



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

SUBVENTION 2024-2025 – RÉALISATION D'ÉTUDES SUR DES MESURES DE GESTION FONCIÈRE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COÛT DU FONCIER

ANNEXE 2 – THEMATIQUE « LIMITER LA CONCURRENCE ENTRE LA DEMANDE POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET LES DEMANDES LIEES AUX LOISIRS »



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2025



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT

Responsable académique

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY

Coordinatrice scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Auteur

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUROUX

Précisions préalables sur la répartition des tâches dans le cadre des travaux sur l'habitat non permanent (HNP) dans les espaces ruraux.

Les activités réalisées dans le cadre de la présente mission relative aux « mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du foncier » s'inscrivent dans une série de contributions aux recherches de la CPDT sur l'habitat non permanent (HNP) entreprises en 2024 et 2025.

Ce travail est structuré en trois volets principaux :

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

Les volets 1 et 3 relèvent de l'expertise en politique foncière, tandis que le volet 2 a été réalisé dans le cadre de la mission du Centre de ressources. Ce sont les volets 1 et surtout 3 qui sont détaillés ci-après, en s'appuyant sur les travaux du volet 2 qui formalisent le processus de recensement.

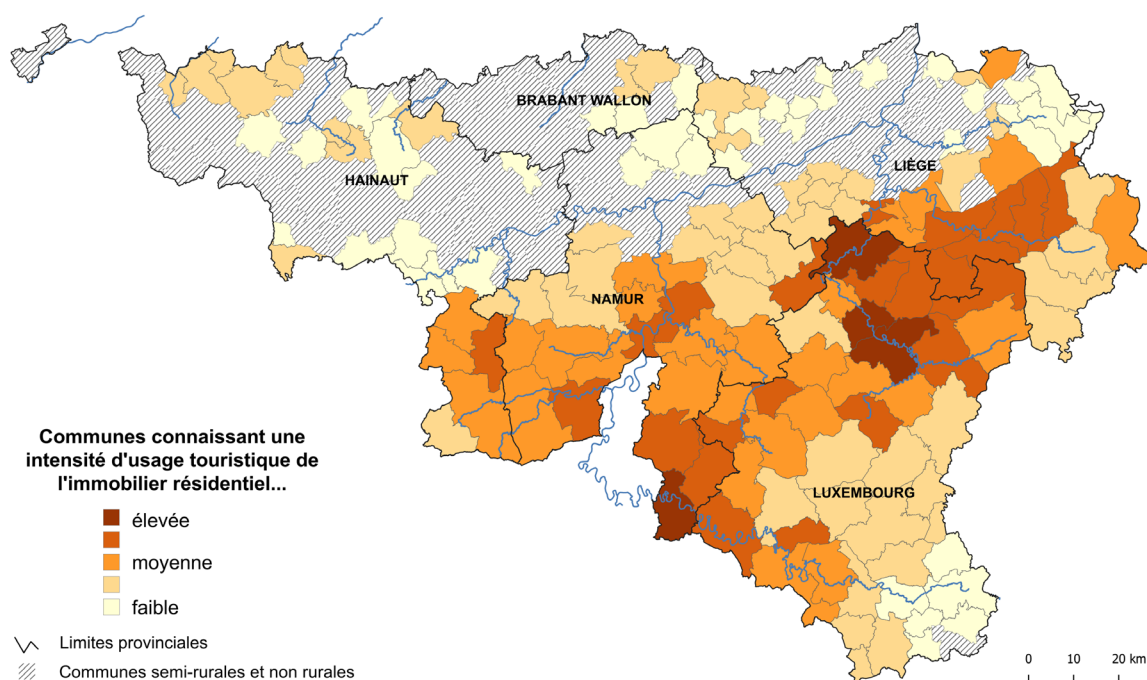
TABLE DES MATIERES

I. INTRODUCTION - RESIDENCES PERMANENTES OU TOURISTIQUES : UNE TENSION CROISSANTE DANS LES CAMPAGNES WALLONNES.....	5
II. LE RECENSEMENT DES BIENS DE TYPE HNP DANS SIX COMMUNES RURALES WALLONNES.....	7
1. QU'EST-CE QUI EST RECENSE ?	7
2. COMMENT LE RECENSEMENT A-T-IL ETE REALISE ?.....	9
3. LES RESULTATS BRUTS DU RECENSEMENT : L'HNP MIS EN CARTE	11
3.1 LOCALISATION DES BIENS SERVANT D'HNP	11
3.2 UNE COMPOSITION DE L'USAGE DES LOGEMENTS QUI VARIE FORTEMENT SELON LES LOCALITES	12
III. ANALYSES SPATIALES ET STATISTIQUES A PARTIR DES DONNEES DU RECENSEMENT	21
1. GESTION DU FONCIER ET ENCADREMENT DE L'HNP	21
2. ANALYSES SPATIALES THEMATIQUES	22
2.1 RECYCLAGE ET USAGE TOURISTIQUE DU BATI RURAL.....	22
2.1.1 TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS OCCUPÉS PAR L'HNP.....	24
2.1.2 CONTRIBUTION DES HNP À LA PRÉSERVATION ET À LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE RURAL.....	31
2.2 QUELLE PLACE POUR L'HNP DANS LES TRAJECTOIRES D'ETALEMENT URBAIN RESIDENTIEL (SDT) ?	34
2.2.1 LA PLACE DE L'HNP DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CENTRALITÉ ET HORS CENTRALITÉ 35	
2.2.2 DÉFINIR LE LOGEMENT : ENJEUX JURIDIQUES ET MÉTHODOLOGIQUES.....	36
2.3 HNP ET OUTILS PLANOLOGIQUES	39
2.3.1 RÉPARTITION DE L'HNP SELON LES ZONES D'AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR.....	39
2.3.2 L'HNP ET SON ADÉQUATION AVEC LES ZONES D'HABITAT	42
2.3.3 LA PLACE DE L'HNP DANS LES PERMIS D'URBANISATION	42
III. EN GUISE DE CONCLUSION	44

I. INTRODUCTION - RESIDENCES PERMANENTES OU TOURISTIQUES : UNE TENSION CROISSANTE DANS LES CAMPAGNES WALLONNES

Dans certaines régions rurales de Wallonie, une concurrence croissante s'installe entre deux types de demandes immobilières : celle des résidences principales et celle liée aux usages touristiques et de loisirs. Qu'il s'agisse de résidences secondaires ou de locations touristiques commercialisés sur des plateformes de réservation en ligne, cette dynamique touristique et récréative exerce une pression croissante sur les marchés locaux. Pourtant, ces évolutions restent largement sous-documentées, les outils statistiques actuels ne permettant pas de capturer pleinement ces phénomènes, ce qui les rend difficiles à analyser et à réguler.

La recherche de la CPDT intitulée « Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent » (2023-2025), a mis en lumière l'ampleur de cette problématique. En croisant diverses sources de données, elle révèle une sous-estimation non négligeable des biens destinés à la location touristique dans les statistiques officielles. Des analyses cartographiques préliminaires, réalisées en 2023, identifiaient plusieurs communes rurales particulièrement affectées par ces tensions, comme Vresse-sur-Semois, Durbuy ou La Roche-en-Ardenne. Ces communes, marquées par une forte attractivité touristique, connaissent d'ailleurs depuis 2015 une augmentation notable des transactions immobilières, liées en grande partie à des acheteurs externes, notamment flamands, bruxellois et néerlandais, acquéreurs préférentiels de biens pouvant servir de résidence secondaire ou de location touristique.



Cette dynamique d'investissement immobilier dans les zones rurales wallonnes s'inscrit dans un contexte de transformations socio-économiques amplifiées par la pandémie de COVID-19. L'essor du télétravail et la recherche d'un cadre de vie paisible ont accru l'attractivité des campagnes, bien que ces migrations restent limitées en volume. En parallèle, l'intérêt croissant pour des modèles économiques comme le *buy-to-let* ou pour les résidences secondaires, souvent perçues comme un investissement à long terme, accentuent la pression sur les marchés locaux, notamment dans les communes touristiques. Ces tendances, combinées à des prix immobiliers relativement accessibles et à une stratégie de valorisation du tourisme rural et local, alimentent une concurrence croissante entre résidences principales et usages récréatifs, soulignant l'urgence d'une régulation adaptée.

Cette dynamique s'inscrit dans un contexte plus large d'artificialisation continue des terres en Wallonie. Elle entre en contradiction directe avec les objectifs ambitieux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les principes du Schéma de Développement du Territoire (SDT), visant une gestion parcimonieuse de l'espace et une concentration de la production de logements dans les centralités. Pour répondre à ces enjeux, il devient essentiel de disposer de données objectives et d'outils d'encadrement permettant de concilier les usages résidentiels et touristiques concurrents, de prévenir l'exclusion des populations locales, et de promouvoir un développement territorial équilibré et socialement équitable.

La présente note synthétise les principaux résultats de la première année de la mission de politique foncière. Elle propose un premier état des lieux du recensement de l'habitat non permanent (HNP) dans six communes pilotes, ainsi qu'une série d'analyses spatiales. Ces travaux mettent en lumière les enjeux spécifiques associés à la répartition géographique de l'HNP, offrant ainsi des perspectives pour mettre les politiques foncières davantage en cohérence avec les objectifs du SDT et du ZAN.

II. LE RECENSEMENT DES BIENS DE TYPE HNP DANS SIX COMMUNES RURALES WALLONNES

1. QU'EST-CE QUI EST RECENSE ?

Le recensement porte exclusivement sur l'habitat non permanent (HNP), qui comprend deux catégories principales : d'une part, l'HNP marchand, correspondant aux locations touristiques de courte durée, et d'autre part, l'HNP résidentiel, qui désigne les résidences secondaires. Nous avons délibérément exclu de notre périmètre d'étude l'hôtellerie classique, les auberges de jeunesse, les centres de tourisme social (CTS), les campings et les aires de caravannage, ainsi que les chambres d'hôtes¹. L'objectif est de cibler exclusivement les biens relevant de la typologie des logements, en tant qu'unités potentiellement soustraites, partiellement ou entièrement, du marché résidentiel classique.

Face à l'augmentation continue des biens de type HNP dans les communes rurales, ainsi qu'au besoin croissant de mesures d'encadrement pour pallier les difficultés d'accès à un logement abordable pour les populations locales², il est en effet crucial de dresser un état des lieux précis de ce segment du marché de l'hébergement touristique, nettement moins connu que les autres. Cet état des lieux consiste à dénombrer, caractériser et localiser les biens relevant de ce qu'on appelle l'habitat non permanent.

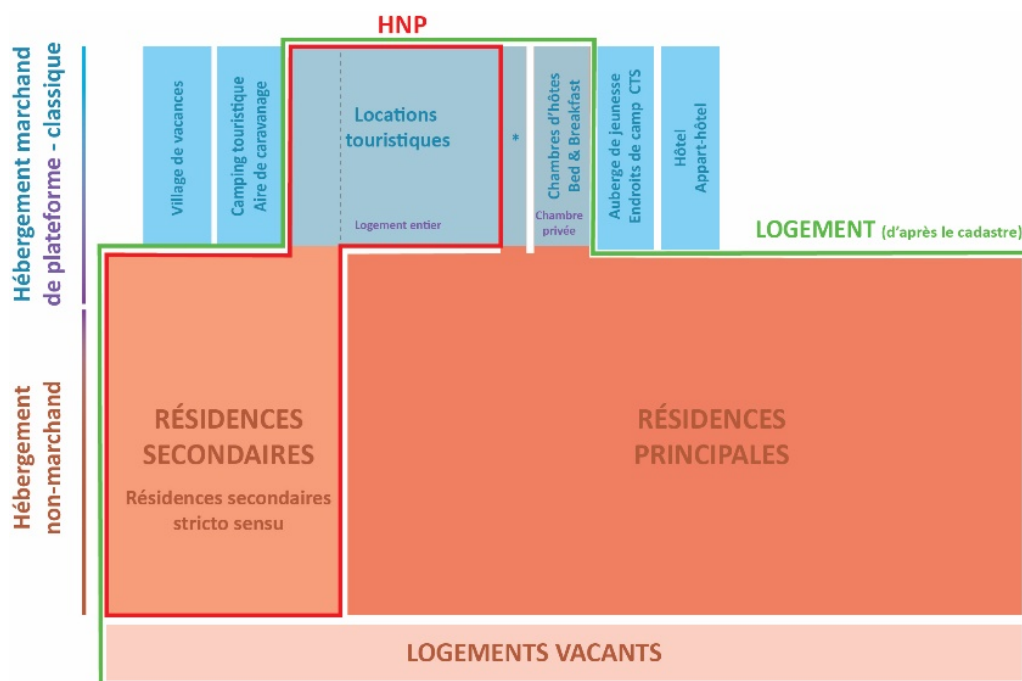


Figure 1. La place des deux types d'HNP au sein de l'immobilier résidentiel et touristique

¹ Ces différentes formes d'hébergement ont fait l'objet d'une recherche spécifique de la CPDT en 2020-2022 : « Tourisme et territoire. Gérer le passé pour préparer l'avenir » (<https://cpdt.wallonie.be/recherches/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir/>).

² Voir à ce sujet la Note de recherche CPDT n°90, issue des travaux réalisés en 2023 dans la cadre de la recherche « Espaces ruraux, des usages en évolution. Le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent ».

Pour **définir l'habitat non permanent** et le distinguer de l'habitat permanent ainsi que d'autres types d'hébergement touristique, trois caractéristiques doivent être réunies :

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

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

L'intention première de l'exercice est de fournir une base statistique et spatiale précise et détaillée de la situation pour une année, de manière à disposer d'une référence robuste et exploitable pour les analyses géographiques prévues tant dans le cadre de la recherche CPDT 2023-2025 sur l'HNP et que dans celui de la présente mission.

Le recensement a été mené dans six communes rurales³ wallonnes sélectionnées pour leur exposition à une « intensité d'usage touristique des biens résidentiels » significative (voir NDR n°90). Le choix a porté sur des communes situées dans des régions touristiques distinctes tant sur le plan de leurs profils socio-démographiques que économiques, paysagers... : Viroinval, Vresse-sur-Semois, Daverdisse, Durbuy, Houffalize et Waimès.

³ Le choix de travailler sur l'espace rural aide à mieux comprendre les dynamiques touristiques en cours à un moment où la recherche scientifique tout comme la presse se concentrent surtout sur les évolutions en cours dans les villes. Voir par exemple : Cox M. & Haar K. (2020). « Carences des plateformes. Manque de coopération des plateformes de location de courte durée avec les villes et nécessité d'une réglementation efficace pour protéger le logement. » Étude demandée par des membres du groupe GUE/NGL de la commission IMCO du Parlement européen.

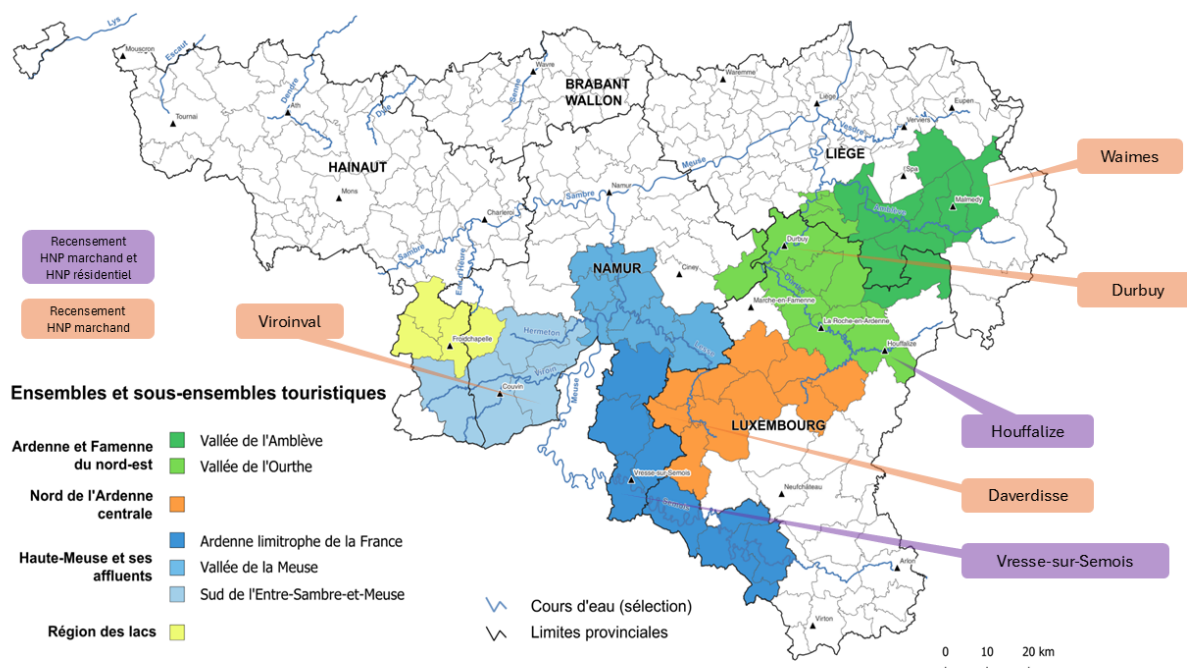


Figure 2. Les six communes sélectionnées parmi celles soumises à une forte intensité d'usage touristique des biens résidentiels (voir NDR n°90).

