

# Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie





# Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie

# Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie

## Conférence Permanente du Développement Territorial - Mai 2025

### Responsable scientifique

Jean-Michel DECROLY (ULB Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire)

### Coordination

Valérie CAWOY (ULB Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire)

### Auteurs

Christian DESSOUROUX, Simon VERELST, Michèle HAINE, Lucas ONAN, Valérie CAWOY (ULB Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire)

### Comité d'accompagnement

**Président** : Geoffrey MELOTTE (SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie)

**Secrétariat CPDT** : Sonia DE LETTER (SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie)

#### Membres :

Maxime LAURENT (SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie)

Luc JANDRAIN (SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie)

Paul MALOTAUX & Stéphanie VILLANCE (Tourisme Wallonie)

Julien CHARLIER & Julien JUPRELLE (Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique)

Anne-Marie DE MOOR, Jean-François COLLIN & Corinne BILLOUEZ (Fondation Rurale de Wallonie)

Thomas LEROY (Cabinet du Ministre Adrien DOLIMONT)

Guillaume MAUROY (Cabinet de la Ministre Cécile NEVEN)

Laurence GOURGE (Cabinet de la Ministre Valérie LESCRENIER)

Léon COLLIN (Cabinet du Ministre Yves COPPIETERS)

### Comment citer la publication ?

Dessouroux C., Verelst S., Haine M., Onan L., Cawoy V., Decroly J.-M. (2025). Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie. Conférence Permanente du Développement Territorial, 102 p.

### Conception graphique et mise en page

Jimmy HAVENITH (UCLouvain Centre de Recherche et d'Étude pour l'Action Territoriale) ; Valérie CAWOY, Christian DESSOUROUX, Simon VERELST, Michèle HAINE et Lucas ONAN (ULB Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire)

### Crédits photos

Toutes les photographies ont été prises par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT).

### Editeur responsable

SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie

Ce guide pratique s'inscrit dans la continuité de la recherche « Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent » (CPDT 2023, 2024 et 2025) menée par Christian Dessouroux, Simon Verelst, Michèle Haine, Lucas Onan, Valérie Cawoy, sous la direction de Jean-Michel Decroly et financée par le Gouvernement wallon, disponible à l'adresse : <https://cpdt.wallonie.be/recherches/espaces-ruraux-des-usages-en-evolution-le-recyclage-du-bati-existant-en-lieux-dhabitat-non-permanent>.

Les publications de la CPDT sont consultables et téléchargeables sur le site web : <http://cpdt.wallonie.be>.

Consultez également le site web du SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie : <https://territoire.wallonie.be> et celui des Éditions du Service public de Wallonie : <https://ediwall.wallonie.be>.

# Table des matières

Pourquoi un guide ? .....	10
<b>1. Comprendre l'usage touristique de l'habitat.....</b>	<b>14</b>
1.1 Habitat non permanent (HNP) : de quoi parle-t-on ? .....	14
1.1.1 Les résidences secondaires (HNP résidentiel).....	14
1.1.2 Les locations touristiques (HNP marchand).....	15
1.2 Quelle est l'ampleur du phénomène en Wallonie ? .....	18
1.2.1 Les résidences secondaires, un phénomène historiquement ancré.....	18
1.2.2 L'essor des locations touristiques .....	18
1.2.3 Un nombre de biens et des capacités d'hébergement conséquentes en milieu rural.....	18
1.2.4 Des contrastes entre régions touristiques .....	19
1.2.5 L'usage touristique de l'immobilier résidentiel rural mesuré .....	19
1.2.6 Un secteur en évolution .....	23
1.3 Pourquoi encadrer l'évolution de l'usage touristique de l'habitat ? .....	24
1.3.1 Les nuisances sonores .....	24
1.3.2 Le logement et l'immobilier .....	24
1.3.3 Les finances communales .....	25
1.3.4 Le fonctionnement de la filière .....	26
1.3.5 En conclusion.....	27
1.4 À quelle échelle encadrer l'usage touristique de l'habitat ? .....	28
1.4.1 Les facteurs de la localisation de l'HNP .....	28
1.4.2 Une typologie à l'échelle des localités .....	32
1.4.3 Localités dont la dynamique immobilière est avant tout résidentielle .....	35
1.4.4 Localités dont la dynamique immobilière est avant tout touristique .....	37
1.4.5 Localité en déclin (peu de dynamiques résidentielle et touristique) .....	40
<b>2. Encadrer l'usage touristique de l'habitat .....</b>	<b>41</b>
2.1 Comment encadrer l'usage touristique de l'habitat ? .....	42
2.1.1 Cadastre d'usage de l'habitat existant.....	43
2.1.2 Autres démarches .....	47
2.1.3 Identification des situations des localités.....	48
2.1.4 Formulation de la vision .....	52

2.1.5 Définition de la stratégie d'encadrement .....	53
2.1.6 Mise en œuvre .....	53
2.2 Boîte à outils à destination des communes.....	55
2.2.1 Permis d'urbanisme - hébergement touristique .....	56
2.2.2 L'utilisation d'indicateurs quantitatifs .....	60
2.2.3 Ligne de conduite.....	62
2.2.4 Schéma de développement communal (SDC) .....	65
2.2.5 Guide communal d'urbanisme (GCU) .....	67
2.2.6 Charge d'urbanisme.....	69
2.2.7 Ordonnance de police administrative générale (OPAG) et règlement de police communal (RPC).....	72
2.2.8 Charte .....	75
2.2.9 Fiscalité communale – les règlements-taxes .....	77
2.3 Agir pour faciliter l'usage du bâti résidentiel en résidence principale.....	80
<b>3. Propositions à destination des pouvoirs régionaux pour étoffer la boîte à outils .....</b>	<b>82</b>
3.1 Agir sur les usages .....	83
3.1.1 Définir légalement les différents usages possibles du bâti résidentiel.....	83
3.1.2 Elaborer un cadastre des usages du bâti résidentiel .....	85
3.1.3 Créer un régime d'autorisation portant sur l'usage du bâti résidentiel.....	86
3.2 Conforter le régime actuel de prévention et de gestion des nuisances sonores .....	90
3.3 Harmoniser les données et systématiser leur échange.....	91
3.4 Programmer un mécanisme d'évaluation des politiques menées en matière d'encadrement de l'HNP.....	93
<b>Pour conclure, quelques points d'attention.....</b>	<b>96</b>
<b>Remerciements.....</b>	<b>98</b>
<b>Liste des acronymes .....</b>	<b>99</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>100</b>



POURQUOI UN GUIDE ?



# Pourquoi un guide ?

Au cours des dernières décennies, les espaces ruraux wallons ont connu une diversification marquée de leurs fonctions et usages. Cette évolution résulte de plusieurs dynamiques : l'essor du tourisme et des loisirs, le développement des infrastructures de production d'énergie renouvelable, ainsi que les initiatives visant à préserver l'environnement et à mettre en valeur la dimension touristique de la biodiversité et du patrimoine naturel, culturel et paysager. Parallèlement, certaines régions rurales ont renforcé leur vocation résidentielle, attirant de nouveaux habitants séduits par les attraits de la campagne ou par la proximité (relative) avec des pôles d'emploi importants.

Si cette diversification a contribué à dynamiser certains territoires et à générer de nouvelles opportunités économiques, elle a également suscité des frictions croissantes. Les conflits d'usages entre habitants permanents, visiteurs et autres usagers deviennent plus manifestes, reflétant certaines incompatibilités entre les fonctions attribuées au territoire.

Parmi les préoccupations émergentes, des élus locaux, notamment dans les villages ardennais, dénoncent la transformation massive de bâtiments en résidences secondaires ou en locations touristiques. Ces évolutions suscitent des tensions pour plusieurs raisons : une raréfaction des logements disponibles pour les habitants permanents, alimentant une hostilité croissante à l'égard des acheteurs externes ; des nuisances signalées dans certaines localités où prolifèrent les gîtes, et surtout ceux de grande capacité ; des impacts sur les ressources financières des collectivités locales, liés à une fiscalité souvent inadaptée face à ces transformations.

## Contexte de l'étude

Le présent document s'inscrit dans un travail de deux ans consacré à l'étude des concurrences d'usage et des dispositifs d'encadrement possibles liés au recyclage du bâti résidentiel en lieux d'habitat non permanent (résidences

secondaires, locations meublées destinées aux touristes) dans l'espace rural wallon.

En 2023, une première phase d'analyse à l'échelle régionale a permis de quantifier l'ampleur de cet habitat non permanent (HNP), de caractériser ses principales formes et d'identifier ses localisations préférentielles. À partir d'indicateurs portant sur l'intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel ainsi que sur les dynamiques immobilières et socio-démographiques, les communes où l'HNP est susceptible de générer des pressions significatives sur les habitants ont été identifiées. Une analyse complémentaire, basée sur une revue de la presse écrite et une enquête auprès des administrations communales et des élus locaux, a permis de cerner les tensions et conflits associés au phénomène.

En 2024, l'étude s'est concentrée sur un échantillon restreint de communes afin d'affiner les connaissances du phénomène au niveau local, de croiser les données quantitatives avec la réalité du terrain et de poursuivre la caractérisation et la mesure de l'impact exercé par la présence et le développement de l'HNP. Ces investigations ont porté en particulier sur l'accès au logement, les nuisances perçues (principalement le bruit) et les finances locales.

## Objectifs et structure du document

Ce document synthétise les résultats de ces deux années d'étude. Après une mise en contexte générale du secteur de l'HNP, il propose une boîte à outils destinée aux autorités communales pour encadrer ce phénomène, accompagnée de recommandations à l'intention des autorités régionales.

Les mesures d'encadrement proposées reposent sur une approche par localité, à une échelle infracommunale, en réponse aux fortes disparités observées entre les situations locales. Une régulation spatialement uniforme à l'échelle régionale et communale serait en effet peu efficace. Les communes jouent ainsi un rôle de premier plan. Toutefois,

le rôle des autorités régionales est loin d'être négligeable dans ce processus. Elles disposent des clés nécessaires pour conférer aux communes des outils de régulation plus efficaces répondant aussi bien à des enjeux régionaux que

communaux d'accès au logement, d'optimisation spatiale et de développement touristique.

## Comment utiliser ce guide ?

Ce guide a pour objectifs :

- d'aider à mieux comprendre l'usage touristique de l'habitat (Partie 1) ;
- de proposer des outils pour encadrer cet usage (Partie 2) ;
- de faire des recommandations au niveau régional pour améliorer l'encadrement actuel de cet usage (Partie 3).

Un guide pour qui ?

Le guide s'adresse aux différents acteurs concernés à un titre ou à un autre par le phénomène de l'usage touristique de l'habitat :

- les communes (élus et administrations communales, zones de police...) ;
- les autorités régionales (élus et administrations) ;
- les experts techniques (auteurs de projet, bureaux d'études, conseillers juridiques, IWEPS, associations thématiques, notaires, agences immobilières...).

Pour répondre à quels besoins ?

### Pour tous les acteurs

- Vous souhaitez avoir une **définition de l'habitat non permanent (HNP)** :
  - 🔗 *Partie 1 - 1.1 Habitat non permanent (HNP) : de quoi parle-t-on ? p. 14*
- Vous souhaitez en savoir plus sur le **phénomène de l'HNP en Wallonie** :
  - 🔗 *Partie 1 - 1.2 Quelle est l'ampleur du phénomène en Wallonie ? p. 18*
- Vous souhaitez mieux comprendre le **fonctionnement de la filière** de production et d'utilisation de l'HNP :
  - 🔗 *Partie 1 - 1.3.4. Le fonctionnement de la filière p. 26*
- Vous êtes intéressé par la **statistique** (experts techniques, administrations communales et régionales) et vous souhaitez
  - quantifier le phénomène de l'HNP au niveau communal :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.1.1 Cadastre d'usage de l'habitat existant p. 43 ;* 🔗 *Partie 2 - 2.1.2 Autres démarches p. 47 ;*
    - 🔗 *Partie 3 - 3.1.2 Elaborer un cadastre des usages du bâti résidentiel p. 85*
  - quantifier le phénomène de l'HNP aux niveaux communal et régional :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.1.1 Cadastre d'usage de l'habitat existant p. 43 ;* 🔗 *Partie 2 - 2.1.2 Autres démarches p. 47 ;*
    - 🔗 *Partie 3 - 3.1.2 Elaborer un cadastre des usages du bâti résidentiel p. 85 ;* 🔗 *3.3 Harmoniser les données et systématiser leurs échanges entre autorités compétentes et avec les parties prenantes p. 91 ;* 🔗 *3.4 Programmer un mécanisme d'évaluation des politiques menées en matière d'encadrement de l'HNP p. 93*

## En fonction des acteurs

- Vous êtes un membre d'une administration communale et vous souhaitez
  - **informer votre collègue sur l'importance d'encadrer l'HNP** dans votre commune :
    - 🔗 *Partie 1 - 1.3 Pourquoi encadrer l'évolution de l'usage touristique de l'habitat ? p. 24*
  - **accompagner votre commune dans une réflexion d'ensemble sur l'HNP** :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.1 Comment encadrer l'usage touristique de l'habitat ? p. 42 ;* 🔗 *Partie 1 - 1.4 À quelle échelle encadrer l'usage touristique de l'habitat ? p. 28*
  
- Vous êtes un expert technique et vous souhaitez
  - **accompagner une commune dans sa réflexion d'ensemble sur l'HNP** :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.1 Comment encadrer l'usage touristique de l'habitat ? p. 42 ;* 🔗 *Partie 1 - 1.4 À quelle échelle encadrer l'usage touristique de l'habitat ? p. 28*
  
- Vous êtes un élu communal et vous souhaitez
  - **mieux comprendre les effets de l'HNP** sur votre commune :
    - 🔗 *Partie 1 - 1.3 Pourquoi encadrer l'évolution de l'usage touristique de l'habitat ? p. 24*
  - **établir une vision** partagée pour le développement de l'HNP de votre territoire :
    - 🔗 *Partie 1 - 2.1.4 Formulation de la vision p. 52*
  - **encadrer les nuisances (sonores) engendrées par les locations touristiques existantes** (HNP marchand) :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.2 Boîte à outils à destination des communes p. 55 dont 2.2.3 Ligne de conduite p. 62 ;* 🔗 *2.2.7 Ordonnance de police administrative générale et règlement de police communal p. 72 ;* 🔗 *2.2.8 Charte p. 75*
  - **réguler le développement / maîtriser la création des locations touristiques** (HNP marchand) :
    - 🔗 *Partie 1 - 2.1.4 Formulation de la vision p. 52 ;* 🔗 *Partie 2 - 2.2 Boîte à outils à destination des communes p. 55 dont 2.2.1 Permis d'urbanisme - hébergement touristique p. 56 ;* 🔗 *2.2.2 L'utilisation d'indicateurs quantitatifs p. 60 ;* 🔗 *2.2.3 Ligne de conduite p. 62 ;* 🔗 *2.2.4 Schéma de développement communal p. 65 ;* 🔗 *2.2.5 Guide communal d'urbanisme p. 67 ;* 🔗 *2.2.6 Charge d'urbanisme p. 69*
  - **encadrer les secondes résidences** (HNP marchand) :
    - 🔗 *Partie 2 - 2.2 Boîte à outils à destination des communes p. 55 dont 2.2.5 Guide communal d'urbanisme p. 67 ;* 🔗 *2.2.1 Permis d'urbanisme - hébergement touristique p. 56 ;* 🔗 *2.2.4 Schéma de développement communal p. 65*
  
- Vous êtes une autorité régionale et vous souhaitez
  - **répondre aux limites du régime actuel de prévention et de gestion des nuisances (sonores)** :
    - 🔗 *Partie 3 - 3.2 Conforter le régime actuel de prévention et de gestion des nuisances sonores p. 90*
  - **répondre aux limites du cadre actuel d'encadrement des usages possibles du bâti résidentiel** :
    - 🔗 *Partie 3 - 3.1 Agir sur les usages p. 83*

# PARTIE 1

## COMPRENDRE L'USAGE TOURISTIQUE DE L'HABITAT



# 1. Comprendre l'usage touristique de l'habitat

- La diversification des fonctions de l'espace rural se traduit, entre autres, par un usage accru du bâti résidentiel à des fins touristiques. Cet usage reflète deux grandes tendances : la mise en location de courte durée, qui s'inscrit dans une logique marchande et répond aux besoins des visiteurs temporaires ; et un mode d'habiter touristique, davantage lié à l'occupation occasionnelle par des propriétaires, typique des résidences secondaires. Ces pratiques, bien qu'ayant des logiques de localisation spécifiques, se concentrent souvent autour ou au sein de pôles touristiques existants<sup>1</sup>. Elles entrent en concurrence avec l'usage des logements destinés à la résidence principale et transforment les dynamiques territoriales, tant sur le plan socio-économique qu'immobilier.

## 1.1 Habitat non permanent (HNP) : de quoi parle-t-on ?

Un bien HNP désigne un bien à caractère résidentiel, aménagé pour servir régulièrement d'habitation intermittente et n'étant, de ce fait, plus disponible sur le marché résidentiel de long terme.

Trois caractéristiques doivent être réunies pour qualifier un bien d'HNP :

- **Occuper des bâtiments de typologie résidentielle** ou assimilables à cette typologie à la suite d'une reconversion. Chaque HNP 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. Ces biens sont réservés à l'usage exclusif et privatif de leurs occupants et ne dépendent donc pas de services et d'équipements partagés avec d'autres unités d'habitation. Ils présentent ainsi toutes les caractéristiques d'un logement ordinaire.
- **Avoir un usage en lien avec les mobilités touristiques, familiales, scolaires ou professionnelles.** Les biens HNP sont aménagés et équipés pour accueillir des personnes en séjour temporaire, qu'il s'agisse de seconds résidents, de touristes ou encore de voyageurs pour motif d'affaires. Certains 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 celle-ci.** Cette « résidentialité par intermittence » implique que les occupants ne sont pas domiciliés sur place et n'utilisent pas le bien comme résidence principale.

La combinaison de ces trois caractéristiques mène à ce que l'hôtellerie classique, les campings, les auberges de jeunesse et les chambres d'hôte ne sont pas pris en compte.

Au sein des biens HNP, on distingue deux grandes catégories : les résidences secondaires (HNP résidentiel) et les locations touristiques (HNP marchand). Chacune a ses spécificités, mais ils ne sont pas toujours faciles à différencier de l'extérieur (Figure 1 et Figure 3).

### 1.1.1 Les résidences secondaires (HNP résidentiel)

Les résidences secondaires sont des lieux de détente ou de retraite intermittente, utilisés par des propriétaires ou, plus rarement, des locataires qui n'y résident pas habituellement et disposent d'une résidence principale ailleurs.

À ce jour, ce type de bien ne fait pas l'objet d'une définition administrative spécifique en Wallonie.

<sup>1</sup> Par pôle touristique nous entendons une concentration d'activités touristiques (ressources naturelles et patrimoniales, HoReCA, commerces, attractions touristiques, locations touristiques...).

### 1.1.2 Les locations touristiques (HNP marchand)

Ce type de bien désigne des locaux d'habitation convertis ou aménagés en hébergements touristiques indépendants et autonomes, exclusivement réservés à l'usage des locataires. Ils sont loués de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage. Les propriétaires des biens peuvent fournir certains services basiques, tels que la mise à disposition de linge de maison ou un accueil personnalisé à l'arrivée.

Ces biens peuvent être exclusivement dédiés à cet usage marchand, ou servir également de résidence secondaire. Une certaine porosité existe donc entre usages marchands et non marchands (Figure 2).

Légalement, cette situation a été clarifiée par l'obligation d'obtenir depuis 2023 un permis d'urbanisme pour toute mise à disposition à titre onéreux, même de manière occasionnelle, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre d'hébergement touristique, sauf pour la mise à disposition de moins de six chambres chez l'habitant<sup>2</sup>.



Figure 1. L'HNP marchand ou résidentiel occupe un bâti de typologies résidentielles et d'époques très variées.

<sup>2</sup> AGW du 8 décembre 2022.

### L'usage touristique du bâti résidentiel : une porosité des usages

Les pratiques touristiques contemporaines révèlent une porosité croissante entre les usages résidentiels et touristiques du bâti (Figure 2). Cette hybridité est renforcée par les plateformes en ligne, qui facilitent la location de biens résidentiels de manière flexible et intermittente, ainsi que par les opportunités économiques qu'offre le tourisme. Elle brouille les distinctions traditionnelles entre résidence principale, résidence secondaire et hébergement touristique. De nombreux logements oscillent ainsi entre plusieurs fonctions, selon les périodes ou les stratégies de leurs propriétaires, rendant leur classification plus incertaine. Cette évolution complexifie la régulation et la mesure de l'impact des locations touristiques sur le marché du logement.

#### Des biens résidentiels mis en location aux statuts variés

Certaines formes de location touristique échappent à la définition stricte de l'HNP marchand. C'est le cas des chambres d'hôtes ou des Bed & Breakfast, qui se distinguent de l'HNP marchand dans la mesure où ils restent intégrés à une résidence principale et ne remettent pas en cause son usage résidentiel.

Par ailleurs, la location occasionnelle d'une résidence principale à des fins touristiques – souvent visible également sur les plateformes en ligne – ne relève pas nécessairement d'une démarche commerciale intensive.

#### Les résidences secondaires entre usage privé et commercialisation

Traditionnellement dédiées à un usage privé ou mises à disposition de proches à titre gracieux, certaines résidences secondaires sont aujourd'hui louées plus ou moins fréquemment à des touristes, basculant ainsi partiellement dans la sphère marchande. Ces logements, qui alternent entre occupation privée et exploitation commerciale, illustrent une autre facette du caractère hybride des usages au sein même des biens destinés aux loisirs.

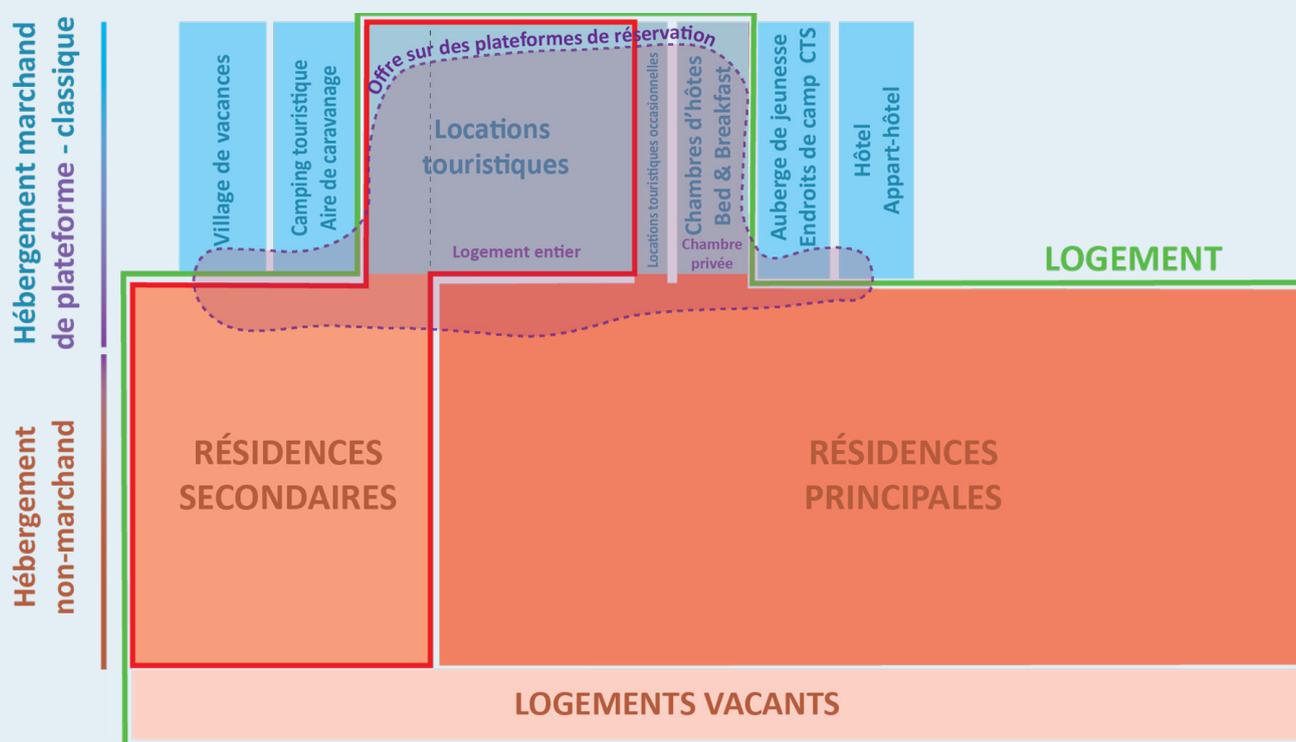


Figure 2. La place de l'HNP au sein de l'immobilier résidentiel et touristique (inspiré par Bouquet et al., 2017).



Figure 3. En l'absence d'enseigne, de logo de Tourisme Wallonie ou d'annonce publicitaire, il peut être difficile d'identifier les HNP marchands ou résidentiels. Il faut alors rechercher d'autres indices : boîtes à clés, poubelles de sociétés privées, poubelles sorties trop précocement, signes linguistiques, entrées secondaires, annexes aménagées, mobilier de jardin de détente ou de loisirs, volets fermés, manque d'entretien du jardin, décorations en façade (p. ex. : panneau « welcome », bâtiment « baptisé » d'un nom significatif ou symbolique, aménagements avec des plantes), immatriculations étrangères, voitures en nombre, courrier non relevé, sortie de secours...

## 1.2 Quelle est l'ampleur du phénomène en Wallonie ?

L'ampleur et l'évolution de l'HNP restent difficiles à évaluer en raison de l'absence d'une définition administrative ou statistique stabilisée. À ce jour, aucun cadre officiel ne permet d'en mesurer précisément l'étendue, et les données disponibles sont souvent parcellaires, hétérogènes et peu comparables dans le temps. Il est dès lors nécessaire de recourir à des données de substitution pour approcher le phénomène.

### 1.2.1 Les résidences secondaires, un phénomène historiquement ancré

Grâce aux données cadastrales, il est possible d'obtenir un aperçu historique de la localisation des résidences secondaires ou, plus précisément, des « habitations de vacances ». Ces biens ont principalement été construits comme maisons de villégiature à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, notamment dans la vallée de la Meuse, où la bourgeoisie industrielle développait ses lieux de séjour saisonniers. Leur essor s'est ensuite étendu au Brabant wallon, à l'Ardenne centrale et à la Thiérache à partir de l'entre-deux-guerres, souvent sous l'impulsion de nouvelles classes moyennes en quête d'un accès à la nature.

L'après-guerre marque une accélération du phénomène, en raison de la démocratisation de l'automobile et de l'essor des congés payés, qui favorisent l'accessibilité des espaces ruraux et périurbains. Les années 1960-1980 constituent ainsi un véritable « âge d'or » de la résidence secondaire, porté par la croissance économique et l'attrait pour la campagne. Cette période voit l'implantation de nombreux lotissements de résidences de loisirs, ainsi que le réinvestissement d'anciens villages par des citadins en quête de résidences d'agrément.

Toutefois, ces statistiques cadastrales ne rendent pas compte des transformations de résidences principales en résidences secondaires (et inversement), ni du développement plus récent de logements nouvellement construits et utilisés de fait comme résidences secondaires. Ce dernier phénomène est particulièrement observé dans les com-

munes étudiées, où l'attractivité touristique a sensiblement modifié les usages du bâti résidentiel.

### 1.2.2 L'essor des locations touristiques

La mise en location de courte durée de biens résidentiels s'est développée plus tardivement, dans le contexte des mutations touristiques des années 1970-1980, marquées notamment par l'essor du tourisme rural et la valorisation du patrimoine bâti.

Ce type d'hébergement touristique a connu une expansion sans précédent avec l'émergence des plateformes de location en ligne dans les années 2010. Celles-ci ont favorisé une augmentation significative du nombre des nuitées et une diversification de l'offre touristique, transformant profondément les dynamiques résidentielles et économiques de nombreuses communes.

### 1.2.3 Un nombre de biens et des capacités d'hébergement conséquentes en milieu rural

En ne considérant pas l'hébergement en camping, l'HNP marchand et résidentiel représente le secteur de l'hébergement touristique le plus important en Wallonie (Tableau 1).

La géographie des résidences secondaires (cadastrales) est particulièrement marquée : la quasi-totalité de ces biens (95 %) se situe au sud du sillon Sambre-et-Meuse, plus spécifiquement dans la région de Fagne-Famenne et sur le plateau ardennais. Ailleurs, le phénomène reste limité, à l'exception de la Hesbaye et du Brabant wallon, où le nombre de résidences secondaires (cadastrales) est légèrement plus élevé.

Cette répartition spatiale résulte de plusieurs facteurs, également déterminants pour d'autres formes d'hébergement touristique : l'attrait paysager et la proximité des espaces naturels, la présence d'infrastructures de loisirs et d'équipements récréatifs, une bonne accessibilité, ainsi qu'un faible niveau de concurrence avec d'autres segments du marché immobilier. D'autres éléments, tels que les opportunités d'investissement et les politiques fiscales locales, influencent également la localisation de l'HNP.

#### 1.2.4 Des contrastes entre régions touristiques

La répartition spatiale des deux types de biens HNP présente une caractéristique frappante : leurs proportions varient fortement d'une région touristique à l'autre (Figure 4).

Les résidences secondaires dominent largement l'offre d'HNP dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe, ainsi que dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, notamment en raison de la présence de nombreux parcs résidentiels de week-end (PRWE). À l'inverse, leur part est nettement plus faible dans d'autres secteurs du massif ardennais, en particulier dans sa partie sud-est (région de Libramont) et nord-est (région de Stavelot et Malmedy). C'est dans ces régions que les lits touristiques proposés par les locations touristiques sont les plus nombreux.

#### 1.2.5 L'usage touristique de l'immobilier résidentiel rural mesuré

Un indicateur synthétique a été développé pour quantifier l'intensité de l'usage touristique du bâti résidentiel sur une base objective et avec une finalité de comparaison entre communes. Cet indicateur repose sur la combinaison de plusieurs variables relatives à la présence de biens résidentiels à usage touristique, ainsi que sur l'analyse d'articles de presse portant sur l'HNP.

Pour une présentation détaillée de cet indicateur, cartographié en Figure 5, ainsi que de sa méthodologie, veuillez-vous référer à la note de recherche publiée en 2024 (voir Encadré, page 22).

## L'HNP en Wallonie : un secteur dominant de l'hébergement touristique, mais marqué par des disparités régionales

Tableau 1. Estimation du nombre de biens HNP et de leurs capacités (nombre de lits touristiques) en 2023, et comparaison avec l'ensemble de l'offre d'hébergement touristique (voir leur nature dans la Figure 2), par type et province. Sources : Plan parcellaire cadastral (SPF Finances, 2019), AirDNA (2023) et Tourisme Wallonie (2023).

Province	Nombre de biens de type HNP			Part de l'HNP dans le total des hébergements touristiques (hors camping)	Capacités HNP			Part de l'HNP dans le total des capacités d'hébergement touristique (hors camping)
	HNP résidentiel - Résidences secondaires	HNP marchand - Locations touristiques	Total		HNP résidentiel - Résidences secondaires	HNP marchand - Locations touristiques	Total	
Brabant wallon	360	460	820	93%	1680	1830	3510	47%
Hainaut	1120	1340	2460	94%	6610	5360	11970	56%
Liège	3070	2500	5570	96%	21320	10020	31340	73%
Luxembourg	2660	4220	6880	96%	22590	16870	39460	72%
Namur	2160	5370	7530	97%	15640	21480	37120	83%
<b>WALLONIE</b>	<b>9380</b>	<b>13890</b>	<b>23270</b>	<b>96%</b>	<b>67840</b>	<b>55560</b>	<b>123400</b>	<b>72%</b>

En Région wallonne, les biens HNP dominent l'hébergement touristique par leur nombre et leurs capacités (Tableau 1). Leur poids varie toutefois selon les provinces avec une moindre importance dans le Hainaut et le Brabant wallon. Par ailleurs, la répartition entre résidences secondaires et locations touristiques varie sensiblement d'une province à l'autre, révélant des dynamiques locales spécifiques (Figure 4).

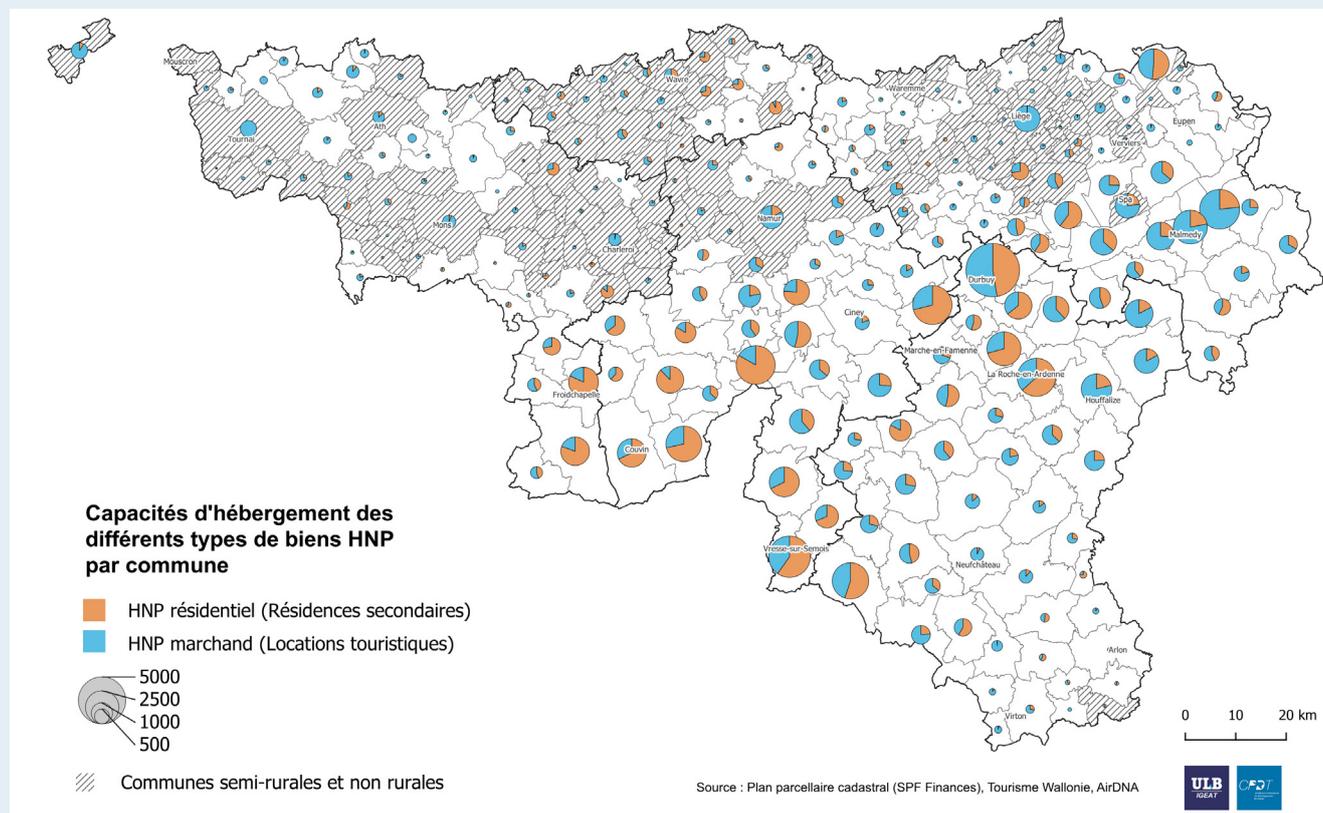


Figure 4. Capacités d'hébergement (en lits touristiques) des différents types de biens HNP.

