



*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

OPTIMISATION SPATIALE ET MESURES DE GESTION FONCIERE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COUT DU LOGEMENT ANNEXE 5 - REPERTOIRE DES MESURES (TABLEAU)



DECEMBRE 2025

Responsables académiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves HANIN

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY & Anya DIEKMANN

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marie HALLEUX & Bruno BIANCHET

Coordinateurs scientifiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Alexandre LECLERCQ

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Pour le Lepur-ULiège : Nadège DUVIVIER

Chercheurs

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim DUPONT

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUOROUX

Simon VERELST

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX

Eva VAN HUFFEL

Famille stratégique		Mesure			Acteurs et objectifs concernés		Levier d'action		Champs de caractérisation de la mesure										Remarques et références bibliographiques					
Famille stratégique	Justification	n° de la mesure	n° ancien (note de 2022)	Intitulé de la mesure (groupement par sous-famille stratégique)	Descriptif de la mesure	Principaux acteurs concernés	Objectif concerné (voir note)	Immobilier	Foncier	Capacité d'action publique	Urbanisme et fiscalité	Mesure agissant sur...	Effet direct ou indirect	Type de bâti/foncier concerné	Echelle de mise en œuvre	Niveau de complexité de mise en œuvre	Pertinence au regard du SDT et de la DPR	Priorité spatiale en fonction de la centralité	Liens avec d'autres mesures	Remarques	Références/Documentation existante	Lien web		
1. Pilotage et connaissance du foncier Structurer les outils publics d'observation, d'analyse et d'anticipation des marchés fonciers et immobiliers, et renforcer les capacités de planification foncière et immobilière en vue de permettre une action foncière efficace s'appuyant sur une connaissance fine des enjeux et de leur évolution	La production de données foncières (usage et disponibilité du foncier et de l'immobilier, transactions et prix) constitue un préalable à toute politique foncière efficace. Elle conditionne la capacité des pouvoirs publics à anticiper les tensions, à orienter les politiques d'aménagement et à garantir la performance des interventions en matière de logement abordable. La mise en place d'organes d'observation, d'EPF, d'îlots scientifiques et d'outils de connaissance (inventaires, analyses croisées, registres d'usage) permet de construire une vision claire, partagée et actualisée des dynamiques foncières et immobilières, tant en matière de disponibilité que de valeurs. Par ailleurs, les prix fonciers ne sont pas déterminés uniquement localement : ils dépendent de facteurs géographiques (taux d'intérêt, fiscalité, pression démographique, comportements d'investissement), qui doivent être mieux pris en compte pour anticiper les tensions à venir et ajuster finement les politiques publiques.	A. Création d'organes ou structures spécifiques																						
		1	1.1	Mettre en place un observatoire foncier et immobilier régional et un cadre d'échange multiveurs sur les stratégies et pratiques foncières en Wallonie	Développer au sein de l'administration une structure susceptible de récolter et analyser les données relatives aux marchés fonciers et immobiliers en Wallonie, les évaluer en cours et les transmettre fonciers et immobiliers et de diffuser aux pouvoirs publics les informations utiles aux prises de décisions à court, à moyen et à long terme.	Gouvernement wallon, SPW et autres acteurs supra-locaux	1					Autre	Indirect	Multiple	Régionale	moyen	La DPR (p. 20) souligne la volonté du Gouvernement de "développer une vision globale des disponibilités foncières de l'ensemble des acteurs publics". La mesure SA2M6 du SDT promeut le développement d'un observatoire régional	Indifférent	Mesure globale de soutien et de pilotage	Nécessite coordination entre SPW, Région et communes, mais structure légère	a. Rapport final subv. 2015-2016 de la Recherche Système d'information foncière et politiques publiques (en particulier son Chapitre IV. "Opportunité de mise en œuvre de l'observation foncière pour les recommandations en vue de remplir une telle mission dans le cadre de l'administration wallonne" et son Chapitre I. "Précision de la demande en informations foncières pour savoir quels sont les besoins en données auxquelles devrait pouvoir répondre un tel observatoire") b. Mesures regroupées sous le titre Observation foncière synthétisées dans l'Annexe II : "Catalogue de mesures thématiques" du rapport final subv. 2018 de la