L'avantage de se concentrer sur un nombre limité de communes étudiées réside dans la possibilité d'obtenir des données précises sur la situation locale. Cependant, cette approche présente aussi des limites importantes : elle repose sur un échantillon restreint, ce qui peut réduire la représentativité des analyses, en particulier pour les résidences secondaires. Cela est d'autant plus vrai lorsque les communes sélectionnées présentent des profils très distincts.

Malgré ces limites, les observations réalisées trouvent un écho dans les récits recueillis lors des séjours de terrain effectués dans le cadre de la recherche sur l'HNP, ainsi que dans de nombreux articles de presse qui traitent de cette problématique à l'échelle de l'ensemble des communes touristiques.

2. COMMENT LE RECENSEMENT A-T-IL ETE REALISE ?

Si le recensement proprement dit des biens de type HNP a essentiellement été réalisé dans le cadre de la mission de politique foncière, les réflexions et étapes méthodologiques relatives à ce recensement ont été formalisées sous forme d'une note méthodologique produite par le Centre de ressources de la CPDT en 2024 (annexe au rapport d'activités).

Nous rappelons ici les étapes principales :

Le recensement de l'**HNP marchand** s'appuie sur plusieurs sources clés. En premier lieu, les données officielles du Commissariat général au Tourisme (CGT) ont été utilisées pour en extraire la liste des gîtes et meublés reconnus ou en cours de reconnaissance au 1^{er} janvier 2023. Bien que cette base de données ne couvre pas l'ensemble des locations touristiques disponibles, elle offre un premier socle d'informations. Les biens dont la reconnaissance était expirée ou qui n'étaient pas conformes aux critères d'HNP (des gîtes et meublés situés dans des villages de vacances ou des campings notamment) ont été écartés.

Une deuxième source essentielle de données provient d'AirDNA, une entreprise privée qui collecte des informations issues des plateformes de réservation en ligne, en l'occurrence Airbnb et Vrbo. Ces données permettent de capter une part complémentaire importante de l'offre non labellisée par le CGT, en précisant toutefois que la majorité des gîtes et meublés reconnus par le CGT sont mis en location via de telles plateformes de réservation en ligne. Les données AirDNA ont été filtrées selon certains critères : seuls les « logements entiers », situés hors des campings et villages de vacances, et actifs sur la période allant d'octobre 2022 à septembre 2023 ont été retenus.

Pour compléter le listing et combler d'éventuelles lacunes, des recherches complémentaires ont été menées sur d'autres plateformes de réservation comme Booking, Hometogo et Ardenne Étape.

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

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

En ce qui concerne l'**HNP résidentiel**, le recensement s'est appuyé sur les données fiscales communales. Deux des communes étudiées ont pu nous fournir un listing anonymisé des biens taxés comme résidences secondaires, offrant ainsi un aperçu direct de cette catégorie de l'HNP. Contrairement aux données sur les locations touristiques, qui peuvent être constituées à partir de sources « publiques » accessibles sur des plateformes en ligne, la disponibilité de données relatives aux résidences secondaires dépend de l'existence d'un règlement-taxe spécifique et d'une démarche de recensement mise en œuvre à l'échelle communale. Sans ces registres locaux, il n'aurait pas été possible, par nos propres moyens, d'identifier les résidences secondaires. Des essais de croisement des données du registre de population et du cadastre, faits avec l'aide de l'IWEPS, ont certes permis d'estimer le nombre de biens potentiellement occupés par des résidences secondaires, mais la précision de ces résultats s'avère insuffisante pour des analyses spatiales fines.

Dans l'ensemble, la méthodologie adoptée a permis d'établir, à titre exploratoire, une base de données consolidée de l'HNP marchand dans six communes rurales, et de l'HNP résidentiel dans deux de ces communes. Cependant, plusieurs défis subsistent. Le manque d'interopérabilité entre les bases de données utilisées constitue un obstacle majeur, tandis que les processus manuels de vérification et de géolocalisation mis en œuvre, bien que précis, sont difficilement généralisables à une échelle régionale et reproductibles de façon récurrente. À terme, une centralisation des données dans une base commune, alimentée par des déclarations obligatoires, les données de fiscalité communale (taxe de séjour, taxe sur les résidences secondaires) et des

accords avec les plateformes numériques, apparaît comme une solution prometteuse. L'opérationnalisation future du règlement européen 2024/1028 offre également une opportunité majeure pour systématiser l'enregistrement des hébergements touristiques et la transmission de données harmonisées sur les nuitées par hébergement.

3. LES RESULTATS BRUTS DU RECENSEMENT : L'HNP MIS EN CARTE

3.1 LOCALISATION DES BIENS SERVANT D'HNP

La mise en carte des données issues du recensement de l'HNP se révèle d'une grande utilité en raison de ses multiples applications. Elle permet, tout d'abord, de produire une cartographie précise et détaillée de l'offre en HNP, qu'il s'agisse du nombre de biens ou de leur capacité d'hébergement. Ces cartes ont constitué une base d'information essentielle pour le travail de terrain mené dans le cadre de la recherche CPDT sur l'HNP en 2024. Publiées dans le rapport scientifique de l'année 2024, elles permettent de visualiser clairement l'ampleur et la répartition du phénomène. Les cartes reproduites ci-dessous, représentant les communes de Durbuy et de Daverdisse, en sont des illustrations (figures 3 et 4).

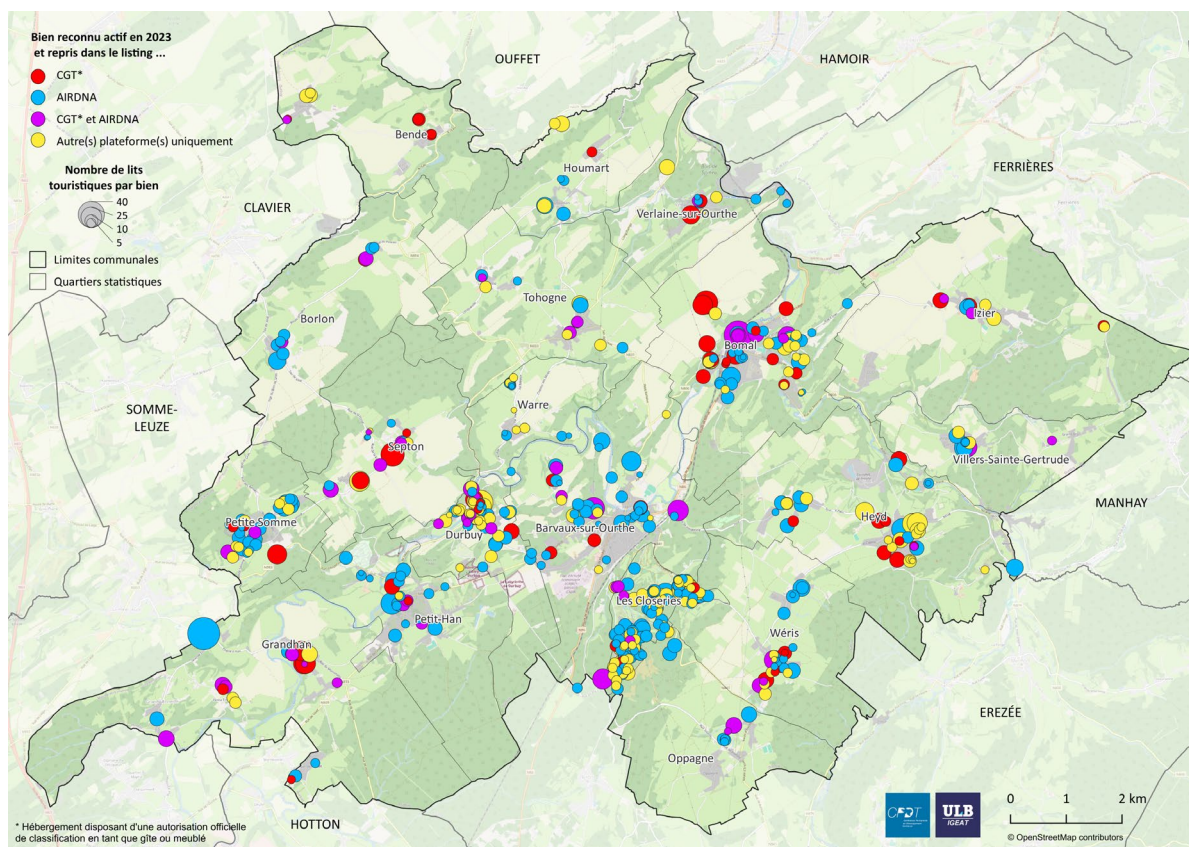


Figure 3. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Durbuy en 2023 (arr. Marche-en-Famenne, prov. Luxembourg).

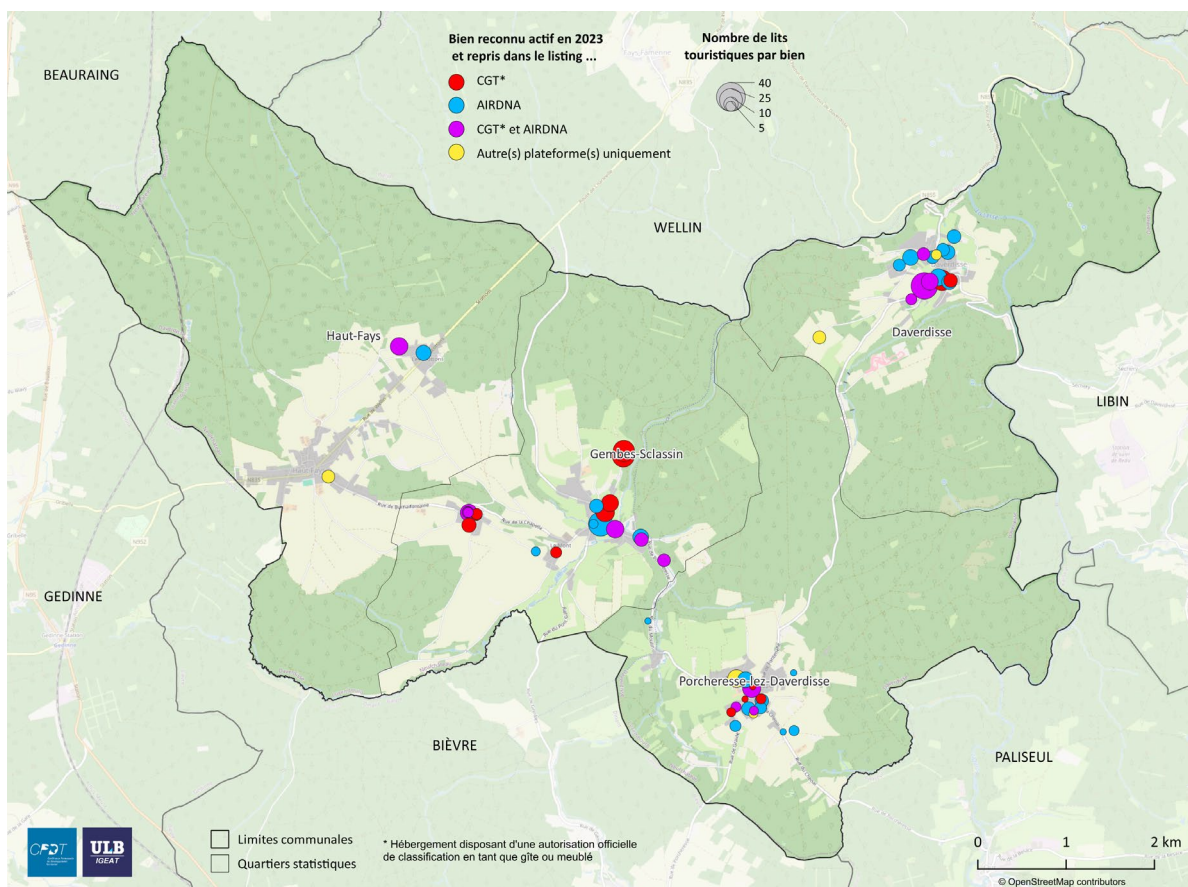


Figure 4. Capacité d'hébergement des locations touristiques situées dans la commune de Daverdisse en 2023 (arr. Neufchâteau, prov. Luxembourg).

3.2 UNE COMPOSITION DE L'USAGE DES LOGEMENTS QUI VARIE FORTEMENT SELON LES LOCALITES

La mise en carte des données sur l'HNP présentée ci-dessus ne permet pas à elle seule d'évaluer l'importance relative de l'HNP par rapport aux autres usages du bâti résidentiel. C'est pourquoi, dans les deux communes où un recensement exhaustif de l'HNP a été réalisé, nous avons estimé la répartition des différents usages des logements (résidences principales, résidences secondaires, locations touristiques, autres usages ou inoccupation) à l'échelle des localités qui composent ces communes.

Méthodologie

Le stock de biens résidentiels a été estimé à partir du nombre de logements officiellement inscrits au cadastre au 1er janvier 2023⁴. Ce nombre brut a ensuite été ajusté à l'aide d'une série de traitements afin de s'aligner sur les critères retenus pour le recensement de l'HNP.

- **Critères d'inclusion** : Seuls les logements disposant d'une surface utile d'au moins 15 m² ont été pris en compte. Ce seuil permet d'exclure les caves, locaux annexes ou parties communes cadastrées comme des unités de logement à part entière dans certains immeubles à appartements.

⁴ Il s'agit plus précisément du nombre d'unités d'habitation (*HousingUnitNumber*) indiquées dans la matrice cadastrale.

- **Exclusions spécifiques** : Ont été écartés les logements à usage spécifique, tels que ceux situés sur des parcelles cadastrées comme maisons de repos ou hôtels, ainsi que les logements situés dans les périmètres de campings ou villages de vacances. Les « parties communes générales d'un bâtiment »⁵ ont également été exclues. Leur prise en compte aurait en effet généré un double comptage des logements situés sur les parcelles concernées.
- Une série d'autres **corrections ponctuelles** ont été apportées pour donner suite à des observations de terrain et pour tenir compte d'éléments repérés sur les orthophotoplans. Par exemple, certains biens inscrits comme logements, mais manifestement inhabitables, ont été exclus, comme un immeuble de 17 logements en reconstruction à Houffalize en 2023.

Pour offrir une analyse fine de la répartition des usages, nous avons adopté un découpage spatial sur mesure : la localité.

Définition de la localité

La localité est définie comme un ensemble bâti continu, qu'il s'agisse d'une ville, d'un bourg, d'un village ou d'un hameau, indépendamment de sa taille, morphologie ou configuration. Le choix de ce terme générique est délibéré, afin d'éviter de se référer à un découpage administratif, statistique ou cadastral spécifique, tel qu'un quartier statistique (pouvant regrouper plusieurs localités), une section cadastrale ou une « ancienne commune » (découpage communal antérieur à 1977)⁶.

L'expérience de terrain a montré que la répartition selon le type d'usage varie de manière significative d'une localité à l'autre, rendant ce découpage particulièrement pertinent pour l'analyse.

Catégories d'usage

Les logements ainsi dénombrés par localité selon notre méthode ont été répartis en quatre grandes catégories : les résidences principales, les résidences secondaires, les locations touristiques et les autres usages. Les **résidences principales** ont été estimées à partir des données du registre de population au 1^{er} janvier 2023 (nombre de ménages privés). Les **résidences secondaires** s'appuient sur les données issues des registres des taxes communales (2023 pour Vresse-sur-Semois, 2024 pour Houffalize), tandis que les **locations touristiques** proviennent du recensement CPDT (octobre 2022 – septembre 2023).

La catégorie des « autres usages » regroupe des cas variés, indifférenciés en raison de l'absence de données complémentaires, comme les données de la Banque Carrefour des Entreprises ou des taxes sur les immeubles inoccupés) :

- **Logements inoccupés** : logements inaccessibles situés au-dessus d'un commerce, logements insalubres ou inhabitables, logements en attente de travaux ou d'une revente, nouvelles constructions enregistrées au cadastre mais pas encore occupées par un ménage domicilié ;
- **Occupations non résidentielles** : logements utilisés pour une activité économique ou professionnelle, comme un cabinet médical ou un dépôt ;
- **Locations touristiques ou résidences secondaires** non détectées comme telles ;

⁵ Il s'agit de la nature cadastrale portant le code 164.