## Estimation régionale versus chiffres communaux

Les estimations réalisées à l'échelle régionale et les recensements réalisés à l'échelle communale dans le cadre de la recherche CPDT révèlent des divergences parfois notables dans les résultats, principalement en raison des méthodologies employées, qui répondent à des objectifs distincts.

### L'analyse régionale : une approche comparative entre communes

L'analyse régionale, couvrant l'ensemble des communes de Wallonie, avait comme objectif d'identifier les communes dont le bâti est fortement utilisé à des fins touristiques (Figure 5) et de comparer les communes entre elles en termes d'ampleur globale du phénomène (Figure 4). Pour quantifier l'HNP résidentiel, les statistiques s'appuient sur la nature cadastrale « Habitation de vacances », en excluant celles situées dans des villages de vacances et des campings. Concernant l'HNP marchand, les données de Wallonie Tourisme ont été recoupées avec celles issues de plateformes de location en ligne (en l'occurrence Airbnb et Vrbo), en sélectionnant parmi les annonces celles pour des biens fréquemment disponibles à la location et donc en concurrence avec la résidence principale.

### L'analyse communale : un recensement détaillé

Une analyse plus fine a par ailleurs été menée dans certaines communes, reposant sur un recensement précis et exhaustif des biens utilisés à des fins touristiques, avec une attention particulière portée à leur localisation. Cette approche plus exigeante implique une systématisation des sources d'information, un recoupement des données et l'identification des doublons parmi les annonces. Pour l'HNP résidentiel, les seules données disponibles sont celles compilées par les communes dans le cadre de l'application des règlements-taxes communaux.

Bien que ces deux méthodes ne produisent pas de résultats directement comparables, leur confrontation permet de dégager plusieurs enseignements :

- Le nombre de résidences secondaires recensées à partir des règlements-taxes diffère parfois sensiblement de celui issu des données cadastrales, mais les communes où ces biens sont les plus nombreux restent globalement les mêmes ;
- Les statistiques de Wallonie Tourisme et d'Airbnb-Vrbo, prises individuellement, sous-estiment souvent de manière significative le nombre réel de biens d'HNP marchand (Tableau 2). Cette sous-estimation s'explique notamment par la présence de nombreuses autres plateformes de location, qui regroupent plus de 20 % des hébergements dans trois des communes analysées, ainsi que par de fortes disparités dans les pratiques de mise en location. Par exemple, 75 % des biens recensés à Waimes figurent sur Airbnb-Vrbo, contre 40 % seulement à Vresse-sur-Semois.

Tableau 2. Proportion des locations touristiques recensées selon la base de données utilisée, par commune (2023).

	Airbnb-Vrbo	Wallonie Tourisme	Wallonie Tourisme & Airbnb-Vrbo	Autre
<b>Daverdisse</b>	40%	26%	26%	9%
<b>Durbuy</b>	48%	12%	10%	30%
<b>Houffalize</b>	46%	15%	11%	28%
<b>Viroinval</b>	43%	25%	25%	7%
<b>Vresse-sur-Semois</b>	21%	39%	19%	21%
<b>Waimes</b>	38%	19%	37%	6%



## Un indicateur d'intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel

L'analyse des communes rurales les plus affectées par l'usage touristique des biens résidentiels met en évidence plusieurs régions distinctes, où ce phénomène est particulièrement marqué. Par ordre décroissant d'intensité, ces zones sont les suivantes (voir également Figure 4) :

- 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**, caractérisée par une forte présence de résidences secondaires et de locations touristiques, en lien avec son attrait paysager et son offre récréative.
- La **vallée de la Haute-Meuse et ses affluents**, ainsi que le **sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse** où l'on observe une prédominance des résidences secondaires, témoignant d'une forme de tourisme plus ancrée dans la propriété privée que dans l'hébergement marchand.

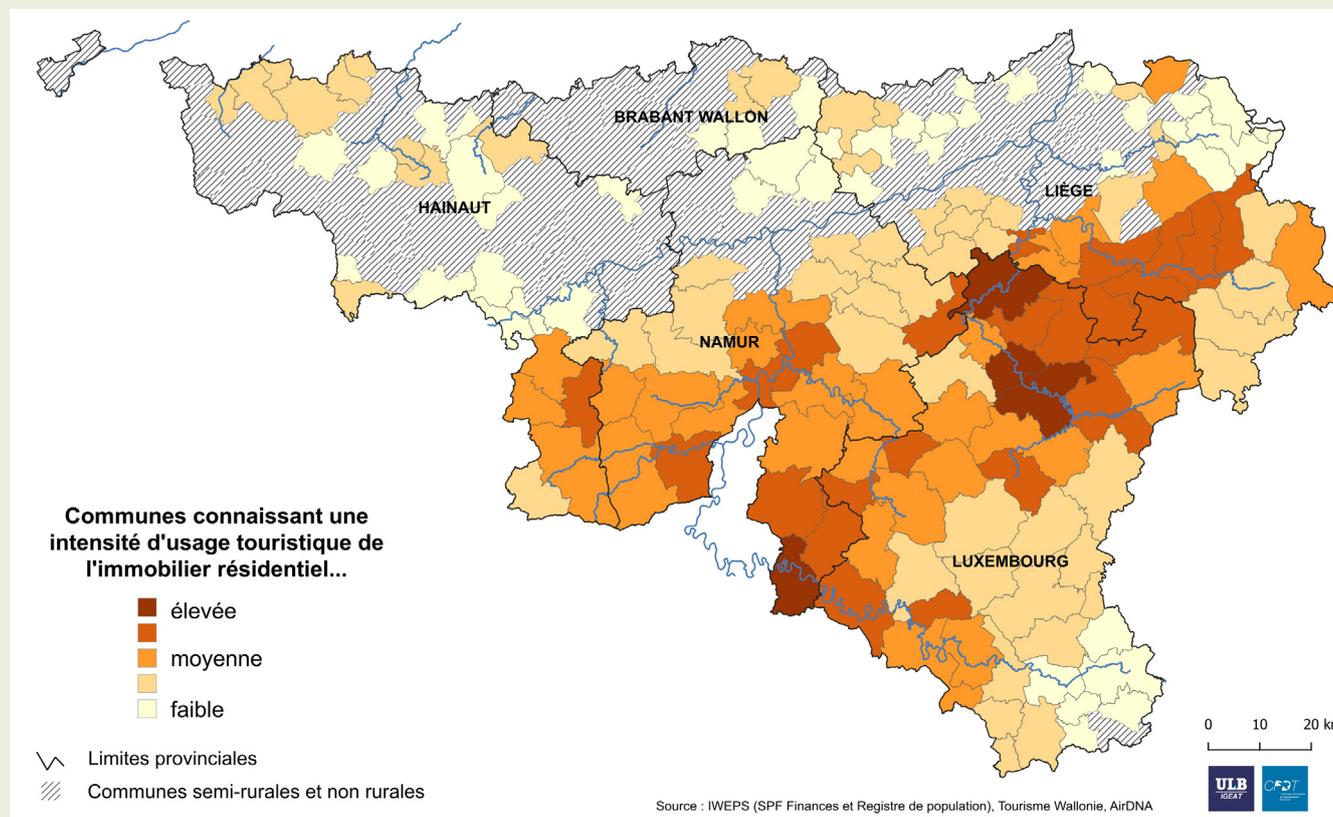


Figure 5. Communes sous pression de l'habitat non permanent (2023).

### Pour plus d'information concernant l'ampleur de l'HNP en Wallonie

[La note de recherche de la CPDT n°90](#) intitulée « L'usage touristique du bâti résidentiel dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ? » permet de comprendre l'ampleur de l'HNP en Région wallonne, sa localisation et les tensions et conflits qu'il génère.



### 1.2.6 Un secteur en évolution

En l'absence de séries statistiques continues, il n'est pas possible de mesurer directement l'évolution de l'HNP sur le temps long. Toutefois, certains indicateurs indirects, comme le nombre de transactions immobilières par habitant, permettent d'en donner un aperçu. En effet, un bien devient HNP ou change de type d'usage touristique le plus souvent à l'occasion d'un changement de propriétaire. Or, les cycles d'usage des HNP étant généralement plus courts que ceux des résidences principales, cela entraîne une rotation plus rapide du parc immobilier et, par conséquent, une augmentation du nombre de transactions.

La Figure 6 présente l'évolution du nombre de transactions immobilières pour des logements dans les communes rurales wallonnes de 2010 à 2022. Les communes y sont différenciées par le niveau d'intensité de l'usage touristique de leur bâti résidentiel.

Plusieurs tendances se dégagent :

- Entre 2010 et 2022, le nombre total de transactions a augmenté de 26 % dans les communes rurales wallonnes, témoignant de la vitalité de leur marché immobilier ;
- Un lien avec l'usage touristique des biens résidentiels : les communes présentant l'indice d'intensité le plus élevé enregistrent une hausse encore plus marquée à partir de 2015, atteignant 42 %.

Parallèlement, les capacités d'hébergement de l'HNP marchand ont augmenté de manière significative en Wallonie, avec une progression d'environ 20 % entre 2019 et 2023. Toutefois, certaines communes qui figuraient parmi les plus dotées en capacités d'hébergement ont vu ces capacités diminuer ces dernières années, comme Durbuy, Somme-Leuze, Stoumont, Stavelot et Malmedy. Cette évolution pourrait traduire une saturation du marché ou les effets de certaines mesures de régulation.



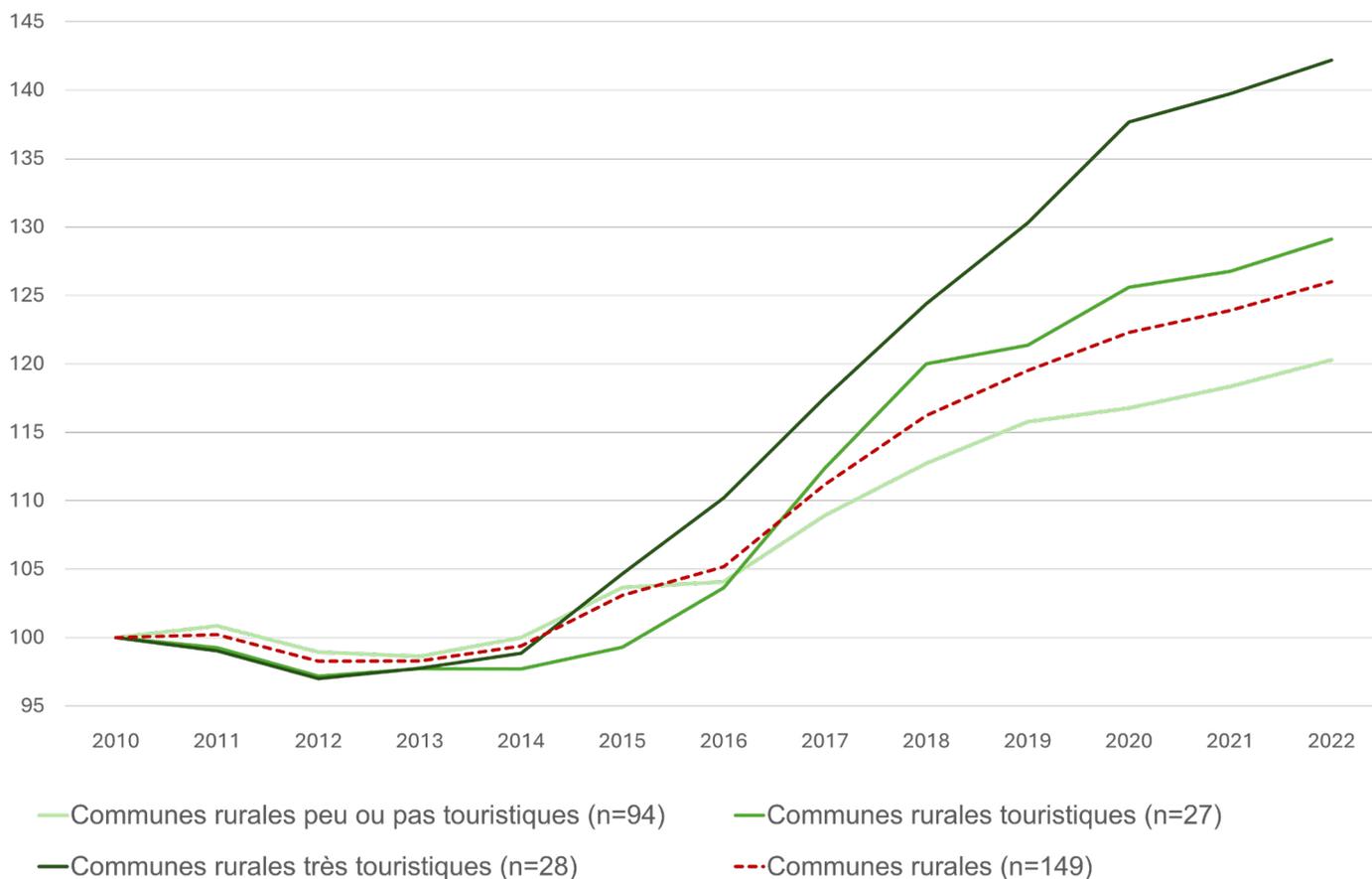


Figure 6. Évolution, de 2010 à 2022, du nombre de transactions immobilières pour du logement selon l'importance de l'HNP dans les communes rurales, avec la valeur de 2010 comme l'indice de base 100. Source : Statbel - Ventes de biens immobiliers par année 2010-2022.

### 1.3 Pourquoi encadrer l'évolution de l'usage touristique de l'habitat ?

#### 1.3.1 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores figurent parmi les conséquences négatives les plus fréquemment associées au développement de l'HNP. Elles concernent principalement les hébergements de grande capacité, loués pour de courtes durées et situés à proximité immédiate d'habitations. Cependant, la relation de cause à effet n'est pas systématique.

Des observations montrent, par exemple, que les problèmes de nuisances sonores sont moins fréquents lorsque le propriétaire, ou une personne de contact désignée, habite à proximité de l'hébergement. Ces nuisances sont encore plus rares lorsque les hôtes sont accueillis par cette personne et que les clés sont remises en main propre, offrant

ainsi l'occasion de communiquer des instructions claires et des règles de bonne conduite aux hôtes. Dans certaines communes, l'instauration d'un dialogue direct entre les hébergeurs et le collège communal (ou l'un de ses membres) permet de gérer rapidement les problèmes éventuels dès leur apparition. Ce dialogue contribue à la mise en œuvre et au respect des réglementations locales.

Bien que les nuisances sonores soient fréquemment médiatisées, notamment dans la presse écrite, elles ne constituent pas la seule, ni même la principale raison en faveur d'un renforcement de l'encadrement de l'HNP.

#### 1.3.2 Le logement et l'immobilier

La problématique de l'HNP est intrinsèquement liée à celle du logement. Les communes où l'HNP est très présent

sont généralement confrontées à un marché immobilier tendu, caractérisé par des prix élevés qui rendent l'accès à la propriété difficile pour les primo-acquéreurs. Si cette tendance s'est accélérée durant la pandémie de Covid-19, elle préexistait à celle-ci.

L'essor des **locations touristiques** s'explique en partie par la facilité offerte par les plateformes en ligne telles que Booking ou Airbnb, qui permettent une mise en location rapide et souvent discrète. La multiplicité des canaux de location et l'absence fréquente de renseignements précis sur l'adresse du bien compliquent le suivi et le contrôle par les autorités publiques. Ces évolutions du secteur imposent aux communes de s'adapter, notamment en matière de recensement de l'HNP marchand. L'instauration en 2023 d'une obligation de permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique constitue un progrès en termes d'encadrement par les communes, mais ces dernières restent tributaires d'un cadastre précis de l'HNP pour les aider à prendre des décisions en connaissance de cause.

Un phénomène préoccupant émerge : certaines communes qui tentent de freiner la croissance des locations touristiques constatent, en réaction, que les biens disponibles deviennent alors des résidences secondaires. Ces dernières, plus difficiles à repérer et à comptabiliser, partagent des caractéristiques similaires avec les résidences principales (en termes de typologie et d'équipements), notamment dans les zones rurales moins denses, où dominent les maisons unifamiliales.

Les **résidences secondaires** posent un problème particulier sur les marchés immobiliers, pour plusieurs raisons. D'une part, ces biens pourraient, dans la majorité des cas, servir de résidences principales. Les résidences secondaires réduisent donc le nombre de logements disponibles dans un contexte de fin de l'artificialisation. D'autre part, elles sont généralement plus nombreuses que les locations touristiques. La concurrence entre les acquéreurs à la recherche d'un lieu de résidence principale et ceux cherchant une résidence secondaire désavantage les premiers, en particulier dans les régions éloignées des pôles d'emploi et accueillant des populations plus fragiles.

Cette dynamique est exacerbée par l'arrivée de seconds résidents, souvent dotés d'un pouvoir d'achat supérieur à celui de la population locale et qui connaissent mal les réalités locales. Ces acheteurs acceptent fréquemment de payer un prix au-dessus du marché, excluant les acquéreurs locaux tout en contribuant à la hausse des prix immobiliers. Dans certaines régions touristiques, un marché immobilier secondaire, tourné vers une clientèle aisée, s'est développé, renforçant la pression sur les prix et alimentant la création de nouvelles résidences secondaires.

Ces tensions affectent également le marché locatif. Certains ménages qui ne peuvent acheter se tournent vers la location, sur des marchés résidentiels très peu pourvus en offre locative, où les prix sont donc élevés.

Par ailleurs, la location de résidences secondaires est une pratique courante et difficile à contrôler qui contribue également à la hausse des loyers.

Dans de rares cas, des propriétaires choisissent de vendre à des prix réduits pour permettre à de jeunes ménages de s'établir et préserver la vitalité des villages. Cependant, ces initiatives restent marginales, tout comme les actions volontaristes de certaines communes visant à limiter la prolifération des résidences secondaires.

Cette situation s'explique en partie par la position géographique de la Wallonie qui est entourée de régions économiquement plus prospères (Flandre, Pays-Bas, Bruxelles, Grand-Duché de Luxembourg) et pour lesquelles elle représente une destination touristique prisée. Une part significative des investissements touristiques en Wallonie rurale provient d'ailleurs de ces régions. Cela entraîne souvent non seulement une perte des retombées économiques pour les communes wallonnes dans ce secteur de l'économie, mais aussi un sentiment de dépossession et de relégation pour une partie de leurs habitants.

### [1.3.3 Les finances communales](#)

Le développement de l'HNP a une influence sur les finances communales. Si les opérateurs touristiques arguent qu'ils contribuent à enrichir les communes, aucun indicateur ne

permet de le confirmer avec certitude car les retombées économiques sont difficiles à estimer.

La présence de résidences secondaires et de locations touristiques engendre en tout cas des coûts directs pour les communes : collecte des déchets, interventions de la police et des pompiers, pressions accrues sur les infrastructures et les équipements collectifs. S'ajoutent à cela les surcoûts éventuels liés à des politiques locales d'aide au logement. Ces dépenses sont difficiles à quantifier, mais il apparaît peu probable que les règlements-taxes communaux, dont les plafonds sont fixés par la Région, permettent de compenser ces charges.

Le développement de l'HNP modifie également la structure des recettes fiscales des communes. Une diminution du nombre de ménages inscrits au registre de la population se traduit par une baisse des recettes de l'impôt sur les personnes physiques (IPP), et le passage des locations touristiques en société peut également réduire les revenus fiscaux.

Face à ces défis, il est essentiel de reconnaître que l'impact de l'HNP varie fortement d'une commune à l'autre. De plus, hormis la production agricole ou sylvicole, certaines communes ont peu d'opportunités économiques, si ce n'est via le tourisme. Ces disparités appellent à des solutions différenciées et à l'octroi de moyens ou de marges de manœuvre spécifiques aux communes les plus touchées par le phénomène de l'HNP.

#### [1.3.4 Le fonctionnement de la filière](#)

La filière de l'HNP, c'est-à-dire l'ensemble des activités complémentaires qui concourent, d'amont en aval, à la production et à l'utilisation de l'HNP est complexe et fait intervenir de nombreux acteurs (Figure 7).

En amont, trois catégories principales d'acteurs interviennent :

- les acteurs qui régissent les transactions immobilières : notaires (vente ou succession) et agences immobilières ;
- les acteurs de la construction : des développeurs aux ar-

chitectes en passant par les entrepreneurs ;

- les acteurs délivrant des autorisations (actuellement uniquement pour l'HNP marchand) : le bourgmestre pour l'obtention de l'Attestation de Sécurité-Incendie (ASI) ; l'urbanisme pour l'obtention, le cas échéant, d'un permis d'urbanisme (y compris pour un simple changement d'affectation) ; Tourisme Wallonie pour faire la déclaration obligatoire d'exploitation et, si le propriétaire d'un HNP marchand le souhaite, pour délivrer l'autorisation d'utiliser une appellation protégée. Dans certains cas, une déclaration environnementale pourra être nécessaire (par exemple pour certaines piscines).

En aval, une fois l'HNP en fonction, trois acteurs interagissent : le propriétaire, le gestionnaire et les intermédiaires de location et, au bout de la chaîne, l'utilisateur. Le propriétaire joue parfois le rôle de gestionnaire en gérant lui-même la location de son bien. Cette pratique est notamment influencée par le nombre de biens que le propriétaire possède et par le fait qu'il réside sur place ou non. Si les intermédiaires de location étaient jusqu'à l'avènement des plateformes de location en ligne souvent des professionnels, certains propriétaires assurent depuis plus facilement directement la commercialisation de leur bien. La gestion (accueil, remise des clés et nettoyage) n'est pas toujours assurée par le propriétaire ou par un professionnel même si le secteur des conciergeries professionnelles tend à se développer. Dans bien des cas, la gestion est déléguée au secteur informel.

En 2024 le Code Wallon du Tourisme stipulait que pour les hébergements touristiques de grande capacité se situant à l'intérieur d'un noyau habité, le titulaire de l'autorisation ou la personne chargée de la gestion journalière de l'établissement, ou à défaut un responsable dûment mandaté, doit résider sur place en permanence ou à proximité immédiate. Cette présence est parfois imposée pour de l'HNP marchand de plus petite capacité par certaines communes. Comment cette gestion est assurée garantira des retombées, ou non, sur l'économie locale.

L'usage d'une résidence secondaire est plus varié qu'il n'y paraît : son propriétaire peut l'occuper lui-même de façon régulière ou intermittente, mais il peut aussi la mettre sur le

marché de la location de courte ou de longue durée. Il n'est pas rare qu'une résidence secondaire soit louée à l'année.

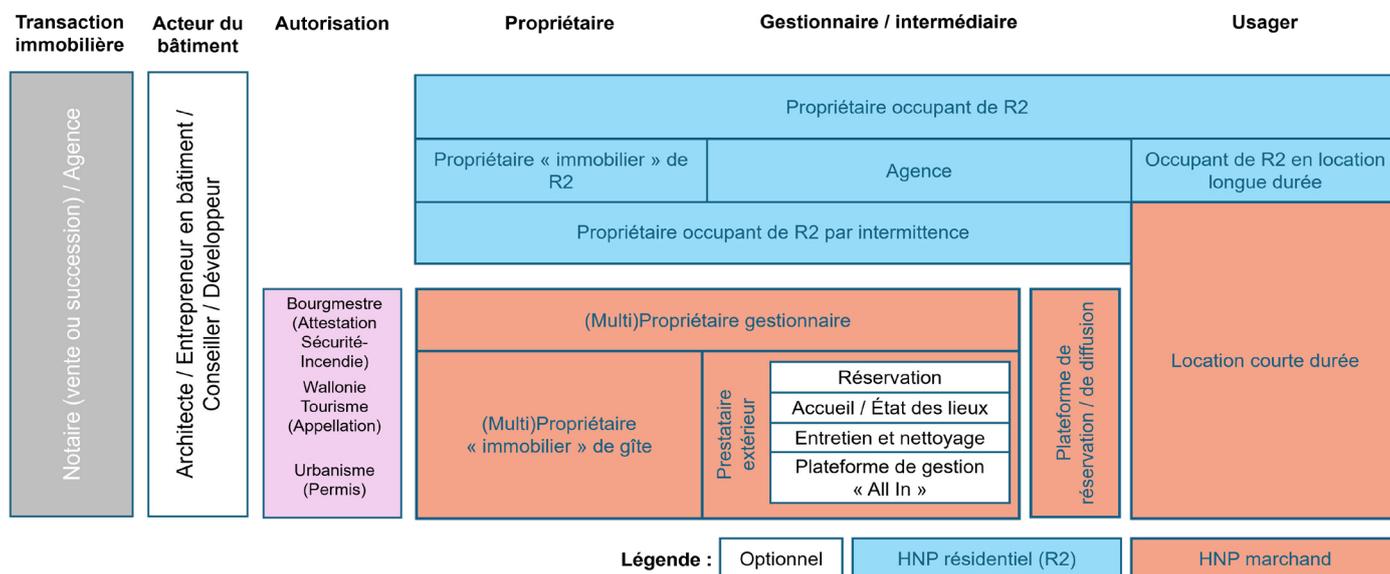


Figure 7. Schématisation du fonctionnement de la filière de production et d'utilisation de l'HNP.

### 1.3.5 En conclusion

Le développement touristique de la Wallonie accroît son attractivité pour les investisseurs, une tendance qui se reflète dans la progression du nombre de biens de type HNP. Cependant, le profil des hébergeurs reste mal connu et semble évoluer, tout comme le nombre de biens concernés.

Si certaines retombées positives sont perceptibles à l'échelle locale – notamment des bénéfices économiques pour l'HoReCa, une visibilité accrue pour la commune ou encore une dynamique d'installation permanente des résidents secondaires –, la nécessité d'une régulation du secteur de l'HNP apparaît de plus en plus évidente. Ses impacts, qu'il s'agisse des difficultés d'accès à un logement abordable, des répercussions sur les finances communales ou des nuisances pour les habitants, deviennent des enjeux structurants pour la ruralité wallonne.

Les moyens dont disposent les communes pour faire face à ces problématiques varient selon le type d'HNP concerné. Pour l'HNP marchand, les outils existants semblent suffisants mais nécessitent une appropriation à l'échelle communale, sous peine d'être peu efficaces. En revanche, pour les résidences secondaires, les leviers d'action sont quasi inexistantes.

Un renforcement de la régulation de l'HNP passe par une amélioration des outils à disposition, l'adaptation du cadre légal et un soutien accru en termes de ressources humaines et financières nécessaires pour accomplir cette tâche.

## 1.4 À quelle échelle encadrer l'usage touristique de l'habitat ?

L'analyse faite à l'échelle régionale offre une vue d'ensemble utile pour identifier les communes sous pression et pour lesquelles un encadrement de l'HNP serait souhaitable (Figure 5). Toutefois, cette échelle présente des limites, notamment en raison d'un effet de lissage qui peut masquer des disparités infracommunales significatives (Figure 10). Ces disparités peuvent découler de deux situations principales :

- la présence de centres-bourgs ou urbains, généralement moins propices à l'HNP, qui dissimulent l'éventuelle présence de petites localités fortement impactées par l'HNP ;
- la concentration de l'HNP dans certaines localités particulièrement attractives, qui peut cacher la présence de localités très résidentielles ou en situation de déprise.

### 1.4.1 Les facteurs de la localisation de l'HNP

La localisation de l'HNP dépend de multiples facteurs.

Certains de ces facteurs sont relativement homogènes à l'échelle des communes ce qui peut entraîner des différences marquées entre les communes sous pression de l'HNP. Ainsi, le diagramme triangulaire représentant les parts des différents usages des biens résidentiels (Figure 8) montre que l'HNP marchand est un peu plus important dans la commune d'Houffalize que dans celle de Vresse-sur-Semois alors que les résidences secondaires y sont nettement moins présentes, probablement en raison de la proximité du Grand-Duché de Luxembourg qui maintient un certain niveau de demande pour le logement.

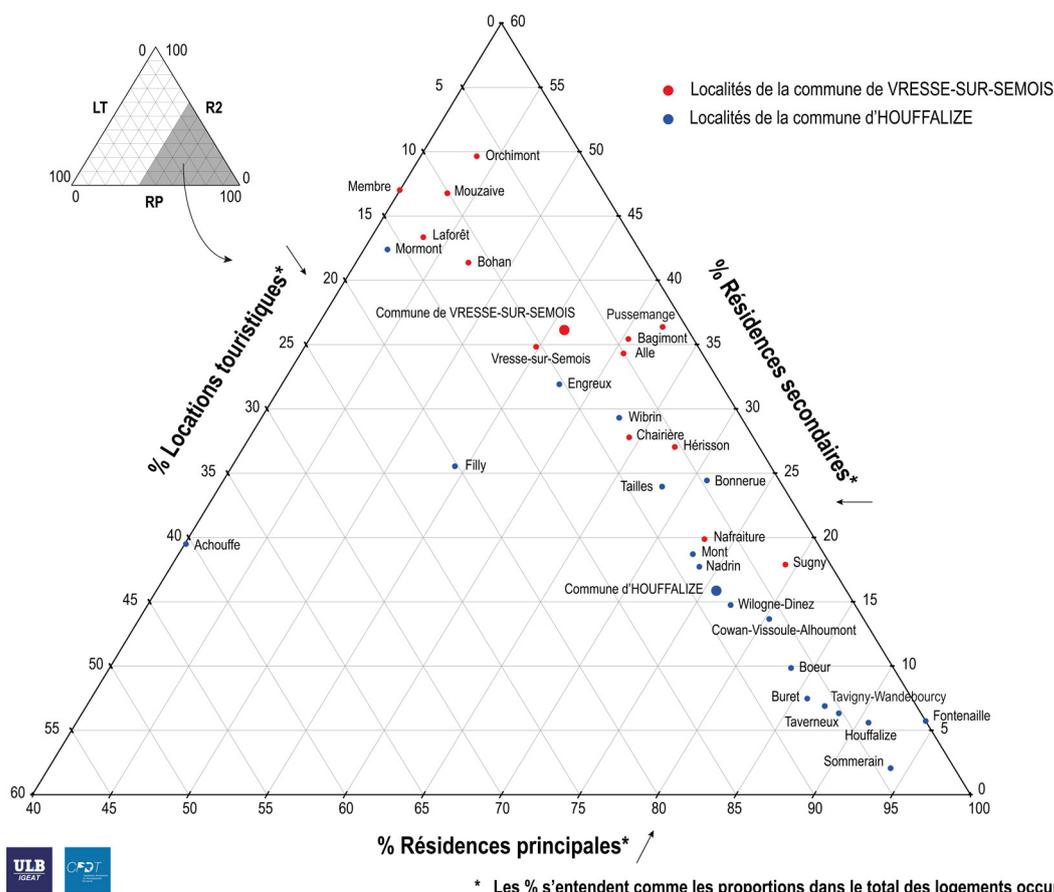


Figure 8. Les parts des différents usages des biens résidentiels occupés (résidence principale, résidence secondaire et location touristique) par localité des communes de Vresse-sur-Semois et d'Houffalize permet d'appréhender la forte variabilité de l'usage du bâti résidentiel au sein d'une même commune.



## Des disparités dans l'usage du bâti entre communes et entre localités au sein d'une même commune

Les communes de Vresse-sur-Semois et d'Houffalize illustrent la diversité des réalités rurales en Wallonie. La Figure 9 révèle des différences significatives dans l'importance globale de l'HNP entre ces deux communes touristiques. Vresse-sur-Semois se distingue par une proportion d'HNP beaucoup plus marquée, en raison notamment de son éloignement des pôles économiques et de son attractivité touristique liée au patrimoine naturel et paysager. À Houffalize, la dynamique immobilière est davantage tournée vers la demande en résidences principales, en raison notamment de la proximité du pôle économique grand-ducal.