⁶ Précisons toutefois que les périmètres des localités correspondent à un regroupement de secteurs statistiques. Dans certains cas, ces regroupements coïncident avec ceux des quartiers statistiques, tandis que dans d'autres, il est nécessaire d'assembler les secteurs statistiques de plusieurs localités pour constituer un quartier statistique.

- **Inexactitudes dans les données cadastrales :** logements en trop ou manquants en raison d'erreurs dans les données du cadastre. Bien que les erreurs les plus flagrantes aient été corrigées, une marge d'incertitude subsiste quant à l'exactitude des données.

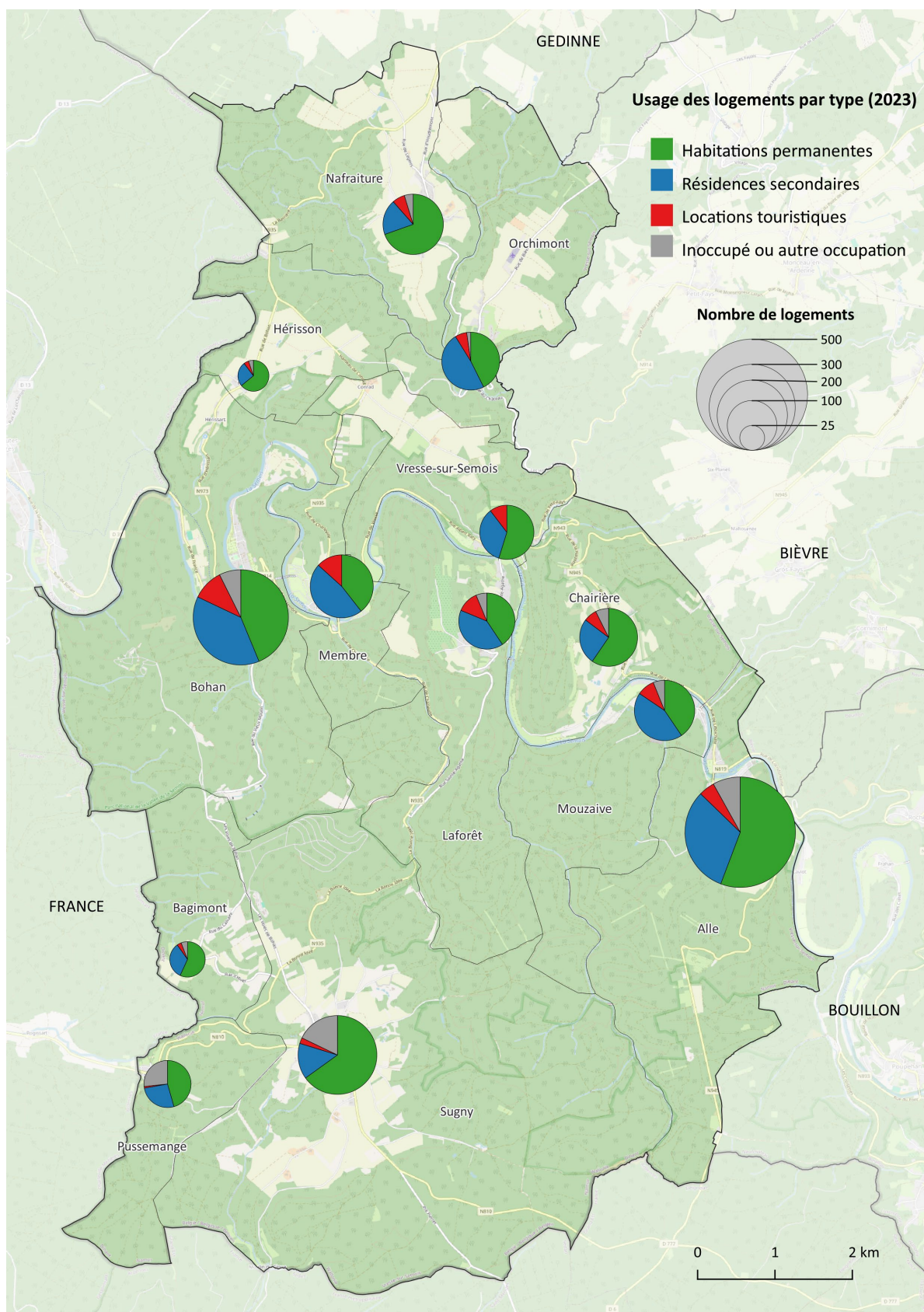


Figure 5. Nombre de logements par localité et répartition selon le type d'usage qui en est fait pour la commune de Vresse-sur-Semois (2023).

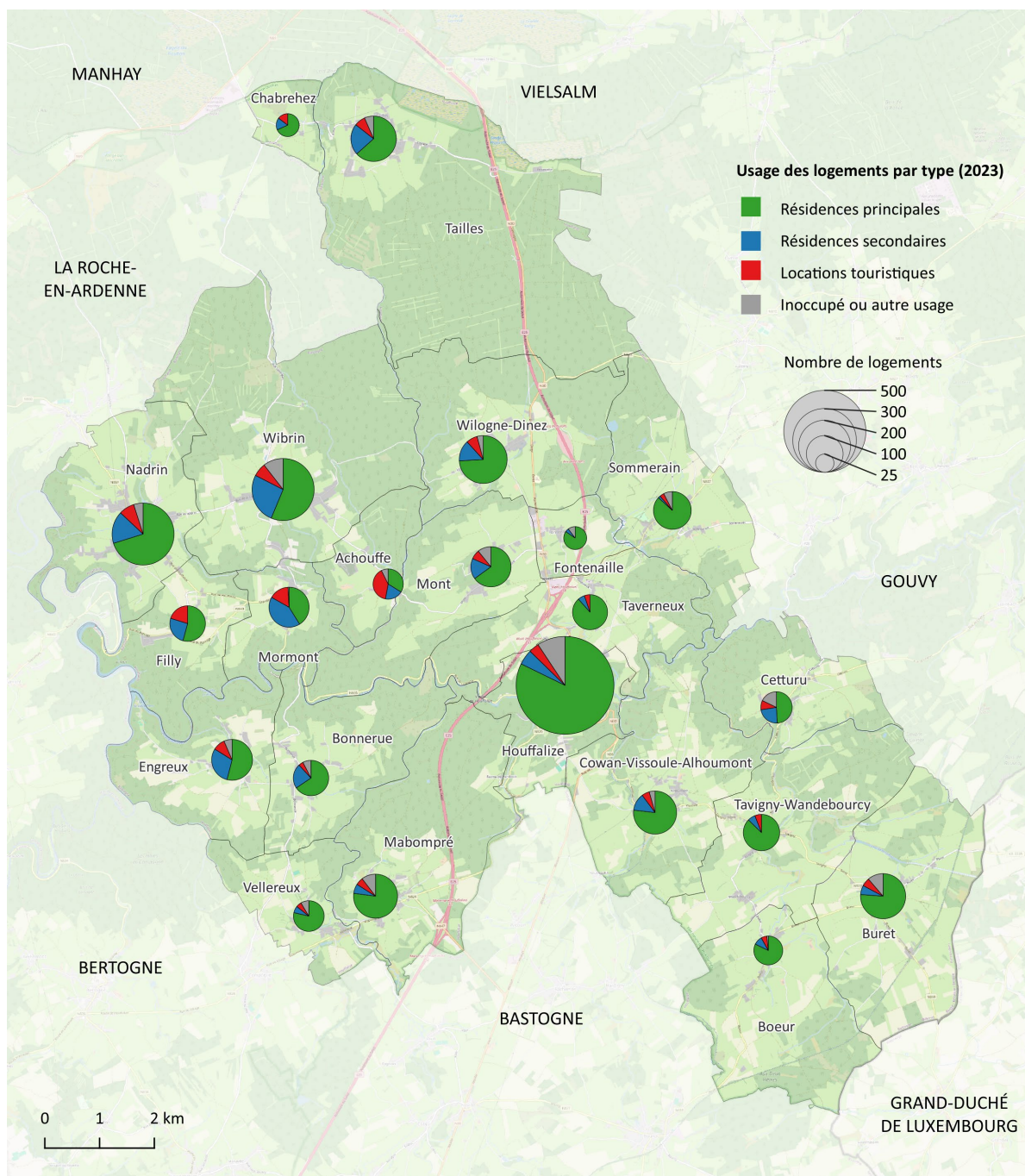


Figure 6. Nombre de logements par localité et répartition selon le type d'usage qui en est fait pour la commune de Houffalize (2023).

Analyse des cartes

- **Disparités entre communes dans l'ampleur de l'HNP** : Les cartes révèlent des différences significatives dans l'importance globale de l'HNP entre les deux communes. 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, le phénomène reste plus limité, reflétant une dynamique davantage tournée vers la demande en résidences principales, en raison notamment de la proximité du pôle économique grand-ducal.

- **Nécessité d'une analyse fine à l'échelle locale** : Les contrastes marqués observés au sein des communes soulignent l'importance de travailler à une échelle locale pour analyser les dynamiques de l'HNP. Une analyse communale globale risquerait en effet de masquer des disparités importantes. À Houffalize, par exemple, 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 observations de terrain et les entretiens réalisés dans le cadre de la recherche sur l'HNP ont permis d'émettre une série d'hypothèses sur ces disparités infra-communales, débouchant sur l'élaboration d'une typologie des situations locales, décrite en détail dans le guide « *Encadrer l'usage touristique de l'habitat* » (voir annexe 1, rapport scientifique HNP, 2024).

- **Poids marqué des résidences secondaires** : Les résidences secondaires occupent une place particulièrement importante à Vresse-sur-Semois, où elles représentent entre 25 % et 50 % des habitations dans de nombreuses localités, voire davantage dans certains cas. Ces proportions dépassent largement celles des locations touristiques. 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.

Ce déséquilibre entre les résidences secondaires et les locations touristiques appelle à des régulations spécifiques des résidences secondaires, en raison de leur impact notable sur la disponibilité de logements à vocation résidentielle.

- **Centralités du SDT et trajectoires différenciées** : Les centralités 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 plus traditionnelle, 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 de fait 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, l'accessibilité, et des éléments plus qualitatifs ou subjectifs comme la qualité du cadre de vie ou la qualité architecturale et patrimoniale du bâti.

Ces observations soulignent l'importance d'accorder une attention particulière aux spécificités locales avant de formuler des recommandations, notamment en matière d'encadrement et de régulation de l'HNP. En ce sens, l'approche cartographique adoptée dans cette étude démontre toute la pertinence d'une analyse à l'échelle infra-communale. Cette échelle permet de révéler des contrastes et des disparités qui, autrement, restent souvent invisibles dans des analyses à l'échelle communale.

Effets de l'HNP sur le développement urbain

La forte demande en logements servant d'HNP ne se limite pas à l'occupation de logements existants. Elle constitue également un moteur significatif d'artificialisation des terres ou, dans certains cas, de densification du bâti. Dans les deux communes étudiées, les données révèlent une croissance continue du parc de logements sur quatorze ans, en décalage croissant avec l'évolution plus modérée, voire négative, du nombre de ménages privés. Par exemple, à Vresse-sur-Semois, une diminution de 2,5% du nombre de ménages privés s'accompagne d'une augmentation de 6,5 % du parc de logements (+131 unités) entre 2010 et 2024.

<i>Evolution entre 2010 et 2024</i>	Houffal- ize	Vresse-sur-Semois
<i>Nombre de logements</i>	+519	+162
<i>Nombre de ménages privés</i>	+284	-7

Tableau 1. Evolution du nombre de ménages privés et de logements entre 2010 et 2024.
Sources : Statbel (Statistique cadastrale du parc de bâtiments) et IWEPS (Registre de population)

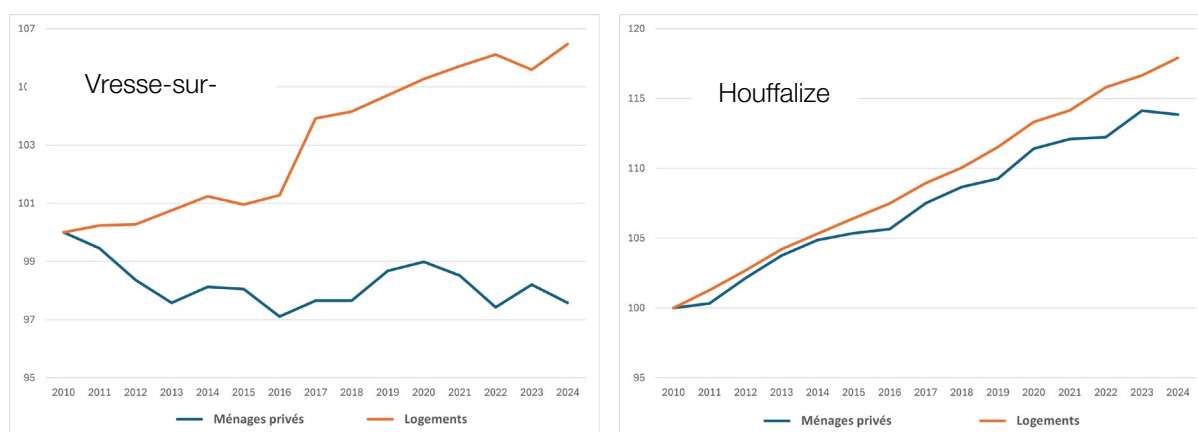


Figure 7. Evolution du nombre de ménages privés et de logements entre 2010 et 2024. Base 100 en 2010. Sources : Statbel (Statistique cadastrale du parc de bâtiments) et IWEPS (Registre de population)

Une cartographie alternative

La représentation des données par localité permet d'illustrer la répartition des usages au sein de chacune d'elles. Pour valoriser davantage les données géolocalisées, une autre méthode de mise en carte est proposée : la carte par maille régulière, ici hexagonale. Les calculs effectués au sein de chaque maille incluent le nombre de logements cadastrés, ainsi que la proportion de locations touristiques et de résidences secondaires. Seules les mailles contenant au moins un logement ont été retenues, et les proportions de LT et R2 n'ont été calculées que si au moins deux biens de chaque catégorie étaient présents dans une maille.

Cette méthode présente un double avantage : elle permet de représenter l'information indépendamment des divisions administratives ou cadastrales, tout en offrant une échelle fine qui ne révèle pas l'emplacement exact des biens. Bien que l'information cartographiée reste similaire, cette approche enrichit l'analyse en modifiant le mode de représentation.

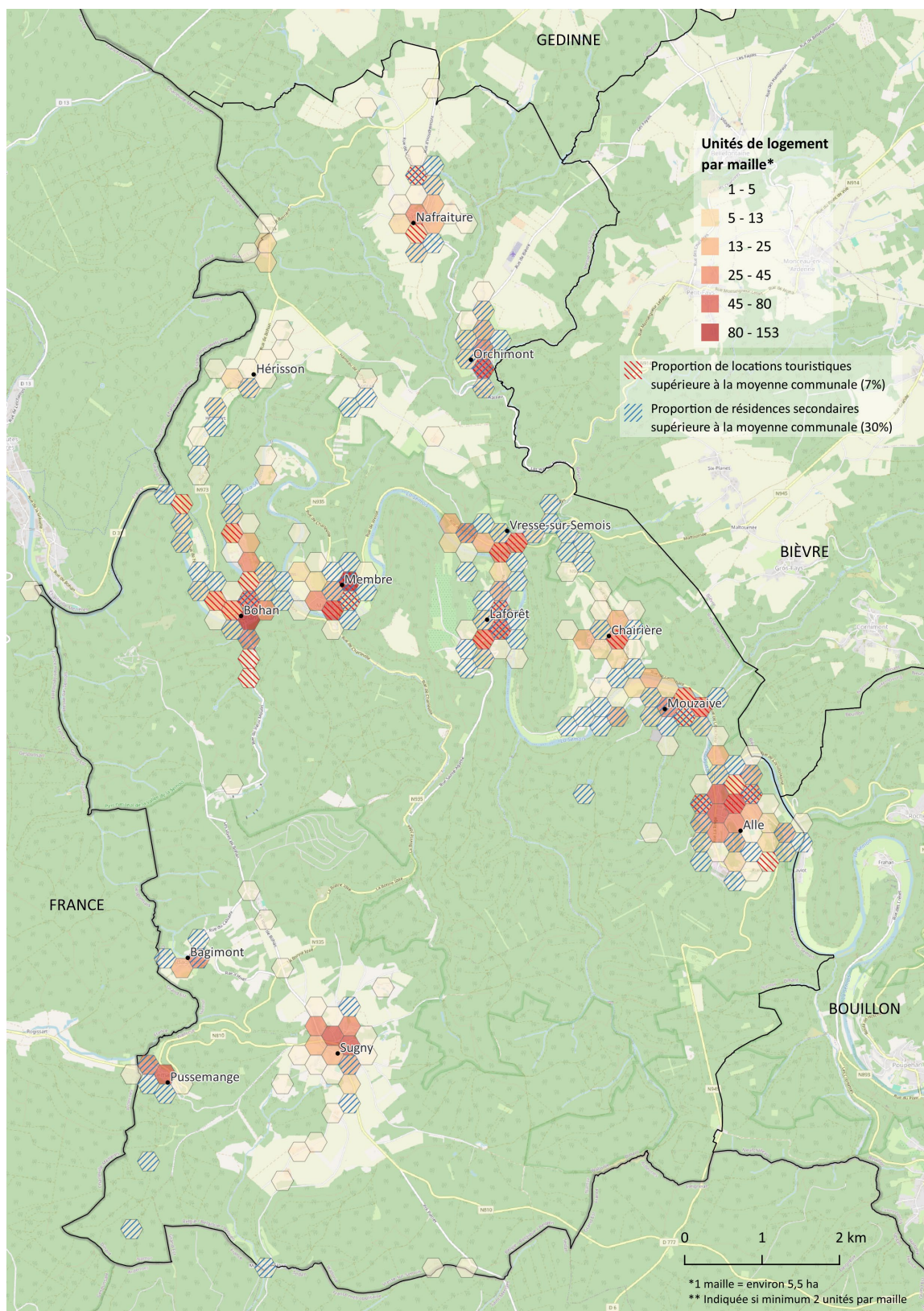


Figure 8. Nombre de logements par maille, avec indication des mailles présentant des proportions de R2 et LT supérieures à la moyenne communale dans la commune de Vresse-sur-Semois (2023).

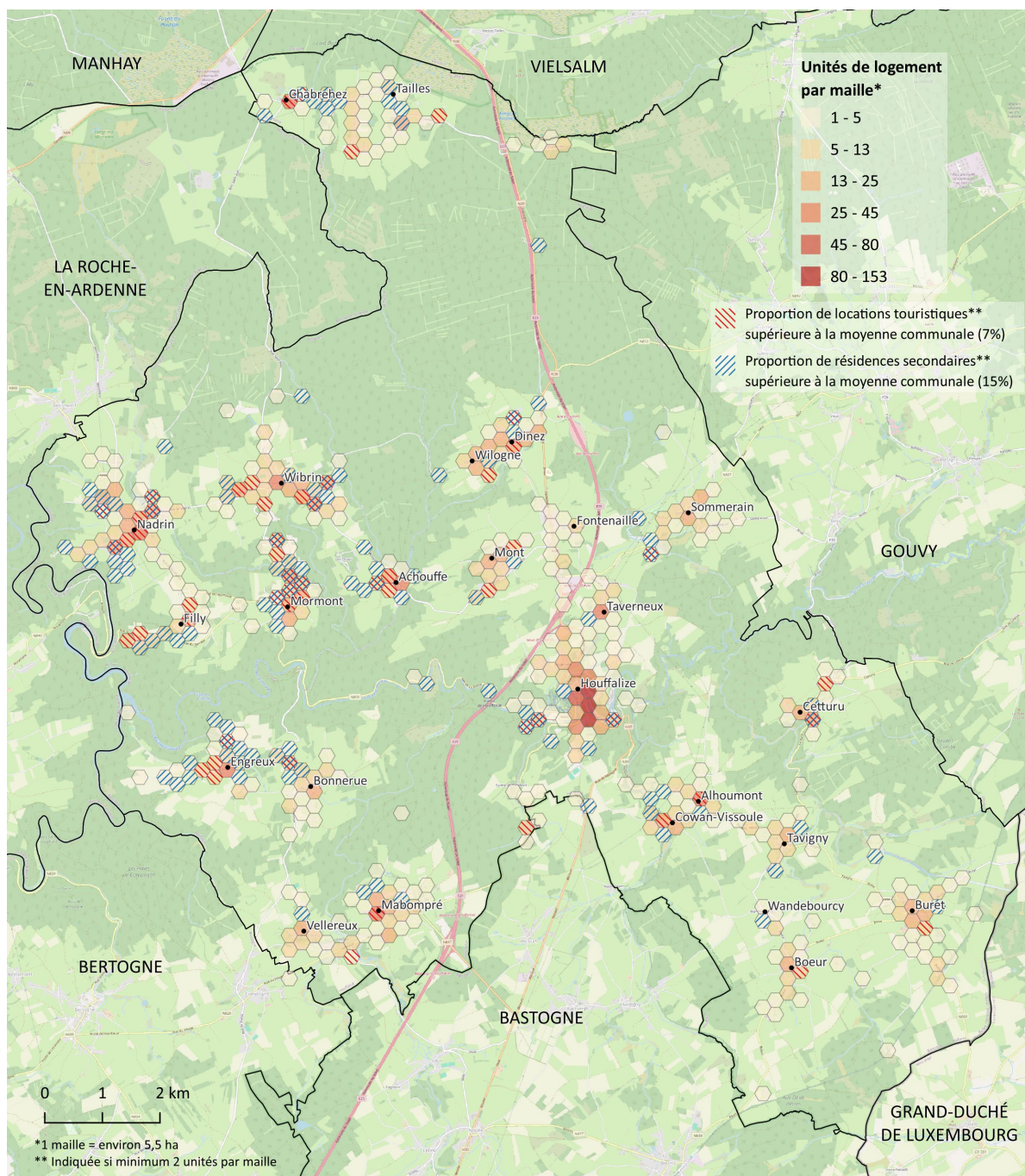


Figure 9. Nombre de logements par maille, avec indication des mailles présentant des proportions de R2 et LT supérieures à la moyenne communale dans la commune d'Houffalize (2023).

Conclusion

Ces constats mettent en évidence deux éléments essentiels :

- La contribution significative de l'HNP à l'augmentation du parc de logements, qui dépasse ainsi souvent les besoins locaux.
- Les disparités spatiales marquées dans la pression exercée par l'HNP.

Ces observations constituent des éléments importants à prendre en considération dans les réflexions sur la définition des périmètres des centralités communales et dans l'élaboration de stratégies visant à réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des terres, dans les futurs schémas de développement (pluri)communaux.

Dans la suite de cette analyse, nous approfondirons les types de biens et les localisations préférentielles des logements HNP, en les comparant aux logements non transformés à cet usage.

III. ANALYSES SPATIALES ET STATISTIQUES A PARTIR DES DONNEES DU RECENSEMENT

Au-delà de l'exercice cartographique, la localisation précise des biens HNP permet de croiser ces informations avec diverses données, telles que celles du cadastre, les affectations définies au plan de secteur, ou encore les périmètres des centralités du schéma de développement du territoire (SDT). Ces analyses visent à mieux comprendre la nature des biens utilisés comme HNP ainsi que leurs localisations privilégiées.

Elles offrent une compréhension fine et contextualisée des dynamiques de l'HNP, permettant d'alimenter les réflexions sur les mesures d'encadrement à privilégier pour rééquilibrer la concurrence entre usages résidentiels et touristiques des logements. Ce rééquilibrage, en faveur des premiers, est essentiel, notamment dans les communes et localités les plus exposées à ce phénomène, afin de garantir que la population locale puisse continuer à y résider à des coûts abordables.

La mise en œuvre de l'optimisation spatiale dans le cadre de la perspective du ZAN (zéro artificialisation nette) risque, dans les localités touristiques les plus prisées, d'accentuer les tensions déjà existantes sur les marchés foncier et immobilier locaux. Ces tensions se manifestent particulièrement au sein des centralités, qui concentreront à l'avenir l'essentiel de la production de logements et dont les périmètres pourront être précisés ou ajustés par les communes dans un schéma de développement communal (SDC).

Les analyses thématiques développées ci-après s'inscrivent ainsi dans une logique de complémentarité avec la recherche CPDT sur l'HNP et, plus particulièrement, le guide « Encadrer l'usage touristique de l'habitat ».

Avertissement méthodologique : Les observations présentées dans cette partie reposent sur des données exploratoires qui, bien que pertinentes pour amorcer la réflexion, ne permettent pas d'établir des conclusions parfaitement robustes sur le plan statistique et généralisables à l'ensemble des communes rurales wallonnes. L'objectif est avant tout de souligner des tendances et des points d'attention qui mériteraient d'être approfondis dans des recherches ultérieures.

1. GESTION DU FONCIER ET ENCADREMENT DE L'HNP

La gestion du foncier joue un rôle central dans l'organisation des territoires, et cette dimension devient encore plus cruciale lorsqu'il s'agit de l'HNP. Bien que le HNP génère des bénéfices économiques indéniables, il engendre également des tensions et des déséquilibres dans l'occupation du sol. Le SDT pose les bases d'un aménagement parcimonieux en matière de consommation des ressources foncières. L'élaboration des futurs SDC représente, pour sa part, une occasion stratégique pour intégrer la question du HNP dans une vision globale et cohérente. Au cœur de cette réflexion se trouve le foncier, enjeu fondamental pour équilibrer les besoins des résidents permanents et les demandes croissantes du secteur touristique.

La consommation foncière en tant que telle constitue un défi majeur. Le développement de l'HNP contribue inévitablement à l'artificialisation des sols. Une réflexion approfondie sur les moyens de limiter cette pression foncière est donc indispensable.

La gestion des dynamiques territoriales est un autre point central. Les impacts de l'HNP varient considérablement dans l'espace et dans le temps : dans certaines localités, il peut provoquer une dévitalisation avec des logements inoccupés une grande partie de l'année. À l'inverse, dans les zones touristiques, une intensification excessive des usages en période d'affluence peut mettre à mal les infrastructures locales. Ces disparités soulignent la nécessité d'une approche territorialisée, adaptée aux spécificités de chaque territoire.

Au-delà des enjeux d'occupation du sol, l'HNP soulève enfin des problématiques sociales et économiques. L'afflux de résidences secondaires et de locations touristiques tend à faire grimper les prix de l'immobilier, excluant ainsi les populations locales des zones les plus prisées. Par ailleurs, ces formes d'habitat peuvent déséquilibrer les services publics locaux, dimensionnés pour une population résidente stable, et éroder la cohésion sociale.

Les analyses thématiques ci-après tentent de donner un aperçu des différentes caractéristiques des biens occupés par l'HNP.

2. ANALYSES SPATIALES THEMATIQUES

2.1 RECYCLAGE ET USAGE TOURISTIQUE DU BATI RURAL

L'utilisation du bâti rural par des unités d'HNP soulève de nombreuses questions quant à son lien avec la typologie des bâtiments et son impact dans la dynamique immobilière du bâti rural. Ces usages contribuent-ils à maintenir et rénover des structures souvent anciennes, parfois non résidentielles à l'origine, ou au contraire à accentuer les pressions sur le marché immobilier local ?

Une première interrogation porte sur les préférences en matière de typologies architecturales pour l'HNP. Quels types de bâtiments - en termes d'âge, de style ou de vocation initiale - sont privilégiés pour ces formes d'occupation ?

Par ailleurs, la conversion de bâtiments non résidentiels (étable, atelier, moulin...) en HNP soulève des enjeux spécifiques. Ce phénomène contribue-t-il à diversifier l'offre d'hébergement et à préserver des bâtiments en partie abandonnés ? Ou bien engendre-t-il des transformations qui dénaturent l'identité architecturale locale ?

Enfin, il convient d'examiner la contribution des HNP à la rénovation du bâti. Les données cadastrales permettent-elles d'identifier une intensité plus forte des rénovations pour ces biens, en comparaison aux habitations occupées par des résidents permanents ?

Une précision au sujet de la classification des secteurs statistiques

Une des dimensions à prendre en considération pour caractériser le type de localisation des biens de type HNP consiste à distinguer notamment ceux situés dans les parties centrales des localités et ceux situés dans les parties plus périphériques des localités, voire de manière isolée. Afin de ne pas multiplier les types de découpages et garder un lien avec un découpage qui fait sens sur le plan statistique, nous avons choisi le découpage des secteurs statistiques. Ceux-ci ont été classés en quatre catégories distinctes :

- **les secteurs centraux** : il s'agit grosso modo des anciens centres villageois ou des parties anciennes des villes, plus rarement de hameaux, avec un tissu bâti relativement ancien et dense et une présence d'aménités et d'équipements (commerces, restaurants, administrations). C'est souvent le secteur statistique qui porte le nom de l'ancienne commune avant fusion (p.ex. Sep-ton-centre, Nismes-centre, Treignes-centre...).

- **les extensions résidentielles** : il s'agit de secteurs généralement accolés aux secteurs centraux, assez densément bâtis aussi, mais de développement plus récent (globalement à partir des années 1960). Dans certains cas, il s'agit de lotissements résidentiels d'un seul tenant (p.ex. les plateau Bellevue et du Soleil à Durbuy).

Ces deux premières catégories correspondent globalement aux zones d'habitat (à caractère rural) et aux ZACC du plan de secteur

- **les habitations dispersées** : il s'agit grosso modo de tous les espaces situés hors des zones d'habitat et des ZACC du plan de secteur. L'habitat y est dispersé, distendu, inscrit dans des zones agricoles et forestières notamment. Beaucoup de secteurs statistiques portent d'ailleurs explicitement cette dénomination (p.ex. Faymonville-Habitations dispersées)
- **les secteurs dédiés aux loisirs** : il s'agit de secteurs occupés globalement par des biens de type résidentiel destinés (du moins à l'origine) à des usages de loisirs et touristiques. Les campings, villages de vacances, et parcs résidentiels de week-end (PRWE) en sont les types les plus communs. La plupart de ces espaces se situent en zone de loisirs au plan de secteur.

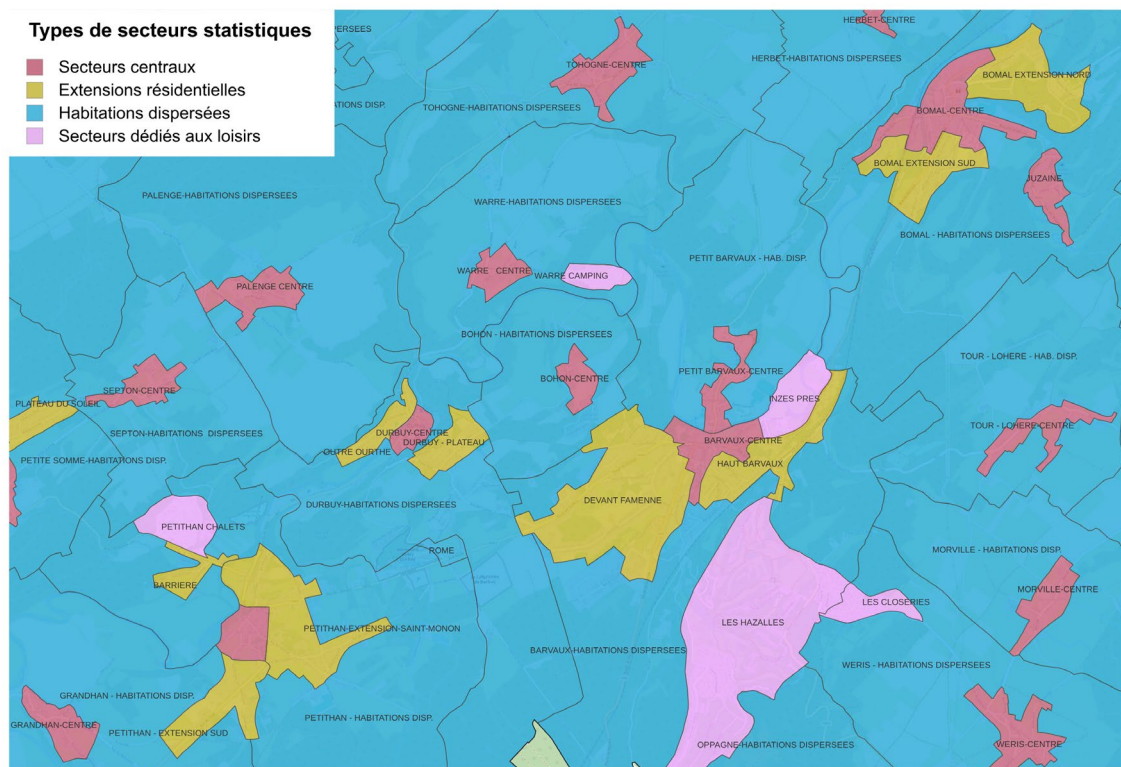


Figure 10. Extrait de carte de la commune de Durbuy indiquant les différents types de secteurs statistiques

2.1.1 Typologie des bâtiments occupés par l'HNP

Le croisement des données sur l'HNP avec le cadastre offre un aperçu détaillé des caractéristiques des bâtiments concernés, tant en termes de **date de construction** que de **nature cadastrale**. Ces informations révèlent pour l'HNP les préférences spécifiques pour certains types de biens et permettent de réfléchir à leur rôle dans l'évolution des espaces bâtis.