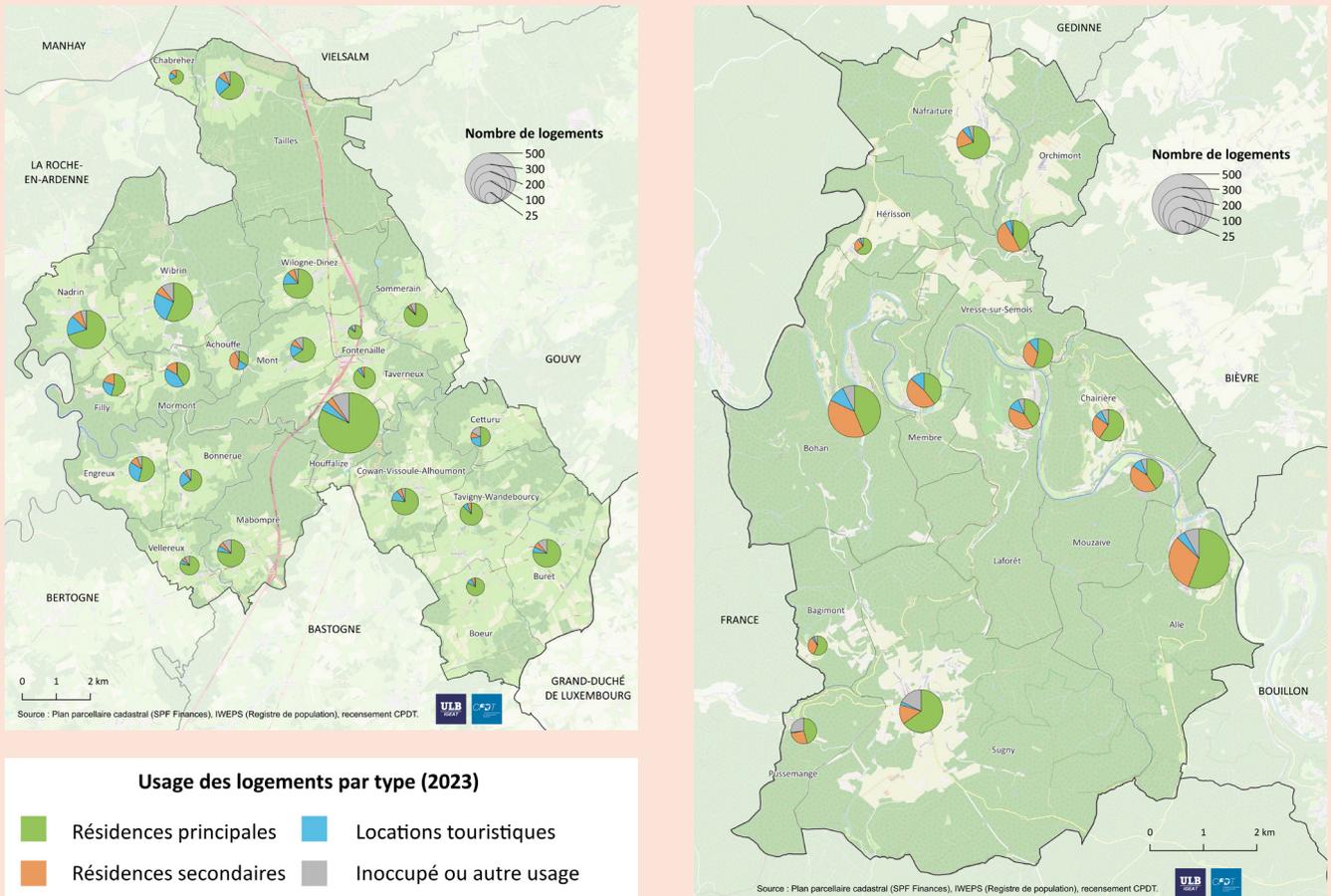


Figure 9. Nombre de logements par localité et répartition selon le type d'usage qui en est fait pour les communes d'Houffalize (à gauche) et de Vresse-sur-Semois (à droite).

Les contrastes marqués au sein de ces deux communes soulignent l'importance de l'échelle locale. À Houffalize, le village d'Achouffe, connu pour sa brasserie et son attractivité touristique, présente une concentration notable d'HNP qui serait diluée dans une moyenne communale. Par ailleurs, une opposition nette émerge entre l'ouest d'Houffalize, orienté vers la vallée de l'Ourthe et La Roche-en-Ardenne, où la pression touristique est forte, et le sud-est, plus résidentiel, marqué par la proximité du pôle d'emploi luxembourgeois. Les résidences secondaires occupent une place particulièrement importante à Vresse-sur-Semois, où elles représentent entre 25 % et 50 % des logements dans de nombreuses localités, voire davantage. À Houffalize, des niveaux similaires ne sont observés que dans quelques localités situées à l'ouest, proches de la vallée de l'Ourthe et des pôles touristiques voisins tels que La Roche-en-Ardenne.

Les centralités du SDT des deux communes reflètent des orientations fonctionnelles distinctes. À Alle (la seule centralité de la commune de Vresse-sur-Semois) l'usage touristique du bâti résidentiel prédomine, en cohérence avec l'orientation économique de la commune, largement axée sur les loisirs et le tourisme. En revanche, Houffalize conserve une centralité davantage basée sur les fonctions administratives, économiques et de services à destination des résidents permanents.

Ces disparités entre communes et localités suggèrent que de nombreux facteurs contribuent à façonner l'usage du bâti résidentiel. Les dynamiques observées résultent d'un ensemble d'éléments socio-économiques, démographiques et géographiques, mais aussi de caractéristiques propres à chaque territoire. Celles-ci incluent l'attractivité touristique, la localisation géographique, l'accessibilité ainsi que des éléments plus qualitatifs ou subjectifs tels que la qualité du cadre de vie ou la qualité architecturale et patrimoniale du bâti.

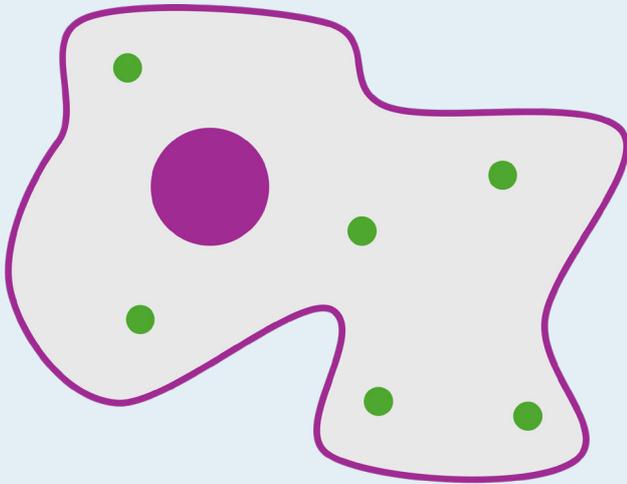
À une échelle infracommunale, des facteurs explicatifs permettent de comprendre la répartition spatiale différenciée des usages du bâti :

- La proximité des aménités et des pôles touristiques favorise la présence d'HNP. Si les locations touristiques s'installent préférentiellement dans les localités les plus proches de ces pôles, les résidences secondaires, quant à elles, tendent à se localiser dans des zones plus éloignées mais néanmoins attractives.
- La proximité d'un pôle d'emploi dynamique favorise l'usage résidentiel du bâti résidentiel en raison d'une demande accrue pour des logements destinés à de la résidence principale.

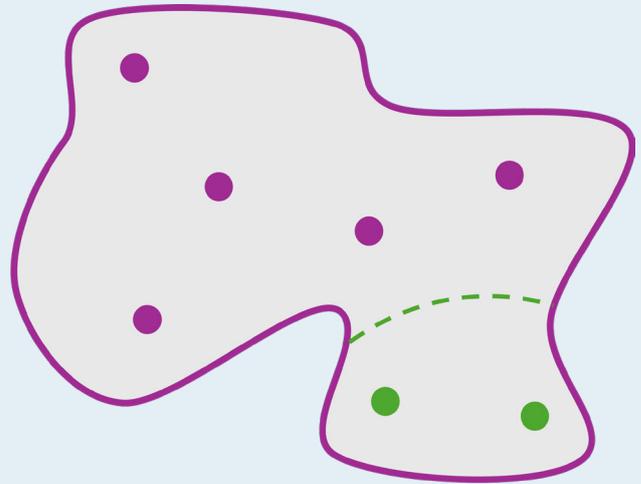
Certains facteurs très spécifiques ou locaux peuvent également influencer la répartition des usages du bâti résidentiel, comme son type et sa valeur patrimoniale, ou l'absence de nuisances sonores.

L'Encadré en page 29 illustre ces disparités dans la localisation de l'HNP pour deux communes touristiques.

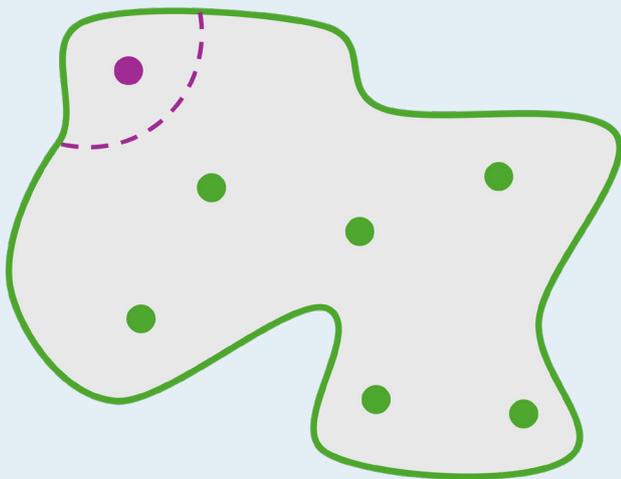
**Différences possibles entre la dynamique immobilière communale et celles des localités**



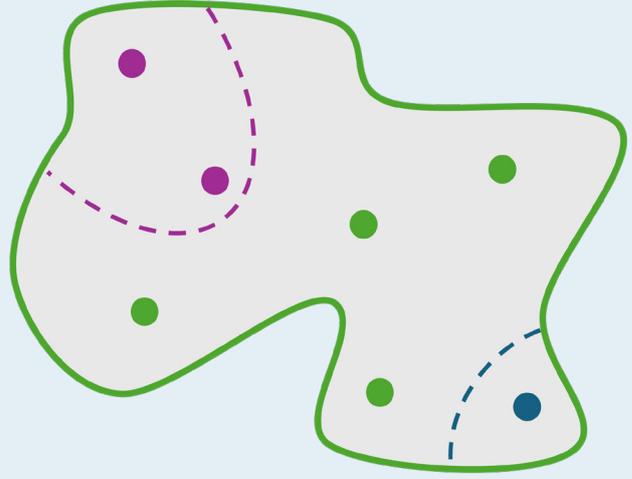
Commune avec un bourg ou un centre urbain masquant les pressions exercées par l'HNP dans les localités de plus petite taille.



Commune dont la plupart des localités ont une dynamique résidentielle avec toutefois des localités caractérisées par une dynamique touristique.



Commune dont la plupart des localités ont une dynamique touristique avec toutefois des localités caractérisées par une dynamique résidentielle.



Dans la plupart des communes, les localités répondent à des dynamiques différentes : résidentielle, touristique, en déprise.

**Dynamique résidentielle**

**Dynamique touristique**

**Déprise**

Figure 10. Les situations des localités, représentées par des ronds au sein du périmètre de la commune, peuvent varier considérablement au sein d'une même commune. Le niveau de pression de l'HNP identifié au niveau communal peut masquer d'importantes disparités internes, certaines localités étant beaucoup plus marquées par un usage touristique que d'autres.

### 1.4.2 Une typologie à l'échelle des localités

Les constats issus des recensements, des observations de terrain et des rencontres avec les divers acteurs de la filière de l'HNP ont permis d'identifier des situations « types ». Ces situations :

- découlent de caractéristiques géographiques influençant la localisation préférentielle de l'HNP ;
- révèlent des impacts distincts selon le contexte local.

Ces analyses nous amènent à proposer une typologie à l'échelle de la localité (Figure 11). Le terme « localité » est utilisé pour désigner de manière neutre et générique les différents bourgs, villages et hameaux situés au sein des communes, quelle que soit leur taille, leur morphologie ou leur configuration spatiale. La délimitation d'une localité ne correspond pas à un découpage administratif, statistique ou cadastral spécifique (quartier ou secteur statistique, section cadastrale, ancienne commune, centralité / cœur de centralité ou d'espace excentré du SDT).

La typologie développée repose sur trois niveaux d'analyse :

#### **1) Les dynamiques immobilières**

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

- Dynamique résidentielle : le bâti est essentiellement occupé par des résidences principales. Ces localités présentent peu d'habitat non permanent, généralement en raison de l'absence d'attractivité touristique et/ou de la proximité de pôles d'emploi.
- Dynamique touristique : les logements servent pour une large part à des fins d'HNP. On y observe une concurrence entre le marché immobilier résidentiel et touristique, avec des pressions sur l'accès au logement.
- Dynamique de déprise : ces localités, souvent isolées ou marquées par le déclin d'une activité historique, connaissent une forte vacance immobilière.

#### **2) Les situations**

Au sein de chaque dynamique, des variations locales émergent. Elles sont influencées par des facteurs tels que la taille et la localisation de la localité.

#### **3) Les sous-situations**

Pour les dynamiques touristiques uniquement, les sous-situations reflètent des facteurs contextuels, tels que le poids historique du tourisme ou l'intensité respective des deux types d'usage touristique du bâti résidentiel.

### **Délimiter les localités**

La délimitation spatiale des localités est un choix stratégique et conditionne l'efficacité et la lisibilité des mesures d'encadrement de l'HNP mises en place.

#### Différencier l'enjeu de régulation et l'enjeu statistique

L'objectif ici est de définir des entités spatiales adaptées à la régulation de l'HNP. Cependant, en cas de besoin d'un croisement avec des données statistiques, il peut être pertinent d'imbriquer ces localités dans des unités déjà existantes, comme les secteurs statistiques, les quartiers statistiques ou les divisions cadastrales. Si nécessaire, l'IVEPS peut fournir des données utiles (démographie, parc immobilier...) en appliquant le découpage spatial défini par la commune.

#### Un découpage à ajuster en fonction des effets recherchés

Trois dimensions doivent être prises en compte :

- L'unité de mesure : doit-on raisonner en termes de superficie ou de nombre de bâtiments concernés ?
- Le tracé des limites : où doit-on les fixer pour constituer des entités cohérentes et pertinentes ?
- La taille des localités : La prise en compte des enjeux liés aux nuisances sonores, au sentiment d'appartenance ou à l'accès au logement varie selon l'échelle considérée, ce qui influence les mesures d'encadrement adaptées.

Il convient donc d'éviter deux écueils :

- Des entités trop petites (par exemple, un petit hameau formé de deux rues) peuvent créer des effets de seuil et entraîner des régulations contre-productives (par exemple, interdire l'HNP dans une rue où très peu de logements sont concernés).
- Des entités trop vastes risquent de diluer les effets des régulations et de masquer les tensions locales.

**Dynamique résidentielle**

*Centralité économique, administrative et de services*

*Localité à dynamique résidentielle marquée*

*Localité à faible dynamique résidentielle*

**Dynamique touristique**

*Centralité touristique (avec fonctions économiques et administratives)*

*Localité à prédominance de locations touristiques*

*Localité à prédominance de résidences secondaires*

*Tradition d'hébergement touristique*

*Résidences secondaires anciennes*

*Transformation récente (plateformes)*

*Résidences secondaires récentes*

*Localité (quasi) uniquement touristique*

**Déprise**

Figure 11. La typologie des situations des localités selon l'usage du bâti résidentiel.



### 1.4.3 Localités dont la dynamique immobilière est avant tout résidentielle

Le bâti résidentiel de ces localités est, dans une très grande majorité, utilisé à des fins de résidence principale. La faible attractivité touristique, l'importance économique de la commune même et/ou la proximité de pôles d'emploi, et la demande en résidences principales qui s'en suit, limitent considérablement le développement de locations touristiques et de résidences secondaires. En conséquence, ces types de biens représentent une part marginale du parc immobilier.

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

Sont reprises dans cette catégorie les centralités au sens du SDT dans lesquelles les biens de type HNP sont relativement peu développés.

La taille et le rôle fonctionnel de ces centralités, qui sont généralement des bourgs ou de petites villes en milieu rural, engendrent la présence d'une (large) gamme de services et d'activités économiques. Le nombre de biens de type HNP y est réduit, excepté peut-être dans certaines zones ayant des atouts touristiques marqués (situation physique, bâtiment remarquable...). Ils y restent toutefois peu perceptibles dans l'ensemble en raison de leur faible proportion par rapport au total du bâti.

Cependant, les divers services offerts par ces centralités, tels que les restaurants, cafés, supermarchés, magasins, locations de vélo, peuvent attirer les touristes. Ces visiteurs jouent un rôle dans l'animation et contribuent ainsi au maintien de certains commerces et services également utiles à la population locale.

#### **Facteurs explicatifs**

- Taille de la localité
- Concurrence du marché de résidences principales
- Présence d'emplois non liés au tourisme
- Accessibilité des pôles d'emploi
- Equipements collectifs à destination de la population locale
- Peu d'attractions touristiques

### Impacts de l'HNP

- Nuisances sonores occasionnelles
- Participe à la vitalité commerciale

- Infrastructures de transport (accès autoroutier ; dans une moindre mesure gare ferroviaire)
- Disponibilité foncière récemment mise en œuvre

#### *Localité à dynamique résidentielle marquée*

Une faible proportion du bâti résidentiel est utilisée comme HNP en raison d'une attractivité touristique limitée et, surtout, de la forte concurrence exercée par les résidences principales. Ces localités bénéficient de leur proximité avec une centralité ou un pôle d'emploi en expansion, attirant un nombre croissant de résidents.

Cette dynamique résidentielle se traduit par la construction de nombreux nouveaux logements et la rénovation du bâti ancien. Des projets de développement, souvent situés en entrée de village, sont prévus ou en cours de réalisation. Ces dynamiques procurent à ces localités un bâti globalement en bon état mais entraînent également un processus d'artificialisation des sols important.

Ces localités affichent une forte dépendance aux centres urbains proches pour l'emploi, les services et les loisirs. Une grande partie des résidents effectue la navette pour se rendre au travail. Les résidents, relativement jeunes, bien intégrés sur le marché de l'emploi et relativement aisés, accèdent facilement à la propriété.

Démographiquement, ces localités sont en croissance, avec un vieillissement moins marqué que dans le reste de la Wallonie, voire parfois un rajeunissement de la population. Les services ou les attractions touristiques y sont peu nombreux, et ces territoires ne bénéficient pas d'une mise en valeur touristique notable. Ces localités se situent généralement à l'extérieur des vallées touristiques et préférentiellement à proximité des accès d'autoroute ou, dans une moindre mesure, des gares IC.

### Facteurs explicatifs

- Proximité et accessibilité de pôles d'emploi en expansion

### Impacts de l'HNP

- Risque de gentrification et de relégation de la fraction de la population locale moins intégrée dans le marché de l'emploi
- Risque de pression à la hausse des prix immobiliers

#### *Localité à faible dynamique résidentielle*

Ces localités se caractérisent par une faible présence de biens de type HNP et une croissance limitée du nombre de logements. Les types d'usage du bâti résidentiel y sont restés relativement stables au fil du temps. On y trouve parfois quelques locations touristiques, souvent aménagées dans d'anciennes bâtisses rénovées à cet effet, ainsi qu'un nombre modéré de résidences secondaires. L'usage résidentiel prédomine, y compris pour les HNP. Les services ou commerces encore présents sont souvent orientés vers les besoins locaux.

Ni véritablement isolées, ni situées à proximité immédiate d'un pôle d'emploi dynamique, ces localités ont connu par le passé un développement résidentiel modeste, marqué par la présence d'un bâti ancien, généralement sans qualité patrimoniale particulière. Quelques activités agricoles ou sylvicoles y sont présentes, ainsi que de petites entreprises locales, souvent de type artisanal.

Le bâti est globalement en bon état, mais les rénovations récentes restent limitées. Les volumes secondaires ou les bâtiments annexes, comme les granges ou les remises, ne sont pas systématiquement réhabilités, ni convertis en logement. Cette situation reflète une dynamique résidentielle modérée, où les investissements dans le patrimoine immobilier restent occasionnels et peu structurés.

#### Facteurs explicatifs

- Présence d'activités agricoles, sylvicoles et de TPE du bâtiment
- Proximité et accessibilité de pôles d'emploi implantés de longue date
- Localités historiquement peu touristiques et faibles aménités touristiques (bâti avec peu d'intérêt patrimonial, paysage ordinaire)

#### Impacts de l'HNP

- Diversification des activités économiques
- Valorisation et réhabilitation du patrimoine immobilier

#### 1.4.4 Localités dont la dynamique immobilière est avant tout touristique

Dans ces localités à forte vocation touristique, l'HNP occupe une place importante dans l'usage du bâti résidentiel. Le marché immobilier y est structuré autour de plusieurs segments distincts, où les transactions liées à des biens destinés à un usage touristique entrent en concurrence avec celles dédiées aux résidences principales. Cette dynamique intensifie la compétition entre les acteurs immobiliers, accentue les pressions sur le logement local et influence de manière significative le fonctionnement socio-économique de ces territoires.

L'animation de ces localités varie fortement entre les week-ends et les jours de semaine, ainsi qu'en fonction des périodes de congés scolaires, en particulier dans les petites localités et en absence de services.

#### *Centralité touristique (en complément de ses fonctions de centralité économique, administrative et de services)*

Ces localités se distinguent par une centralité affirmée, caractérisée par une forte concentration de services et de commerces, mais aussi par d'importants atouts touristiques. Le cadre paysager y joue un rôle central, avec des aménités naturelles ou aménagées telles qu'un cours d'eau, des espaces naturels préservés, des attractions

touristiques ou encore un centre urbain historique mis en valeur. Ce type de centralité s'inscrit souvent dans un territoire touristique plus vaste, renforçant ainsi son attractivité et son rôle de pôle touristique régional.

La présence d'hôtels et d'auberges établis de longue date souligne la vocation touristique de ces localités. Bien que l'usage résidentiel reste dominant, de nombreux logements sont convertis en HNP, en particulier ceux bénéficiant d'une localisation avantageuse (proximité d'aménités touristiques, cadre paysager...). Dans certaines de ces centralités, les résidences secondaires sont très présentes, tandis que dans d'autres les locations touristiques occupent une place prépondérante.

Les pressions liées à la présence de l'HNP, bien que moins visibles et immédiates que dans les petites localités, sont néanmoins réelles et peuvent compliquer l'accès au logement. Cette situation est d'autant plus problématique qu'elle concerne ici des localités disposant d'un tissu commercial et de services développé, ainsi que d'une bonne accessibilité, notamment en transports en commun. De plus, malgré une densité modérée de biens HNP, ceux-ci peuvent engendrer des nuisances sonores affectant la qualité de vie des résidents.

#### Facteurs explicatifs

- Taille de l'agglomération
- Tradition touristique
- Faible accessibilité des pôles d'emploi
- Présence d'emplois touristiques
- Aménités paysagères et attractivité touristique

#### Impacts de l'HNP

- Nuisances sonores
- Formes de relégation de la population locale dans les quartiers disposant de moins d'aménités

### Localité à prédominance de locations de courte durée

Dans ces localités, l'HNP marchand (gîtes, meublés, maisons de vacances, chalets...) a un impact significatif. Les locations touristiques sont facilement identifiables, que ce soit par leur visibilité, les nuisances sonores qu'elles peuvent engendrer et le caractère saisonnier ou intermittent de leur occupation. Ces hébergements n'occupent pas seulement des bâtiments traditionnels reconvertis, mais également des habitations plus récentes, voire de nouvelles constructions conçues et aménagées pour être des locations touristiques.

L'animation de ces localités varie fortement entre les périodes de fréquentation touristique (week-ends et congés scolaires) et la basse saison ce qui contribue à un effet de « village fantôme » en dehors des périodes d'affluence. Cette alternance peut nuire à la cohésion sociale de la localité. Les activités de nettoyage et d'entretien des locations touristiques sont particulièrement perceptibles en début de semaine.

Trois sous-situations existent :

**Les localités avec une tradition d'hébergement touristique** où l'on observe que les locations touristiques tendent à remplacer ou concurrencer les hôtels, auberges et autres infrastructures d'hébergement établis de longue date. Elles disposent souvent de services à destination des touristes qui viennent compléter l'offre existante (point de vue, brasserie, restaurant...).

#### Facteurs explicatifs

- Présence d'infrastructures touristiques de petite capacité (hôtel familial ou auberge) recyclées en HNP
- Réputation touristique établie
- Attractions et services à vocation touristique
- Aménités paysagères de qualité

#### Impacts de l'HNP

- Recyclage immobilier mais concurrence avec les hébergements touristiques historiques
- Nuisances sonores

#### Les localités récemment transformées en destinations touristiques

étaient initialement axées sur d'autres activités comme la résidence ou l'agriculture. Cette mutation s'accompagne de reconversions croissantes du bâti résidentiel en HNP, alimentées par des changements dans les pratiques touristiques ou par le développement de nouvelles attractions (parcs thématiques, pistes de VTT, RA-VeL, sentiers de grande randonnée...).

La mise en tourisme de ces localités, qui manquaient auparavant de structures d'hébergement touristique, est facilitée par les plateformes de location en ligne, rendant ces nouvelles destinations plus visibles et accessibles. La labellisation de la localité pour la qualité de son cadre bâti ou paysager peut amplifier son attractivité. Ce phénomène s'auto-renforce : l'arrivée des premiers hébergeurs attire de nouveaux investisseurs, renforçant l'attractivité touristique.

#### Facteurs explicatifs

- Développement d'une attraction touristique ou mise en tourisme d'espaces naturels
- Bâti en ordre ouvert
- Aménités paysagères

#### Impacts de l'HNP

- Concurrence avec le logement (existant ou terrain urbanisable)
- Nuisances sonores
- Manque d'infrastructures touristiques
- Perte d'identité locale

Certaines localités connaissent **des formes extrêmes de marchandisation touristique du bâti résidentiel**, au point d'être presque exclusivement orientées vers cette activité. Le nombre de logements utilisés comme locations touristiques peut y égaler, voire dépasser, celui des habitations permanentes. Souvent de petite taille à l'origine, ces localités se situent généralement à proximité d'infrastructures touristiques récentes et leur attrait dépend largement des aménités qui s'y rattachent.

L'offre en HoReCa et en commerces est très spécialisée et répond avant tout aux besoins d'une clientèle touristique. Cependant, cette abondante offre commerciale profite également aux localités voisines, en proposant des services tels que des boulangeries et des épicerie, utiles aussi bien aux résidents locaux qu'aux visiteurs.

#### *Localité à prédominance de résidences secondaires*

Dans ces localités, une part significative du bâti résidentiel est dédiée à des résidences secondaires. Généralement de petite taille, ces localités offrent un cadre paisible et des aménités paysagères attrayantes, ainsi qu'un patrimoine bâti traditionnel bien préservé. Situées à l'écart des principaux lieux d'attraction touristique, elles échappent à la concurrence des locations de courte durée et attirent des acquéreurs en quête d'un environnement calme et apaisé.

Les effets de ce type de tourisme résidentiel sur le développement local sont ambivalents. D'un côté, il dynamise l'économie locale en attirant une population extérieure au pouvoir d'achat supérieur et en soutenant certains secteurs comme la rénovation du patrimoine bâti. De l'autre, il peut engendrer des tensions en augmentant les prix de l'immobilier ce qui complique l'accès à la propriété pour les résidents locaux.

Contrairement aux locations de courte durée, les résidences secondaires attirent souvent des habitués qui, sur le long terme, s'intègrent davantage à la vie locale et tissent des liens avec la communauté, voire choisissent ultérieurement de s'y domicilier.

Deux types de localité sont particulièrement touchées par une forte présence de résidences secondaires. Certaines d'entre elles se caractérisent par **la présence de résidences secondaires anciennes**, souvent sous la forme de lotissements (Parcs Résidentiels de Week-End et autres) directement conçus à cet effet. Ces « lotissements » sont généralement situés en zone de loisirs du plan de secteur, mais pas exclusivement, et sont constitués d'un bâti relativement homogène, de type « touristique » (chalets, maisons de campagne). On les retrouve fréquemment en extension des villages ou parfois de manière isolée.

Dans ces localités, il est possible d'observer plusieurs types de trajectoire pour les résidences secondaires. Une série d'habitations de vacances de type « caravane camping » et les « chalets » dans les PRWE sont transformés en résidence principale, ce qui contribue à relâcher ou à masquer des tensions liées à l'accès au logement. À l'inverse, certaines de ces résidences sont détruites dans le cadre du Plan Habitat Permanent. De plus, il n'est pas rare que des habitations de vacances appartenant anciennement à des ménages « ouvriers » du sillon industriel soient rachetées par des personnes disposant d'un pouvoir d'achat supérieur (Bruxellois, Flamands...).

#### **Facteurs explicatifs**

- Passé touristique
- Aménités touristiques (nature, eau, relief, calme)
- Zone de loisirs et PRWE

#### **Impacts de l'HNP**

- Augmentation du stock de bâti résidentiel pour la population
- Trajectoire de résidentialisation

D'autres localités connaissent **un développement récent des résidences secondaires** avec un remplacement progressif des résidences principales par des résidences secondaires ou l'apparition de nouvelles constructions sem-

blables à des logements mais directement utilisées pour de l'HNP résidentiel.

L'ensemble de ces localités sont généralement marquées par une population vieillissante. Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que les résidences secondaires sont souvent acquises par des personnes proches de l'âge de la retraite, disposant de moyens financiers confortables et souhaitant en faire un jour leur résidence principale. De plus, dans les localités où la population est déjà composée de seniors, les habitations sont fréquemment transformées en résidences secondaires après le départ des habitants (propriétaires) pour une maison de repos ou après leur décès.

#### Facteurs explicatifs

- Aménités paysagères voire idéal-type du « village traditionnel »
- Population vieillissante
- Reconnaissance patrimoniale ou labélisation des espaces bâtis et non bâtis
- Isolement et pôles d'emploi éloignés
- Absence d'activité génératrice de nuisances

#### Impacts de l'HNP

- Trajectoire de résidentialisation
- Village dortoir (variabilité saisonnière)
- Difficulté d'accès au logement et augmentation des prix de l'immobilier
- Déficit pour les finances communales
- Artificialisation des sols

#### 1.4.5 Localité en déclin (peu de dynamiques résidentielle et touristique)

Généralement situées dans des zones excentrées, isolées voire enclavées, ces localités sont marquées par des activités historiques ayant décliné (industrie, douane, gare...) et dont les effets sont encore visibles dans l'usage du bâti résidentiel. Il n'y a pas ou très peu de nouvelles constructions. Des bâtiments inoccupés, dont des logements et d'anciens hôtels ou auberges, marquent les lieux. Malgré

cette vacance, le marché immobilier y est peu actif, avec un nombre limité de ventes renseignées.

Bien que présentes, les locations touristiques sont peu nombreuses, contrairement aux résidences secondaires. L'abondance et le faible coût des biens résidentiels inoccupés rendent ces localités accessibles à certains publics, en quête d'un logement secondaire à prix abordable.

Ces localités se distinguent par l'absence de mise en valeur touristique notable. La population résidente à l'année y est soit stable, soit en déclin, reflétant un désintérêt croissant des jeunes générations pour ces territoires peu dynamiques, tant sur le plan résidentiel que touristique.

#### Facteurs explicatifs

- Localités isolées ou éloignées des lieux d'attraction touristique
- Localités ayant perdu leur fonction (territoire transfrontalier, ancien quartier de gare...)

#### Impacts de l'HNP

- Recyclage immobilier



## PARTIE 2

# ENCADRER L'USAGE TOURISTIQUE DE L'HABITAT



## 2. Encadrer l'usage touristique de l'habitat

- L'encadrement de l'usage touristique de l'habitat peut être envisagé comme un processus structuré en plusieurs étapes (Figure 12). Après avoir réalisé un diagnostic de l'usage du bâti et des situations locales, il convient de définir une vision pour le territoire, qui se concrétisera par la mobilisation d'outils et de mesures d'encadrement au sein d'une stratégie cohérente. Lors de l'élaboration de cette stratégie, une attention particulière devra être portée aux moyens disponibles pour la mise en œuvre des outils. La phase d'application constituera ensuite l'essentiel du travail : pour l'administration, avec la mise en œuvre et le suivi des mesures ; pour le politique, avec le pilotage et l'adaptation des régulations en fonction des résultats observés.

La première section de cette partie décrit la régulation de l'usage touristique de l'habitat, présentée sous forme de grandes étapes clés. Même si, en réalité, des allers-retours entre ces étapes sont inévitables, chacune d'elles correspond à un moment distinct du processus d'encadrement.

La deuxième section aborde de manière sectorielle les différents outils mobilisables, les mesures qui peuvent y être intégrées et des bonnes pratiques. Ces outils et leurs mesures sont à sélectionner lors de la définition de la stratégie. Cette partie vise à fournir aux communes des références et des leviers d'action, afin qu'elles puissent ajuster ces outils en fonction de leurs objectifs et contextes spécifiques.