2.1.1.1 Répartition selon la date de construction

	avant 1900	1900- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2022	TOTA L
<i>Secteurs centraux</i>	36,5	27	8,5	9	8	11	100
<i>Extensions résiden- tielles</i>	6,5	10,5	9	27,5	24	23	100
<i>Habitations dispersées</i>	7	8	4,5	30,5	19,5	30,5	100
<i>Loisirs</i>	0	0	0	33,5	27,5	39	100
<i>Total</i>	<i>20,5</i>	<i>17</i>	<i>6,5</i>	<i>20</i>	<i>15,5</i>	<i>20,5</i>	<i>100</i>
<i>Indice comparatif⁷</i>	0,98	0,91	0,71	0,95	1,08	1,29	

Tableau 2 : Proportion des locations touristiques selon la période de construction du bien, pour les différents types de secteurs statistiques des 6 communes étudiées (en %, 2023)

Les bâtiments occupés par des locations touristiques, tout d'abord (tableau 2) se répartissent de manière inégale selon leur période de construction :

1. Biens anciens (avant 1940) :

- o Une proportion significative des HNP concerne des biens anciens (37,5%), construits avant la Seconde Guerre mondiale et situés principalement dans les **secteurs centraux**.
- o Toutefois, leur part reste légèrement inférieure à celle des logements non-HNP, comme l'indiquent des indices **comparatifs inférieurs à 1** pour ces périodes (0,98 et 0,91). Vu que ces biens ne sont pas nécessairement les plus faciles à adapter aux besoins et exigences d'une activité de location touristique (configuration des espaces, superficie des pièces...), cela révèle néanmoins un attrait notable pour des biens anciens.
- o Bien que les chiffres ne permettent pas de distinguer les reconversions récentes des transformations plus anciennes, ils laissent entrevoir une contribution des locations touristiques à la valorisation ou à la préservation du patrimoine ancien. Il reste à déterminer si ces reconversions ont sauvé des biens susceptibles d'être abandonnés (car inadaptés ou trop coûteux à rénover pour un usage résidentiel, par exemple) ou si elles rivalisent directement avec des projets d'occupation en tant que résidences principales. Cette dynamique de recyclage du bâti ancien dépend évidemment aussi du contexte socio-économique, démographique et géographique propre à chaque territoire.

⁷ L'indice comparatif mesure la proportion de biens HNP construits à une certaine époque par rapport à la proportion de logements non-HNP de la même période. Un indice égal à 1 indique une répartition équivalente entre HNP et non-HNP. Un indice supérieur à 1 traduit une surreprésentation des biens HNP, tandis qu'un indice inférieur à 1 indique une sous-représentation.



Exemples de locations touristiques de différentes époques :

Gîte du Pont d'Claies à Laforêt (Vresse-sur-Semois) : maison ancienne transformée en location touristique (7 personnes).

Secteur central



La maison de vacances *Chantemerle* à Mazée (Viroinval) : maison unifamiliale construite en 1955 et transformée en location touristique (14 personnes).

Secteur central



La Maison Castor II à Mont (Houffalize) : bien servant de location touristique (10 personnes) et de résidence secondaire, construite en 2019.

Secteur d'habitations dispersées

2. Période intermédiaire (1941-1960) :

- Les **habitations construites entre 1941 et 1960 sont relativement peu représentées parmi les HNP**. Elles sont même nettement sous-représentées par rapport à leur proportion parmi les logements non-HNP (indice comparatif de 0,71).
- Cet indice comparatif particulièrement faible traduit un désintérêt marqué pour les biens de cette époque, éventuellement en raison de l'absence de qualités patrimoniales propres aux habitations plus anciennes et du confort accru des constructions plus récentes. Il est également possible que ces biens ne disposent pas des équipements ou de la localisation pour être de bons candidats à une reconversion en location touristique.

3. Biens modernes (après 1960) :

- Les biens récents représentent une part importante des HNP, en particulier dans les **zones dédiées aux loisirs**, les **extensions résidentielles** et les **zones d'habitations dispersées**.
- L'indice comparatif élevé, notamment pour les constructions postérieures à 2001, reflète une forte préférence pour des bâtiments contemporains. S'agissant, pour la dernière période, de constructions récentes, cela suggère qu'une part significative de ces logements a sans doute été conçue ou acquise directement en vue d'un usage touristique, sans avoir servi de résidence permanente au préalable. Une concurrence directe avec le marché résidentiel classique est donc créée et pose d'autant plus question qu'il s'agit de terrains nouvellement artificialisés.

	avant 1900	1900- 1940	1941- 1960	1961- 1980	1981- 2000	2001- 2022	TOTA L
<i>Secteurs centraux</i>	34	27	8,5	16	7	7,5	100
<i>Extensions résiden- tielles</i>	2,5	2,5	7,5	76,5	7	4	100
<i>Habitations dispersées</i>	8	8	6	25	24	28	100
<i>Loisirs</i>	0	0	23	54	7,5	15,5	100
<i>Total</i>	21	17,5	8	27,5	12,5	14	100
<i>Indice comparatif⁸</i>	1,1	0,85	0,55	1,98	0,76	0,87	

Tableau 3 : Proportion des résidences secondaires selon la période de construction du bien, pour les différents types de secteurs statistiques à Houffalize et Vresse-sur-Semois (en %, 2023)

Si l'on se tourne maintenant vers les résidences secondaires (R2), plusieurs différences significatives apparaissent (tableau 3):

- Les **résidences secondaires** occupent de manière très préférentielle des bâtiments construits entre **1961-1980**, situés dans des espaces spécifiquement destinés aux loisirs et dans les extensions résidentielles, avec un indice comparatif élevé de **1,98**. Cela reflète l'**âge d'or**

⁸ L'indice comparatif mesure la proportion de biens HNP construits à une certaine époque par rapport à la proportion de logements non-HNP de la même période. Un indice égal à 1 indique une répartition équivalente entre HNP et non-HNP. Un indice supérieur à 1 traduit une surreprésentation des biens HNP, tandis qu'un indice inférieur à 1 indique une sous-représentation.

de la construction de biens destinés directement à un usage de résidence secondaire, en particulier sous forme de petits chalets ou de maisonnettes localisées à l'écart des centres villageois, aux abords d'un bois ou dans un parc résidentiel de week-end (PRWE). Bien que tous ces logements produits à cet effet pendant cette période ne servent plus nécessairement à cet usage aujourd'hui, ces biens, souvent très typés, constituent encore aujourd'hui un important réservoir pour une occupation R2⁹.

- Mais ce n'est pas le seul réservoir : les chiffres révèlent également une surreprésentation des biens anciens (construits avant 1900), avec un indice comparatif de 1,1. Situés pour la plupart dans des secteurs centraux, ces bâtiments illustrent l'attrait des propriétaires de résidences secondaires pour des biens anciens voire patrimoniaux, offrant un cachet historique, une qualité architecturale ou une authenticité des lieux.
- Enfin, bien que moins marquée que pour les locations touristiques, une part non négligeable de R2 occupe des bâtiments **plus récents** (2001-2022), localisés principalement dans des zones excentrées, telles que les **espaces de loisirs** et les secteurs d'**habitations dispersées**. Cependant, cette tendance reste nettement moins importante que pour les locations touristiques.

2.1.1.2 Répartition selon la nature cadastrale

	Maison	Habitation de vacances	Appartement	Maison de commerce	Bâtiment rural/Ferme	Hébergement touristique	Autre	Total
<i>Secteurs centraux</i>	77,5	6	9	3,5	3,5	1	0,5	100
<i>Extensions</i>	74	14	12	0	0,5	0	0	100
<i>Habitations dispersées</i>	67,5	22,5	6,5	1	1	1,5	0,5	100
<i>Loisirs</i>	23	72	5	0	0	0	0	100
<i>Total</i>	68	18,5	8,5	2	2	1	0	100
<i>Indice comparatif</i>	0,99	1,33	1	0,73	0,68	0,33	0,27	

Tableau 4 : Proportion des locations touristiques selon la nature cadastrale de la parcelle, pour les différents types de secteurs statistiques des 6 communes étudiées (en %, 2023)

	Maison	Habitation de vacances	Appartement	Maison de commerce	Bâtiment rural/Ferme	Autre	Total
<i>Secteurs centraux</i>	83,5	10,5	3	0,5	2	0	100
<i>Extensions</i>	30,5	20,5	48,5	0,5	0	0	100
<i>Habitations dispersées</i>	76	21	2	0,5	0,5	0,5	100
<i>Loisirs</i>	34,5	65,5	0	0	0	0	100
<i>Total</i>	73,5	16,5	8,5	0,5	1,5	0	100
<i>Indice comparatif</i>	1,02	1,48	1,22	0,12	0,4	0,11	

Tableau 5 : Proportion des résidences secondaires selon la nature cadastrale de la parcelle, pour les différents types de secteurs statistiques à Houffalize et Vresse-sur-Semois (en %, 2023)

⁹ Sur l'ensemble de la Wallonie, la part d'habitations de vacances situées dans des PRWE servant d'habitation permanente a augmenté de 36 à 43% entre 2011 et 2023. À titre de comparaison, cette proportion est passée de 3 à 6% dans les villages de vacances (calculs sur base de croisements faits entre le cadastre et le registre de population par l'IWEPS).

Concernant les **locations touristiques**, les **maisons représentent la grande majorité des biens (68%)**, avec un indice comparatif proche de 1 (0,99), témoignant d'une répartition similaire à celle des logements non-HNP. Les **habitations de vacances apparaissent, quant à elles, nettement surreprésentées** (indice de 1,33), surtout dans les secteurs destinés aux loisirs. À l'inverse, les bâtiments ruraux ou fermes et les hébergements touristiques enregistrent les indices les plus faibles, révélant une moindre attractivité relative pour ces catégories dans le cadre de la location touristique.

Insistons un moment sur le cas des « habitation de vacances » : si la vocation originelle de ces habitations a été une occupation résidentielle secondaire, on note ici un changement d'usage marqué d'un nombre non négligeable de ces biens et terrains vers l'exploitation en tant qu'hébergement touristique de courte durée¹⁰. Il ne nous est toutefois pas possible de déterminer s'il s'agit d'un usage exclusif ou intermittent en tant que location touristique. L'habitation peut en effet servir de résidence secondaire, voire principale, à son propriétaire hors des périodes de location.

Pour les **résidences secondaires**, une dynamique différente se dessine. Les maisons demeurent prédominantes (73,5% des résidences secondaires ; indice de 1,02), notamment dans les secteurs centraux, mais les **habitations de vacances**, qui ne représentent plus que 16,5% des résidences secondaires, **sont particulièrement surreprésentées** (indice de 1,48), surtout dans les zones de loisirs. Ceci confirme l'attrait des propriétaires de résidences secondaires pour des biens dédiés spécifiquement à un usage récréatif ou saisonnier, malgré la concurrence que constituent désormais les locations touristiques et résidences principales (voir ci-dessus). En revanche, les **bâtiments ruraux**, malgré leur potentiel patrimonial, sont marginalisés, avec des indices comparatifs significativement faibles dans les deux cas. Ce résultat peut s'expliquer par des contraintes liées à la taille des bâtisses, ainsi qu'aux coûts d'acquisition et de transformation.

En ce qui concerne les **appartements**, ils apparaissent comme étant particulièrement recherchés. Cependant, ce résultat peut être trompeur et met en lumière les limites des données utilisées. En effet, en raison de la disponibilité de données précises uniquement pour deux communes, on se retrouve inévitablement avec des cas particuliers. C'est le cas à Vresse-sur-Semois, où se trouve, dans la localité de Membre, un grand ensemble immobilier (le domaine « Les Hochets ») conçu comme un « village de vacances ». Ce domaine compte 108 appartements, dont 70 sont enregistrés comme résidences secondaires. Les autres sont utilisés pour des locations touristiques (17 en 2024) et comme résidences principales (14 en 2023).

En résumé, ces données soulignent des logiques d'occupation distinctes entre locations touristiques et résidences secondaires, influencées par la localisation, la typologie des biens et leur adéquation aux attentes des occupants.

¹⁰ Par exemple, dans le secteur des loisirs des « Hazelles » à Durbuy, qui regroupe trois spacieux PRWE ainsi que le golf de Durbuy, 63 des 436 habitations de vacances sont désormais utilisées comme locations touristiques. Il convient également de souligner que de plus en plus de ces habitations servent désormais de résidences permanentes. Entre 2011 et 2023, le nombre de ménages domiciliés dans des habitations de vacances est passé de 122 à 192 unités (calculs à partir de données extraites par l'IWEPS). Les trois PRWE présents dans le secteur bénéficient par ailleurs d'un planHP, illustrant le changement significatif des usages des biens situés dans des zones initialement destinées principalement à des activités de loisirs et d'occupation occasionnelle.

2.1.1.3 Répartition selon le type de secteur statistique

En complément des analyses précédentes, il est pertinent d'examiner la répartition des locations touristiques et des résidences secondaires selon les types de secteurs statistiques, et de les comparer aux logements non-HNP. Cette approche met en lumière les logiques spatiales distinctes qui sous-tendent ces formes d'habitat.

	Locations touristiques	Logements non-HNP	Indice comparatif (LT/non-HNP)
<i>Secteurs centraux</i>	49	57,5	0,85
<i>Extensions</i>	15	15,5	0,97
<i>Habitations dispersées</i>	24,5	19,5	1,26
<i>Loisirs</i>	11,5	7,5	1,53
<i>Total</i>	100	100	1

Tableau 6 : Proportion des locations touristiques selon les types de secteurs statistiques des 6 communes étudiées (en %, 2023)

	Résidences secondaires	Logements non-HNP	Indice comparatif (R2/non-HNP)
<i>Secteurs centraux</i>	53	63	0,85
<i>Extensions</i>	12,5	7	1,8
<i>Habitations dispersées</i>	32	26	1,22
<i>Loisirs</i>	2	4	0,55
<i>Total</i>	100	100	1

Tableau 7 : Proportion des résidences secondaires selon les types de secteurs statistiques à Houffalize et Vresse-sur-Semois (en %, 2023)

L'analyse des données révèle que les résidences secondaires (R2) et les locations touristiques (LT) suivent des **logiques spatiales bien distinctes**. Les R2 sont très présentes dans les secteurs centraux, mais elles sont surreprésentées avant tout dans les espaces à la périphérie immédiate des zones centrales, que ce soit dans les extensions résidentielles¹¹ ou les secteurs d'habitations dispersées (figure 11). Cette tendance peut s'expliquer par des préférences résidentielles pour des environnements calmes, proches de la nature sans être isolés pour autant, correspondant à une certaine idée de « retraite ». Ces zones semblent également moins soumises à la pression du marché locatif touristique.

Précisons également qu'on observe fréquemment des regroupements (clusters) de résidences secondaires dans des villages, des rues ou de petits lotissements. Ces localisations sont influencées non seulement par des facteurs micro-géographiques tels que l'exposition, le type de bâti ou la qualité du cadre environnant, mais également par des dynamiques d'agrégation sociale. En effet, les interactions et connaissances mutuelles entre propriétaires, ou encore l'attractivité générée par l'installation d'un premier bien, tendent à favoriser un effet de polarisation locale, un bien en attirant d'autres à proximité.

¹¹ Si les résidences secondaires sont bien surreprésentées dans les extensions résidentielles, l'indice particulièrement élevé de 1,8 tient une fois de plus à une particularité : la présence d'un grand ensemble immobilier regroupant 70 résidences secondaires : le domaine « Les Hochets » (voir ci-dessus).

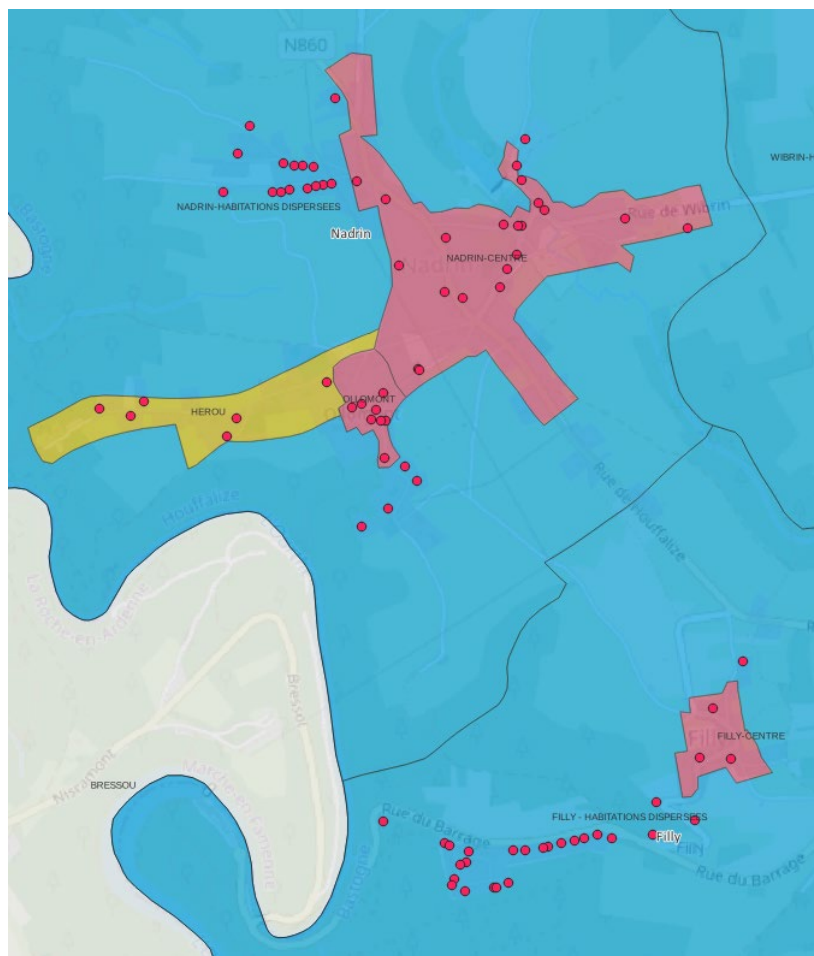


Figure 11. Localisation des résidences secondaires dans et au pourtour immédiat des secteurs statistiques centraux des localités de Nadrin et Filly, dans la commune d'Houffalize (2023).

Les **locations touristiques** (LT), en revanche, répondent davantage à des logiques spatiales influencées par la proximité des attractions et des aménités touristiques, ainsi que par les contraintes liées aux possibles nuisances qu'elles peuvent générer. Elles se concentrent donc volontiers dans les secteurs d'habitations dispersées et, surtout, dans les secteurs dédiés aux loisirs, où elles sont particulièrement surreprésentées.

Un exemple frappant de ces logiques différenciées de localisation des LT et R2 se trouve dans les localités du sud de la commune de Vresse-sur-Semois (figure 5), telles que Sugny, Bagimont et Pussemange. Dans ces zones, les R2 sont nombreuses, représentant entre 15 et 33 % du parc de logements, tandis que les LT y restent marginales, n'atteignant que 1 à 4 %. Ce faible taux peut s'expliquer par l'absence d'attraits touristiques majeurs et une moindre accessibilité, qui limitent l'intérêt des LT pour ces zones.

Hypothèses et perspectives

Ces observations suggèrent que l'essor des LT pourrait provoquer une concurrence croissante avec les R2 et une certaine reconfiguration de leurs localisations respectives. Par exemple, les R2 semblent perdre du terrain dans les secteurs dédiés aux loisirs ou certains secteurs centraux, où les LT gagnent en importance. Simultanément, les R2 pourraient se repositionner géographiquement, privilégiant des zones moins concurrentielles et plus en adéquation avec leurs usages résidentiels.

Nous disposons de peu de données sur les évolutions à long terme de l'offre en R2 et en LT pour confirmer ces hypothèses. Cependant, l'analyse des biens soumis à la taxe de séjour (LT) ou à la taxe sur les résidences secondaires dans la commune de Vresse-sur-Semois met en évidence une diminution marquée du nombre de R2 entre 2010 et 2021 dans les localités très touristiques de Bohan et de Membre, accompagnée d'une augmentation significative des LT dans ces mêmes localités (tableau 8). Ces évolutions pourraient refléter une reconfiguration de l'usage du parc de logements, qu'il s'agisse du parc global ou spécifiquement des logements à vocation de loisirs, avec une tendance croissante à l'utilisation des R2 comme LT dans les zones où la demande d'hébergement de courte durée est élevée. À l'inverse, certaines localités plus éloignées des infrastructures touristiques de la vallée de la Semois confirment leur statut attractif pour les R2 dans le temps, comme c'est le cas à Orchimont et à Pussemange.

	<i>Locations touristiques</i>				<i>Résidences secondaires</i>			
	2010	2015	2019	2021	2010	2015	2019	2021
<i>Alle</i>	11	20	20	24	150	145	168	161
<i>Bagimont</i>	1	1	1	1	16	22	22	18
<i>Bohan</i>	9	30	35	52	187	147	142	143
<i>Chairière</i>	4	5	6	7	36	38	39	39
<i>Hérisson</i>	1	1	2	3	7	8	9	8
<i>Laforêt</i>	12	16	17	18	53	53	59	51
<i>Membre</i>	5	13	11	26	131	122	118	109
<i>Mouzaive</i>	1	4	8	16	67	71	70	62
<i>Nafraiture</i>	2	8	10	11	34	33	31	29
<i>Orchimont</i>	6	6	8	10	51	58	62	65
<i>Pussemange</i>	1			1	26	24	27	27
<i>Sugny</i>	3	8	6	10	50	38	38	38
<i>Vresse-sur-Semois</i>	13	18	17	15	46	39	38	48
<i>Total général</i>	<i>69</i>	<i>130</i>	<i>141</i>	<i>194</i>	<i>854</i>	<i>798</i>	<i>823</i>	<i>798</i>

Tableau 8. Evolution du nombre de locations touristiques et de résidences secondaires par localité dans la commune de Vresse-sur-Semois entre 2010 et 2021 (Source : Service des taxes, commune de Vresse)

2.1.2 Contribution des HNP à la préservation et à la rénovation du patrimoine rural

L'occupation de bâtiments anciens par l'HNP peut jouer un rôle significatif dans la conservation et la valorisation du patrimoine rural. Les propriétaires de résidences secondaires et les exploitants de locations touristiques investissent fréquemment dans la modernisation et l'entretien de leurs biens, ce qui peut contribuer à la préservation du patrimoine architectural et à l'amélioration de la qualité de l'habitat en milieu rural. Cette dynamique, observée dans le cadre de la recherche CPDT, souligne le rôle potentiel des HNP comme moteurs de la réhabilitation du patrimoine architectural rural. Les témoignages recueillis confirment cette observation, évoquant des investissements souvent plus conséquents que dans le bâti résidentiel classique, en raison des moyens financiers plus élevés des propriétaires d'HNP.

Extraits d'entretiens menés dans le cadre de la recherche sur l'HNP

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

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

Analyse des données disponibles

Pour évaluer tout d'abord si les constructions anciennes (surtout avant 1940) servent fréquemment à un usage d'HNP, le tableau ci-dessous montre la proportion de logements occupés par une location touristique ou une résidence secondaire selon les périodes de construction.

Locations touristiques

	avant 1900	1900-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2022	TOTAL
DAVERDISSE	3,1%	8,0%	7,5%	6,9%	2,4%	3,8%	5,8%
DURBUY	6,9%	6,0%	5,1%	4,1%	7,6%	8,5%	6,4%
HOUFFALIZE	5,9%	5,3%	2,5%	8,9%	8,1%	9,4%	6,7%
VIROINVAL	3,1%	2,4%	1,5%	2,7%	2,5%	4,2%	2,8%
VRESSE-SUR-SEMOIS	5,2%	7,0%	6,8%	9,9%	3,6%	7,9%	6,9%
WAIMES	10,0%	5,3%	4,2%	5,6%	5,7%	4,5%	5,5%
Les 6 communes	5,6%	5,3%	4,2%	5,4%	6,2%	7,3%	5,7%

Résidences secondaires

	avant 1900	1900-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2022	TOTAL
HOUFFALIZE	17,8%	10,2%	4,2%	18,6%	17,5%	15,8%	13,9%
VRESSE-SUR-SEMOIS	25,0%	23,8%	32,3%	37,7%	13,2%	22,2%	26,7%

HNP global

	avant 1900	1900-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2022	TOTAL
HOUFFALIZE	23,8%	15,5%	6,7%	27,6%	25,6%	25,2%	20,6%
VRESSE-SUR-SEMOIS	30,1%	30,8%	39,1%	47,7%	16,8%	30,2%	33,6%

Tableau 9. Proportion d'HNP dans le total des logements cadastrés, par période de construction
(Source : AGDP, CPDT-recensement HNP)

Les chiffres montrent que les bâtiments anciens sont tout autant utilisés comme HNP que les constructions plus récentes. Ceci conforte l'hypothèse que les HNP peuvent effectivement contribuer à la préservation de ces bâtiments en les maintenant en bon état grâce aux rénovations effectuées, une hypothèse qui mérite toutefois à être appuyé par des analyses plus poussées.

Pour évaluer précisément cette contribution, il serait pertinent de croiser des données administratives sur les travaux de rénovation avec celles des HNP. Cependant, cette tâche reste complexe en raison des limites des sources disponibles :

- Les données issues de la plateforme régionale de gestion des permis d'urbanisme (**Ges-Per**) aurait potentiellement permis d'identifier les biens ayant fait l'objet de rénovations nécessitant un permis. Cependant, cette donnée n'a pas pu être exploitée dans le cadre de la présente mission.



Exemples de rénovations :

Le *Cottage d'Ollomont* (Houffalize) : maison du 19^e siècle, rénovée en 2014 et servant à la fois de résidence secondaire et de gîte.



Le *Clos du Mérou* à Palenge (Durbuy) : un château-ferme transformé en gîte de grande capacité dans les années 1990.



The Ardenne House à Cowan (Houffalize) : une demeure transformée en « gîte de charme » en 2024. Ci-dessous l'état en 2009.



- Les données encodées par **Statbel** à partir des formulaires de déclaration (modèle I) annexés au permis d'urbanisme renseignent sur le nombre de biens ayant fait l'objet d'une rénovation. Sur la base de ces informations, l'IWEPS publie notamment l'indicateur « part de logements autorisés en rénovation par rapport au total de logements autorisés » par commune. Cependant, outre les biais inhérents à cette source de données, il n'est pas possible de croiser ces informations relatives aux rénovations avec notre base de données géospatiales, ce qui limite l'identification d'une dynamique de rénovation spécifique pour les biens de type HNP.

Une manière quelque peu détournée de voir si les biens de type HNP font plus souvent l'objet de rénovations (lourdes) consiste à interroger l'information sur l'« année de dernière transformation physique » contenue dans les renseignements cadastraux. Nous avons dès lors croisé cette information avec celle relative à la date de construction afin d'évaluer si une transformation récente (depuis 2010) a eu lieu. Seules les locations touristiques ont été analysées, compte tenu de la disponibilité des données pour les six communes, permettant d'obtenir des résultats plus robustes.

	Locations touristiques	Autres logements
<i>avant 1900</i>	40,8	30
<i>1900-1940</i>	36,3	23,9
<i>1941-1960</i>	21,6	22,4
<i>1961-1980</i>	18,1	9,9
<i>1981-2000</i>	12,1	11,4
<i>2001-2022</i>	11,9	14,1
<i>Total</i>	23,9	18,8

Tableau 10. Proportion de logements ayant fait l'objet d'une modification physique depuis 2010 (Source : AGDP, CPDT-recensement HNP).

Les chiffres mettent en évidence une proportion significativement plus élevée de modifications récentes dans les logements servant de HNP par rapport aux autres logements, notamment pour les bâtiments construits avant 1940. Cependant, un biais important doit être souligné : il est possible que les transformations aient été effectuées dans des logements servant aujourd'hui d'HNP, sans lien direct avec leur usage actuel. Par ailleurs, toute transformation d'un bâtiment ancien ne contribue pas nécessairement à la préservation de son caractère patrimonial. Certaines interventions lourdes peuvent en effet reconfigurer entièrement la structure d'origine pour répondre aux exigences actuelles de confort et d'équipement. L'analyse des annonces de locations touristiques effectuée dans le cadre du recensement met en évidence une importance particulière de grands gîtes ou de biens positionnés sur un segment haut de gamme parmi ces biens. En l'absence de données plus précises, l'objectif ici a été de fournir des indices permettant de détecter un effort de rénovation à travers les chiffres disponibles.

2.2 QUELLE PLACE POUR L'HNP DANS LES TRAJECTOIRES D'ETALEMENT URBAIN RESIDENTIEL (SDT) ?

Nous avons observé que les résidences secondaires et les locations touristiques représentent une part significative du parc immobilier résidentiel dans les communes étudiées (tableau 9). Ceci concerne aussi bien des logements anciens que récents.

Dans sa logique d'optimisation spatiale, le SDT prévoit que 75 % des nouveaux logements soient concentrés dans des centralités d'ici 2050, afin de limiter l'étalement urbain. Ces centralités, définies comme des zones offrant une densité résidentielle, une proximité aux services, et une bonne accessibilité aux transports publics, visent à canaliser le développement immobilier vers des lieux les mieux équipés.

Deux questions principales se posent dans ce contexte :

- Quelle est la proportion actuelle de logements récents situés en centralité dans les six communes étudiées, et quelle part de ces logements est occupée par l'HNP ?
- Quelle sont les implications du fait que la quasi-totalité des biens de type HNP occupent des biens catégorisés comme « logements » au cadastre, alors que leur usage n'est pas strictement résidentiel ?

2.2.1 La place de l'HNP dans la production de logements en centralité et hors centralité

L'estimation de la proportion de nouveaux logements produits en centralité, essentielle pour l'établissement des trajectoires « prédictives » dans le cadre des futurs SDC, repose sur le registre cadastral¹². À ce jour, cette source reste la plus adéquate pour cet exercice, en attendant que les données sur les permis d'urbanisme issues de l'outil GesPer deviennent pleinement exploitables. Notre analyse, couvrant la période 2010-2022, s'appuie dès lors sur ces données (tableau 11).

<i>* hormis celles situées à l'intérieur des camping et villages de vacances</i>	Unités de logement construites entre 2010 et 2022*	...et occupées par une résidence secondaire	... et occupées par une location touristique	% de la production de logements en centralité
Daverdisse	82	-	3	2%
- hors centralité	80	-	3	
- en centralité (Haut-Fays)	2	-	0	
Durbuy	625	-	60	25%
- hors centralité	468	-	55	
CUP Barvaux	103	-	3	
CV Bomal	48	-	2	
CV Sy	6	-	0	
- en centralités (Barvaux, Bomal, Sy)	157	-	5	
Houffalize	385	44	29	14%
- hors centralité	333	44	28	
- en centralité (Houffalize)	52	0	1	
Viroinval	130	-	10	12%
- hors centralité	115	-	10	
CV Nismes	12	-	0	
CV Treignes	3	-	0	
- en centralités (Nismes et Treignes)	15	-	0	
Vresse-sur-Semois	117	30	9	17%
- hors centralité	97	23	7	
- centralité (Alle)	20	7	2	
Waimes	431	-	12	13%
- hors centralité	377	-	11	
- en centralité (Waimes)	54	-	1	

Tableau 11. Nombre de logements* construits entre 2010 et 2022 dans et hors des centralités du SDT (Source : AGDP, CPDT-recensement HNP).

¹² Voir à ce sujet la documentation CPDT sur l'outil d' « aide à l'élaboration de trajectoires pour l'optimisation spatiale locale à l'échelle communale » (ATOL-C).

Les données révèlent une concentration faible des nouvelles constructions en centralité, largement en deçà de l'objectif de 75 % fixé pour 2050¹³. Ces résultats ne sont toutefois pas à considérer comme inhabituels pour des communes rurales¹⁴ où l'essentiel de la production consiste encore en des maisons unifamiliales implantées dans des zones excentrées.

L'analyse montre également que l'HNP occupe une part négligeable des nouvelles constructions en centralité¹⁵, à l'exception de la centralité d'Alle (Vresse-sur-Semois), où le tourisme joue un rôle important. Hors centralité, en revanche, les logements nouveaux occupés par l'HNP représentent une part considérable, atteignant 31 % à Vresse et 22 % à Houffalize. Ces chiffres confirment que l'HNP contribue activement à l'étalement résidentiel et à l'artificialisation des terres dans les espaces périphériques.