### 2.1 Comment encadrer l'usage touristique de l'habitat ?

La Figure 12 présente l'articulation des différentes étapes nécessaires à l'encadrement de l'HNP. Avant de pouvoir agir, il est nécessaire de caractériser l'impact de ce secteur sur les dynamiques locales. Cette étape consiste à identifier la situation de chaque localité d'une commune. Ce diagnostic est idéalement précédé par la réalisation d'un cadastre de l'habitat existant décrivant l'usage de chaque bien. Toutefois, d'autres démarches d'investigation peuvent permettre d'approcher les différentes situations des localités. Une fois les localités caractérisées, il est possible de formuler une vision. Des objectifs politiques pour l'usage du bâti peuvent alors être formulés pour chacune des localités. De ces objectifs découle une stratégie d'encadrement qui consiste à sélectionner les outils les plus

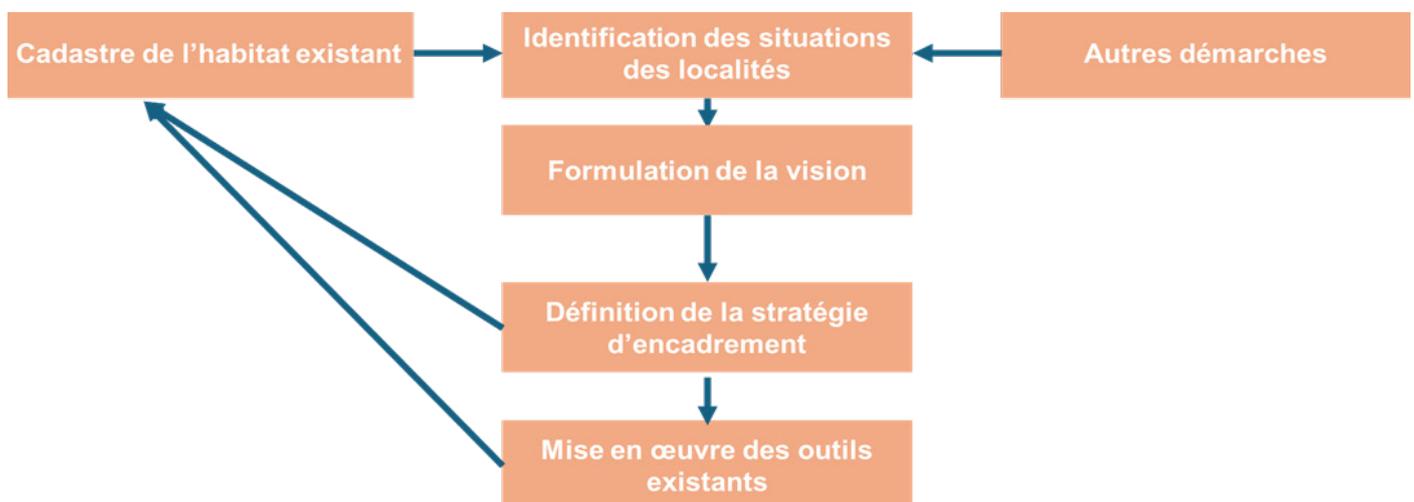


Figure 12. Processus d'encadrement proposé.

adéquats au regard des objectifs formulés, à définir les mesures et à allouer des moyens humains pour permettre leur mise en œuvre et leur suivi dans le temps. L'étape de mise en œuvre est cruciale. Elle nécessite un suivi politique, des moyens humains adaptés et probablement des ajustements en matière de stratégie. Ces deux dernières étapes peuvent également servir à mettre en place ou à faire évoluer le cadastre de l'habitat existant.

### 2.1.1 Cadastre d'usage de l'habitat existant

Les mesures d'encadrement ou de régulation de l'HNP sont essentielles pour garantir un équilibre dans la cohabitation entre les différents modes d'habiter dans les communes rurales et touristiques de Wallonie. Elles imposent toutefois des contraintes aux hébergeurs, aux propriétaires et/ou aux plateformes de location. Avant de mettre en œuvre ces mesures d'encadrement, il est essentiel de s'assurer qu'elles répondent aux besoins spécifiques de la commune et qu'elles soient proportionnés aux objectifs visés. Poser le constat d'un déséquilibre ou d'un surnombre de biens résidentiels utilisés à des fins d'HNP implique dès lors une connaissance approfondie du phénomène, une estimation précise des capacités d'hébergement des HNP et la connaissance de la localisation de ces biens.

La démarche d'encadrement que nous proposons aux communes gagne à s'appuyer sur une bonne connaissance des usages des bâtiments pouvant avoir un usage résidentiel. C'est pourquoi nous recommandons d'élaborer un cadastre communal d'usage de l'habitat existant. Utile pour connaître les situations des différentes localités, il intègre des informations nécessaires à la mise en œuvre de certaines des mesures d'encadrement proposées. Son utilité s'étend par ailleurs aux politiques de réduction des immeubles inoccupés, de division du logement et de mise en œuvre de l'optimisation spatiale.

Ce cadastre décrit l'usage effectif et la localisation de chaque bien pouvant servir de logement au sein de la commune. La connaissance des lieux d'implantation de ces biens a, en effet, un impact important sur le choix des mesures à envisager.

L'enjeu est de structurer la collecte de données en adoptant des pratiques systématiques et harmonisées, permettant une actualisation régulière des données et une analyse fine des dynamiques territoriales et de leur interaction avec les besoins des résidents permanents.

Ce registre prendrait la forme d'une plateforme intégrée qui regrouperait les données fiscales, cadastrales et locatives. Il inclurait les informations recueillies par divers services communaux (taxes, permis d'urbanisme...). Éventuellement, ce registre comprendrait également des données externes provenant des plateformes de location, qu'elles soient mises à disposition dans le cadre d'un contrat de collaboration, acquises auprès d'une entreprise privée comme AirDNA ou LIGHTHOUSE ou recueillies manuellement par consultation régulière des annonces de location en ligne par les services communaux. Un enjeu crucial est d'assurer le lien entre les données sur chaque bien et sa localisation, ce qui requiert l'utilisation d'une référence spatiale pertinente. Nous suggérons l'utilisation du registre d'adresses BeStAddress<sup>3</sup>, en attendant l'opérationnalisation du Registre wallon des bâtiments.

### Informations de base à inscrire au cadastre d'usage de l'habitat

A minima, ce cadastre devrait comprendre les éléments suivants :

- L'adresse postale du bien en se référant au registre BeStAddress
- Le classement en « bâti résidentiel » ou « non résidentiel »
- L'usage à considérer (pour le bâti résidentiel) :
  - Résidence principale
  - Résidence secondaire
  - Location touristique
  - Autre usage\* (à détailler éventuellement, voir ci-dessous)
  - Inoccupé
  - Inconnu
- La manière dont l'usage a été détecté :
  - Registre de la population
  - Déclaration du propriétaire
  - Plateforme de location
  - Usage par défaut / suspecté

<sup>3</sup> Registre basé sur l'inventaire centralisé des adresses et des rues (ICAR) de la Région wallonne (<https://opendata.bosa.be/index.fr.html>).

- S'il s'agit d'une location touristique :
  - Type d'hébergement
  - Dénomination
  - Référence et date d'échéance de l'ASI
  - Référence et date d'échéance de l'éventuelle autorisation d'exploitation
  - Capacité maximale d'hébergement
  - Coordonnées du propriétaire

De manière complémentaire...

- Autres usages\* du bâtiment (activité professionnelle ou économique)
- Superficie du bien
- Le cas échéant, référence du bail de location
- Références des taxes communales utiles

Une attention particulière doit être accordée à la mise à jour de ce cadastre et à l'archivage des données.

#### *Comment alimenter le cadastre d'usage de l'habitat ?*

Afin de construire un tel registre dans des délais raisonnables, il est utile, dans un premier temps, de mobiliser prioritairement des ressources existantes ou de développer des solutions rapides pour estimer le nombre de biens HNP et d'établir un premier état des lieux de la situation. Ce point de départ permet d'identifier les zones de la commune, ou les localités, où se concentrent les biens de type HNP ainsi que les catégories de biens les plus représentées (exemples de cartes : Figure 9). Cela peut se faire par plusieurs moyens.

#### *Utilisation des bases de données fiscales locales*

Les propriétés déclarées comme hébergements touristiques ou résidences secondaires peuvent être extraites des bases fiscales, du moins dans les communes wallonnes appliquant une taxe de séjour (très répandue, hormis dans les communes rurales moins touristiques du Brabant wallon et du Hainaut) et/ou une taxe sur les résidences secondaires (ce qui est le cas dans la majorité des communes rurales wallonnes). Précisons que la définition de la résidence secondaire varie légèrement d'une commune à l'autre (les caravanes, par exemple, ne sont pas systématiquement

taxées ou peuvent faire l'objet d'une taxe distincte), tout comme les méthodes et le suivi du recensement.

Si la production de cette donnée a comme finalité première de servir à la perception des taxes, elle permet également de connaître, et suivre dans le temps, le nombre et la proportion de biens utilisés en tant qu'HNP à l'échelle de la commune et de ses différentes localités. L'exhaustivité du recensement des biens concernés dépend des méthodes d'identification déployées (voir Encadré page suivante) et des ressources que la commune peut y consacrer. Néanmoins, ces bases de données représentent un outil efficace, gérable par les communes et contribuant par ailleurs à une meilleure connaissance de l'utilisation du parc immobilier résidentiel de la commune.

#### *Utilisation de la déclaration d'exploitation et de l'ASI*

Précisons qu'une obligation déclarative auprès de Tourisme Wallonie s'impose à tous les exploitants d'hébergements touristiques, sous peine de sanctions administratives. Cette déclaration doit être accompagnée d'une Attestation de Sécurité-Incendie (ASI) délivrée par le bourgmestre. Ces déclarations constituent une source précieuse d'information sur la capacité et la localisation des hébergements touristiques. Elles peuvent ainsi être utilisées comme base pour alimenter le recensement de l'HNP marchand au sein des communes.

#### *Collaboration avec les plateformes en ligne*

Les communes ou les instances régionales (telles que l'IWEPS ou Tourisme Wallonie) peuvent approcher directement des plateformes comme Airbnb ou Vrbo afin d'établir des partenariats visant à obtenir des informations détaillées sur les locations touristiques, incluant par exemple les adresses, les données sur les hébergeurs, le nombre de nuitées et les revenus générés.

Alternativement, il est possible d'acquérir des données payantes auprès d'entreprises tierces (AirDNA ou LIGHTHOUSE), qui consolident des données issues de plusieurs plateformes (Booking, Airbnb, Vrbo, Tripadvisor...). Ces services incluent généralement des opérations de

nettoyage des données pour éliminer, entre autres, les doublons. Certaines incohérences subsistent néanmoins, notamment en ce qui concerne les taux d'occupation et les capacités d'accueil. Des traitements complémentaires seront donc nécessaires, surtout pour localiser les biens recensés, étant donné que les adresses postales des hébergements ne sont pas fournies par ces entreprises.

*Règlement européen 2024/1028 sur la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée*

Dans la perspective de l'opérationnalisation de ce règlement européen, la procédure d'enregistrement sera systématisée, obligeant chaque hébergement touristique à

s'identifier via un numéro d'enregistrement unique. Cette obligation permet d'identifier chaque hébergement et exploitant de façon précise. En outre, le règlement prévoit un transfert régulier d'informations détaillées, permettant de générer des données de qualité à l'échelle communale, voire infracommunale. Dans ce cadre, une mise en commun des informations relatives aux locations touristiques entre les communes et Tourisme Wallonie est envisageable, en misant sur la complémentarité des données : les communes disposent de données recueillies dans le cadre du prélèvement des taxes de séjour, tandis que Tourisme Wallonie constitue le point central d'enregistrement des hébergements. Les modalités d'échange de ces données et les responsabilités de chaque partie restent à définir.



## Comment répertorier des résidences secondaires et des locations touristiques dans votre commune ?

Nous proposons ci-dessous un procédé en quelques étapes pour établir ou compléter le recensement de l'HNP dans votre commune. Ce processus offre des repères utiles pour dénombrier rapidement et de manière relativement autonome les biens, en l'absence d'une méthode harmonisée ou standardisée à l'échelle régionale. Il s'agit d'une solution à court terme, permettant d'obtenir un premier aperçu de la situation locale.

**0. Informations administratives communales** : La commune détient une série de sources d'informations administratives sur l'usage des bâtiments. Pour l'HNP, elle détient a minima les Attestations de Sécurité-Incendie (ASI) et les permis d'urbanisme pour la création d'hébergements touristiques, ainsi que les éventuelles données utilisées pour la fiscalité communale. En fonction des politiques communales, d'autres données sur l'usage du bâti peuvent être disponibles. Ces données peuvent servir de base pour établir une liste de biens présumés utilisés en HNP, des usages qu'il convient de confirmer (voir étape « Formalisation du type d'occupation constaté »).

**1. Logements sans domiciliation** : Croiser les données cadastrales (logements) avec celles du registre de la population (ménages domiciliés), permet d'identifier les logements sans occupants officiellement enregistrés. Parmi ces biens figurent une certaine proportion de logements inoccupés, mais également les résidences secondaires et les locations touristiques.

Bonne pratique : Disposer d'un registre à jour des logements présents sur le territoire communal, idéalement intégré dans un Système d'Information Géographique (SIG), afin d'y encoder toute information utile au sujet des biens résidentiels et de faciliter leur suivi.

**2. Consommations d'eau et d'énergie** : L'analyse des consommations d'eau et d'énergie peut révéler des logements sous-utilisés ou utilisés temporairement comme résidences secondaires ou pour des locations touristiques. Une faible consommation d'eau et d'énergie peut indiquer une résidence secondaire ou un logement inoccupé,

tandis qu'une consommation irrégulière ou fluctuante pourrait suggérer des locations saisonnières. Bien que les compteurs intelligents, capables de mesurer les fluctuations journalières, ne soient pas encore généralisés, l'analyse des niveaux globaux bas de consommation permet déjà de filtrer les logements identifiés au point 1 et de repérer ceux qui sont vraisemblablement inoccupés.

Bonne pratique : Collaborer avec les fournisseurs locaux d'énergie et d'eau pour accéder à ces données de manière automatisée et périodique.

**3. Dépouillement des annonces en ligne** : Effectuer un relevé régulier des annonces de location sur Airbnb, Vrbo, Booking, ainsi que sur des plateformes locales (comme Ardennes Étape) et sur les réseaux sociaux (comme Facebook) afin d'identifier, parmi les résidences non principales, les biens servant de location touristique. Étant donné que de nombreuses annonces ne mentionnent pas l'adresse précise de l'hébergement, il est nécessaire de se baser sur la localisation approximative, la description du bien, ainsi que les photos fournies pour l'identifier. En général, des éléments visibles sur ces photos, comme la façade ou les environs, sont reconnaissables et permettent à des agents communaux familiers des lieux d'identifier et de localiser le bien. Des outils tels que Google Street View ou les orthophotoplans de la Région wallonne (WalOnMap) peuvent également s'avérer utiles.

**4. Formalisation du type d'occupation constaté** : Après avoir identifié une occupation présumée de type HNP, il convient d'envoyer aux propriétaires une demande de déclaration de l'occupation réelle du bien. Cette demande pourrait inclure non seulement l'usage principal (résidence secondaire, location touristique, logement vacant, autre usage), mais aussi des informations supplémentaires utiles, telles que, la date de début et/ou de fin de l'exploitation en tant qu'hébergement touristique, la capacité d'accueil...

À l'image des procédures fiscales en vigueur en France, cette déclaration pourrait être systématisée pour l'ensemble des biens immobiliers et être remplie via une plateforme en ligne dédiée. En l'absence de réponse, il est essentiel de mettre en place un suivi rigoureux et de relancer les propriétaires pour garantir une base de données complète et à jour, facilitant le recensement et le contrôle de l'HNP.

**5. Vérifications sur le terrain** : Si nécessaire, réaliser des visites sur place afin de confirmer si les biens identifiés/déclarés sont effectivement meublés et s'ils présentent des indices d'une utilisation à des fins touristiques. Parmi les signes à observer figurent des annonces visibles sur la propriété, la présence d'une boîte à clés, des véhicules avec des plaques d'immatriculation étrangères, un aménagement intérieur standardisé, ou encore des poubelles extérieures appartenant à une société privée de gestion des déchets.

Bonne pratique : Prévoir des agents communaux (agents constateurs) chargés des vérifications de terrain, en s'assurant qu'ils soient formés pour reconnaître les indices révélateurs d'une activité touristique.

### 2.1.2 Autres démarches

En absence d'un cadastre de l'usage du bâti résidentiel, il est possible d'estimer l'importance des différents usages sur bases d'indicateurs, en consultant des acteurs communaux (administration, CLDR, CCATM...) ou en effectuant des visites de terrain. Le texte qui suit, résumé dans la Figure 13, décrit comment il est possible d'apprécier l'importance de l'usage du bâti en HNP à l'aide d'indicateurs.

Démarches	Indicateurs
1. Consulter le niveau de pression exercé par l'HNP sur le bâti résidentiel	Indicateur d'intensité d'usage touristique des biens résidentiels
2. Affiner ce niveau de pression (valeur de l'indicateur posant question, situations infracommunales variées et/ou évolution récente)	Nombre de logements / Nombre de ménages Nombre de transactions / Nombre de logements
3. Déterminer une tendance	Dynamique immobilière Evolution du nombre de logements / Nombre de ménages

Figure 13. Autres démarches pour caractériser le secteur de l'HNP au sein d'une commune.

#### Mobiliser les indicateurs

Un indicateur clé pour cette analyse est celui de l'**intensité d'usage touristique des biens résidentiels**, déjà présenté dans la première partie (voir Figure 5). Cet outil permet d'identifier les communes qui sont donc sous pression de l'HNP. Dans les cas où cette pression semble faible à l'échelle communale, il est néanmoins possible que des enjeux en termes de régulation de l'HNP se posent pour certaines de leurs localités. Ceci peut être dû à des évolutions contrastées entre les localités d'une même commune, à un centre urbain peu concerné par l'HNP qui masque les pressions présentes dans les localités plus rurales (voir Figure 10) ou à une augmentation récente du phénomène d'HNP.

Si les autorités communales suspectent d'être dans l'un de ces cas ou si elles souhaitent simplement affiner l'analyse par localité en raison d'enjeux particuliers identifiés sur leur territoire, il est nécessaire d'étudier les situations locales à l'aide d'indicateurs facilement accessibles. Il peut alors

être utile pour les responsables communaux d'explorer, à l'échelle des quartiers statistiques, les indicateurs suivants :

- **Nombre de logements / nombre de ménages** : une méthode simple pour évaluer le nombre de biens potentiellement utilisés comme HNP consiste à comparer les données cadastrales (nombre de logements) avec celles du registre de la population (ménages privés domiciliés). Le marché résidentiel est considéré à l'équilibre lorsque le nombre de logements dépasse de quelques pourcents celui des ménages<sup>4</sup>, permettant ainsi de répondre aux besoins de vacances pour transformer, revendre ou louer des biens. Si cette suroffre est excédentaire, cela peut indiquer soit une forte diminution de la demande en logements, soit une surproduction, mais aussi un usage à d'autres fins telles que les résidences secondaires et les locations touristiques de courte durée. Dans les communes touristiques, ces usages alternatifs sont généralement liés à l'HNP.

Bien que cette méthode soit utile pour identifier des zones sous pression de l'HNP, elle présente plusieurs limites : le cadastre considère comme « logement » un certain nombre d'unités d'habitation (des chambres) situées notamment dans des hôtels, des maisons de repos et des villages de vacances<sup>5</sup> ; la méthode ne fournit aucune indication sur l'emplacement précis des biens HNP, et elle ne permet pas de différencier, parmi les logements non utilisés comme résidence principale, les types d'occupation (résidences secondaires, locations touristiques, logements vacants...).

- **Nombre de transactions / nombre de logements** : un nombre élevé de transactions par rapport au nombre total de logements peut refléter un marché immobilier orienté vers l'HNP. Ceci est dû à plusieurs dynamiques propres aux régions touristiques. La forte demande pour des biens de type HNP, souvent perçus comme des investissements rentables dans ces régions, encourage des comportements spéculatifs et alimente une rotation rapide des biens. Les biens touristiques changent également plus fréquemment de propriétaire en raison de l'évolution des préférences personnelles ou familiales,

<sup>4</sup> Une suroffre de logements de l'ordre de 3 % est considérée comme nécessaire pour les mouvements sur le marché immobilier (Weekers, 2015).

<sup>5</sup> Il est dès lors indispensable de pouvoir filtrer, au moment de l'extraction des données du cadastre, les natures cadastrales pertinentes.

et d'éventuels besoins financiers qui en font des actifs facilement mobilisables en cas de difficultés. À cela s'ajoutent de possibles difficultés imprévues de gestion ou d'entretien à distance qui peuvent faire renoncer certains propriétaires à leur bien de type HNP.

#### *Identifier la tendance*

Les indicateurs mentionnés ci-dessus n'apportent pas d'informations précises sur l'évolution du nombre d'HNP. En l'absence de recensement consolidé, il est difficile d'avoir une vue exacte sur cette dynamique. Toutefois, deux indicateurs peuvent fournir des précisions sur les tendances en cours, en complément d'un dialogue préalable avec les services d'urbanisme et de fiscalité pour recueillir leurs observations.

#### *Via la dynamique du marché immobilier*

Le marché immobilier de l'HNP se distingue entre autres de l'immobilier classique par une fréquence accrue du nombre de transactions (voir ci-dessus). Pour détecter le développement de ce type de marché, il est donc possible d'observer l'évolution du nombre de transactions sur plusieurs années et de la comparer aux évolutions régionales et à celles des communes sous pression de l'HNP. Nous proposons comme période de référence les années 2010-2014 car le nombre de transactions y était relativement stable.

#### *Via le rapport entre le nombre de logements et de ménages*

La comparaison de l'évolution du nombre de ménages par rapport au nombre de logements, sur une période longue, par exemple 10 ans, permet d'identifier des dynamiques particulières à l'échelle des quartiers statistiques. Cependant, certaines anomalies peuvent biaiser l'analyse, comme la présence de « faux logements » dans les registres cadastraux (voir ci-dessus) ou des constructions récentes qui seraient seulement en cours de commercialisation. L'interprétation de ces données gagne en fiabilité lorsqu'elle s'appuie sur les connaissances de terrain des élus, des membres de l'administration et des organes de consultation communaux.

### 2.1.3 Identification des situations des localités

L'identification des situations des localités repose sur une méthodologie en trois étapes :

1. Définir le type de dynamique immobilière.
2. Définir la situation.
3. Définir la sous-situation (uniquement pour la dynamique touristique).

Une série de questions à se poser et des indicateurs quantitatifs, qualitatifs ou de terrain ont été définis pour chaque étape (voir Encadré pages 49-50).

Lorsque dans une commune l'usage du bâti résidentiel est recensé, un diagramme en triangle, avec les parts de résidences principales, d'HNP marchand et d'HNP résidentiel, peut être construit et comparé à celui d'autres communes et localités dont les dynamiques immobilières et les situations sont connues (voir Encadré page 51).



## Comment identifier les situations des localités ?

### Etape 1 - Définir le type de dynamique immobilière

- Quelle est l'importance de l'utilisation du bâti résidentiel à des fins de résidence principale ?

Niveau 1 - Dynamique		
Type	Indices quantitatifs	Indices qualitatifs / de terrain
Dynamique résidentielle	Nb de logements/Nb de ménages <1,1 ou Nb d'HNP/Nb de logements <10 %	
Dynamique touristique	Nb de logements/Nb de ménages >1,1 ou Nb d'HNP/Nb de logements >10 % (Vieillesse de la population supérieur à la moyenne wallonne)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte variation de l'animation selon la saison</li> <li>• Présence d'annonces immobilières bilingues, insistant sur les aménités paysagères ou mentionnant la possibilité de créer un hébergement touristique</li> <li>• (Localité éloignée des pôles d'emploi)</li> </ul>
Déprise	Nb de logements/Nb de ménages >1,1 ou Inoccupation élevée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence marquée de bâti dégradé (+ absence de nouvelles constructions / rénovation très limitée)</li> <li>• Localité isolée / éloignée des pôles d'emploi</li> </ul>

Légende : (indice complémentaire), en présence de recensement. Les seuils proposés le sont à titre indicatif.

### Etape 2 - Définir la situation

- La localité est-elle située en centralité au sens du SDT / SDC ?
- Où la localité se situe-t-elle par rapport aux principales infrastructures de transport et aux pôles d'emploi ?
- Quelle est la dynamique démographique (y compris en termes de vieillissement) ?
- Quelle est la dynamique immobilière de la localité ?
- La localité a-t-elle des aménités et des facteurs d'attraction touristique ou de qualité paysagère ?
- Quelles informations retrouve-t-on dans les annonces immobilières ?

Niveau 1 - Dynamique résidentielle		
Niveau 2 - Situation		
Type	Indices quantitatifs	Indices qualitatifs / de terrain
Centralité économique, administrative et de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localité située en centralité au sens du SDT / SDC</li> </ul>	
Localité à dynamique résidentielle marquée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il y a beaucoup de permis délivrés (rénovations / constructions)</li> <li>• La population est en croissance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence marquée de rénovations / nouvelles constructions</li> <li>• Localité située à proximité de pôles d'emploi en expansion</li> </ul>
Localité à faible dynamique résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de logements et le nombre de ménages ont une croissance faible similaire</li> <li>• (Vieillesse proche de la moyenne wallonne)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence marquée d'annexes et volumes secondaires non transformés</li> <li>• Localité située à proximité de pôles d'emploi stables</li> <li>• (Présence d'activités économiques (TPE, PME), agriculture, sylviculture)</li> </ul>

Légende : (indice complémentaire).

### Niveau 1 - Dynamique touristique

#### Niveau 2 - Situation

Type	Indices quantitatifs	Indices qualitatifs / de terrain
Centralité touristique (avec fonctions économiques et administratives)	<ul style="list-style-type: none"> <li>HNP &gt;10 %</li> <li>Localité située en centralité au sens du SDT / SDC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre importante en infrastructures / hébergements touristiques</li> </ul>
Localité à prédominance de locations touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>HNP marchand &gt;5 %</li> <li>Offres de mise en location sur des plateformes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs annonces immobilières mentionnant la possibilité de création de gîtes</li> <li>(Présence marquée de rénovations / nouvelles constructions)</li> <li>(Cadre paysager attractif et proximité des aménités touristiques (massifs forestiers, cours d'eau...))</li> </ul>
Localité à prédominance de résidences secondaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>HNP marchand &lt;5 % et HNP &gt;10 % ou sensiblement supérieur à la moyenne communale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombreuses annonces immobilières bilingues et/ou insistant sur la qualité paysagère et le caractère paisible</li> <li>(Localité présentant un éloignement relatif aux ressources touristiques)</li> </ul>

Légende : (indice complémentaire), en présence de recensement. Les seuils proposés le sont à titre indicatif.

#### Etape 3 - Définir la sous-situation - Uniquement pour la dynamique touristique

- La localité a-t-elle des aménités et des facteurs d'attraction touristique ou de qualité paysagère ?
- Quelle est la typologie du bâti de la localité ?

### Niveau 1 - Dynamique touristique

#### Niveau 2 - Situation

#### Niveau 3 - Sous-situation

Type	Type	Indices quantitatifs	Indices qualitatifs / de terrain
Centralité touristique (avec fonctions économiques et administratives)			
Localité à prédominance de locations touristiques	Tradition d'hébergement touristique		<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre importante en infrastructures / hébergements touristiques</li> <li>Présence d'anciens hôtels reconvertis en HNP</li> </ul>
	Transformation récente (plateformes)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Village labellisé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'habitat traditionnel (fermette...) ou de constructions neuves</li> </ul>
	Localité (quasi) uniquement touristique		<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de très grosses et/ou nombreuses infrastructures touristiques (par rapport à la taille du village)</li> </ul>
Localité à prédominance de résidences secondaires	Résidences secondaires anciennes		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensembles de logements avec typologie touristique (PRWE, chalet, maisonnette ou lotissement de résidences secondaires)</li> </ul>
	Résidences secondaires récentes		<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'habitat traditionnel (fermette...) ou de constructions neuves</li> </ul>

Légende : (indice complémentaire).

**Bonne pratique : en présence de recensement, réaliser un diagramme de l'usage du bâti résidentiel**

Ce diagramme est construit avec les parts du parc de logements affectées :

- à la résidence principale,
- à la location touristique (HNP marchand),
- aux résidences secondaires (HNP résidentiel).

Si certaines localités ont plus de 5 % de logements inoccupés : se poser la question d'une potentielle situation de déprise.

Pour les localités restantes et les données au niveau communal, projeter les données sur un diagramme triangulaire (voir également Figure 8).

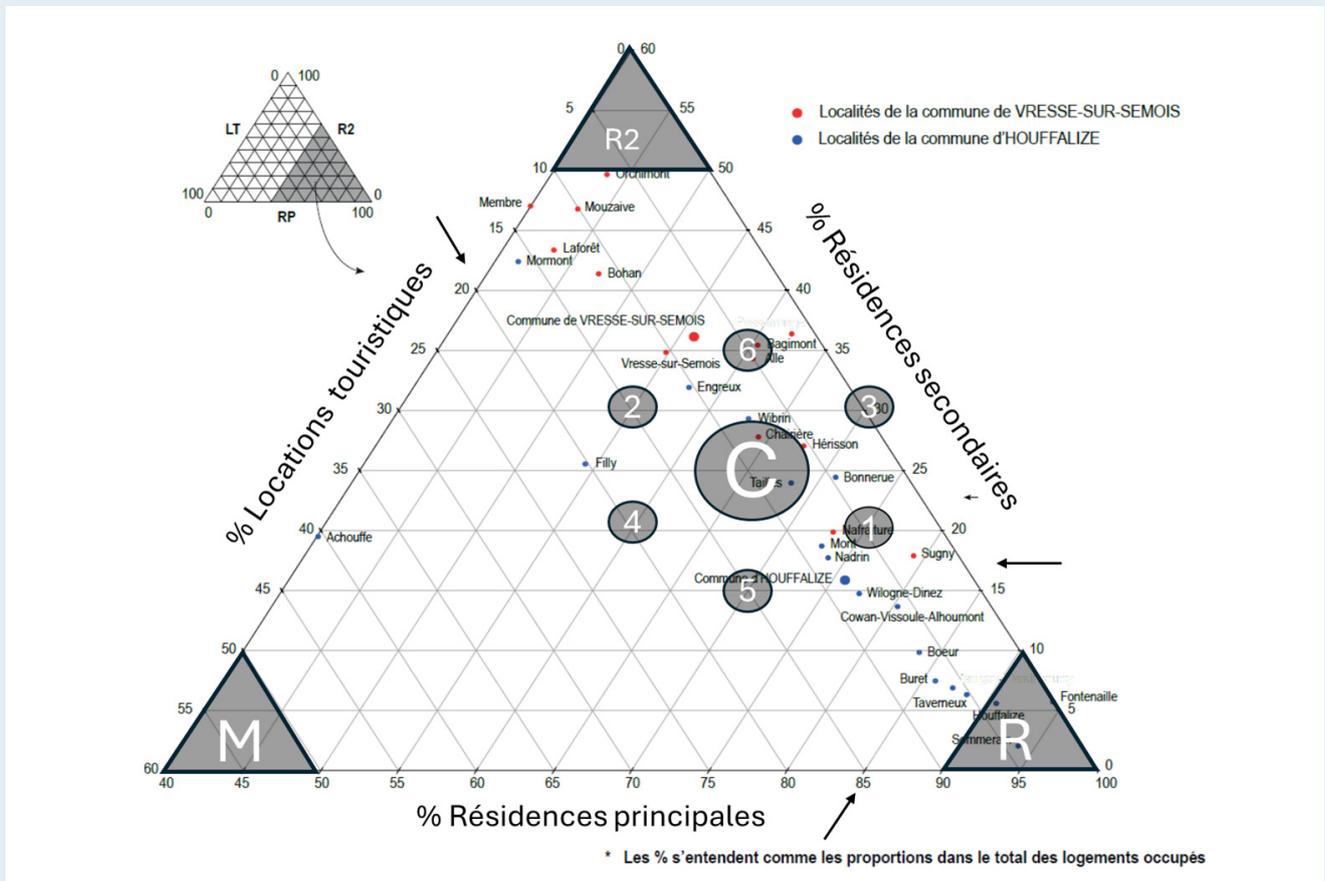


Figure 14. Situation communale (C) : 1) Localité dans laquelle il y a davantage d'usage du bâti résidentiel en habitation principale ; 2) le bâti résidentiel est davantage utilisé à des fins d'HNP ; 3) représente une localité ayant un moindre usage en HNP marchand tandis que 4) représente une présence plus importante de l'HNP marchand ; 5) désigne un usage du bâti avec moins d'HNP résidentiel tandis que 6) est davantage orienté vers l'HNP résidentiel.

Des situations théoriques extrêmes seraient : R : usage quasi-uniquement résidentiel ; R2 : usage quasi uniquement orienté vers l'HNP résidentiel, M : usage quasi uniquement en HNP marchand.

Il convient de comparer les localités entre elles et aux communes et localités déjà renseignées. Attention toutefois que les communes étudiées par la CPDT sont parmi celles les plus sous pression par l'HNP.

L'importance de l'usage en résidence principale permet de déterminer le type de dynamique immobilière (résidentielle ou touristique). Il faut noter que le nombre de locations touristiques est généralement relativement réduit par rapport au nombre de résidences principales ou de résidences secondaires. Quelques pourcents d'HNP marchand peuvent suffire pour que la localité soit considérée comme ayant une dynamique touristique à prédominance de locations touristiques.

### 2.1.4 Formulation de la vision

Dynamique résidentielle	Dynamique touristique (HNP)					Déprise	
Limiter la croissance de l'usage résidentiel	Maintenir l'usage et gérer les nuisances	Expansion de l'HNP			Confirmation de la fonction touristique	Re-résidentialisation	Piloter l'expansion de l'HNP
		Mieux encadrer / limiter	Stopper	Orienter le type d'HNP			

Figure 15. Objectifs politiques possibles en lien avec l'usage touristique de l'habitat.

Plusieurs objectifs politiques peuvent être poursuivis en lien avec l'usage touristique de l'habitat. De manière générale, il est possible de vouloir favoriser l'usage des logements à des fins de résidence permanente, de développer l'usage touristique de l'habitat ou encore de promouvoir l'HNP dans une perspective de réduction du bâti inoccupé.

Ne sont repris dans ce guide que les objectifs relatifs à l'usage du bâti en tant qu'HNP. De nombreux autres objectifs peuvent être poursuivis par les autorités communales concernant le devenir de leurs localités.

Quelques objectifs politiques possibles en lien avec l'utilisation du bâti résidentiel sont listés dans la Figure 15 et développés ci-dessous. Ils peuvent être associés de manière privilégiée à certaines dynamiques immobilières telles que décrites dans la partie 1.4.2. D'autres objectifs et associations sont toutefois possibles.

#### Dynamiques résidentielles

Limiter la croissance de l'usage résidentiel : la croissance de l'usage résidentiel dans la localité va à l'encontre des objectifs régionaux et communaux d'optimisation spatiale. La volonté est de limiter les nouvelles constructions et, dans certains cas, d'éviter la conversion d'HNP en habitat permanent, voire d'accroître légèrement la présence de l'HNP. Cette orientation peut être motivée par des questions de dépendance à la voiture, de manque de services et d'infrastructures, ou encore de mise en œuvre de la politique touristique communale.

#### Dynamiques touristiques

##### Situation stable

- **Maintenir l'usage et gérer les nuisances** : consiste à préserver le *statu quo* entre l'usage résidentiel et l'usage touristique. Malgré un certain niveau d'usage touristique de l'habitat rural, la situation n'est pas considérée comme problématique. L'objectif politique est de maintenir l'équilibre relatif atteint et de minimiser les nuisances afin de préserver le cadre de vie.
- **Re-résidentialisation** : le nombre de biens HNP au sein de la localité est considéré comme trop important et génère des problèmes. La volonté politique est d'attirer un nombre accru de résidents principaux en créant des logements destinés à la résidence principale mais surtout en tentant de mobiliser des biens actuellement utilisés comme HNP.
- **Confirmation de la fonction touristique** : l'usage du bâti résidentiel en HNP est majoritaire au sein de la localité. Un redéveloppement de résidences principales apparaît peu souhaitable car elles constitueraient un frein au développement touristique et leurs occupants subiraient des nuisances non-négligeables. La volonté politique est par conséquent d'allouer la localité à l'HNP et plus généralement à la fonction touristique.

##### Expansion de l'HNP (avec apparition de problèmes)

- **Mieux encadrer / limiter** : l'expansion de l'HNP dans sa forme actuelle est perçue comme un problème ou potentiellement génératrice de problèmes. La volonté est de permettre la création ou la transformation de nouveaux biens en HNP tout en les régulant mieux afin de prévenir les impacts négatifs.

- Stopper l'expansion de l'HNP : l'usage touristique du bâti a atteint des niveaux générant des difficultés. La volonté est de mettre un terme au développement de l'HNP afin de protéger l'usage résidentiel de l'habitat et/ou le cadre de vie.
- Orienter le type d'HNP : l'expansion de l'HNP est encore souhaitée mais pour limiter certains types d'impacts et soutenir le développement communal la volonté est de privilégier un certain type d'HNP (marchand de grande taille, de petite taille ou résidences secondaires).

### Déprises

Soutenir l'expansion de l'HNP : l'usage du bâti résidentiel est insuffisant et la dynamique de rénovation / réaffectation du bâti est assez faible. Le développement de l'HNP pourrait permettre de dynamiser la localité voire d'initier une transition vers *in fine* un usage résidentiel principal du bâti.

#### 2.1.5 Définition de la stratégie d'encadrement

La définition de la stratégie d'encadrement consiste à sélectionner un nombre limité d'outils et de mesures permettant d'atteindre les objectifs communaux en fonction des moyens disponibles pour leur mise en œuvre.

Le Tableau 3 propose une première lecture croisée entre les objectifs politiques possibles et les outils actuellement à disposition des communes.

Cette réflexion peut aussi s'appuyer utilement sur :

- les intentions communales concernant d'autres thématiques que l'HNP (par exemple si la commune souhaite agir sur la manière de construire, le GCU fera probablement partie des outils à envisager) ;
- des synergies entre outils (par exemple la définition d'un seuil pour le nombre d'hébergements touristiques par localité et l'application d'une taxe communale nécessiteront toutes deux un recensement fin des hébergements touristiques) ;
- d'éventuels soutiens supra-communaux disponibles (par exemple la présence d'un GAL ou d'un Parc naturel peut participer à l'élaboration et l'animation d'une charte).

Le choix des outils doit donc se faire aussi en fonction de la stratégie politique globale de la commune.

#### 2.1.6 Mise en œuvre

La mise en œuvre et les moyens disponibles pour encadrer l'HNP doivent absolument être intégrés dans la définition de la stratégie. Il s'agit d'une étape cruciale qui représente la majeure partie du travail d'encadrement et qui est parfois relativement ingrate.

Les différentes tâches consistent à :

- Assurer le suivi des différents actes administratifs.
- Réaliser le recensement des biens.
- Rappeler l'existence des outils aux parties prenantes (propriétaires, touristes...).
- Rappeler les éventuels contrevenants à l'ordre et, le cas échéant, constater et sanctionner des infractions.
- Recevoir les porteurs de projets et les informer sur les mesures en vigueur.
- Coordonner les travaux des différents services.
- Réaliser des évaluations de l'efficacité de la politique communale.

Sans la réalisation de ces tâches, la stratégie d'encadrement élaborée par la commune n'aura que peu d'efficacité.

Le rôle des politiques, notamment lors de leur contact avec des citoyens ou lorsque des situations problématiques émergent, n'est certainement pas à négliger dans cette mise en œuvre.

Tableau 3. Utilité des outils pour répondre aux différents objectifs.

Outils	Usage touristique (HNP)						Déprise	
	Maintenir l'usage et gérer les nuisances	Mieux encadrer / limiter	Stopper	Orienter le type d'HNP	Confirmer la fonction touristique	Re-résidentialiser	Soutenir l'expansion	
Indicateurs quantitatifs	(X)	X	X	X (en différenciant le type d'HNP)		X		
Schéma de développement communal	(X)	X	X	X	X	X	X	
Charte	X	(X)					(X)	
Ligne de conduite	X	X Sur les seuils et les nuisances	X Sur les seuils	X (en différenciant le type d'HNP)	X	X	X	
Ordonnance / Règlement de police	X	(X)		(X)		X		
Guide communal d'urbanisme	X	X						
Permis d'urbanisme hébergement touristique	X	X	X	X	X		X	
Charges d'urbanisme	X	X	(X)	(X)		X		
Fiscalité communale	(X)	(X)		X	(X)			
Autres outils		Ligne de conduite sur les divisions de logement	Ligne de conduite sur les divisions de logement		Révision du plan de secteur		Permis à durée limitée	Plan de développement touristique

## 2.2 Boîte à outils à destination des communes

L'objectif de cette partie, en complément de la précédente, est d'exposer les outils mobilisables dans le cadre de la définition de la stratégie communale d'encadrement de l'HNP. Il ne s'agit pas d'en donner une explication exhaustive, ni d'entrer dans le détail de leurs nuances juridiques, mais plutôt d'aider les communes dans le choix des outils les plus pertinents en fonction de leurs forces et faiblesses.

L'accent est mis sur les principales dispositions applicables à l'HNP, le potentiel d'action de chaque outil et ses limites. Ces dispositifs offrent des marges de manœuvre importantes, rendant impossible l'explicitation de toutes leurs modalités d'application.

Des balises sont fournies pour stimuler la créativité afin d'appliquer ces outils au mieux au contexte communal, tout en encourageant un regard critique sur leurs limites, afin de guider le choix des mesures de régulation les plus adaptées.

De plus amples informations sont fournies dans le rapport scientifique 2024 de la recherche (annexe : outils d'encadrement<sup>6</sup>).

Tableau 4. Outils décrits dans le guide.

<b>Permis d'urbanisme - hébergement touristique</b>	Permet de réguler directement l'HNP marchand tout en l'assortissant d'une série de conditions.	p.56
<b>L'utilisation d'indicateurs quantitatifs</b>	Fournit des informations quantitatives sur un phénomène spécifique. Des indicateurs quantitatifs sont essentiels pour caractériser une situation existante, fixer des objectifs chiffrés, motiver une décision, assurer un suivi ou encore évaluer l'évolution d'un phénomène.	p.60
<b>Ligne de conduite</b>	Outil informel sans contrainte sur la forme ni sur le fond qui permet à une commune de communiquer sa vision et les principes qu'elle entend mettre en œuvre sur un sujet donné.	p.62
<b>Schéma de développement communal</b>	Dresse une vision pour l'avenir du territoire communal et élabore une stratégie pour la concrétiser. Il vise à encadrer l'ensemble des actions de développement territorial de la commune, en particulier la délivrance des permis.	p.65
<b>Guide communal d'urbanisme</b>	Encadre, à travers les demandes de permis, la façon de construire ou d'aménager des espaces, qu'ils soient publics ou privés. Il s'agit donc ici de réguler la « forme » de l'HNP.	p.67
<b>Charge d'urbanisme</b>	Obligation imposée par l'autorité compétente au demandeur de permis d'urbanisme, consistant à réaliser des actes et travaux en vue de compenser l'impact résiduel de son projet pour la collectivité.	p.69
<b>Ordonnance de police administrative générale et règlement de police communal</b>	Réglemente la vie quotidienne sur le territoire d'une commune en matière de tranquillité, de salubrité, de sûreté et de propreté.	p.72
<b>Charte</b>	Outil informel qui repose sur un engagement moral, non dépendant d'une police administrative, et qui reprend un ensemble de résolutions et de réflexions formulées par les collectivités ou fédérations. Destiné aux populations, adhérents ou visiteurs, il vise à encourager l'adoption de comportements plus responsables.	p.75
<b>Fiscalité communale</b>	Permet de générer des revenus, de compenser les pertes financières et les éventuels surcoûts générés par l'HNP, tout en encourageant, de manière secondaire, un usage plus efficient du bâti et un meilleur accès au logement.	p.77

<sup>6</sup> <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf>.

### 2.2.1 Permis d'urbanisme - hébergement touristique

Assurer l'accès au logement	(X)
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	
HNP marchand	X

#### Références officielles :

CoDT (D.IV.4 7° - R.IV.4-1 - modification de la destination du bien) et circulaire relative à la création d'hébergements touristiques du 16 décembre 2022.

#### Description de l'outil

L'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou de la modification de la destination d'un bien existant, permet de réguler directement l'HNP marchand, en autorisant (ou non) celui-ci, tout en l'assortissant, si nécessaire, d'une série de conditions.

Dernière étape d'intervention des pouvoirs publics avant la mise en œuvre du projet, cet outil n'est pleinement efficace que s'il s'inscrit dans une vision communale cohérente, appuyée par des mesures préalables visant à concrétiser la politique communale et par une motivation argumentée des décisions. La possibilité pour l'autorité compétente de refuser le permis lorsque les conditions de l'intégration du projet dans son environnement sont jugées insuffisantes lui offre une marge d'action considérable. L'imposition de charges et de conditions d'urbanisme lors de la délivrance du permis constitue un levier complémentaire.

#### Mobilisation pour l'HNP

Les permis d'urbanisme permettent d'encadrer la création d'hébergements touristiques, y compris de l'HNP marchand, en prenant en compte leur localisation et leurs caractéristiques (notamment la capacité d'accueil) dans le

but de limiter notamment les nuisances (sonores). Cet outil peut participer à l'optimisation spatiale. En effet, un HNP peut être facilement autorisé lorsqu'il participe au recyclage du bâti existant dans un contexte où la pression HNP est faible.

Le CoDT ne définit pas explicitement la notion d'hébergement touristique. L'UVCW propose de l'entendre comme un « hébergement mis à disposition principalement de touristes, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle ». Cet « hébergement touristique » peut, en conséquence, recouvrir différents termes et prendre différentes formes : hôtel, chambre d'hôte, gîte, gîte rural, gîte à la ferme, meublé de vacances, Airbnb, etc.

L'obligation d'obtention d'une autorisation ne concerne pas les hébergements de moins de 6 chambres chez l'habitant.

#### La notion de chambre

La circulaire ministérielle sur les hébergements touristiques mentionne qu'une chambre peut être constituée de plusieurs pièces mais que cet ensemble ne peut accueillir toutes les fonctions de base de l'habitat, à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC et chambre.

Il est important de noter qu'un bien mis en location « à titre onéreux » une seule fois, est soumis à l'obligation d'obtention d'un permis.

#### Points d'attention

- L'intérêt du permis à durée limitée est d'encadrer en amont le développement des hébergements touristiques, surtout au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique (comme les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural) où la concurrence avec l'usage résidentiel du bâti est importante.
- Cet outil est essentiel pour les communes souhaitant gérer le développement de l'HNP marchand. Toutefois, et c'est la principale limite de l'outil, l'imposition d'obtenir

un permis ne couvre pas la création des résidences secondaires, qui constituent pourtant une menace majeure pour l'accès au logement.

- L'instauration d'un régime d'autorisation pour l'hébergement touristique (sans prévoir toutefois une date de péremption du permis) et l'application de moratoires sur la création de nouveaux hébergements a généré une augmentation de la valeur de l'HNP marchand dans certaines communes. Il est possible de délivrer un permis d'urbanisme à durée limitée pour contrer la création de cette rente (voir Encadré ci-dessous).

#### **L'usage du permis à durée limitée (CoDT-D.IV.80)**

Pour limiter l'érosion du parc de logements servant de résidence principale, notamment en raison de l'immobilisation des biens en hébergements touristiques et de l'augmentation de leur valeur due à la rareté des autorisations délivrées, il est possible et utile de délivrer un permis d'urbanisme à durée limitée en cas de changement de destination d'un bien.

L'usage du permis à durée limitée pour la réhabilitation du bâti en HNP marchand, permet de mobiliser des moyens financiers (associés à une rentabilité plus forte de l'HNP), et contribue à créer davantage de logements susceptibles d'être dans le futur utilisés comme résidence principale. Une fois la durée de validité du permis écoulée, le bien peut retrouver sa fonction résidentielle (D.IV.80 §2) ou faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation pour un usage en HNP marchand.

L'usage du permis à durée limitée est particulièrement intéressant pour les actes et travaux à visée touristique (dont les hébergements) dans des zones du plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique (telles que les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural), où la concurrence avec l'usage résidentiel du bâti est importante. Il permet ainsi d'adapter la stratégie locale aux évo-

lutions du territoire, de renforcer l'attractivité du territoire wallon et d'éviter une artificialisation excessive du sol sans bénéfices clairs pour la collectivité. Il constitue également un outil flexible pour accompagner les innovations dans le domaine touristique dès leur apparition, sans attendre d'en connaître les retombées territoriales possibles.

Si l'objectif est la réhabilitation du bâti, la durée du permis doit être suffisante pour garantir l'équilibre économique du projet. Il est également conseillé d'informer le maître d'ouvrage le plus en amont possible.

#### **Circulaire ministérielle relative à la création d'hébergements touristiques (déc. 2022)**

Cette circulaire explique pourquoi un nouveau fait générateur de permis (modification de destination pour créer un HT) a été créé et donne des recommandations pour aider les autorités compétentes dans la délivrance des permis. Elle explicite les critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis. Les principaux critères sont repris ci-dessous.

Il est vivement recommandé de se référer à la circulaire pour en savoir plus ainsi que de l'intégrer au processus de délivrance des permis et aux outils d'aide à la décision.

Selon la circulaire, les critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis visant les hébergements touristiques, sont :

- La localisation au plan de secteur
- La densité en hébergements touristiques
- Les incidences du projet :
  - La localisation du projet
  - L'intégration au sein des paysages bâtis et

non bâtis

- Le charroi et le stationnement
- La gestion des vues
- Le bruit
- Les rejets (déchets, fumées)
- L'accessibilité aux PMR

Pour aller plus loin : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/circulaire-hebergement-touristique.pdf>

- Il convient de rester vigilant : si l'intégration de mesures relatives au mode d'exploitation dans le permis est tentante, ce n'est pas la finalité de cet outil. De telles mesures risqueraient d'être inopérantes ou contestées. En revanche, une autorisation d'exploitation peut être intégrée dans une ordonnance de police administrative générale, notamment pour encadrer les nuisances (voir 2.2.7 Ordonnance de police administrative générale (OPAG) et règlement de police communal (RPC)).

### Bonnes pratiques

#### Intégrer des conditions facilitant le retour du bien à un usage résidentiel

L'enquête sur les permis d'urbanisme pour la création d'hébergements touristiques (annexe au rapport scientifique 2024 de la recherche<sup>7</sup>) révèle que l'intégration de dispositions permettant un retour aisé à la résidence principale – essentiellement à travers des critères de salubrité – permet de limiter le coût de cette reconversion et de préserver le parc de logements. Toutefois, l'action sur ces conditions reste limitée, et il serait pertinent d'envisager, pour les hébergements de plus grande capacité, des dispositions pour les rendre modulables.

Ces dispositions présentent également un intérêt pour les propriétaires, en réduisant le coût d'un retour à un usage résidentiel dans un contexte où la rentabilité des locations touristiques peut être fluctuante.

À une échelle supracommunale (GAL, Parc naturel...), la création de documents explicitant les principes de conception favorisant la réversibilité des usages serait une initiative pertinente pour sensibiliser et orienter les porteurs de projet.

La pertinence du projet au regard notamment des besoins en logement de la commune peut être un critère utilisé dans les motivations d'octroi ou de refus du permis. Ainsi, la circulaire ministérielle insiste sur la destination des noyaux villageois : ils « *sont destinés à accueillir majoritairement des habitations, des activités agricoles et des fonctions de base (services postaux, écoles fondamentales, services de proximité : cabinets médicaux, pharmacies...)* lesquelles assurent la dynamique des zones rurales tout au long de l'année ».

En plus des critères mentionnés dans la circulaire, une analyse différente doit être réalisée selon qu'il s'agit d'un projet de construction d'HNP (marchand) ou de transformation d'un logement en HNP. Pour la construction d'HNP, comme pour la construction de logements, les critères d'accessibilité sont essentiels et l'hébergement devrait être accessible depuis les principales infrastructures de transport ou proche de la centralité. Toutefois, pour la transformation de logements en HNP, afin d'éviter d'évincer des logements de lieux bien localisés, il est recommandé de protéger les espaces accessibles ou proches des centralités de la création d'HNP et de privilégier l'implantation de ceux-ci dans les espaces plus enclavés.

Malgré l'utilité évidente de l'outil, il est essentiel de l'accompagner de divers outils d'aide à la décision, qu'ils soient issus du CoDT (SDC, GCU) ou non (ligne de conduite, OPAG...), de partager la vision communale et de généraliser la politique d'avis préalable de la commune, afin de diminuer le nombre de demandes de permis déposées ou de permis non conformes à la vision communale. Encourager les porteurs de projets à s'inscrire dans les intentions communales dès l'amont offre de meilleures perspectives pour le développement territorial que de renégocier le projet une fois la demande de permis déposée.

<sup>7</sup> <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Evaluation-du-dispositif-dautorisation-permis-durbanisme-pour-creer-un-hebergement-touristique.pdf>

Il est essentiel que les hébergements touristiques respectent des exigences au moins équivalentes, voire supérieures, à celles des logements en matière de performance énergétique (PEB), de salubrité, de modularité ou encore de limitation de l'imperméabilisation des sols. Imposer des normes plus strictes au résidentiel qu'au touristique sur ces aspects serait contreproductif.

Concrètement, il est donc utile :

- D'adapter l'application de l'outil en fonction des dynamiques immobilières et touristiques locales, en motivant cette différenciation dans le cadre d'un SDC et/ou de lignes de conduite, voire d'un GCU ou d'une OPAG.
- D'établir des critères pour définir la densité en hébergements touristiques de manière objective, en tenant compte des objectifs poursuivis et de la latitude laissée aux communes dans la circulaire.
- De faire connaître la vision communale concernant l'HNP, par exemple en créant une page dédiée sur le site internet de la commune. Cette page pourrait regrouper les documents pertinents, tels que le GCU, l'OPAG, la ligne de conduite ou la charte.
- D'informer les demandeurs, en amont, sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création d'un nouvel hébergement touristique ainsi que sur les possibilités de conversion en hébergements touristiques. Cette information peut être communiquée en amont de la vente d'un bien (via le site internet communal, par exemple) aux notaires, ou rappelée lors de la demande de certificat d'urbanisme de type 2 (CU2).
- D'inciter les porteurs de projet à rencontrer l'administration communale dès les premières étapes du projet afin d'anticiper tout éventuel refus en prenant connaissance des attentes de la commune.

#### *Pour aller plus loin*

- Si la commune est soumise à une forte présence de résidences secondaires, il est envisageable de créer un nouveau fait générateur de permis « création de résidence secondaire » (voir 2.2.5 Guide communal d'urbanisme (GCU)).
- Les permis d'urbanisation comprennent aussi des indications concernant l'usage et donc l'HNP. On doit en tenir compte pour la délivrance des permis. Une réflexion sur le contenu des permis d'urbanisation, et particulièrement les anciens permis de lotir, est à prévoir.

## 2.2.2 L'utilisation d'indicateurs quantitatifs

Assurer l'accès au logement	X
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	X
HNP marchand	(X)

### Description de l'outil

Un indicateur est un outil permettant de fournir des informations sur un phénomène spécifique. Il s'agit d'une mesure concrète qui permet d'apprécier un phénomène de manière qualitative ou quantitative, en s'appuyant sur des données ou des renseignements servant de points de repère. Les indicateurs quantitatifs sont généralement exprimés sous forme de valeurs numériques telles que des unités, des proportions, des ratios ou des taux.

Définir des indicateurs quantitatifs est essentiel pour caractériser une situation existante, fixer des objectifs chiffrés, motiver une décision, assurer un suivi ou encore évaluer l'évolution d'un phénomène.

### Mobilisation pour l'HNP

La majorité des outils de la boîte à outils à destination des communes reposent sur des indicateurs quantitatifs, qu'il s'agisse de déterminer le ratio souhaité entre les biens HNP et les résidences principales, ou de fixer des critères de proximité pour les gestionnaires d'un HNP marchand.

Il s'agit souvent de définir à partir de quel nombre, densité ou taux, l'HNP (marchand et/ou résidentiel) n'est plus jugé souhaitable. Selon les cas, on parle de quota, de seuil ou de plafond.

L'utilisation d'indicateurs quantitatifs permet d'assurer un traitement objectif, uniforme et équitable des dossiers.

### Points d'attention

- Le choix des indicateurs quantitatifs à utiliser dépend de la politique de la commune en matière de développement touristique et économique, mais aussi d'accès au logement ou de gestion des nuisances. Par exemple, un plafond global appliqué à l'ensemble des hébergements touristiques (y compris les établissements hôteliers, les campings...) plutôt qu'aux seules locations touristiques génère une concurrence accrue entre les différents types d'hébergement. Cela pourrait compliquer la création d'un hôtel ou d'un camping si un grand nombre de locations touristiques se trouvent déjà à proximité.
- La circulaire ministérielle relative à la création d'hébergements touristiques propose des critères, pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis, tel que la (sur)densité en hébergements touristiques. Elle précise que cette notion « revêt un caractère local car elle dépend fortement des circonstances locales et des politiques menées par les autorités locales en matière de tourisme ».
- Les indicateurs peuvent porter sur :
  - la capacité d'accueil d'un hébergement touristique en fonction de sa localisation. Par exemple, les hébergements de plus de X places peuvent être refusés dans les centres villageois, dans une logique de gestion des nuisances.
  - le nombre d'hébergements touristiques par localité ou la capacité d'hébergement par rapport à la population. Si le but est de protéger l'accès au logement, il est préférable de se baser sur un indicateur qui utilise le nombre de logements au dénominateur. En revanche, pour gérer les nuisances, définir une capacité maximale d'hébergement par localité peut être pertinent.

### Bonnes pratiques

- Limiter le nombre d'indicateurs quantitatifs. La multiplication des échelles et des indicateurs vise à couvrir l'ensemble des cas possibles. Il faut prioriser et limiter le nombre d'indicateurs, en fonction des objectifs politiques, afin de rendre la mise en œuvre simple.
- Prévoir une date de référence pour le calcul des indicateurs, comme « calculé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours », facilite leur utilisation.
- Le concept d'équivalent logement (soit 1 logement disposant de 2 à 3 chambres maximum, soit de X m<sup>2</sup> de plancher), bien que simplificateur, permet de tenir compte de la mixité fonctionnelle sans rendre trop complexe le calcul de certains indicateurs.
- Accompagner les indicateurs avec des dispositions de mise en œuvre complémentaire : présence d'espaces verts publics, coefficient d'imperméabilisation du sol, critère de proximité pour les gestionnaires d'HNP marchand, nombre de stationnements voiture/vélo...

### Comment définir des indicateurs quantitatifs de densité touristique ?

- Un préalable : connaître la proportion d'HNP (marchand et résidentiel) par commune et/ou localité.
- Déterminer des indicateurs quantitatifs différents selon la localisation dans la structure territoriale de la commune.
- Adapter les indicateurs quantitatifs à l'objectif poursuivi (gestion des nuisances et/ou accès au logement).
- Fixer un seuil minimal ou un plafond maximal :
  - selon les objectifs poursuivis. Par exemple un seuil minimal d'HP ou un plafond maximal d'HNP dans les parties du territoire où l'on souhaite renforcer la fonction résidentielle.
  - selon le niveau de développement actuel de l'HNP.

### Exemple d'indicateurs quantitatifs définis dans des lignes de conduite sur la création d'HNP

Tableau 5. Quelques exemples d'indicateurs repris dans des lignes de conduite sur l'HNP.

<b>Capacité variable en fonction de la localisation</b>	En ZH : pas de seuil En ZHR : 6 personnes maximum
	En zone résidentielle : 1 HNP marchand équivaut à 1 logement traditionnel (= 1 famille, donc 2 à 3 chambres maximum) En dehors de la zone résidentielle : capacité plus importante envisageable
	En cœur de village : 8 personnes maximum
<b>Nombre / pourcentage à ne pas dépasser par village / localité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de lits pour l'hébergement touristique ne peut excéder 40 % du nombre d'habitants</li> <li>• La capacité d'HNP marchand du village ne peut dépasser 30 % de sa population</li> <li>• La capacité maximale totale de tous les HT (toutes capacités confondues et comptabilisées) ne peut dépasser 30 % de la population résidente d'un village ou d'une section cadastrale. La population résidente est calculée en additionnant la population au nombre de seconds résidents (estimé en comptant 4 personnes par seconde résidence)</li> </ul>

### 2.2.3 Ligne de conduite

Assurer l'accès au logement	X
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	X
HNP marchand	X

#### Description de l'outil

Une ligne de conduite est un outil informel de droit souple qui ne dépend pas d'une police administrative, sans contrainte sur la forme ni sur le fond. Elle ne peut pas être associée à un système de sanction.

Elle permet le plus souvent à une commune, mais aussi à un groupe de communes (par exemple via un Parc naturel), de communiquer à son administration, à sa population, aux porteurs de projets... sa vision et les principes qu'elle/qu'il entend mettre en œuvre sur un sujet donné.

Si elle est rendue publique, elle constitue une forme d'engagement pour ses initiateurs (par exemple le Collège communal). Si elle est signée par le conseil communal, elle prend la forme d'une déclaration politique. Elle peut dès lors être utilisée dans les motivations des décisions, notamment lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Cependant, il reste nécessaire de fournir une motivation circonstanciée au regard du contexte. L'autorité peut ne pas suivre cette ligne de conduite, mais doit fournir une motivation formelle et appropriée.

L'un des avantages de la ligne de conduite est qu'elle peut facilement être actualisée pour intégrer les dynamiques et évolutions éventuelles (crises, changement de conseil communal...). Cependant, cette flexibilité comporte aussi des inconvénients : la possibilité de mise à jour peut générer une politique peu lisible sur le long terme pour la population et la souplesse sur le contenu peut compliquer son application.

Les sujets abordés dans une ligne de conduite peuvent être très variés. Citons, en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, l'habitat léger, la division d'immeubles en plusieurs logements, ou l'implantation de suiveurs solaires.

Enfin, la forme de la ligne de conduite varie, allant d'une simple énumération de critères à une grille d'analyse plus détaillée, avec ou sans illustrations.

#### Mobilisation pour l'HNP

La ligne de conduite peut s'appliquer aux permis d'urbanisme (pour la création d'un hébergement touristique par changement de destination du bien) et donc à l'HNP marchand, ainsi qu'à la construction et à la rénovation de bâtiments destinés à l'HNP. Elle permet de reprendre des précisions qui ne trouveraient pas leur place dans d'autres outils plus formels, notamment sur la manière dont la commune entend analyser et conditionner les permis, en particulier en ce qui concerne l'intégration de l'HNP dans son environnement.

Les effets attendus d'une ligne de conduite d'encadrement de l'HNP sont les suivants :

- favoriser un traitement uniforme et équitable des dossiers, tout en réduisant les délais de traitement ;
- diminuer le nombre de demandes de permis déposées ou de permis non conformes à la vision communale.

En portant la ligne de conduite à la connaissance des porteurs de projets, on les incite à s'inscrire dans les intentions communales, offrant davantage d'opportunités pour le développement territorial que de renégocier le projet une fois la demande de permis déposée.

#### Points d'attention

- Le caractère « indicatif » (droit souple) de l'outil n'empêche pas d'utiliser la ligne de conduite dans les décisions d'urbanisme. L'outil n'a cependant pas le même poids qu'un outil du CoDT pour la motivation des décisions. Étant l'outil le plus bas dans la hiérarchie des normes, il doit donc respecter les autres outils.
- La ligne de conduite peut contenir un grand nombre de

dispositions, en fonction de l'usage qu'on lui réserve.

- Expliciter en préambule les raisons de l'adoption de la ligne de conduite communale, le contexte communal, les objectifs de celle-ci et son caractère « indicatif ». Ceci permet de justifier et de mieux comprendre les dispositions prises. Un des usages de la ligne de conduite est l'explicitation de la manière dont la commune entend analyser un permis, notamment en l'absence de SDC. Elle s'appuiera pour ce faire sur le CoDT. Elle rappellera le cas échéant les autres outils d'aménagement du territoire existant au sein de la commune (SDC, CGU, SOL...).

### À Plombières, une grille d'évaluation relative à la création d'hébergements touristiques sur le territoire communal

La ligne de conduite de Plombières se présente sous la forme de grilles d'analyse. Celles-ci se déclinent en fonction de la taille de l'hébergement touristique (moins de 9 et plus de 9 personnes). Cet outil d'aide à la décision pour des demandes de permis d'urbanisme ne se substitue pas au prescrit légal.

Les critères traitent :

- de la mitoyenneté et du voisinage, selon la localisation : en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural, hors de ces zones, dans un « lotissement » ;
- de la proximité du propriétaire : nulle, sur le territoire communal, à proximité immédiate ;
- du type d'aménagement : nouvelle construction, construction d'annexe, réaffectation d'un bâtiment ;
- du stationnement et de la circulation ;
- de l'intégration dans le cadre bâti.

Chaque critère reçoit un score. En fonction du total obtenu, l'avis de principe peut être favorable (sous réserve de l'instruction du dossier, des avis des instances consultées et des consultations publiques), demander que le projet soit débattu ou entraîner son refus. Dans les villages sous forte pression tou-

ristique, les critères sont appliqués de manière plus stricte.

Pour aller plus loin : <https://www.plombieres.be/plombieres/information/urbanisme>.

### Lignes de conduite : attention à la qualification plan / programme

L'avantage d'une ligne de conduite en matière d'urbanisme est qu'elle ne doit pas être prise dans des formes et selon une procédure particulière, au contraire d'un schéma ou d'un guide.

« Afin de ne pas être qualifiée de plan ou de programme au sens de la directive européenne 2001/42/CE, les rédacteurs d'une ligne de conduite veilleront à rédiger celle-ci en des termes qui reflètent sa valeur indicative, voire rappelleront ce caractère indicatif en introduction du document » (V. Defer, 2024) (voir par exemple le nouveau Cadre de référence éolien du 25 janvier 2024 : <https://territoire.wallonie.be/fr/page/eolien>). Les formulations dans la ligne de conduite ne doivent donc pas induire un caractère obligatoire ou systématique susceptible de restreindre la décision de la commune.

Il est toutefois possible de soumettre la ligne de conduite à une évaluation environnementale si on souhaite renforcer sa légitimité et consolider son usage pour la motivation des permis d'urbanisme. Les éléments déclenchant la qualification en plan programme sont 1. Des critères et des modalités pour l'autorisation et la mise en œuvre de projets susceptibles d'avoir des incidences environnementales ; 2. Le fait de revêtir un caractère obligatoire pour les autorités compétentes.

- Dans l'optique de l'encadrement de l'HNP : la ligne de conduite peut utilement s'appuyer sur les critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis visant les hébergements tou-

ristiques de la circulaire ministérielle (décembre 2022) et ainsi définir des seuils à partir desquels elle entend refuser les permis pour la création d'un hébergement touristique (voir 2.2.1 Permis d'urbanisme - hébergement touristique).

- Un autre usage de la ligne de conduite peut être de gérer les nuisances des hébergements existants en précisant la manière dont la commune entend appliquer son ordonnance de police administrative générale, le critère de proximité pour les gestionnaires d'HNP marchand, sa charte...

- Faire connaître la vision communale concernant l'HNP en ayant par exemple une page sur le site internet de la commune dédiée à l'HNP et renvoyant vers les différents documents pertinents (GCU, OPAG, ligne de conduite, charte...).
- Faire un effort de pédagogie dans la rédaction et la mise en forme des lignes de conduite.

### Ne pas confondre ligne de conduite et ordonnance de police administrative générale / règlement communal de police

L'OPAG est un outil régi par la NLC (Art. 119) et le CDLD (Art. L1133-1 et L1133-2). Il vise à réglementer la vie quotidienne sur le territoire d'une commune en matière de tranquillité, de salubrité, de sûreté et de propreté. Un système de sanctions lui est associé.

La ligne de conduite est outil indicatif (de droit souple) qui ne dépend pas d'une police administrative et qui peut avoir une visée plus large qu'une OPAG.

### Exemples d'illustration d'une ligne de conduite pour la création d'un HNP marchand

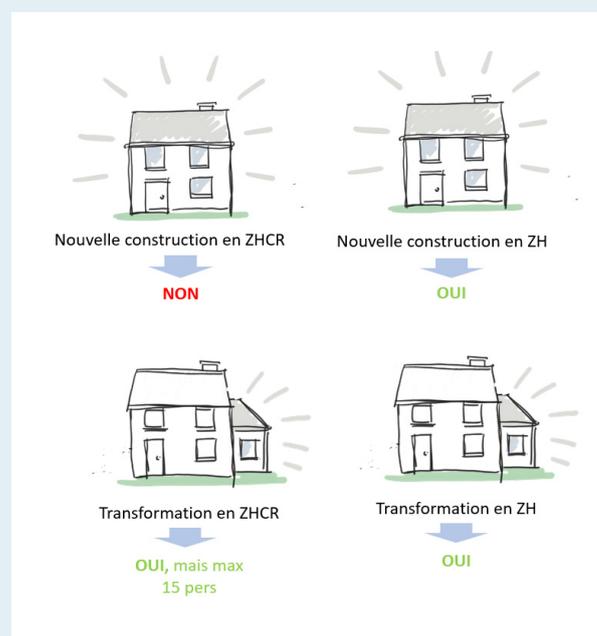


Illustration : A. Sinzot.