2.2.2 Définir le logement : enjeux juridiques et méthodologiques

Le registre cadastral, principal outil d'analyse de l'étalement urbain résidentiel, se limite à indiquer le nombre de logements et leur date de construction. Il n'offre cependant aucune information sur l'usage réel de ces biens. Cela pose un problème méthodologique majeur : les logements dédiés à l'HNP, les kots d'étudiants ou encore les biens inoccupés sont tous considérés comme équivalents aux résidences principales. Cette confusion perturbe potentiellement les calculs des trajectoires « prédictives » d'étalement urbain résidentiel, en particulier dans les communes fortement marquées par l'HNP.

Un exemple concret : Houffalize et Vresse-sur-Semois

Pour nourrir la réflexion sur le statut multiple du logement, nous avons effectué une estimation globale des différents usages faits de ceux-ci¹⁶, en distinguant résidences principales, locations touristiques, résidences secondaires et autres formes d'(in)occupation (voir aussi chapitre 3.2). Contrairement aux analyses précédentes, nous avons inclus ici les résidences secondaires en caravanes. Bien que ces dernières ne relèvent pas strictement de l'HNP, leur reconnaissance comme logements au cadastre dans plus de la moitié des cas justifie leur inclusion.

À titre informatif, nous avons également indiqué les biens HNP situés sur des parcelles où aucune unité de logement n'était officiellement enregistrée au 1er janvier 2023. Cela inclut des biens identifiés via nos relevés ou taxés par les communes, mais non encore enregistrés au cadastre, ainsi que des constructions légères, temporaires ou alternatives (yourtes, *tiny houses*, cabanes, roulottes). Ces structures échappent souvent à la reconnaissance officielle en tant que logement.

¹³ Bien que les ordres de grandeur soient comparables, ces résultats ne concordent pas avec ceux obtenus via l'outil ATOL-C (https://sites.uclouvain.be/CPDT_ACUTE/CPDT_ATOL_C.php). Plusieurs facteurs expliquent cette divergence : la période analysée diffère, tout comme les critères de sélection des natures cadastrales prises en compte dans les calculs notamment. Ceci reflète le poids des choix méthodologiques dans l'estimation des trajectoires.

¹⁴ Voir notamment les exemples donnés dans le vade-mecum « Schémas de développement communaux thématiques 'optimisation spatiale' » (fiche 3, pages 16-19), disponible sous l'adresse <https://territoire.wallonie.be/fr/publication/vade-mecum-schemas-de-developpement-communaux-thematiques-optimisation-spatiale>.

¹⁵ Nous ne disposons de données sur les résidences secondaires que dans deux des six communes.

¹⁶ Précisons que certaines natures cadastrales ont été écartées : les hôtels, les homes de vacances et les maisons de repos. Les habitations de vacances n'ont pas été écartées. Destinées à l'origine à un usage de loisirs et une occupation occasionnelle, une partie importante d'entre elles sont de nos jours occupées par des résidents permanents. Le plan d'action relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques (Plan HP) en est illustratif.

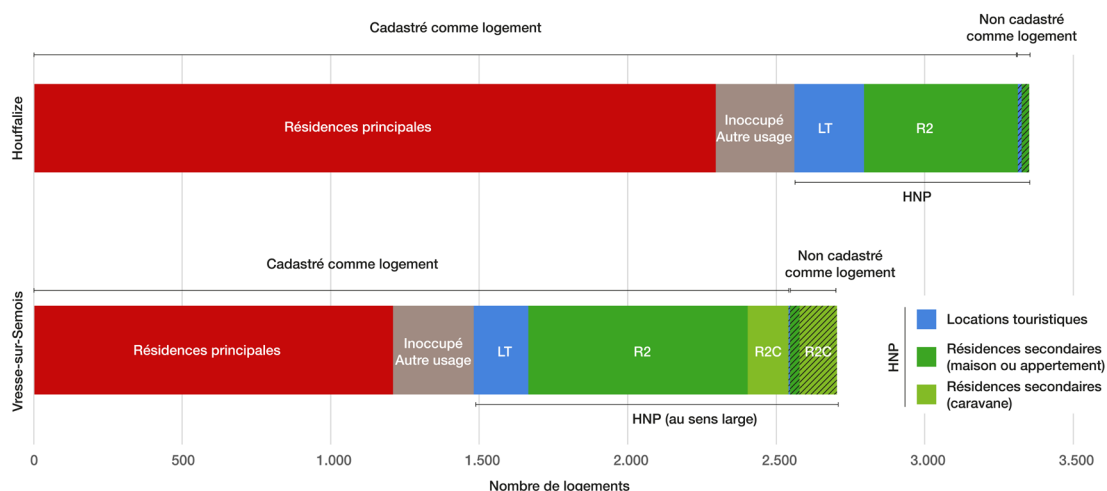


Figure 12. Estimation du nombre de logements par catégorie d'usage pour les communes d'Houffalize et Vresse-sur-Semois (Source : AGDP, CPDT-recensement HNP).

Le graphique montre un fait bien connu déjà : les proportions de l'HNP sont très variables d'une commune à l'autre et peuvent monter à des % très élevés, de telle sorte que, cumulé aux occupations autres et inoccupations, la part de logements occupés par un ménage domicilié tombe à moins de 50%.

Clarifier la définition du logement : l'apport du cadre juridique¹⁷

La manière dont le « logement » est défini – en incluant ou non tout ou partie des nombreux biens HNP – a des répercussions non négligeables sur les calculs et analyses des dynamiques résidentielles. Les trajectoires d'étalement urbain dépendront directement de ces choix. Il apparaît donc pertinent d'engager une brève réflexion sur la définition même du « logement ».

Le CoDT définit le logement via son article D.IV.4, alinéa 2 : « Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel 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, 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 ».

Cette définition exclut en toute logique les locations touristiques qui ne peuvent pas être qualifiées de logement au sens du CoDT, et ainsi du SDT. En effet, même si les locations touristiques peuvent prétendre à offrir les « fonctions de base de l'habitat » décrites, elles ne sont pas destinées à l'« usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble » mais au contraire à un usage non privatif et non exclusif.

Au contraire, les résidences secondaires pourraient rentrer dans ces critères définitionnels, à condition d'être qualifiées comme « résidence habituelle ». La résidence habituelle d'une personne physique est définie, au sens du Code de droit international privé, comme le lieu où cette personne « s'est établie à titre principal, même en l'absence de tout enregistrement et indépendamment d'une autorisation de séjourner ou de s'établir ; pour déterminer ce lieu, il est tenu compte, en particulier, de circonstances de nature personnelle ou professionnelle qui révèlent des liens durables avec ce lieu ou la volonté de nouer de tels liens ».

¹⁷ Partie rédigée en se référant à l'analyse juridique faite par Valentine Defer dans le cadre de la recherche CPDT sur l'HNP.

Ainsi, malgré une domiciliation des propriétaires dans une autre habitation, une résidence secondaire pourrait a priori être considérée comme logement et rentrer dans le champ d'application des trajectoires d'optimisation spatiale, à condition qu'il soit démontré une volonté, dans le chef des futurs occupants, de créer des liens durables avec ce lieu. Dans le cas contraire, les résidences secondaires ne pourraient être qualifiées de logement et sortiraient ainsi dudit champ d'application.

Encadrer l'HNP – Le possible rôle des SDC¹⁸

Bien que l'HNP ne soit pas explicitement visé en tant que tel dans les contenus obligatoires d'un SDC et ne relève pas directement du champ d'application du SDT, il s'agit d'une des composantes du cadre bâti. Par ailleurs, son développement peut avoir un impact tel sur le territoire communal qu'il risque de compromettre « le développement territorial durable et attractif » dont cette commune est garante (CoDT, D.I.1 § 1^{er}).

Pour encadrer le développement de l'HNP, une commune pourrait envisager de mettre en place une stratégie spécifique de localisation de l'HNP, en lien ou non avec ses centralités, et de contraindre les nouvelles constructions par des mesures de densité et/ou de lutte contre l'imperméabilisation et l'artificialisation des terres, le cas échéant inspirées du SDT. L'avantage du SDC par rapport à d'autres outils réside dans son approche globale : il englobe la structure du territoire dans son ensemble. Cela permet d'identifier les zones où l'HNP pourrait être encouragé, toléré, découragé ou exclu, tout en assurant une vision d'ensemble cohérente et stratégique.

Enfin, le SDC pourrait définir clairement certaines notions essentielles à la mise en œuvre de cette stratégie, telles que la définition d'une « résidence secondaire ». Cette clarification garantirait une compréhension partagée et une application harmonisée des mesures envisagées.

Suivi et compréhension des usages du logement

Ce qu'il faut en retenir : L'HNP occupe une place importante dans le parc immobilier résidentiel des communes et localités touristiques, y compris parmi les constructions récentes. Cette réalité soulève la question de savoir, en premier lieu, si l'HNP doit être pris en compte dans le suivi des trajectoires d'extension urbaine résidentielle et, en second lieu, comment. L'objectif n'est pas ici de proposer des solutions précises, mais d'identifier les points qui méritent d'être discutés dans le cadre de l'élaboration du suivi futur de ces trajectoires¹⁸.

Actuellement, la pratique consiste à se référer aux informations cadastrales, qui classent tous les biens disposant des attributs d'une habitation dans la catégorie « logement », indépendamment toutefois de leur usage réel¹⁹. Cependant, toutes les natures cadastrales incluant des « logements » ne sont pas retenues. Par exemple, l'outil ATOL-C propose d'exclure notamment les hôtels et les habitations de vacances²⁰. Cette dernière exclusion pourrait être reconsidérée dans une certaine mesure, sachant qu'une part significative des habitations de vacances est aujourd'hui utilisée comme résidence principale. Toutefois, ces biens pourraient être exclus lorsqu'ils sont situés dans des zones spécifiquement destinées aux loisirs et au tourisme, telles que les campings, villages de vacances et parcs résidentiels de week-end.

¹⁸ Voir également : le guide « Encadrer l'usage touristique de l'habitat » et l'annexe 3 (« Outils d'encadrement ») au rapport scientifique relatif à la recherche CPDT sur l'HNP.

¹⁹ Un logement de fonction dans un bâtiment scolaire est autant comptabilisé qu'un appartement servant de cabinet médical ou de location touristique.

²⁰ Il s'agit d'une nature cadastrale (code 503) utilisée pour identifier des biens destinés à des séjours de courte durée, avec une vocation récréative et de loisirs.

Une alternative pour le suivi de l'étalement urbain serait de s'appuyer sur les permis d'urbanisme, puisque tout projet modifiant le nombre de logements doit obtenir un permis. Cela offrirait une vue précise des nouvelles créations ou transformations de logements. Par ailleurs, la création d'un hébergement touristique étant également soumise à permis, cet outil permet d'identifier au moins une partie des usages. Néanmoins, il demeure difficile de connaître avec certitude l'usage réel des autres logements ainsi autorisés, notamment les résidences secondaires.

Dans tous les cas, il paraît pertinent de systématiser la connaissance des usages réels des logements. Une approche consisterait à distinguer les biens selon leur usage principal – résidence principale, secondaire, touristique, autre occupation ou inoccupation – dans les outils d'analyse territoriale. Cette piste rejoint d'ailleurs les recommandations du guide « Encadrer l'usage touristique de l'habitat », qui préconise la création d'un cadastre de l'habitat.

2.3 HNP ET OUTILS PLANOLOGIQUES

2.3.1 Répartition de l'HNP selon les zones d'affectation du plan de secteur

La répartition de l'HNP selon les zones d'affectation du plan de secteur sera abordée ici de manière succincte. En effet, le découpage des zones d'affectation correspond globalement à celui des types de secteurs statistiques (voir partie 2.1). Par exemple, les zones d'habitat (à caractère rural) et les ZACC coïncident approximativement avec les secteurs centraux et leurs extensions ; les zones de loisirs avec les secteurs dédiés aux loisirs ; et les zones agricoles et forestières avec les zones d'habitations dispersées.

Les tableaux ci-dessous présentent les résultats sur base des recensements de résidences secondaires (R2) et de locations touristiques (LT) disponibles. Le premier tableau (tableau 12) indique pour chaque commune et type d'affectation la proportion de logements cadastrés occupés par une R2, respectivement une LT ; le deuxième tableau (tableau 13) indique pour chaque commune, la proportion de R2, respectivement LT situés dans chacune des zones d'affectation.

	Proportion de R2 dans le total de logements		Proportion de LT dans le total de logements					
	Houffalize	Vresse-sur-Semois	Daverdisse	Durbuy	Houffalize	Viroinvall	Vresse-sur-Semois	Waimes
Zone d'habitat	4%	30%		6%	2%	2%	9%	
Zone d'habitat à caractère rural	17%	23%	6%	6%	8%	3%	4%	5%
Zone d'aménagement communal concerté	6%	33%		4%	17%			4%
Zone de loisirs	31%	8%	25%	13%	36%	7%	3%	29%
Zone agricole	23%	25%	9%	6%	7%	2%	6%	8%
Espace vert, parc, zone naturelle et forestière	27%	56%	3%	9%	9%	1%	14%	34%
Autres affectations	9%			4%		3%		11%
Ensemble du territoire communal	14%	28%	6%	7%	7%	3%	7%	8%

Tableau 12. Proportion de logements occupés par une R2 ou LT, par commune et type de zone d'affectation au plan de secteur (2023). (Source : AGDP, CPDT-recensement HNP)

	Proportion de R2 selon la zone d'affectation		Proportion de LT selon la zone d'affectation					
	Houffalize	Vresse-sur-Semois	Daverdisse	Durbuy	Houffalize	Viroinval	Vresse-sur-Semois	Waimès
Zone d'habitat	21%	56%		28%	5%	24%	63%	
Zone d'habitat à caractère rural	70%	22%	89%	34%	80%	49%	15%	82%
Zone d'aménagement communal concerté	1%	0%		1%	3%			1%
Zone de loisirs	1%	3%	2%	27%	6%	23%	4%	1%
Zone agricole	4%	5%	7%	5%	4%	2%	4%	10%
Espace vert, parc, zone naturelle et forestière	2%	15%	2%	5%	3%	1%	14%	6%
Autres affectations				1%		1%		
Ensemble des zones d'affectation	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tableau 13. Proportion de R2 ou LT par type de zone d'affectation au plan de secteur (2023). (Source : AGDP, CPDT-recensement HNP)

Les données révèlent que les R2 et LT montrent une forte concentration dans les zones d'habitat (à caractère rural), tandis que les locations touristiques affichent également une forte présence dans les zones de loisirs²¹. Ces disparités tiennent toutefois en grande partie à des différences d'usage des zones de loisirs selon les communes :

- À Houffalize et Vresse-sur-Semois, elles sont occupées par des campings touristiques et des villages de vacances.
- À Durbuy et Viroinval, en revanche, ces zones sont également occupées par d'importants parcs résidentiels de week-end (PRWE) et des lotissements assimilables à des PRWE. Ces espaces, initialement conçus pour des habitations de vacances et maisons de campagne, ont ainsi évolué vers des usages plus variés, incluant des locations touristiques exclusives ou hybrides, voire des résidences principales.

Les zones agricoles et les espaces verts (parcs, zones naturelles et forestières) accueillent également une proportion significative d'HNP dans certaines communes. Cela illustre un usage touristique des logements qui dépasse les limites des zones d'habitat pour inclure des bâtiments plus ou moins isolés, tels que d'anciennes fermes, des moulins réhabilités, des chalets forestiers ou encore des villas dispersées (figures 13 et 14).

²¹La correspondance entre le type d'affectation et l'usage réel du sol est très partielle dans le cas des infrastructures touristiques. Si les zones de loisirs leur étaient préférentiellement dédiées à l'origine, notamment durant la période de massification du tourisme (1970-1980), elles apparaissent aujourd'hui en inadéquation avec une demande désormais orientée davantage vers des hébergements intégrés aux tissus résidentiels, villageois ou urbains. (voir la note de recherche CPDT n°84 « Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au plan de secteur » : <https://cpdt.wallonie.be/publications/analyses-territoriales-et-touristiques-de-la-zone-de-loisirs-au-plan-de-secteur/>).