### Bonnes pratiques

- Limiter le nombre de mesures et de dispositions dans la ligne de conduite. Tout ne peut pas être anticipé dans un document. Multiplier les dispositions risque d'ajouter de l'incertitude et de limiter la lisibilité du document (y compris pour l'autorité communale).
- Formuler des mesures à l'échelle de la localité pour faciliter leur application, notamment dans le suivi statistique de l'HNP et la délivrance des permis.
- Moduler les mesures en fonction des dynamiques immobilières et touristiques des localités et des types d'HNP (marchand).
- À chaque nouvelle mandature, faire repasser la ligne de conduite devant le conseil communal pour la confirmer ou l'adapter le cas échéant.

### 2.2.4 Schéma de développement communal (SDC)

Assurer l'accès au logement	X
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	X
HNP marchand	X

#### Références officielles :

CoDT (Art.D.II.10.) ; SDT ; Vade-mecum SDC thématique optimisation spatiale.

#### Description de l'outil

Le SDC est défini par le CoDT.

Le SDC dresse une vision pour l'avenir du territoire communal et élabore une stratégie pour la concrétiser. Il vise à encadrer l'ensemble des actions de développement territorial de la commune, en particulier la délivrance des permis. Par nature, il est donc multisectoriel.

L'élaboration d'un SDC n'est pas obligatoire, mais la possibilité de redéfinir les centralités définies au SDT pourrait inciter les communes à en adopter un dans les années à venir. Précisons que le SDC constitue un outil clé pour la mise en œuvre de l'optimisation spatiale.

#### Mobilisation pour l'HNP

Le SDC s'applique à tous les actes soumis à permis d'urbanisme, y compris la création d'hébergements touristiques ainsi que la construction et la rénovation de biens. Il peut préciser le plan de secteur et, dans ce cadre, restreindre l'implantation d'hébergements touristiques dans certaines parties du territoire, notamment dans certaines zones d'habitat et d'habitat à caractère rural.

L'HNP fait partie intégrante de la structure bâtie. Par conséquent, l'analyse contextuelle doit comporter les éléments

permettant de comprendre ce secteur et les dynamiques à l'œuvre.

Pour répondre aux enjeux identifiés dans l'analyse contextuelle, la stratégie territoriale définira des cibles à atteindre (les objectifs) en fonction de la localisation de ces enjeux dans la structure bâtie.

Par exemple, si la volonté est de maintenir un équilibre entre résidences principales et HNP, l'objectif visera le développement de l'hébergement touristique sous la forme d'hôtels et de campings.

#### Points d'attention

- Pour de nombreuses communes rurales wallonnes, le tourisme et l'HNP ne sont pas des thématiques accessoires dans un SDC. Ils soulèvent des questions majeures liées à l'accès au logement, au développement économique, aux impacts sur les ressources naturelles et à la mobilité. Pour rappel, l'HNP fait partie intégrante de leur structure bâtie.
- La valeur indicative du SDC implique que si la commune veut s'en écarter, elle ne peut le faire que sous certaines conditions.
- L'un des atouts du SDC, par rapport aux autres outils, est d'englober la structure du territoire dans son ensemble. Il permet ainsi d'identifier, avec une vision globale et cohérente, les zones où développer / décourager l'HNP, en tenant compte des autres fonctions (tourisme, services, commerces, habitat...) et du contexte bâti et non bâti.
- Le SDC permet ainsi aussi d'évaluer la pertinence d'accueillir de l'HNP au sein du bâti qui serait moins adéquat pour de la résidence principale. Il constitue un outil clé pour envisager le redéveloppement de la résidence principale dans les espaces bâtis afin de limiter la déprise et la transformation progressive des résidences principales en HNP (voir point 2.3 Agir pour faciliter l'usage du bâti résidentiel en résidence principale). Inversement, il peut aussi aider à structurer le développement de l'HNP selon la situation locale.
- Le SDC s'inscrit dans une vision à long terme du développement territorial. Il est donc important de se concentrer

sur des dispositions d'aménagement du territoire correspondant à cette temporalité (structure du bâti, principales fonctions autorisées ou exclues<sup>8</sup>...).

- Par ailleurs, le SDC constitue un levier pour justifier l'imposition de charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis.
- Enfin, la prise en compte du tourisme dans le SDC doit concerner l'ensemble des zones du plan de secteur. Pour la zone de loisirs, nous renvoyons le lecteur à la note de recherche n°84 de la CPDT consacrée aux « Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au plan de secteur<sup>9</sup> ».

### Bonnes pratiques

- Intégrer dans l'analyse contextuelle la réalisation d'un cadastre d'usage de l'habitat existant.
- Caractériser les différentes aires du SDC en fonction de leur fonction touristique ou résidentielle.
- Distinguer, dans le SDC, les termes « résidence principale », « domicile » ou « logement » lorsqu'il est nécessaire de les différencier des résidences secondaires qui ne sont pas considérées comme du logement au sens du CoDT (voir article D. IV.4. du CoDT et 3.1 Agir sur les usages).
- Préciser l'usage de ces termes dans un glossaire afin de clarifier la compréhension du document.
- Définir, pour chaque localité sous pression de l'HNP, la place à accorder à ce type d'habitat : à tolérer, exclure, encourager, décourager, développer, préserver, faciliter ou limiter. Lorsque pertinent, préciser également le type d'HNP (résidentiel ou marchand).
- Différencier, lors de l'élaboration de la structure territoriale, les projets d'HNP issus de la réaffectation du bâti et ceux impliquant de nouvelles constructions, car ces deux dynamiques relèvent de logiques de localisation distinctes. Toute nouvelle construction d'HNP devrait être située dans les espaces les plus accessibles, afin de garantir une possible reconversion ultérieure en logement. Cela favorise également un tourisme plus durable, moins centré sur la mobilité individuelle. À l'inverse, la transformation de bâti en HNP devrait être privilégiée en dehors de ces espaces les plus accessibles, afin de préserver

l'offre de logements dans ces zones.

- Expliciter, dans le SDC, les critères permettant de déterminer si certaines zones du plan de secteur (ZH, ZHR) sont compromises pour la résidence principale (notamment en raison de la part d'HNP...). Cela permet de mieux motiver les décisions en matière d'urbanisme et d'assurer une politique communale cohérente.
- En cas de volonté de freiner ou de limiter le développement de l'HNP, prévoir des mesures facilitant la transformation du bâti en logements plus accessibles financièrement, afin d'encourager sa réappropriation à des fins de résidence principale.
- Renvoyer la définition d'indicateurs quantitatifs précisant les objectifs et les mesures au sein d'une ligne de conduite communale et donc en dehors du SDC (voir L'utilisation d'indicateurs quantitatifs – point 2.2.2). Ceci a pour avantage de permettre un traitement plus objectif des permis (qu'une simple formulation littérale) et une plus grande adaptabilité au cours du temps pour coller au mieux à la réalité d'un secteur qui évolue vite.

<sup>8</sup> Tout en respectant le plan de secteur.

<sup>9</sup> [https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR\\_ZonesDeLoisirsPlanDeSecteur.pdf](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_ZonesDeLoisirsPlanDeSecteur.pdf).

### 2.2.5 Guide communal d'urbanisme (GCU)

Assurer l'accès au logement	(X)
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	X
HNP marchand	X

#### Référence officielle :

Le contenu d'un GCU est fixé dans le CoDT. Il est possible d'encadrer les spécificités de l'HNP essentiellement au niveau des indications sur la volumétrie et les principes d'implantation des constructions ; l'aménagement des abords des constructions ; l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ; et éventuellement au niveau des indications relatives aux plantations, clôtures, dépôts (D.III.2 §1er 1° 3° 5° 6° 7° 8°).

#### Description de l'outil

Le GCU est défini par le CoDT.

Il permet d'encadrer, au travers des demandes de permis, la façon de construire ou d'aménager les espaces tant publics que privés.

Il s'agit d'un outil facultatif, que les communes peuvent mettre en œuvre en prévoyant des dispositions différentes selon des aires<sup>10</sup> différenciées.

Il n'a pas vocation à encadrer la localisation des différentes fonctions sur le territoire.

#### Mobilisation pour l'HNP

Le GCU peut encadrer l'implantation et la forme de l'HNP afin de limiter son impact potentiel sur le voisinage, plus particulièrement en matière de nuisances sonores (et visuelles). Le GCU pourrait de la sorte anticiper certains be-

soins ou agir sur l'aménagement des abords du bâtiment.

Les indications du GCU peuvent varier selon les fonctions considérées et donc selon le type d'HNP, ainsi que selon la localisation et la destination de la zone considérée.

#### Points d'attention

- Même si cela ne concerne pas uniquement l'HNP, il est important de rappeler que le choix du gabarit, de la volumétrie et des matériaux joue un rôle clé dans son intégration aux paysages bâtis et non bâtis. Cela relève d'un GCU (principalement Art. III.2§1er 1°), et permet d'anticiper l'arrivée de projets d'HNP ayant pour ambition de se démarquer.
- Le GCU, à lui seul, ne suffit pas à prévenir les nuisances. Une réflexion sur la localisation de l'HNP en fonction de ses caractéristiques est nécessaire, en mobilisant d'autres outils, dont le SDC. Toutefois, surtout lorsque la cohabitation entre l'HNP et des résidences principales est prévue, le GCU peut utilement compléter ces mesures en encadrant la forme et l'organisation des activités sur la parcelle.
- Un GCU contribue à l'optimisation spatiale et à la résilience du bâti et de ses abords face aux inondations, notamment via des indications sur les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol (D.III.2 §1er 13°). Il est essentiel que l'encadrement de l'HNP respecte, voire renforce, ces objectifs.
- Les indications d'un GCU relatives aux voiries et aux espaces publics, ainsi que celles traitant du mobilier urbain (D.III.2 §1er 2° et 10°), peuvent utilement être valorisées pour imposer des charges lors de la délivrance de permis pour de l'HNP.
- Cet outil peut contribuer à maintenir l'attractivité de localités pour la résidence principale en prévoyant des mesures facilitant l'adaptation des HNP aux besoins des ménages (enveloppe des logements et aménagement des espaces publics).
- L'outil étant soumis à évaluation environnementale, cela permet d'évaluer les objectifs et les indications qui y figurent, leurs éventuels impacts en termes de gestion des nuisances et d'accès au logement ainsi que leur cohé-

<sup>10</sup> Partie du territoire communal dont les caractéristiques urbanistiques présentent une certaine homogénéité et pour laquelle des objectifs et des indications sont formulés.

rence avec d'autres outils (SDC, OPAG/RPC...).

- Il convient d'y inscrire des indications pérennes, car, bien qu'une révision partielle soit possible, le GCU reste un outil peu flexible et difficilement révisable / actualisable.

### Bonnes pratiques

- Intégrer divers critères issus de la circulaire ministérielle relative à la création d'un hébergement touristique (intégration dans les paysages bâtis et non bâtis, réduction du bruit et des rejets, accès PMR) dans le cadre d'un GCU afin de renforcer leur application et de les adapter aux contextes locaux.
- Insérer des points d'attention pour limiter les impacts sonores et visuels ainsi que le degré d'imperméabilisation tant au niveau de la création que de la transformation. À titre d'exemple une coursive peut générer des nuisances sonores.
- Porter une attention particulière aux aménagements des espaces générant des usages spécifiques (stationnements, accès...), car les personnes fréquentant les HNP ne sont pas toujours familières avec les usages locaux.
- Dans le cas particulier des résidences secondaires, inclure dans le GCU des indications visant à harmoniser leur développement sur le territoire communal (voir Encadré GCU et création de résidences secondaires, ci-contre).
- Accompagner le GCU d'une ligne de conduite, plutôt que d'une fiche transversale intégrée au GCU dédiée à l'HNP. Cette ligne de conduite permet de faire le lien entre le GCU et le SDC et intègre d'éventuelles dispositions supplémentaires qui ne relèvent pas de ces outils (voir l'outil ligne de conduite pour ces avantages – point 2.2.3).
- Disposer d'une page sur le site internet de la commune dédiée à l'HNP et renvoyant vers les différents documents pertinents (GCU, SDC, OPAG, ligne de conduite, charte...).

### GCU et création de résidences secondaires

Le conseil communal peut soumettre à permis des actes et travaux liés à l'HNP alors même qu'ils ne sont pas soumis à permis, pourvu qu'ils ne soient pas non plus exonérés de permis par le Code. La condition est que le conseil communal justifie la nécessité de les soumettre à permis par référence au contenu de son GCU.

« Le dernier alinéa du D.IV.4 du CoDT prévoit qu'une commune qui a un GCU qui porte une ou des indications sur un sujet, par exemple des indications qui visent à harmoniser le développement des résidences secondaires sur le territoire d'une commune, peut créer un fait générateur de permis qui n'est pas prévu par la Région. Par exemple soumettre la création de résidences secondaires à permis, pour autant que la Région n'ait pas expressément exonéré de permis le travail ou l'acte visé. Pour ce faire, la commune a besoin d'une simple délibération de son conseil communal ».

Source : V. Defer, 2024.

### Des dispositions en matière de local technique en vue de favoriser la cohabitation

Le GCU de la commune de Beauraing reprend des dispositions spécifiques s'appliquant aux hébergements touristiques. Par exemple en matière d'équipements techniques le GCU prévoit que les hébergements touristiques « comportent un local fermé (hors local technique) réservé notamment au rangement des poubelles, des vélos et des poussettes. Celui-ci dispose d'un accès direct à la rue et offre une surface libre de 1,2 x 2,4 m ».

### 2.2.6 Charge d'urbanisme

Assurer l'accès au logement	X
Réduire les nuisances sonores	
Réduire l'impact sur les finances communales	X
HNP résidentiel (R2)	(X)
HNP marchand	X

#### Description de l'outil

La charge d'urbanisme est une obligation imposée par l'autorité compétente au demandeur d'un permis d'urbanisme, qui consiste à réaliser des actes et travaux en vue de compenser l'impact résiduel de son projet pour la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement.

Pour plus d'efficacité mais aussi de cohérence et d'égalité de traitement, l'application des charges d'urbanisme gagne à être accompagnée d'une ligne de conduite visant à préciser leurs modalités d'application et à les rendre publiques.

#### Mobilisation pour l'HNP

La commune peut imposer des charges d'urbanisme pour la création d'un HNP, soit par construction soit par transformation, à condition de justifier un impact et de respecter le principe de proportionnalité.

En l'absence de transformations, la conversion d'une résidence principale en résidence secondaire ne nécessite pas de permis, ce qui limite l'application de cet outil. Toutefois, une charge d'urbanisme pourrait être appliquée lors de la construction d'une résidence secondaire ou si celle-ci fait l'objet de transformations.

#### Points d'attention

- Le principe de proportionnalité limite l'envergure de la charge d'urbanisme imposable à celle du projet. Les projets d'HNP étant généralement de taille modeste, cette

envergure reste souvent faible.

- L'autre plafond limitant la charge imposable est l'impact à compenser. Celui-ci correspond au bilan des impacts positifs et négatifs du projet pour la collectivité. Cet impact dépendra notamment du contexte local et des intentions communales. Par exemple, des difficultés d'accès au logement peuvent être utilisées pour justifier un impact négatif.
- Il n'est pas nécessaire que la charge compense des impacts de même nature que ceux du projet. Par exemple, des impacts sur l'accès au logement peuvent être compensés par des actes et travaux de nature environnementale. Cela permet à la commune d'imposer des charges en nature de faible ampleur qui bénéficient à la collectivité. Cela permet également de faire des économies au profit de projets de plus grande ampleur dans une logique de réallocation (ce qui a été réalisé via des charges d'urbanisme n'étant plus à réaliser par la commune).

#### Exemples de charges de petite ampleur

- Aménagement d'un espace de jeux pour enfants à proximité
  - Cession d'une portion de terrain en vue de l'aménagement d'un petit espace public par la commune
  - Plantations d'arbres (outre les plantations nécessaires à l'intégration urbanistique)
  - Mise à disposition d'un espace barbecue accessible au public
  - Ouverture ou entretien d'un sentier contribuant au maillage des modes doux
  - Création d'un espace de parking vélo
- La charge d'urbanisme peut prendre la forme d'une somme d'argent destinée à financer des actes et travaux. Toutefois, cette imposition en numéraire doit se faire « moyennant une motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte ». Il est possible de regrouper les montants versés dans le cadre de plusieurs permis afin de contribuer à la réalisation d'un projet commun.
  - L'inconvénient de l'application en numéraire est que les

actes et travaux financés doivent être précisés dans le permis et que si la commune ne réalise pas les travaux prévus dans les dix ans, le montant de la charge devra être remboursé. Par conséquent, les charges en numéraire nécessitent donc que la commune ait une vision claire des projets à financer. Dans les cas où plusieurs charges sont regroupées pour un projet commun, la commune devra également disposer de fonds propres pour compléter la réalisation des travaux. De plus, ce mécanisme expose la commune à des risques de non-réalisation de la charge pour diverses raisons, parfois indépendantes de sa volonté (inflation, contraintes techniques imprévues...).

### Bonnes pratiques

- Disposer d'éléments objectivés pour justifier du manque de logements ou de la difficulté d'accès au logement au sein de la commune.
- Réaliser un SDC, car il permet à la commune de clarifier ses intentions et sa politique. Il renforce l'application des charges d'urbanisme en facilitant l'analyse des impacts générés par le projet et l'identification des charges imposables ainsi qu'en libérant la charge imposée de la contrainte d'être à proximité du projet.
- Calculer un montant théorique de charge d'urbanisme pour les projets d'HNP. En fonction du type de projet, un montant théorique de la charge d'urbanisme peut être défini. Si la charge imposée est inférieure à ce montant, la charge est considérée comme proportionnelle. Bien qu'un montant théorique soit fixé par la Wallonie pour les projets de création de logements, les projets d'HNP étant différents, la commune peut définir un autre montant théorique servant de plafond à la charge d'urbanisme imposée. Pour l'HNP, ce montant théorique pourrait être envisagé en termes de surface utile, de surface plancher, en fonction de la capacité ou de tout autre élément financièrement évaluable. La localisation peut aussi influencer ce montant théorique. Selon l'impact du projet, la charge imposée peut être inférieure au montant théorique.
- Mettre en place une ligne de conduite sur les charges d'urbanisme, intégrant un montant théorique pour les projets d'HNP (voir Encadré page suivante).

- Formuler les objectifs en matière d'aménagement du territoire et de tourisme, en précisant que l'accès au logement pour la population est une priorité (« Favoriser un développement touristique préservant l'accès au logement de la population »). Cela facilitera la motivation de la charge d'urbanisme liée à l'HNP, en lien avec l'accès au logement (tant pour l'impact que la charge).

### Pour aller plus loin

La plaquette de Namur sur les charges d'urbanisme constitue une bonne source d'inspiration pour la communication des autres communes sur le sujet<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/publications/urbanisme-fiches-pedagogiques/note-d-orientation-charges-d-urbanisme>

### **Précisions sur le contenu d'une ligne de conduite « charges d'urbanisme » et son utilisation**

La mise en place d'une ligne de conduite permet : d'assurer une meilleure égalité de traitement ; de mieux motiver (en précisant les impacts considérés et la méthode de calcul) ; d'aider le porteur de projet à anticiper les surcoûts ; de coordonner les services communaux. Cette ligne de conduite devrait être structurée en deux parties :

Partie publique : Elle devrait inclure les informations suivantes : le type de projet soumis ou exempté de charge d'urbanisme ; les impacts pris en compte ; le montant théorique de la charge prévue ; l'application de la charge en numéraire dans les cas où la charge imposable est trop limitée pour être imposée en nature ; les mesures de cautionnement ; le cas échéant, si le conseil communal souhaite s'écarter des priorités fixées par le Gouvernement wallon (Art. R.IV.54/5-1), la nature des charges à imposer en priorité.

Ces informations gagnent à être largement communiquées afin que les auteurs de projet puissent les intégrer dès le début dans leurs projets. Une plaquette ou une page sur le site internet de la commune expliquant l'application des charges d'urbanisme dans la commune est recommandée.

Partie non publique : Elle pourrait comprendre : une liste de projets d'envergures diverses potentiellement financés par les charges d'urbanisme, avec une estimation du coût de réalisation ; une description du rôle des différents services (cautionnement, suivi du permis, contrôle de la mise en œuvre des charges et respect des cahiers des charges).

2.2.7 Ordonnance de police administrative générale (OPAG) et règlement de police communal (RPC)

Assurer l'accès au logement	(X)
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	(X)
HNP marchand	X

**Références officielles utiles :**  
 Nouvelle Loi Communale (NLC) (Art. 119) et Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD) (Art. L1133-1 et L1133-2).

*Description de l'outil*

Ce dispositif vise à réglementer la vie quotidienne sur le territoire d'une commune en matière de tranquillité, de salubrité, de sûreté et de propreté.

Cet outil est souvent mis en place au niveau d'une zone de police (ZP).

Des sections spécifiques relatives aux hébergements touristiques (traitant principalement de conditions d'exploitation) sont souvent intégrées au sein des OPAG des ZP comprenant des communes sous pression touristique. Parmi ces communes, certaines adoptent un règlement de police communal (RPC) spécifique relatif aux hébergements touristiques qui couvre également souvent leur création. La Figure 16 présente les étapes de la régulation de l'HNP à travers les polices administratives générales.

*Mobilisation pour l'HNP*

L'intérêt de cet outil est d'encadrer au mieux la fonction touristique et sa place dans la vie locale en le complétant, le cas échéant, de règles spécifiques liées aux locations touristiques. Cela permet de gérer leur impact potentiel sur le voisinage, en fixant des règles précises à respecter et en définissant les sanctions applicables, en particulier pour les nuisances sonores. Il est directement mobilisable et facilement révisable / actualisable. Différentes mesures relatives à la lutte contre le bruit, l'occupation du domaine public, les dégradations, la propreté publique... sont possibles.

Dans les faits, la gestion des nuisances (sonores) est déléguée à l'hébergeur (propriétaire ou personne-relais) via notamment son obligation de résider sur place ou à proximité (critères très variables).

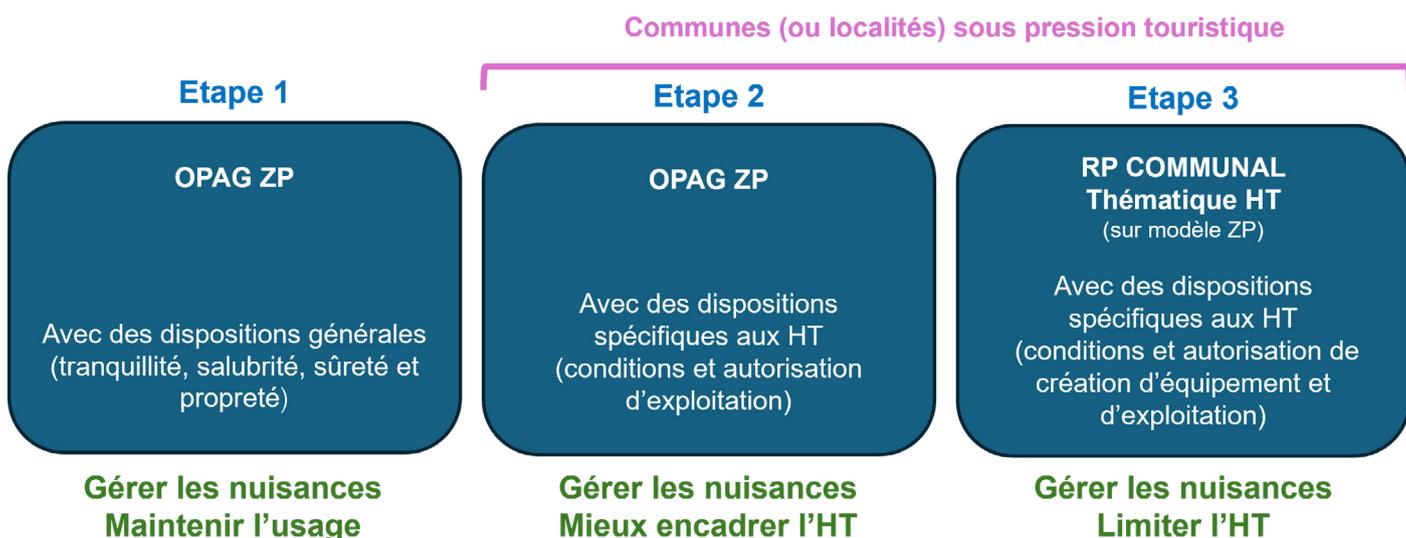


Figure 16. Étapes de régulation de l'HNP à travers les polices administratives.

Les dispositions prises au sein d'une OPAG avec un volet traitant de l'HNP (marchand) peuvent avoir un effet dissuasif, mais leur vocation n'est pas de limiter ou de réguler le nombre de locations touristiques présentes dans une commune.

Dans le cas d'un RPC spécifique aux hébergements touristiques, le document peut, selon son contenu, viser la protection de l'accès au logement ou l'optimisation spatiale, même si ce n'est pas l'objet premier de l'outil.

Cet outil, à lui seul, ne suffit pas pour anticiper les nuisances. Pour ce faire, un encadrement de la localisation de l'HNP marchand en fonction de ses caractéristiques doit être menée. Le schéma de développement communal est sans doute l'outil le plus adéquat pour y arriver.

#### Points d'attention

Dans les communes sous pression de l'HNP, il faut envisager d'ajouter des dispositions spécifiques à l'HNP marchand qui s'adressent directement aux hébergeurs. Celles-ci pourraient porter, en matière de tranquillité, salubrité, sûreté et propreté, sur :

- la nécessité d'avoir une Attestation de Sécurité-Incendie (ASI) ;
- l'obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur et de le communiquer aux locataires, avec son contenu minimum ;
- l'exigence d'enregistrer les voyageurs lors de leur séjour (rappel de la législation en vigueur) ;
- la gestion des déchets et des obligations incombant à l'hébergeur à ce sujet ;
- les modalités de fermeture en cas de nuisances ;
- les conditions d'équipement (stationnement voiture/vélo, local poubelle, plaque signalétique, superficies minimales des chambres à coucher en fonction du nombre de personnes accueillies, sanitaires en suffisance...) <sup>12</sup> ;
- les obligations de résider sur place ou à proximité (critères à fixer) pour l'hébergeur et les conditions d'exploitation (à l'arrivée et au départ des touristes).

Si la situation des communes de la ZP varie considérablement en matière d'HNP et/ou si certaines communes de la ZP souhaitent aller au-delà de la régulation des nuisances (sonores) et fixer des critères pour encadrer l'HNP marchand situé en dehors de la zone de loisirs (construction d'un nouveau bâtiment, transformation d'un bâtiment existant, modification de l'affectation), l'adoption d'un RPC thématique relatif à l'HNP marchand peut être préconisé. Cela permet aussi de cadrer l'accès au logement. Ce RPC doit être adapté aux spécificités communales.

#### Utiliser l'OPAG pour encadrer l'obligation pour les hébergements touristiques d'être équipés d'une plaque signalétique extérieure indiquant les coordonnées du propriétaire ou de la personne-relais expressément désignée

La publication de données personnelles (le nom et le numéro de téléphone) relève des droits de la personnalité (vie privée) et est protégée à ce titre notamment par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH). Ce droit du propriétaire peut néanmoins être pondéré à la lumière d'autres droits de ses voisins, consacrés par une norme au minimum légale (ou décrétable), comme le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, en ce compris le droit à un environnement sain (23, Constitution), le droit de propriété (16, Constitution et 3.50, nouveau Code civil) qui ne peut être anormalement troublé (3.101, nouveau Code civil) et le droit, pour les habitants d'une commune, de jouir d'une bonne police, « *notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics* », conformément à l'article 135 §2 de la NLC.

Une OPAG imposant la mention du nom et du numéro de téléphone du gestionnaire de l'HNP, qui serait justifiée sur la base de ces motifs de droit, serait conforme à l'article 8.2 de la CEDH.

Source : V. Defer, 2024.

<sup>12</sup> S'il s'agit de conditions d'urbanisme, celles-ci ont plus leur place dans un GCU ou une ligne de conduite précisant la circulaire ministérielle relative à la création d'hébergement touristique.

### Bonnes pratiques

- Expliciter en préambule les raisons de l'adoption de l'ordonnance / du règlement (contexte communal) et les objectifs de celui-ci permet, particulièrement dans le cas d'un RPC consacré aux hébergements touristiques, de justifier et de mieux comprendre les dispositions prises.
- Choisir les mesures à inscrire dans une OPAG / un RPC en fonction du contexte et des objectifs poursuivis et les moduler en fonction de la capacité d'accueil et de la localisation de l'HNP marchand est essentiel pour répondre à la situation que connaît la ZP / la commune en termes d'HNP. Elles doivent être adaptées à chaque commune.
- Intégrer les critères de proximité du gestionnaire dans l'OPAG / le RPC est nécessaire, surtout si le CWT n'y fait plus explicitement référence dans le futur.
- Expliquer les balises définissant la densité en HNP marchand et fournir un état des lieux de l'HT existant permet aux futurs demandeurs de mieux se situer et de penser leur projet en conséquence de la situation existante.
- Il est essentiel que l'OPAG ou le RPC soit accessible et téléchargeable sur les sites internet des ZP et des communes.
- Prévoir un document pédagogique à destination des demandeurs de permis et des hébergeurs et, pour les mesures les concernant, des touristes constitue un gage de meilleure mise en œuvre et de respect des règles.
- Rappeler l'existence d'une OPAG ou du RPC dans une charte, ligne de conduite, règlement d'ordre intérieur, ou dans la motivation des décisions relatives aux permis d'urbanisme pour encadrer l'HNP marchand en amont.

#### Justifier l'existence d'un règlement de police communal dédié aux hébergements touristiques et mieux comprendre les dispositions prises – le cas de Durbuy

En prélude de son règlement de police sur les hébergements touristiques, le conseil communal de Durbuy explicite pourquoi il est nécessaire de disposer d'un tel règlement et détaille les objectifs de celui-ci :

« Il convient d'adapter [le règlement] à l'évolution du développement touristique rapide sur le territoire de Durbuy :

- vu la multiplication des hébergements touristiques (HT), dont les HT de grande capacité, contribuant au développement économique local, au maintien en état, voire à la mise en valeur, du patrimoine bâti ;
- mais dont la multiplication, de façon concentrée, dans certains villages ou quartiers implantés en ZH et ZHR, met en péril la destination première de ceux-ci, à savoir le logement des habitants et que ce développement touristique excessif se fait parfois au détriment des résidents, et risque d'avoir pour conséquence la fuite des habitants des villages concernés (hausse des prix de l'immobilier, perte du sentiment d'appartenance à un lieu ou à une communauté) ;
- mais générant parfois des problèmes de voisinage (HT de grande capacité) dus à l'absence de contact direct entre le propriétaire et les locataires (locations par internet/par agence), et/ou à l'absence, sur place, du propriétaire ou de son représentant ;
- en vue d'améliorer la cohabitation entre les résidents et les touristes, il est nécessaire de préciser, de compléter, ou de rappeler les législations en vigueur concernant
  - les notions de « mise en péril de la destination principale de la zone » et de « compatibilité avec le voisinage » issues du CoDT ;
  - l'extension de l'application des règles du CWT relatives aux HT de grande capacité à tous les établissements hébergeant plus de 15 personnes ;
  - l'OPAG, visant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage ;
  - le Code wallon de l'environnement, applicable à certaines installations équipant les HT (piscines, jacuzzis) ou à certaines activités développées par les touristes (tir d'artifices de joie et de pétards, diffusion de musique amplifiée). »

Pour aller plus loin : <https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/Reglement-de-police-sur-l'exploitation-dHT-adapte-31-05-2021.pdf>.

### 2.2.8 Charte

Assurer l'accès au logement	
Réduire les nuisances sonores	X
Réduire l'impact sur les finances communales	
HNP résidentiel (R2)	
HNP marchand	X

#### Description de l'outil

La charte est un outil de droit souple basé sur un engagement moral, non dépendant d'une police administrative.

Elle reprend un ensemble de résolutions et de réflexions (notamment sur le vivre ensemble et l'environnement) que les collectivités ou fédérations proposent à leurs populations, adhérents, ou visiteurs pour les conduire à analyser et à améliorer leurs comportements.

#### Mobilisation pour l'HNP

La charte permet d'encadrer l'impact potentiel des hébergements touristiques sur le voisinage, en sensibilisant les occupants à un usage du bien respectueux de son entourage et en les informant des conséquences de leurs comportements (nuisances sonores, stationnement, gestion des déchets...). La Figure 17 illustre les trois types de charte possibles en fonction des signataires.

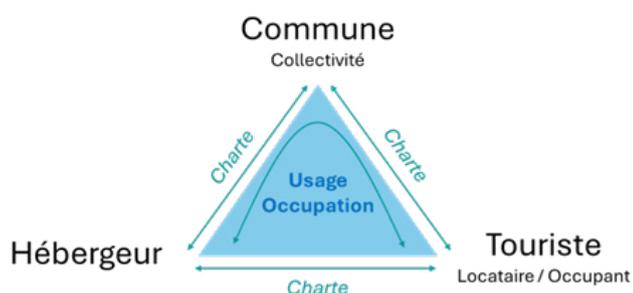


Figure 17. Les signataires potentiels d'une charte de promotion du bon usage et de l'occupation d'un hébergement touristique.

La charte est souvent négociée entre la collectivité et les hébergeurs, avec une responsabilité de ces derniers de sensibiliser leurs clients. Cet engagement moral de l'hébergeur

d'informer et de sensibiliser ses locataires porte sur leur façon d'occuper l'hébergement en « *personne prudente et raisonnable* » et le respect, dans la mesure du possible, des résolutions proposées par la commune pour le faire. La charte peut aussi servir à rappeler la législation en vigueur et l'existence d'autres outils comme une ordonnance générale de police administrative et des conséquences du non-respect de celle-ci.

#### À Manhay, une charte de respect du voisinage

Cette charte est disponible sur le site communal et est traduite en allemand, néerlandais et anglais. Elle reprend les 10 points « *à respecter pour garantir un environnement harmonieux pour tous, un cadre de vie agréable et respectueux entre voisins afin de contribuer à la tranquillité et à la convivialité* » :

- Invitations et fêtes
- Forêts, chemins et respect des ressources naturelles
- Nuisances sonores
- Appareils amplificateurs
- Gestion des déchets
- Stationnement
- Capacité d'accueil
- Animaux de compagnie
- Interdiction des tirs et pétards
- Piscine et jacuzzi

L'outil charte fait partie d'un dispositif plus global d'encadrement de l'HNP mis en place par la commune de Manhay dont un règlement de police.

Pour aller plus loin : <https://www.manhay.be/manhay/information/hebergements-touristiques-charte-de-respect-du-vo>.

#### Points d'attention

- Directement mobilisable et facilement révisable / actualisable, cet outil est pertinent pour encadrer l'HNP marchand en matière de nuisances (sonores), y compris pour les hébergements existants.
- La charte n'a pas pour vocation d'empêcher le développement d'hébergements touristiques sur le territoire communal.

- L'outil ne permet pas à lui seul d'anticiper le risque de nuisances. Il est conseillé d'y adjoindre, dans un autre outil tel qu'un SDC, un encadrement des autorisations pour la création d'HNP en fonction de leur localisation.
- Cet outil offre la possibilité d'identifier d'autres outils ayant des effets en droit, comme un règlement d'ordre intérieur ou une ordonnance de police administrative générale.

### Ne pas confondre charte et règlement d'ordre intérieur

Un règlement d'ordre intérieur contractualise un ensemble de prescriptions relatives aux droits et devoirs applicables au sein d'un établissement déterminé, associé à un système de sanctions. Ces droits et obligations sont juridiques, en ce qu'ils peuvent être défendus devant les cours et tribunaux.

Au contraire, la charte est appelée à s'appliquer en responsabilisant les utilisateurs, sans créer d'effets de droit, dans et/ou en dehors de plusieurs établissements différents.

Source : V. Defer, 2024.

### Bonnes pratiques

- Co-construire la charte avec les parties prenantes (collectivité / hébergeurs / riverains) permet d'y intégrer leurs attentes et leurs besoins.
- Assurer une large diffusion de la charte et au minimum la mettre en plusieurs langues sur le site internet de la commune et de l'office du tourisme afin qu'elle soit facilement disponible pour les hébergeurs et compréhensible par leurs clients, quelle que soit leur origine.
- Prévoir des moyens (humains / financiers) pour assurer la co-construction de la charte et sa diffusion.
- Intégrer au sein de la charte un modèle de règlement d'ordre intérieur à reprendre par les hébergeurs dans les contrats de location permet d'aller plus loin qu'un simple engagement moral.
- Assurer le suivi politique de la mise en œuvre de l'outil. La charte n'a pas d'existence si elle n'est pas rappelée à la connaissance des signataires et qu'il n'y a pas d'acteur pour rappeler les engagements pris.

### Pour aller plus loin

Quelques idées pour aider les communes à mettre en place ce type d'outil :

- Co-construire la charte dans le cadre d'une ODR.
- Mettre à la disposition des communes un modèle adaptable de charte (produit par exemple par un GAL, un Parc naturel, une Maison du tourisme, Tourisme Wallonie...).

### À Waimes, deux chartes pour encadrer l'HNP

La commune de Waimes est caractérisée par un nombre important de résidents propriétaires d'un HNP marchand. En 2014, la commune a élaboré deux chartes : une première entre les hébergeurs et la commune et une seconde entre les touristes et la commune, par l'intermédiaire des hébergeurs (simple document destiné aux locataires à afficher dans l'hébergement et reprenant les coordonnées de la personne de contact).

La charte entre les hébergeurs et la commune repose sur l'obligation de présence d'une personne de contact à proximité de l'hébergement touristique afin d'assurer la tranquillité des lieux. La commune délègue à celui-ci le soin « *d'informer, d'avertir les locataires et, s'il y a lieu, de les mettre en demeure d'adapter leur comportement en vue du respect de leur environnement tant physique qu'humain* ».

L'outil charte est couplé à d'autres dispositifs encadrant la création et l'exploitation d'hébergements touristiques (ligne de conduite communale fixant le nombre de lits touristiques maximum par village, ordonnance de police administrative générale, taxe de séjour modulée selon la reconnaissance ou non par Tourisme Wallonie...).

Dans les faits, la charte entre les hébergeurs et la commune est mobilisée lorsqu'un hébergement touristique pose un problème. Le bourgmestre rappelle les hébergeurs problématiques à l'ordre en leur remémorant l'existence de la charte et son contenu ainsi que l'existence d'une ordonnance de police administrative générale assortie de sanctions.

### 2.2.9 Fiscalité communale – les règlements-taxes

Assurer l'accès au logement	(X)
Réduire les nuisances sonores	
Réduire l'impact sur les finances communales	X
HNP résidentiel (R2)	X
HNP marchand	X

#### Références officielles :

Constitution, article 170 ; CDLD ; loi fiscale ; circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ; Code de l'impôt.

#### Description de l'outil

L'HNP impacte au moins quatre sources de financement des communes : les taxes communales (règlements-taxes), l'impôt des personnes physiques (IPP), le précompte immobilier (PI) et le Fonds des communes. Ces deux derniers outils ne seront pas traités ici.

La transformation d'un logement en résidence secondaire entraîne une perte directe de financement pour la commune étant donné que l'IPP est dû au domicile des personnes. De plus, les occupants de résidences secondaires utilisent des infrastructures et des services communaux sans y contribuer financièrement par leurs impôts.

Les communes disposent de l'autonomie fiscale. Elles ont à ce titre la faculté de définir des règlements-taxes avec leur objet, les taux de taxation, les exemptions... Ces taxes communales permettent de générer des revenus, de compenser les pertes de revenus et les éventuels surcoûts générés par l'HNP et à titre secondaire d'inciter à un usage plus efficient du bâti et à favoriser l'accès au logement.

#### Mobilisation pour l'HNP

Trois règlements-taxes sont utiles concernant l'usage du bâti : la taxe sur les immeubles inoccupés, la taxe de séjour

et la taxe sur les résidences secondaires. Ces outils sont non seulement très utiles pour le recensement de l'HNP, mais un recensement précis est également essentiel à leur bonne application.

#### Points d'attention

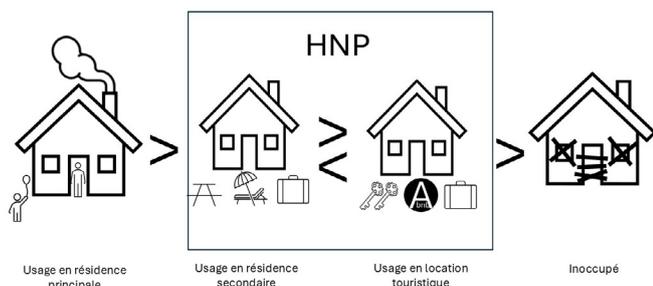
- La circulaire budgétaire est une aide précieuse pour élaborer des règlements-taxes. Parmi ses recommandations, elle attire l'attention sur le fait que « *l'établissement d'une taxe doit non seulement tenir compte de son rendement net réel, du coût du recensement, de l'enrôlement et de la perception, mais aussi de ses répercussions sociales, environnementales et économiques. Ceci n'exclut évidemment pas le rôle d'outil politique de la fiscalité* ».
- Pour permettre l'articulation des différentes dimensions des règlements-taxes, il est fortement recommandé de s'appuyer sur les services régionaux et l'UVCW pour leur élaboration. Seules quelques balises sont détaillées ici pour mieux comprendre l'outil et l'appliquer à l'HNP, en renforçant les politiques communales.
- Il faut éviter la double taxation d'un même objet. Par exemple, dans le cas de biens servant à la fois de résidence secondaire et de location touristique, il est recommandé de prévoir des dispositions précisant le règlement-taxe applicable. À l'image de l'administration flamande, une approche par critère serait pertinente afin, le cas échéant, de pouvoir taxer les résidences secondaires non utilisées sous le régime de l'inoccupé.
- La motivation d'un règlement-taxe et de ses dispositions est essentielle. Toute disposition particulière (exonération, taux adaptés...) doit faire l'objet d'une motivation. Par exemple, concernant la taxe de séjour, l'ensemble des hébergements touristiques ne doivent pas nécessairement être taxés, ni au même taux. Ces variations dans l'application d'un règlement-taxe doivent être motivées en cohérence avec la situation et la politique communale.

#### Bonnes pratiques

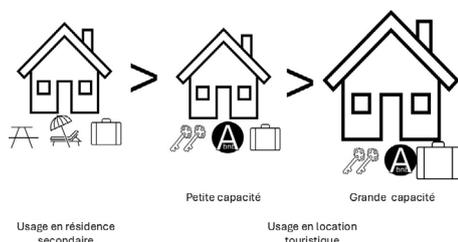
- Elaborer une politique fiscale pour l'HNP avec un nombre d'objectifs limité et en cohérence avec les autres politiques communales afin de pouvoir motiver les disposi-

tions particulières sans s'exposer à des recours.

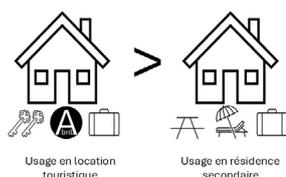
- Adopter des règlements-taxes sur le bâti inoccupé, les résidences secondaires et les séjours en HNP marchand de manière concomitante et les articuler entre eux, afin d'avoir une démarche d'incitation aux différents usages des logements cohérente avec les intentions communales.



- Appliquer un taux de taxation sur le bâti inoccupé supérieur à ceux des autres usages pour limiter le gaspillage généré par l'inoccupation.
- Adapter les incitations liées aux usages de l'HNP en fonction des objectifs communaux.
  - Si l'objectif est de réduire les nuisances sonores générées par l'HNP, l'ordre de préférence des mesures serait le suivant :



- Si l'objectif est de favoriser l'intensité d'usage et la fréquentation du territoire, l'ordre de préférence serait le suivant :



- Disposer d'un recensement consolidé des logements, en intégrant les trois types d'usages : HNP résidentiel, HNP marchand et inoccupation. Pour un exemple de formulaire utilisé par la commune de Durbuy, vous pouvez consulter ce document : [https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/T5-Sejour-Form-declaration\\_2024.pdf](https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/T5-Sejour-Form-declaration_2024.pdf).

### Opérer un shift fiscal communal sur les taxes additionnelles

Le PI porte sur les biens immobiliers. Le revenu communal dépend de la présence de bâtiments.

L'IPP porte sur le revenu et est prélevé en fonction du lieu de domiciliation des personnes. Les revenus de l'IPP dépendent donc de la domiciliation du contribuable.

Tous deux font l'objet d'une taxe additionnelle destinée à financer les communes. Ces taxes représentent environ 35 % de leur revenu, avec toutefois de fortes différences entre les communes.

Il est possible pour la commune d'organiser un shift fiscal en réduisant les additionnels à l'IPP et en les compensant par une augmentation des additionnels au PI, donc sans variation des recettes mais en déplaçant une part de l'imposition vers les propriétaires immobiliers, y compris d'HNP.

Tableau 6. Additionnels à l'IPP et au PI dans la commune de Malmedy lors des exercices d'imposition allant de 2013 à 2025.

Exercice	IPP	PI
2013-2019	7,5%	2.600 centimes additionnels
2020-2025	7,2%	2.800 centimes additionnels

L'intérêt est de pouvoir faire contribuer davantage les propriétaires de résidences secondaires puisque ceux-ci contribuent à la fiscalité communale via le précompte immobilier.

Il faut toutefois veiller à ce que les prélèvements additionnels à l'IPP et au précompte immobilier interviennent tous les deux dans la répartition du Fonds des communes. Attention aussi, à évaluer l'impact d'une augmentation du PI sur les propriétaires plus précaires.

*Pour aller plus loin*

- Envisager une concertation entre les communes et la Région sur les bonnes pratiques en matière de fiscalité.
- Réaliser une étude du marché immobilier objectivant le coût de l'accès au logement à intégrer dans le dossier administratif associé à l'établissement d'un règlement-taxe.

### 2.3 Agir pour faciliter l'usage du bâti résidentiel en résidence principale

Dans le guide, nous abordons essentiellement les outils et mesures pour encadrer et réguler le développement de l'HNP. Toutefois, il est nécessaire d'agir en parallèle sur l'adéquation du logement aux besoins des ménages, dans un contexte en constante évolution. Plusieurs facteurs doivent être pris en compte, car ils peuvent compliquer l'accès à des logements adaptés aux besoins des ménages :

- vieillissement de la population et réduction de la taille des ménages ;
- évolution des coûts de production des logements en raison de l'augmentation du coût des matériaux et des normes de qualité renforcées (énergie, eau, protection contre les inondations...) ;
- optimisation spatiale et coût de la rénovation / réhabilitation des logements / quartiers.

Agir pour stimuler le recyclage du bâti existant pour faciliter son adéquation avec les besoins des ménages est une manière d'améliorer l'accès au logement et d'ouvrir des opportunités autres que la création d'HNP pour valoriser le bâti. Ces actions n'ont pas été étudiées dans le détail dans le cadre de la recherche mais viennent étoffer utilement la boîte à outils à destination des communes pour favoriser l'accès au logement et prévenir les conversions en HNP.

Parmi les actions pertinentes :

- diagnostiquer les besoins en logements au sein de la commune, le type de ménages présents et attendus ;
- diagnostiquer l'offre en logements et son adéquation avec les besoins de la population ;
- élaborer des stratégies de transformation / rénovation / restructuration des logements privés et publics pour correspondre à la demande ;
- réfléchir sur des principes de division du logement en espace rural permettant un niveau de qualité de vie élevé dans de plus petits logements ;
- définir des objectifs en matière de logement adaptable.

L'HNP offre aussi des synergies pour à terme permettre le recyclage et l'adaptation de ce bâti résidentiel, par exemple :

- les charges d'urbanisme peuvent être mobilisées pour améliorer les équipements publics ou participer à la rénovation de logements ;
- la limitation des permis d'urbanisme dans la durée peut permettre de réhabiliter du bâti dégradé grâce à la rentabilité de la mise en location de courte durée, pour au terme de la durée de validité du permis, disposer de logements.

## PARTIE 3

PROPOSITIONS A DESTINATION DES  
POUVOIRS REGIONAUX POUR  
ETOFFER LA BOITE A OUTILS



### 3. Propositions à destination des pouvoirs régionaux pour étoffer la boîte à outils

■ La boîte à outils décrite dans la partie 2 explore les leviers communaux au regard de la législation actuelle. Toutefois, la capacité d'action des communes reste limitée : soit l'influence et les retombées de l'HNP dépassent l'échelle communale, soit les communes ne disposent pas des outils nécessaires pour l'encadrer efficacement. Le principal frein pour un encadrement efficace de l'HNP réside dans l'absence de cadre régional définissant des règles spécifiques aux résidences secondaires.

La suite du document formule des recommandations à destination des pouvoirs régionaux. L'objectif principal est d'offrir aux autorités communales et régionales les moyens de réguler l'usage qui est fait des logements, ce qui permet, par ricochet, de contrôler l'impact de l'HNP sur l'accès au logement, les nuisances sonores et les finances communales.

La recherche CPDT ayant conduit à la rédaction de ce guide a posé les premiers jalons pour documenter et encadrer un phénomène peu étudié en Wallonie rurale : le développement de l'habitat non permanent. Celui-ci se décline en deux catégories : les locations touristiques (HNP marchand) et les résidences secondaires (HNP résidentiel).

Si les autorités communales et les riverains se montrent le plus souvent préoccupés par les nuisances, principalement sonores, générées par l'HNP, ce type d'habitat impacte d'autres dimensions de la vie rurale, moins médiatisées : le marché immobilier et les finances communales. En l'absence de régulation, la destination principale d'une zone d'habitat (à caractère rural), c'est-à-dire la résidence à titre principal, peut ainsi être compromise.

Dans l'imaginaire collectif, l'HNP est souvent associé à un bâti rural ancien bien rénové. Cependant, dans les faits, il concerne aussi des logements nouvellement construits et contribue, dans les campagnes wallonnes, activement à l'artificialisation des sols et à l'étalement urbain.

Les recommandations formulées ci-dessous à destination du Gouvernement wallon (Figure 18) se basent sur des constats réalisés en 2023-2024. Toutefois, comme l'a montré cette recherche, le secteur de l'HNP évolue rapidement. En l'absence d'une collecte de données systéma-

tique et harmonisée sur le territoire régional, les dynamiques n'ont pu être qu'approchées, sans véritable historicité. La connaissance du bâti résidentiel utilisé de manière certaine comme résidence secondaire fait particulièrement défaut, alors même que ce type d'HNP est majoritaire en Wallonie.

Les recommandations qui suivent ambitionnent d'aller plus loin dans l'encadrement de l'HNP que les outils existants présentés dans la partie 2. Elles visent notamment à dépasser les différentes limites auxquelles l'étude a été confrontée en matière de connaissance des usages du bâti résidentiel, afin de pouvoir les encadrer plus efficacement. Pour chaque recommandation, l'objectif et une description sont formulés. Dans la mesure du possible, des critères sont détaillés pour que la mise en œuvre atteigne son objectif ; ainsi que des propositions concrètes de mise en œuvre et les outils concernés par celle-ci.

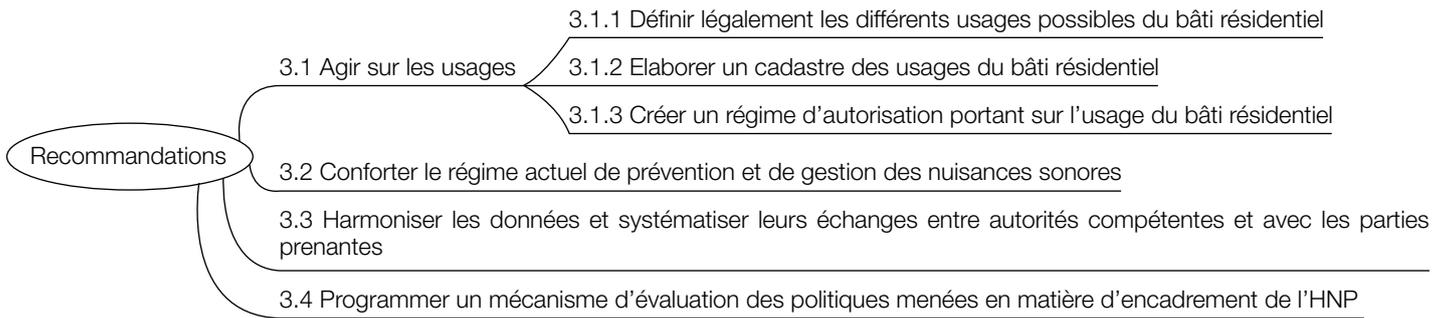


Figure 18. Principales recommandations.

### 3.1 Agir sur les usages

L'usage désigne l'utilisation qui est faite d'un bien immobilier, en l'occurrence du bâti résidentiel. Nous désignons par « bâti résidentiel » un bien qui répond à la définition de logement, telle qu'on peut la déduire de l'article D.IV.4 du CoDT, indépendamment de son utilisation : « ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre ».

L'HNP pose un problème de concurrence entre l'usage touristique et l'usage résidentiel du bâti résidentiel menant à :

- une déprise des usages en résidence principale du bâti existant ;
- des nuisances sonores, selon les types d'HNP ;
- des pertes potentielles de revenus pour les autorités communales.

L'essentiel des recommandations ci-dessous vise à créer un cadre efficace de régulation des usages du bâti résidentiel afin d'en anticiper les conséquences.

#### 3.1.1 Définir légalement les différents usages possibles du bâti résidentiel

Au CoDT, la notion de logement associe une forme – le bâti résidentiel – et une fonction – la résidence permanente ou habituelle. La deuxième partie de la définition qui peut être déduite du D.IV.4 est en effet : « occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ».

Il n'existe pas de définition officielle de la résidence secondaire dans le cadre de l'aménagement du territoire ou des polices apparentées. Elle pourrait être définie comme du bâti résidentiel utilisé à titre de résidence occasionnelle ou non habituelle en dehors de toute mise en location touristique.

Outre l'HNP, le bâti résidentiel peut aussi être utilisé pour d'autres fonctions : petit commerce, bureau, services... ou rester inoccupé (Figure 19).

Dans la mesure où l'accès au logement, c'est-à-dire à une résidence principale, que ce soit en tant que locataire ou propriétaire, est un objectif de politique publique, il apparaît nécessaire de formuler une définition des différents usages du bâti résidentiel pouvant venir en compétition avec l'usage en résidence principale. Cela permettra d'identifier le stock de logements disponibles pour la résidence principale, le monitorer et le cas échéant encadrer les usages menaçant l'accès au logement.

Dans la suite du texte, les termes « bâti résidentiel » et « habitat » sont utilisés de manière indifférenciée.

#### Critères

- Distinguer la forme « bâti résidentiel » de la fonction (l'usage qui en est fait).
- Différencier précisément l'usage en résidence principale des autres usages.
- Identifier les usages compatibles avec la résidence principale et sous quelles conditions.

## Bâti résidentiel

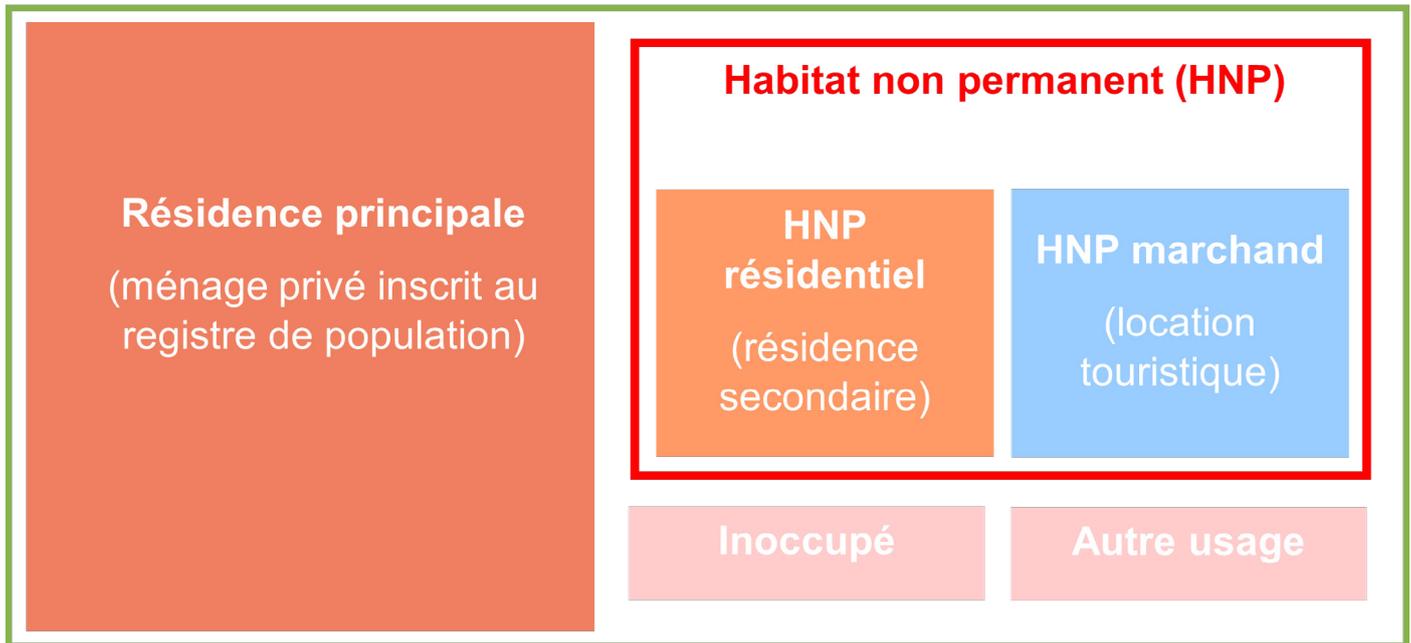


Figure 19. Les usages du bâti résidentiel.

### Proposition de mise en œuvre n°1 : Modification du CoDT

Dans le CoDT, modifier la définition de logement afin de distinguer clairement l'usage du bâti résidentiel de sa forme. Les nouvelles définitions devraient, au minimum, inclure les notions suivantes : bâti résidentiel, usage en résidence principale et usage en résidence non principale ou assimilé.

Le bâti résidentiel est constitué d'unités permettant la réalisation de toutes les fonctions associées à l'habitat (cuisine, salle de bain, chambre...). Nous définissons l'unité de bâti résidentiel comme un ensemble de locaux reprenant toutes ces fonctions. L'unité de bâti résidentiel peut être utilisée pour plusieurs usages. Il est donc essentiel de distinguer, a minima, l'usage en résidence principale des autres usages. L'usage en résidence principale correspond au logement tel que défini actuellement dans le CoDT.

Ces définitions étendent et explicitent la logique appliquée par le législateur aux hébergements touristiques. En soumettant à autorisation la création d'un hébergement touristique, il a implicitement reconnu que celui-ci constitue un usage distinct.

Pour aller plus loin, et anticiper le développement d'autres formes d'usage du bâti résidentiel pouvant entrer en concurrence avec le logement, il pourrait être utile de préciser les autres usages possibles tels que les activités de bureau, les cabinets de soins... Il conviendrait également de préciser dans quelles conditions ces usages sont compatibles, ou non, avec la fonction de résidence principale.

Ces différentes définitions devraient être accompagnées de critères permettant de différencier les usages et d'évaluer leur compatibilité avec la résidence principale. Par exemple, le cadre actuel considère qu'un hébergement touristique chez l'habitant constitué d'un maximum de six chambres relève encore de la résidence principale.

Ces critères permettraient de préciser si un usage est complémentaire à la résidence principale plutôt que d'être considéré comme un usage distinct. Il s'agirait ainsi de formaliser des critères tels que :

- les fonctions (cuisine, salle de bains...) associées à l'habitat restent maintenues et autonomes au sein de l'unité de bâti résidentiel ;

- l'usage complémentaire (profession libérale, bureau...) ne dépasse pas X % de la superficie utile de l'unité de bâti résidentiel ;
- le bien est mis en location touristique maximum X jours par an.

Clarifier ces définitions implique également de repenser la notion d'inoccupation du bâti résidentiel. Il convient de distinguer, à notre sens, deux types d'inoccupation :

- celle liée à la (re)mise sur le marché du bien, où le bien conserve son usage initial ;
- celle résultant d'une dégradation du bien, pouvant conduire à le considérer comme sans usage.

#### *Proposition de mise en œuvre n°2 : Modification du CWHD*

Ce type de définition pourrait également être introduit dans le Code Wallon de l'Habitation Durable au motif de la protection de l'accès au logement. Toutefois, cette option n'est pas recommandée en raison des difficultés de mise en concordance des polices. En effet, le CoDT prévoit déjà un mécanisme de régulation via les permis d'urbanisme, qui pourrait être couplé à la régulation des usages tels que proposé ici.

#### *Outils et mesures concernés par la mise en œuvre de la recommandation*

Règlements-taxes :

- Encourager les communes à les mettre en concordance avec les définitions.

Recensement de l'habitat :

- Adapter le recensement de manière à distinguer les différents usages du bâti résidentiel.

GCU et SDC :

- Introduire ces définitions dans le CoDT les rend directement applicables aux outils qu'il prévoit.

#### 3.1.2 Elaborer un cadastre des usages du bâti résidentiel

Sur la base de ces définitions harmonisées, il est essentiel d'établir un cadastre des usages du bâti résidentiel. L'objectif est de permettre un suivi statistique précis, à l'échelle de l'unité de bâti résidentiel, des usages qui en sont fait, et

de créer un régime d'autorisation. Un tel cadastre est indispensable si l'on souhaite encadrer la transformation d'une résidence principale en résidence secondaire.

Actuellement la méconnaissance des usages du bâti résidentiel complique la mise en œuvre des stratégies de fin de l'artificialisation des sols et le suivi de l'offre en logements effectivement disponibles pour la résidence habituelle.

Un cadastre régional pourrait se substituer aux initiatives communales existantes ou en constituer la base si celles-ci poursuivent des objectifs spécifiques.

L'élaboration d'un cadastre à l'échelle régionale favoriserait une homogénéisation des pratiques, ainsi que le partage de ressources techniques (méthodologie de recensement, convention avec les gestionnaires de réseau de distribution pour l'échange de données, fourniture de données régionales) et d'expertise (support de l'administration régionale pour des questions techniques...). Cette élaboration commune renforcerait l'efficacité des politiques menées et permettrait de réaliser des économies d'échelle grâce à une plateforme unique et à une interopérabilité des données entre les différents niveaux de pouvoir.

Les communes sont des acteurs importants à considérer pour l'élaboration, la mise à jour et l'utilisation de ce cadastre. Leur implication le plus en amont possible de sa création serait un gage de son opérationnalité.

Grâce à une meilleure connaissance des usages du bâti résidentiel apportée par ce cadastre, il deviendra plus aisé de piloter les politiques d'aménagement du territoire en identifiant les besoins et les usages effectifs ainsi que leur localisation et leur évolution. Ce cadastre améliorerait également la connaissance des situations de vacance (durée, motifs...) et permettrait une meilleure gestion des infractions. Pour la Région, cela permettrait un suivi plus fin, des comparaisons intercommunales plus aisées et une meilleure détection des pressions émergentes.

Pour plus de détails sur les informations à inclure dans ce cadastre, voir 2.1.1 Cadastre d'usage de l'habitat existant.

En complément, il serait utile d'élaborer une routine pour détecter les types d'usage et les situations d'inoccupation, assortie d'un protocole d'investigation sur le terrain.

### Critères

- Concerner l'ensemble des communes.
- S'appuyer sur les définitions légales des usages du bâti résidentiel (voir recommandation précédente).
- Mobiliser et être en concordance avec les autres sources d'information sur l'usage du bâti résidentiel (règlement européen 2024/1028, données cadastrales, Tourisme Wallonie, liste des logements inoccupés au sens du CWDH...).
- Être accessible aux communes.
- Disposer d'une identification unique des entités de bâti résidentiel.

### Proposition de mise en œuvre n°1 : *Elaborer une banque carrefour de l'usage du bâti résidentiel*

L'usage du bâti résidentiel est lié à de multiples polices : l'aménagement du territoire, le tourisme, le logement, la fiscalité... Chacune de ces polices requiert certaines informations, souvent avec des finalités distinctes. Nombre de ces données sont sensibles et non nécessaires à l'encadrement des usages, notamment les données privées relatives aux occupants. Cependant, pour être effectives, ces polices nécessitent l'accès à des informations sur les usages du bâti.

Nous recommandons l'élaboration d'une banque carrefour sur l'usage du bâti résidentiel. Cette banque carrefour s'appuierait sur un identifiant unique associé à l'adresse de l'unité de bâti résidentiel. Cette identification unique est essentielle pour permettre le suivi des différentes autorisations, notamment l'ASI, ou le respect de certaines législations.

Cette formule présente l'avantage de connecter les différentes sources de données, de faciliter les échanges de données entre les instances concernées et d'assurer une mise à jour continue, en fonction des actualisations provenant des différentes sources de données.

### Proposition de mise en œuvre n°2 : *Créer une base de données*

À défaut de créer une banque carrefour, le cadastre des usages du bâti résidentiel pourrait être conçu comme une simple base de données, construite à partir des informations mentionnées précédemment. Cependant, cette option n'est pas à privilégier, car cela créerait une source de données supplémentaire qui pourrait ne pas être en parfaite correspondance avec les autres informations. De plus, l'usage du bâti, à l'exception des résidences secondaires, peut souvent être déduit à partir d'informations déjà disponibles dans d'autres sources de données. Si cette base de données devait être mise en place, elle pourrait être hébergée au sein du SPW-TLPE ou de l'IWEPS.

### Outils et mesures concernés par la mise en œuvre de la recommandation

Règlements-taxes :

- Modifier la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour introduire des formulations en adéquation avec les différents usages du bâti résidentiel recensés et encourager les communes à les utiliser.

SDC et ligne de conduite :

- Permet un meilleur pilotage de la politique de création de logements (identification des pressions sur le logement et des besoins).
- Permet de formuler des prescriptions plus fines sur les usages compatibles par aire.

Cadastre communal de l'usage du bâti existant :

- Mettre en place un cadastre régional remplace ou complète le cadastre communal de l'usage du bâti résidentiel.

### 3.1.3 Créer un régime d'autorisation portant sur l'usage du bâti résidentiel

Il est recommandé de soumettre à un permis d'urbanisme simplifié tout changement d'usage d'une résidence principale vers un usage jugé incompatible avec celui-ci (voir 3.1.1 Définir légalement les différents usages possibles du bâti résidentiel).

Actuellement, la modification d'usage est traitée par un permis d'urbanisme, mais uniquement pour certains changements de destination. Par exemple, un permis est requis pour créer un logement, un commerce ou un hébergement touristique, mais pas pour créer une résidence secondaire. Or, l'accès au logement dépend d'une offre suffisante de biens disponibles pour la résidence principale, accessible à l'ensemble des ménages.

Disposer d'un régime d'autorisation permettrait de contrôler les conversions possibles, de limiter les pertes de logements destinés à la résidence principale et d'anticiper l'émergence d'autres fonctions non désirées. La création d'un fait générateur visant la modification de destination d'une résidence principale permettrait également de contrôler l'utilisation finale d'un logement nouvellement créé. Actuellement, de nombreux projets de « logements », officiellement destinés à la résidence principale, sont dans les faits utilisés directement à d'autres fins, dont l'HNP résidentiel.