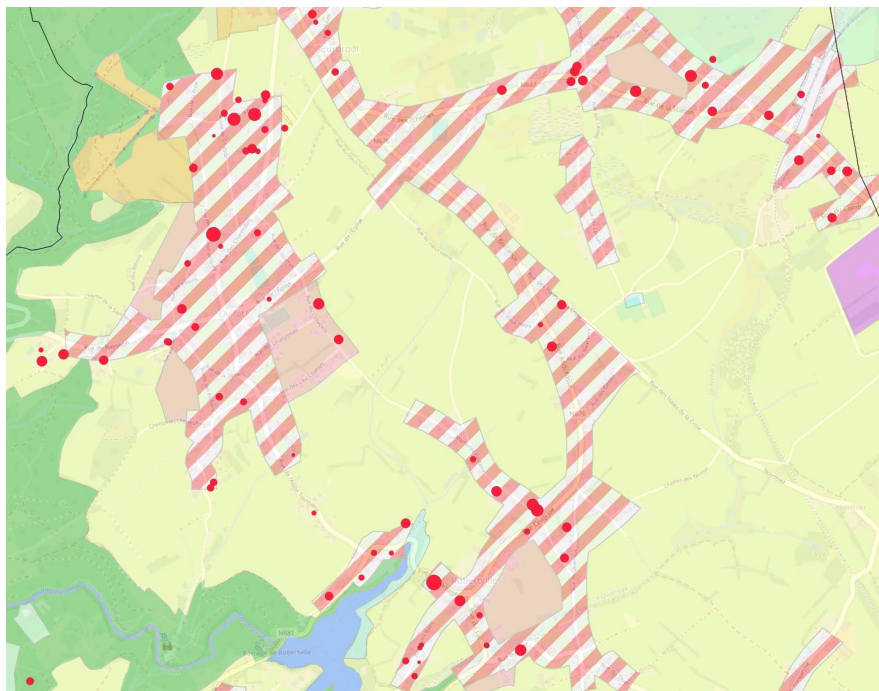


Figure 13. Extrait du plan de secteur d'Houffalize avec superposition des locations touristiques actives en 2023. La majorité des LT se concentre en ZHCR, traduisant une forte valorisation touristique de ces zones. On remarque également la formation de regroupements de LT dans des zones d'attrait touristique spécifiques : au sud, autour du lac de Robertville, et au nord, à proximité de la piste de ski (zone de loisirs) et du plateau des Hautes Fagnes.

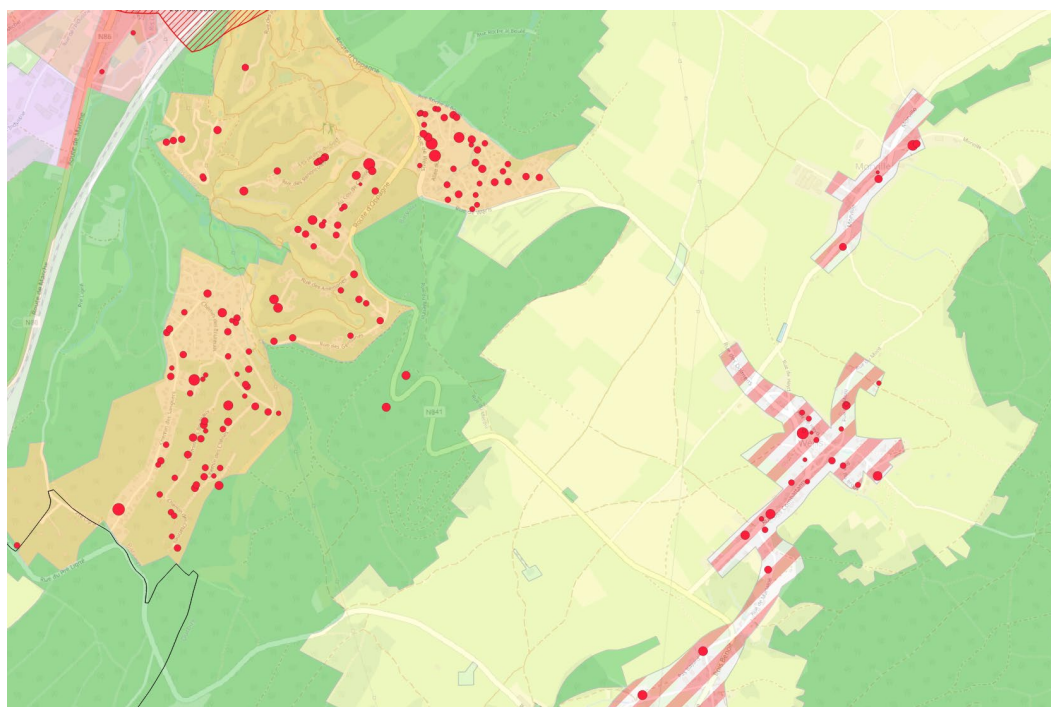


Figure 14. Extrait du plan de secteur de Durbuy avec superposition des locations touristiques actives en 2023. La particularité ici est la grande concentration de LT dans les zones de loisirs, en l'occurrence trois PRWE

2.3.2 L'HNP et son adéquation avec les zones d'habitat

Le CoDT stipule que les zones d'habitat (à caractère rural) sont principalement destinées à la résidence (et aux exploitations agricoles). Il précise que les « équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ». La zone de loisirs est, quant à elle, destinée avant tout aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs.

La question se pose donc de savoir si une location touristique ou une résidence secondaire peut être assimilée à un équipement touristique ou récréatif. La définition des zones de loisirs, qui inclut explicitement les hébergements de loisirs, semble offrir une réponse pour les locations touristiques. En revanche, le statut des résidences secondaires demeure plus incertain. N'étant pas la résidence « habituelle » de leurs propriétaires, leur fonction principale – relèvent-elles davantage de la « résidence » ou d'un « équipement touristique ou récréatif » ? – reste sujette à interprétation.

Un enjeu supplémentaire concerne l'impact des locations touristiques, et éventuellement des résidences secondaires si elles sont à assimiler à des équipements touristiques, sur les zones d'habitat. À quel moment ces usages « mettent en péril la destination principale de la zone » et deviennent « incompatibles avec le voisinage » ? Cette analyse n'a pas pour vocation d'apporter une réponse à cette question, mais souligne l'importance de disposer d'une base de données exhaustive et régulièrement actualisée sur l'HNP pour objectiver la situation. Par ailleurs, l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de tout nouvel hébergement touristique implique que ces questions soient systématiquement prises en compte lors de l'évaluation des projets proposés.

2.3.3 La place de l'HNP dans les permis d'urbanisation

Un autre élément à prendre en considération lors de l'instruction d'un permis d'urbanisme relatif à la création d'un hébergement touristique sont les permis d'urbanisation (anciennement : permis de lotir). Ces permis définissent notamment les types de constructions et d'activités autorisés dans un périmètre donné. Bien que nous n'ayons pas réalisé d'analyse exhaustive, une exploration de plusieurs permis dans des zones d'habitat (à caractère rural) du plan de secteur montre les possibles décalages de la réalité de terrain avec les objectifs initiaux des lotissements.

Études de cas

Exemple 1 : Le plateau du Soleil à Durbuy (Septon)

D'après le permis datant de 1964, le site est destiné à accueillir des « villas et des cottages à caractère exclusivement résidentiel » et est « réservé aux habitations privées ». Aucun hôtel, auberge, pension de famille ou motel ne peut y être installé ou exploité (art. 2).

Et pourtant, aujourd'hui, 11 des 37 constructions présentes dans le lotissement sont des locations touristiques, dont certaines des gîtes de grande taille (voir photo ci-contre).



Exemple 2 : Le domaine de Bellevue à Durbuy (Septon)

Il s'agit d'un lotissement de très grande taille datant de 1966, comprenant 202 lots, dont certains toujours libres de construction aujourd'hui. Les parcelles sont « réservées à l'établissement d'habitations privées, de chalets de vacances, unifamiliales » (art. 2). Une fois de plus, il n'a pas été prévu d'y accueillir des hébergements touristiques. Pourtant, le lotissement en accueille aujourd'hui une vingtaine.

Exemple 3 : La rue du Tier à Houffalize (Nadrin)

Le permis, délivré en 1975, précise que « la zone est réservée à la construction d'habitations isolées, unifamiliales » (art. 2). Sur les 10 constructions existantes aujourd'hui, 4 servent de résidence secondaire et 3 de location touristique.

Discussion

Avec l'adoption de la circulaire ministérielle sur les permis d'urbanisation de 2010 et l'entrée en vigueur du CoDT en 2017, les permis de lotir ont été remplacés par les permis d'urbanisation. Le plan de division parcellaire annexé aux permis de lotir a ainsi perdu sa valeur réglementaire pour devenir indicatif, permettant ainsi une réorganisation des limites parcellaires sans contrevenir aux autres prescriptions.

Il en est de même pour les prescriptions urbanistiques et architecturales des anciens permis de lotir. Tout écart à ces prescriptions doit néanmoins être formellement motivé, notamment en prouvant la compatibilité de cet écart avec les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire contenus dans le permis d'urbanisation, y compris en termes d'affectations²².

Parmi les exemples analysés, le premier se distingue par un permis d'urbanisation particulièrement explicite à cet égard, interdisant formellement l'exploitation d'un hébergement touristique.

Deux questions majeures émergent de cette situation :

L'ambiguïté des usages non prévus par les anciens permis de lotir : Les permis de lotir, souvent établis il y a plusieurs décennies, n'avaient pas anticipé l'essor des locations touristiques. Ces dernières ne sont donc pas explicitement interdites, ce qui leur permet de profiter d'un statut ambigu : elles restent formellement des biens résidentiels, bien qu'elles soient utilisées à des fins touristiques ou de loisirs. Cette ambiguïté souligne la nécessité de clarifier les définitions et la catégorisation de ces biens afin de lever toute incertitude juridique.

Le recours aux prescriptions des anciens permis pour limiter l'HNP : Aucun des permis de lotir étudiés n'autorise explicitement la création ou l'exploitation d'hébergements touristiques. Dans les communes confrontées à une forte pression liée à l'HNP, ces prescriptions pourraient être invoquées pour limiter les nouveaux projets de locations touristiques dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Cette argumentation pourrait être renforcée par le recours à la notion de « mise en péril de la destination principale de la zone », en particulier dans les lotissements situés en zone d'habitat (à caractère rural), où les usages résidentiels sont prioritaires.

²² Voir notamment : https://www.uvcw.be/no_index/files/4864-webinaire-derogation-&-ecart---partie-2---8-decembre-2020.pdf

EN GUISE DE CONCLUSION

L'habitat non permanent (HNP) occupe une place singulière et significative dans les dynamiques résidentielles wallonnes, en particulier dans les communes touristiques. Son développement revêt un caractère ambivalent : il contribue à la revitalisation de certains territoires, tout en posant des défis aux marchés immobiliers locaux et aux politiques publiques. L'HNP influence profondément les usages du bâti, participe à la préservation du patrimoine et reconfigure les équilibres sociaux et économiques des territoires concernés. Une compréhension approfondie de ces dynamiques est essentielle pour élaborer des politiques publiques équilibrées, capables de concilier développement économique local et accès au logement pour les populations résidentes.

La recherche menée sur l'HNP dans le cadre de la CPDT (2023-2025) a permis de quantifier et de caractériser ce phénomène en Wallonie. En explorant sa géographie, ses impacts territoriaux et en réalisant une série de séjours de terrain, cette recherche propose un ensemble d'outils d'encadrement de l'HNP à destination des acteurs communaux et régionaux. La présente note s'inscrit dans cette démarche et se concentre sur deux axes principaux :

- Recensement exhaustif de l'HNP : Une méthodologie rigoureuse a été mise en œuvre pour collecter, traiter, localiser et consolider des données issues de multiples sources (cadastre, plateformes de location, données fiscales locales...). Ce processus a permis de construire une base de données spatiales détaillée, offrant une vision précise des résidences secondaires et des locations touristiques dans plusieurs communes rurales wallonnes.
- Analyse spatiale et politique foncière : L'exploitation de ces données a permis de croiser les informations sur l'HNP avec différents référentiels territoriaux (cadastre, zones d'affectation du plan de secteur, périmètres de centralité définis par le SDT). Ces croisements éclairent les dynamiques territoriales complexes liées à l'HNP et ouvrent la voie à des choix d'encadrement plus adaptés.

Principaux constats

Impacts sur l'urbanisation et le patrimoine

L'HNP contribue activement aux processus d'extension résidentielle et d'artificialisation des terres. Cette dynamique s'exprime soit par la construction de bâtiments résidentiels servant directement d'HNP, soit par l'occupation de biens anciens, retirés du marché résidentiel. Ce phénomène amplifie la demande en terrains constructibles pour les candidats à une installation permanente.

Par ailleurs, l'HNP joue un rôle ambivalent dans la préservation du patrimoine. D'un côté, il permet de redonner vie à des bâtis anciens, souvent délaissés. De l'autre, son usage intensif à des fins touristiques, notamment via la transformation fonctionnelle de certaines demeures, peut limiter leur retour à une vocation résidentielle. Cela renforce ainsi l'inadéquation entre les biens ainsi reconfigurés et la demande locale en logements.

Redéfinition des usages des logements

Le développement de l'HNP redessine sensiblement l'occupation « traditionnelle » du bâti. Aujourd'hui, les zones d'habitat des villes, et surtout des villages touristiques, sont de plus en plus marquées par la présence de biens relevant de l'HNP. Ces biens peuvent être majoritairement des résidences secondaires ou des locations touristiques, en fonction des spécificités locales. Dans certains cas, l'ampleur du phénomène est telle qu'un basculement des usages vers une fonction essentiellement axée sur les loisirs et le tourisme devient manifeste.

Dans les zones de loisirs, des dynamiques contrastées émergent. Par exemple, dans certains parcs résidentiels de week-end (PRWE) situés dans des communes touristiques, de nombreuses « habitations de vacances » sont reconverties en locations touristiques. À l'inverse, dans d'autres zones de loisirs, souvent caractérisées par un bâti plus modeste, un phénomène différent s'observe : l'usage croissant des « habitations de vacances » comme résidences principales. Ces constats, fondés à la fois sur des observations éparses et sur la confrontation de différentes sources de données, mettent en lumière une redéfinition des usages des logements, avec des redistributions notables entre leurs diverses fonctions. Ces dynamiques mériteraient d'être étudiées plus en détail.

Vers une meilleure prise en compte de l'HNP dans les politiques publiques²³

Pour intégrer pleinement l'HNP dans les outils de politique foncière et d'aménagement du territoire, plusieurs leviers d'action émergent :

- Clarification des définitions juridiques et fonctionnelles : Les termes « logement », « habitation », « résidence secondaire », « location touristique » ou encore « équipement de loisirs » sont souvent utilisés sans en donner une définition précise ou commune, créant des incohérences. Une clarification conceptuelle et terminologique en adéquation avec les polices connexes à l'aménagement du territoire serait toutefois essentielle pour une planification territoriale cohérente.
- Adaptation des schémas de développement : Les outils tels que les SDC et SDP devraient intégrer des éléments spécifiques relatifs à l'HNP afin d'anticiper et/ou encadrer leurs impacts sur les territoires.
- Création d'un référentiel commun sur l'usage des logements : La mise en place d'un cadre partagé pour localiser, dénombrer et distinguer clairement les résidences principales, résidences secondaires, locations touristiques, autres usages et biens inoccupés constituerait une avancée majeure pour objectiver l'évolution des usages des logements et la place qu'y prend l'HNP.

Précautions méthodologiques et limites des analyses

Malgré les efforts déployés pour obtenir des données précises et représentatives, il est important de ne pas surinterpréter les résultats chiffrés. Les données recueillies doivent être considérées comme des ordres de grandeur, surtout dans un contexte d'échantillon limité à six communes pour les locations touristiques et deux pour les résidences secondaires. Les profils des communes analysées (Daverdisse, Durbuy, Houffalize, Vresse, etc.) illustrent une diversité de situations territoriales, mais ne permettent pas de généraliser les conclusions à l'ensemble de la Région wallonne.

²³ Voir également : le guide « Encadrer l'usage touristique de l'habitat » et l'annexe 3 (« Outils d'encadrement ») au rapport scientifique relatif à la recherche CPDT sur l'HNP.

LISTE DES ABREVIATIONS

CGT : Commissariat Général au Tourisme
CoDT : Code wallon du Développement Territorial
CPDT : Conférence Permanence du Développement Territorial
CTS : Centre de Tourisme Social
HNP : Habitat Non Permanent
IGEAT : Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
IWEPS : Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique
LT : Location touristique (HNP marchand)
PRWE : Parc Résidentiel de Week-End
PS/PdS : Plan de secteur
R2 : Résidence secondaire (HNP résidentiel)
R2C : Résidence secondaire logée dans une caravane
SDC : Schéma de développement communal
SDT : Schéma de développement du territoire
SPF : Service Public Fédéral
SPW : Service Public de Wallonie
ULB : Université Libre de Bruxelles
VV : Village de Vacances
ZH : Zone d'habitat (plan de secteur)
ZHCR : Zone d'habitat à caractère rural (plan de secteur)
ZL : Zone de loisirs (plan de secteur)