Ce type d'autorisation de changement d'usage, notamment de la résidence principale vers l'HNP, peut concourir à une augmentation de la valeur immobilière du bien. Pour contrer une éviction définitive ou de long terme de l'usage en résidence principale, le permis devrait avoir une durée limitée dans le temps.

Pour s'assurer que le fait générateur permette la préservation de l'accès au logement, il est nécessaire de l'accompagner de précisions sur le stock de résidences principales qu'il est indispensable de maintenir au sein des communes. Ce stock minimum peut servir de balises pour les autorités communales, soit sous la forme de critères de refus des demandes de permis, soit sous la forme d'objectifs et d'indications au sein de documents stratégiques (voir ci-dessous). Si la manière de définir ces balises est modulable (critères définis sur décision régionale ou communale ; critères homogènes pour l'ensemble des communes ou non ; variations des critères selon la situation des localités), ces balises doivent permettre d'identifier à quel moment le stock de résidences principales est compromis.

La création de ce fait générateur à l'échelle régionale et l'instauration de balises constitueraient un appui pour les autorités communales. Ces balises peuvent les aider à motiver des autorisations et à améliorer la lisibilité de telles mesures. Cela limiterait également les concurrences intercommunales qui peuvent compromettre l'efficacité des mesures et permettrait à l'administration régionale d'apporter un soutien aux communes (annexe au permis, expertise juridique, interprétation de la jurisprudence...).

Toutefois, la création de ce fait générateur pourrait entraîner une surcharge administrative importante pour les communes. L'ampleur de cette charge est difficile à estimer et dépend des modalités précises d'application. Alternativement, l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour un changement d'usage pourrait être réservé aux communes les plus sous pression de l'HNP, c'est-à-dire celles où le nombre de résidences principales représente moins de X% du bâti résidentiel.

Des mesures complémentaires pourraient également être envisagées, notamment des mécanismes de compensation qui permettraient la transformation d'un bien en HNP à condition qu'un nombre équivalent de logements soit créé en contrepartie.

### Critères

- Applicable à tous les changements d'usage du bâti résidentiel non compatibles avec la résidence principale.
- Être une autorisation limitée dans le temps.
- S'appuyer sur des définitions claires, précises et harmonisées.
- Disposer d'une connaissance de l'usage du bâti résidentiel.

### *Proposition de mise en œuvre n°1 : Création d'un fait générateur pour la modification de l'usage*

Le nouveau fait générateur de demande de permis visant la création d'une résidence à des fins autres que la résidence principale couvrirait les conversions de résidences principales, y compris en l'absence de travaux.

**Proposition de formulation :**

Ajouter à la suite ou remplacer l’alinéa 2 de l’article R.IV.4-1 (hébergements touristiques) du CoDT : « *La création d’une résidence à des fins autres que la résidence principale est une modification de destination de tout ou partie d’un bien* ».

La modification de destination d’un bien doit s’appuyer sur les définitions légales de l’usage du bâti résidentiel et sur des critères de compatibilité avec la résidence principale. Elle suppose une connaissance préalable de l’usage initial du bâti résidentiel.

Les modifications de destination entre d’autres types d’usage pourraient aussi être soumises à permis.

Dans le cas où l’obligation de permis d’urbanisme pour la création d’un hébergement touristique serait remplacée par un permis pour « *la création d’une résidence à des fins autres que la résidence principale* », la création d’hébergements touristiques ne serait plus encadrée. Il faudrait alors prévoir un autre régime d’autorisation pour leur création. Il pourrait s’agir d’exiger un permis d’environnement (voir le point 3.2 ci-dessous).

Pour limiter la surcharge de travail, la procédure d’autorisation devrait être la plus simple possible et, dans les cas de transformations non susceptibles de générer des nuisances – comme la conversion d’une résidence principale en résidence secondaire – ne viser que les informations concernant le changement d’usage.

En l’absence de nouveau fait générateur, les mesures proposées ci-dessous n’auront que peu d’efficacité.

*Proposition de mise en œuvre n°2 : Préciser le rôle du logement dans la cohésion sociale*

Des précisions sur le rôle du logement dans la cohésion sociale pourraient être intégrées à l’article D.I.1 du CoDT. L’avantage de cette mesure serait d’avoir une portée générale pour l’ensemble de la police de l’aménagement du

territoire et donc des différents outils tels que le SDC.

*Proposition de mise en œuvre n°3 : Création de balises régionales en vue de préserver les résidences principales*

En complément ou en alternative aux précisions apportées en matière de cohésion sociale, il est également possible de définir des quotas de résidences principales à respecter. Cela permettrait de fixer des critères précis déterminant dans quels cas un permis de transformation d’une résidence principale en résidence secondaire peut être délivré ou refusé. Concrètement, il s’agirait d’établir un seuil minimal de résidences principales à préserver dans une zone ou dans une commune pour permettre l’octroi du permis.

**Proposition de formulation :**

Ajouter un alinéa 4 à l’article D.IV.53 du CoDT : « *Lorsque le permis porte sur la construction, [la création\*] ou la rénovation d’une ou plusieurs nouvelles résidences, le permis ou le refus de permis respecte le ou les quotas de résidences principales fixé par le Gouvernement* ».

\*Si le nouveau fait générateur concernant les résidences secondaires est créé.

Cette modification devrait être accompagnée de l’adoption d’un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) définissant les quotas applicables.

Remarque : l’ajout de ce critère n’empêche en rien le refus de permis d’urbanisme pour d’autres motifs.

Afin d’accorder une plus grande marge de manœuvre aux communes, celles-ci pourraient être habilitées à ajuster ou préciser ces quotas. Cela permettrait de mettre en œuvre un principe de subsidiarité encadrée, offrant aux communes des bases solides pour orienter le développement de l’HNP ou protéger davantage la résidence principale, en fonction de leurs objectifs et besoins spécifiques, notamment au regard de la dynamique immobilière locale.

Les communes pourraient ainsi préciser ces quotas, par exemple en les intégrant dans une ligne de conduite.

**Proposition de formulation :**

Ajouter un alinéa 5 à l'article D.IV.53 du CoDT : « *Par délibération, le conseil communal peut fixer un quota de résidences principales plus élevé que le quota visé à l'alinéa 4* ».

*Proposition de mise en œuvre n°4 : Objectifs et indications*

Pour préciser le rôle de la résidence principale et rencontrer les besoins en logement, il est aussi possible de fixer un objectif qui identifie un quota minimal de résidences principales à garantir. Ce quota pourrait être exprimé en proportion du nombre total de résidences (principales, secondaires) ou d'hébergements touristiques. Il faut ensuite déduire de cet objectif les indications guidant la délivrance des permis.

Idéalement, ce genre d'objectif devrait se retrouver au sein du SDT mais il est peu réaliste de proposer à ce stade sa révision. En revanche, la mesure pourrait être introduite dans un SDC.

*Outils et mesures concernés par la mise en œuvre de la recommandation*

SDC et ligne de conduite :

- Fixer un quota communal minimal de résidences principales (modulable par type de situation des localités).
- Intégrer des objectifs et des mesures permettant d'accompagner les communes dans la prise de décision.

**Proposition de formulation d'objectif :**

« *Objectif de minimum Y % de résidences principales à l'échelle communale* ».

Des précisions en termes de mesures guidant l'urbanisation peuvent être abordées directement dans le SDC mais seront préférentiellement énoncées dans des lignes de conduite afin de permettre une meilleure adaptabilité des

documents. Ces mesures peuvent porter sur la proportion de résidences principales ou sur un plafond de lits touristiques acceptable par rapport au nombre d'habitants (objectif : réduire les nuisances).

**Propositions de formulation :**

« *Objectif de minimum X % de résidences principales à l'échelle communale* ».

« *Dans les zones A, les biens résidentiels non destinés à la résidence principale ne dépassent pas Z % du nombre total de résidences dans cette zone* ».

Remarque : cette formulation permet de couvrir les usages en résidence non principale existants et à venir.

« *La part de projets résidentiels non destinés à la résidence principale est répartie, par zone, entre les résidences secondaires et les hébergements touristiques conformément au tableau suivant (...)* ».

« *Objectif de maximum Z % de lits pour l'hébergement touristique par zone, par rapport au nombre d'habitants, conformément au tableau suivant (...)* ».

Règlements-taxes :

- Mobiliser les demandes de permis dans l'identification de l'usage des biens.
- Identifier des infractions.

GCU :

- Affiner les critères définissant les usages possibles en fonction de la forme du bâtiment.

### 3.2 Conforter le régime actuel de prévention et de gestion des nuisances sonores

La gestion des nuisances sonores liées aux locations touristiques est bien encadrée par la boîte à outils actuelle à disposition des communes : ordonnance de police administrative générale, charte et ligne de conduite. Par ailleurs, l'obligation d'obtenir un permis pour la création d'un hébergement touristique constitue un levier efficace pour réguler ces nuisances sonores et plus globalement des nuisances générées par la mise en location touristique du bâti résidentiel.

Les communes ont désormais besoin d'étoffer leur cadre d'action en interne (seuils éventuels à appliquer, critères pour autoriser / refuser un permis, vision communale...), en s'appuyant sur les outils à leur disposition.

Il serait toutefois pertinent d'enrichir la boîte à outils à la marge. En particulier, un cadre méthodologique de référence pour estimer les nuisances sonores lors des évaluations environnementales permettrait d'anticiper les impacts liés à la création d'hébergements touristiques. De plus, il serait utile d'autoriser les communes à définir des conditions d'exploitation des hébergements touristiques afin de consolider des pratiques déjà en place via le permis d'urbanisme.

#### *Proposition de mise en œuvre n°1 : Définition d'une méthode et de balises pour objectiver l'analyse des impacts en termes de nuisances sonores*

Lors d'une demande d'un permis d'urbanisme pour la création d'un hébergement touristique, la commune peut imposer la réalisation d'une étude d'incidences, avec un contenu plus ou moins allégé en fonction des impacts attendus. Afin d'éviter une évaluation systématique des incidences, un cadre méthodologique devrait être élaboré pour permettre aux communes d'imposer des conditions spécifiques en cas de risque identifié de nuisances sonores.

Les impacts potentiels des hébergements touristiques sont assez difficiles à appréhender a priori. L'élaboration d'un cadre méthodologique permettrait :

- d'harmoniser et d'objectiver les critères d'évaluation des nuisances ;
- d'aider les communes à anticiper les éventuels impacts nécessitant une étude d'incidences ;
- de calibrer les mesures de régulation, en définissant des critères de proximité à considérer ou une taille des hébergements susceptible de générer des nuisances.

Pour les autorisations nécessitant tout de même une évaluation des incidences, ce cadre méthodologique pourrait définir :

- les niveaux d'émissions sonores à considérer comme des références ;
- l'influence de la capacité d'hébergement sur les nuisances potentielles ;
- la distance critique à partir de laquelle des nuisances doivent être prises en compte pour les riverains.

#### *Proposition de mise en œuvre n°2 : Permettre aux communes d'imposer des mesures d'exploitation pour les locations touristiques*

Dans le cadre du traitement actuel des permis, les communes ont tendance à intégrer des conditions à l'exploitation, telles que la présence d'un concierge, un niveau maximum d'émission sonore ou encore la possibilité de fermeture définitive en cas de non-respect desdites conditions. Bien que ces mesures soient justifiées pour assurer une bonne intégration de l'activité dans son environnement, le permis d'urbanisme ne semble pas être l'outil le plus adapté et pourrait générer une certaine insécurité juridique.

À l'inverse, le permis d'environnement est spécifiquement conçu pour réguler les nuisances associées à une activité économique. Il serait donc pertinent de soumettre la création d'un hébergement touristique à ce régime d'autorisation, avec la possibilité éventuelle d'une simple déclaration pour les hébergements d'une capacité réduite (seuil à définir).

Concrètement, en combinant cette mesure avec l'application d'une autorisation concernant le changement d'usage,

l'obtention des autorisations suivantes serait d'application :

- transformation d'une résidence principale en hébergement touristique → permis unique (urbanisme + environnement) ;
- transformation d'une résidence secondaire en hébergement touristique → permis d'environnement.

### 3.3 Harmoniser les données et systématiser leur échange entre autorités compétentes, ainsi qu'avec les parties prenantes

Des données relatives aux usages du bâti résidentiel sont produites par différents services et entités au sein des pouvoirs locaux et régionaux. Des échanges plus fréquents et systématiques de ces données entre les divers services impliqués permettraient une gestion plus efficace à tous les niveaux de pouvoir ainsi qu'une amélioration du suivi de l'HNP et du contrôle des infractions éventuelles. L'amélioration de ces échanges passe nécessairement par une harmonisation des données.

L'entrée en application du règlement européen (2024/1028) sur « la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée » est une opportunité pour structurer ces échanges.

#### Critères

- Disposer de définitions partagées entre les différents services concernés.
- Produire des données permettant l'application des différentes polices.
- Systématiser les échanges de données, voire fournir des accès automatiques.
- Intégrer les définitions des différents usages possibles de l'habitat.

#### Proposition de mise en œuvre n°1 : Créer un comité d'utilisateurs des données encadrant leur partage

Actuellement, les compétences et les informations utiles à l'encadrement de l'HNP sont dispersées entre différents niveaux de pouvoir (communal, régional, fédéral et parfois provincial) et entre différents services (logement, tourisme,

fiscalité, environnement). De plus, d'autres parties prenantes pourraient être concernées, telles que l'IWEPS et les zones de police.

Ce comité d'utilisateurs publics aurait pour mission :

- d'harmoniser les données et les méthodes de recensement ;
- de définir les modalités de diffusion des données (quelles données ? à qui ? par qui ? et à quelle fréquence ?).

Ce comité est l'occasion pour les parties prenantes de l'encadrement de l'HNP de mettre à profit l'existence d'informations utiles au sein d'autres services.

#### Proposition de mise en œuvre n°2 : Tirer parti de l'entrée en application du règlement européen sur les locations de courte durée (2024/1028)

L'objectif du règlement est de « garantir que les services de location de logements de courte durée sont fournis de manière équitable, non ambiguë et transparente au sein du marché intérieur, dans le cadre d'un écosystème touristique équilibré qui offre des possibilités aux plateformes tout en respectant les objectifs des politiques publiques ».

Le règlement impose la récolte de données essentielles à l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie territoriale relative à l'HNP, notamment :

- l'identification unique de chaque unité d'hébergement ;
- la localisation précise des biens loués ;
- des données sur les hébergeurs et les nuitées enregistrées.

L'enjeu principal est donc que ces informations soient accessibles aux acteurs pertinents, en particulier Tourisme Wallonie et les communes.

La mise en œuvre du règlement nécessite des mesures d'exécution adaptées à la Wallonie. La Belgique dispose d'une marge de manœuvre pour identifier « les autorités compétentes responsables des zones dans lesquelles une procédure d'enregistrement s'applique ». Pour la Wallonie, il serait pertinent que Tourisme Wallonie soit désigné

comme autorité compétente (règlement, article 12.1). Cela leur permettrait d'avoir accès aux données d'enregistrement mais aussi aux données d'activité, permettant de contrôler le respect des procédures d'enregistrement et de « garantir le respect des règles régissant l'accès aux services de location de logements de courte durée et la fourniture de tels services », notamment les règles relatives à la déclaration d'exploitation d'un hébergement touristique.

En exécution de l'article 12.3 du règlement, Tourisme Wallonie devrait également pouvoir communiquer les données d'activité aux communes, en leur qualité d'autorités compétentes pour délivrer les permis relatifs aux hébergements touristiques (« autorités chargées d'élaborer des dispositions législatives, réglementaires ou administratives concernant l'accès aux services de location de logements de courte durée et la fourniture de tels services »), ainsi qu'à la CPDT et à l'IWEPS, en leur qualité d'« entités ou personnes qui mènent des activités de recherche scientifique ».

Par ailleurs, il serait utile d'accorder aux communes un accès aux données d'enregistrement des unités d'hébergement. L'accès à ces données par Tourisme Wallonie et les communes permettrait de développer des stratégies d'encadrement de l'HNP adaptées aux réalités territoriales.

Remarquons que le décret du 8 février 2024, remplaçant le Code Wallon du Tourisme et portant des dispositions diverses, prévoit dans ses futurs articles D.III.21 et suivants une obligation d'enregistrement pour l'exploitation pour tout « hébergement touristique », qu'il soit meublé ou non et qu'il soit proposé sur une plateforme numérique de location ou non (au contraire de l'obligation d'enregistrement de l'unité de logement au sens du règlement européen qui ne vise que les biens mis en location sur des plateformes).

Dans un esprit de rationalisation des outils et des ressources humaines, il semble pertinent que l'enregistrement imposé par le règlement européen soit intégré à l'enregistrement comme « hébergement touristique » au sens du Code Wallon du Tourisme. À cette fin, l'enregistrement pour le règlement devrait se faire via la procédure d'enregistrement

« hébergement touristique » visée par le nouveau CWT. Le formulaire à élaborer par le Gouvernement qui est visé au futur article D.III.24. du CWT devrait au minimum contenir les informations d'enregistrement demandées par le règlement.

Enfin, il serait utile de prévoir une obligation d'actualisation annuelle des données enregistrées par l'hébergeur, accompagnée d'un contrôle des données par Tourisme Wallonie. Il serait également recommandé aux communes d'utiliser le numéro d'enregistrement unique de l'hébergement pour l'application des différentes polices qui l'affectent (tourisme, urbanisme, fiscalité...).

#### *Outils et mesures concernés par la mise en œuvre de la recommandation*

Banque carrefour de l'usage du bâti résidentiel.

Permis hébergement touristique :

- Identifier les potentielles infractions urbanistiques via l'envoi d'informations par Tourisme Wallonie sur l'activité (en intégrant l'adresse).

Règlements-taxes :

- Harmoniser les définitions de résidence secondaire et d'hébergement touristique dans les règlements-taxes via la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne.

### 3.4 Programmer un mécanisme d'évaluation des politiques menées en matière d'encadrement de l'HNP

Une évaluation du système de régulation mis en place est indispensable à moyen terme, idéalement une fois par législature. Cette évaluation pourrait être articulée avec le monitoring du SDT et viserait les ajustements nécessaires aux politiques mises en œuvre. Il ne s'agirait donc pas d'un simple suivi statistique, mais d'une analyse de la pertinence des catégories d'usage du bâti résidentiel, de l'efficacité des mesures de régulation de l'HNP et des pratiques émergentes. Cette évaluation pourrait s'appuyer sur des consultations d'acteurs ainsi que sur le croisement des statistiques issues du cadastre de l'usage du bâti résidentiel avec d'autres sources de données.

#### Critères

- Prendre en compte les différents usages du bâti résidentiel et l'inoccupation.
- Croiser les données issues du cadastre de l'usage du bâti résidentiel avec d'autres sources de données.
- Intégrer les évolutions du secteur de l'HNP.
- Évaluer l'impact des politiques menées sur l'accès au logement et l'optimisation spatiale.

#### *Proposition de mise en œuvre n°1 : Évaluer la thématique de l'HNP de manière indépendante*

L'évaluation de l'HNP pourrait être intégrée aux programmes d'évaluation publique ou à l'évaluation des politiques de développement du territoire, en cohérence avec les nouvelles pratiques en cours de développement. L'IWEPS, en collaboration avec les organismes pararégionaux et les administrations, pourrait être chargée de cette mission.

#### *Proposition de mise en œuvre n°2 : Évaluer la thématique de l'HNP dans le cadre du monitoring de l'artificialisation des sols*

L'évaluation de la contribution de l'HNP à l'étalement urbain et à l'artificialisation des sols permettrait d'assurer un suivi de l'efficacité des mesures d'encadrement mises en

place. Réciproquement, lors de l'évaluation de l'impact de la politique de fin d'artificialisation des sols sur l'accès au logement, la prise en compte de l'HNP serait essentielle pour mieux comprendre les évolutions en cours, mesurer l'efficacité de la politique menée et formuler d'éventuelles mesures correctrices.



# POUR CONCLURE, QUELQUES POINTS D'ATTENTION

RUE DU   
PETIT MONCEAU

RAYMOND  
RELET

Chalet  
Yves Meyhui

CENTRE



Maison D'Amour 

# Pour conclure, quelques points d'attention

## Un guide également destiné aux communes urbaines

Bien que la rédaction de ce guide repose sur des analyses menées dans les communes rurales wallonnes, l'habitat non permanent n'est pas un phénomène propre à la ruralité. L'actualité relate en effet régulièrement des dérives de « l'airbnbisation » observées dans des villes touristiques d'Europe.

Il convient donc de préciser que les outils proposés dans ce guide peuvent également être mobilisés, moyennant d'éventuelles adaptations, dans des communes urbaines et en particulier dans des quartiers résidentiels où l'HNP nécessiterait un encadrement spécifique.

## L'HNP, un secteur en évolution nécessitant une adaptation continue

Le secteur du tourisme est en croissance et ses pratiques changent rapidement sous l'effet des progrès technologiques, des évolutions des modes de vie et des prises de conscience écologique de certains segments de la population. Cette dynamique s'observe également pour le secteur de l'HNP, ce qui implique que son encadrement requiert des outils réactifs et adaptés. Pour preuve, de premiers indices recueillis en Wallonie révèlent une augmentation du nombre de résidences secondaires quand le développement des locations touristiques est freiné par la politique communale.

Plusieurs facteurs pourraient favoriser le développement de l'HNP en Wallonie (rurale) à l'avenir : la diminution de l'attractivité du sud de l'Europe en raison des vagues de chaleur estivales ; des politiques de densification urbaine ne répondant pas aux aspirations de certaines personnes, les incitant à rechercher un espace de repli périodique ; le besoin de lieux tiers pour accueillir des rassemblements de familles ou d'amis/collègues ; ou encore l'essor du télétra-

vail favorisant une occupation plus flexible des résidences secondaires en milieu rural.

Face aux limites des outils actuels et aux évolutions possibles du secteur de l'HNP, il apparaît nécessaire d'opérationnaliser rapidement les recommandations formulées par la CPDT et d'en évaluer les effets à moyen terme.

## Des politiques à articuler entre elles

La politique touristique doit être pilotée de manière à maximiser les retombées économiques tout en évitant d'entrer en conflit avec d'autres politiques publiques, notamment celles liées au développement territorial. Il est donc nécessaire de construire une approche intégrée, conciliant tourisme et aménagement du territoire. Cette approche doit être pensée à l'échelle régionale, en assurant une vision transversale et une gouvernance adaptée aux différentes échelles, mais aussi à l'échelle locale, en veillant à maximiser les retombées locales tout en limitant les effets négatifs des activités touristiques.

## Des recherches à poursuivre

Il serait pertinent de poursuivre les investigations afin :

- d'anticiper les évolutions futures du secteur de l'HNP ;
- d'améliorer la connaissance quantitative et qualitative de l'« inoccupé » ;
- d'objectiver l'impact de l'HNP sur les finances communales ;
- d'analyser l'influence des touristes et des résidents secondaires sur l'offre en services et en commerces de proximité ;
- de mettre en place des dispositions favorisant l'accessibilité financière au tourisme et au logement pour tous ;
- de comprendre les dynamiques de transformation d'hébergements de loisirs (chalets, caravanes...) en résidences principales.

# REMERCIEMENTS

## Liste des acronymes

## Bibliographie



LE VIEUX  
PRESBYTÈRE

Le Vieux Presbytère  
65 100 000 000  
www.levieuxpresbytere.be

65

# Remerciements

L'équipe scientifique tient à remercier particulièrement l'IWEPS pour les échanges méthodologiques, et le comité d'accompagnement (voir colophon) pour sa collaboration constructive au cours des deux années de la recherche « *Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent* ».

Le guide produit a également bénéficié de l'expertise de nombreuses personnes qui ont apporté leur contribution à ce travail, et nous les en remercions très sincèrement.

Certaines d'entre elles ont contribué à produire la matière sur laquelle s'appuie ce guide :

- Valentine Defer (juriste) ;
- les services d'urbanisme des communes rurales interrogés sur le permis d'urbanisme pour un hébergement touristique ;
- les administrations communales de Vresse-sur-Semois et d'Houffalize qui ont partagé leurs données sur l'HNP ;
- les personnes qui ont accepté de répondre à nos questions lors d'entretiens formels : le Centre de recherche interdisciplinaire en fiscalité et finances publiques, la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie, le GAL Pays des Tiges et Chavées, le GAL Pays des Condruses, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat, le Réseau Brabançon pour le Droit au Logement, l'UVCW (Finances publiques et Développement local) et la cellule fiscalité du SPW ;
- les personnes qui ont accepté de répondre à nos questions lors d'entretiens plus informels : employés ou conseillers communaux, échevins, notaires, agents immobiliers, policiers, commerçants, propriétaires de gîte...

Des représentants de Tourisme Wallonie, de l'IWEPS, du SPW-TLPE, de la FRW, de l'UVCW, du BEP ainsi que des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme ont participé à un groupe de travail avec l'équipe de recherche afin d'examiner certains produits de la recherche avant de rédiger le guide.

Enfin, des relecteurs externes au comité d'accompagnement ont relu, de manière globale ou ciblée, le guide : des représentants du SPW-TLPE ainsi que des collègues (Pr. Marie-Françoise Godart, IGEAT-ULB et Fabian Massart, Lepur-ULiège).

# Liste des acronymes

<b>AGW</b> : Arrêté du Gouvernement Wallon	<b>PRWE</b> : Parc Résidentiel de Week-End
<b>ASI</b> : Attestation de Sécurité-Incendie	<b>PU</b> : Permis d'Urbanisme
<b>BEP</b> : Bureau Economique de la Province de Namur	<b>R2</b> : Résidence Secondaire
<b>BeSt Address</b> : Belgian Streets and Addresses	<b>RAVeL</b> : Réseau Autonome des Voies Lentes
<b>CCATM</b> : Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et Mobilité	<b>RPC</b> : Règlement de Police Communal
<b>CDLD</b> : Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation	<b>SIG</b> : Système d'Information Géographique
<b>CEDH</b> : Cour Européenne des Droits de l'Homme	<b>SDC</b> : Schéma de Développement Communal
<b>CGT</b> : Commissariat Général au Tourisme	<b>SDT</b> : Schéma de Développement du Territoire
<b>CLDR</b> : Commission Locale de Développement Rural	<b>SOL</b> : Schéma d'Orientation Local
<b>CoDT</b> : Code wallon du Développement Territorial	<b>SPF</b> : Service Public Fédéral
<b>CPDT</b> : Conférence Permanence du Développement Territorial	<b>SPW</b> : Service Public de Wallonie
<b>CU2</b> : Certificat d'Urbanisme numéro 2	<b>TLPE (SPW)</b> : Territoire Logement Patrimoine Énergie
<b>CWHD</b> : Code Wallon de l'Habitation Durable	<b>TPE</b> : Très Petite Entreprise
<b>CWT</b> : Code Wallon du Tourisme	<b>UVCW</b> : Union des Villes et Communes de Wallonie
<b>FRW</b> : Fondation Rurale de Wallonie	<b>ULB</b> : Université Libre de Bruxelles
<b>GAL</b> : Groupe d'Action Locale	<b>ULiège</b> : Université de Liège
<b>GCU</b> : Guide Communal d'Urbanisme	<b>VTT</b> : Vélo Tout Terrain
<b>HNP</b> : Habitat Non Permanent	<b>ZH</b> : Zone d'Habitat
<b>HoReCa</b> : Hôtellerie, Restauration et Cafés	<b>ZHR</b> : Zone d'Habitat à caractère Rural
<b>HP</b> : Habitat Permanent	<b>ZL</b> : Zone de Loisirs
<b>HT</b> : Hébergement Touristique	<b>ZP</b> : Zone de Police
<b>IC</b> : InterCity	
<b>ICAR</b> : Inventaire Centralisé des Adresses et des Rues	
<b>IGEAT</b> : Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire	
<b>IPP</b> : Impôt des Personnes Physiques	
<b>IWEPS</b> : Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique	
<b>Lepur</b> : Centre de Recherche en Sciences de le Ville, du Grand territoire et du Milieu rural	
<b>NLC</b> : Nouvelle Loi Communale	
<b>ODR</b> : Opération de Développement Rural	
<b>OPAG</b> : Ordonnance de Police Administrative Générale	
<b>PEB</b> : Performance Énergétique des Bâtiments	
<b>PI</b> : Précompte Immobilier	
<b>PN</b> : Parc Naturel	
<b>PME</b> : Petite ou Moyenne Entreprise	
<b>PMR</b> : Personne à Mobilité Réduite	

# Bibliographie

## Publications scientifiques

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

Bouquet C., Vacher L. et Vye D. (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.

Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J-M., Diekmann A. et Schmitz S. (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](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Hors-series_FichesTouristiques_Recueil_Vol1.pdf).

Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J-M., Diekmann A. et Schmitz S. (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](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Hors-series_FichesTouristiques_Recueil_Vol2.pdf).

Bruggeman D., Cawoy V. et Haine M. (2022c). Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au Plan de secteur. Outil à destination des acteurs publics actifs dans le développement territorial et le secteur touristique. Notes de recherche n°84, Conférence Permanente du Développement Territorial, 63 p., disponible à l'adresse : [https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR\\_ZonesDeLoisirsPlanDeSecteur.pdf](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_ZonesDeLoisirsPlanDeSecteur.pdf).

Dessouroux C., Verelst S., Onan L., Cawoy V. et 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., disponible à l'adresse : [https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/NdR\\_90\\_HNP.pdf](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2024/04/NdR_90_HNP.pdf).

Rapport de recherche CPDT : Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir – Annexe 3 (2022). Evolution et recommandations pour le secteur touristique wallon, disponible à l'adresse : [https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT\\_RF\\_Dec\\_2022\\_Annexe\\_R4.4\\_Annexe3.pdf](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R4.4_Annexe3.pdf).

Rapport de recherche CPDT : Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent – Rapport scientifique et annexes (2024), disponible à l'adresse <https://cpdt.wallonie.be/recherches/espaces-ruraux-des-usages-en-evolution-le-recyclage-du-bati-existant-en-lieux-dhabitat-non-permanent>.

## Autres publications / articles

Berger C., Cawoy V., Dachelet M., Daubechies A., Demeulemeester S., Haine M., Hanin Y., Herbiet S., Grandjean M., Kummert M., Le Fort B., Libotte E., Thonet F. et Vanschedael C. (2024), Vade-mecum Schémas de développement communaux thématiques optimisation spatiale, SPW-TLPE, 183 p, disponible à l'adresse : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdc-vade-mecum.pdf>.

Defer V. (2024), Mission de consultation juridique sur l'encadrement de l'Habitat Non Permanent, document non publié.

Flas M. et Tellier J. (2024), Logements vacants : Comment quantifier ce phénomène ?, *Les Échos du Logement* (130), SPW-TLPE, Wallonie, pp. 34-39.

Lion G. (2024), Vivre au camping. Un mal-logement des

classes populaires, « Liber » Seuil, 316 p.

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

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

## Documents législatifs

Circulaire relative à la création d'hébergement touristique, décembre 2022, disponible à l'adresse : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/circulaire-hebergement-touristique.pdf>.

Circulaire budgétaire du 30 mai 2024 – Gouvernement wallon.

Circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, année 2025 – SPW Intérieur et action sociale, 2024, disponible à l'adresse : <https://interieur.wallonie.be/sites/default/files/2024-06/CB%202025%20-%20Communes.docx>.

Code du Développement territorial, coordination officielle - Mise à jour au 1er juin 2024, disponible à l'adresse : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/page/codt/codt--version-officieuse-2024.06.01-37.2.pdf>.

Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Nouvelle loi Communale.

Règlement européen 2024/1028 sur la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, disponible à l'adresse : <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/17cd5d0e-05c7-11ef-a251-01aa75ed71a1/language-fr>.

Schéma de développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon le 23 avril 2024 et entré en vigueur le 1er août 2024, disponible à l'adresse : <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdt-web-pages.pdf>.

## Sites web consultés

Charges d'Urbanisme – Notes d'Orientation de la Ville de Namur (2021), disponible à l'adresse : <https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/publications/urbanisme-fiches-pedagogiques/note-d-orientation-charges-d-urbanisme> - Consulté le 07/01/2025.

Charte de respect du voisinage à destination des hébergements touristiques dans la commune de Manhay, disponible à l'adresse : <https://www.manhay.be/manhay/information/hebergements-touristiques-charte-de-respect-du-vo> - Consulté le 07/01/2025.

Documents de sensibilisation à l'obligation d'avoir un permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique mis en ligne par la Wallonie, disponible à l'adresse : [https://www.youtube.com/watch?v=qyTnae\\_8oSU&t=61s](https://www.youtube.com/watch?v=qyTnae_8oSU&t=61s) et <https://territoire.wallonie.be/fr/actualite/hebergements-touristiques-un-permis-durbanisme-est-necessaire> - Consulté le 07/01/2025.

Grille d'évaluation relative à la création d'hébergements touristiques sur le territoire communal de Plombières (2024), disponible à l'adresse : <https://www.plombieres.be/plombieres/information/urbanisme> - Consulté le 07/01/2025.

Formulaire de Déclaration relatif à l'occupation d'un immeuble bâti de la Ville de Durbuy (2024), disponible à l'adresse : [https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/T5-Sejour-Form-declaration\\_2024.pdf](https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/T5-Sejour-Form-declaration_2024.pdf) - Consulté le 07/01/2025.

Règlement de police sur les hébergements touristiques de la Ville de Durbuy (2021), disponible à l'adresse : <https://www.durbuy.be/wp-content/uploads/Reglement-de-police-sur-exploitation-dHT-adapte-31-05-2021.pdf> -

Consulté le 07/01/2025.

Que faut entendre par « hébergement touristique » ? UVCW, disponible à l'adresse : <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/vos-questions/art-1919> - Consulté le 07/01/2025.

SPF – BeST : adresses avec leurs coordonnées géographiques, disponible à l'adresse : <https://opendata.bosa.be/index.fr.html> - Consulté le 06/02/2025



*CPDT*