recherche "Gérer le territoire avec parcimonie" c. Valeur Mesure Réductions l'articulation des sols en Wallonie issue de la recherche "Gérer le territoire avec parcimonie" - subv. 2019 d. Centre de Ressources de la CPOT subv. 2023 : Note relative à l'opportunité de mise en œuvre d'une rigie foncière régionale et à l'identification du "foncier public" e. Observatoire régional du foncier (ORF) en Ile-de-France	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/systemes-informations-foncières-et-politiques-publiques/ b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Annexe-2018-Catalogue-de-mesures-thematiques.pdf c. https://cpdt.wallonie.be/publications/observations-foncières-2017-2.pdf d. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/12/Note-regie-fonciere-foncier-public-CPOT_2023.pdf e. https://www.orf.asso.fr/		
		2	2.1	Créer une structure du type "Établissement Public Foncier Régional (EPFR)" français	Se doter d'un établissement public foncier régional à l'image des EPF des régions françaises pour l'ensemble de la Wallonie. L'EPFR pourrait développer l'action foncière à l'échelle régionale et venir en soutien aux opérateurs locaux et supra-locaux	Acteurs directement impliqués dans la gestion du foncier public (SPW, SWA, SNAQUE, ADT ...)	2					Offre foncière et immobilière	Direct si intervention sur les marchés (offre : foncier français)	Multiple	Régionale	élevé	Les mesures SA2P13 du SDT relative à la maîtrise du foncier public et SA2AC01 et H2 relatives au foncier à vocation économique	A privilégier en centralité	Création légère et budgétaire lourde	a. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion - Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon b. Centre de Ressources de la CPOT subv. 2023 : Note relative à l'opportunité de mise en œuvre d'une rigie foncière régionale et à l'identification du "foncier public"	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/production-de-l-habitat-et-enjeux-territoriaux/ b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/12/Note-regie-fonciere-foncier-public-CPOT_2023.pdf			
		3	2.2	Développer des rigies communales (autonomes) voire supracommunales ou provinciales	Développer les rigies foncières communales et/ou provinciales afin de soutenir les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières, de logement et d'aménagement	Collaboration au niveau des pouvoirs locaux, voire supra-locaux et provinciaux	2					Offre foncière et immobilière	Direct si intervention sur l'offre	Multiple	Communale voire provinciale	faible	DPR : un droit ou logement de qualité (p. 65)	A privilégier en centralité	Valorisation de 2	a. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion - Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon b. Recherche "Politique de la ville - Renforcement des centralités urbaines et de leur attractivité sous l'angle économique" 2017 c. Centre de Ressources de la CPOT subv. 2023 : Note relative à l'opportunité de mise en œuvre d'une rigie foncière régionale et à l'identification du "foncier public"	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/production-de-l-habitat-et-enjeux-territoriaux/ b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-1.pdf c. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/12/Note-regie-fonciere-foncier-public-CPOT_2023.pdf			
		4	Nouvelle mesure	Créer un guichet ou une cellule régionale d'accompagnement juridique, fiscal, technique aux communes ou intercommunales souhaitant mobiliser leur patrimoine foncier et immobilier pour du logement abordable	Cette mesure consiste à mettre en place, au niveau régional, un guichet ou une cellule d'expertise chargée d'apporter un accompagnement juridique, fiscal, financier et technique aux communes ou intercommunales souhaitant mobiliser leur patrimoine foncier ou immobilier en faveur du logement abordable. Cet appui serait notamment à sécuriser les montages contractuels, faciliter l'ingénierie financière, optimiser le choix des outils fonciers disponibles et accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets. Plutôt que de créer une nouvelle structure, cette cellule pourrait être intégrée aux missions d'un organisme existant (par exemple la Société Wallonne du Logement ou un guichet régional comme la Société wallonne du crédit social), afin de multiplier l'expertise. L'objectif est de renforcer la capacité d'action des communes, particulièrement celles disposant de ressources administratives limitées, et d'accélérer la transformation du foncier et du bâti publics en logements accessibles et durables.	SPW, SWA, Agences de Développement territorial ...	3						Indirect	Multiple	Régionale	faible	La mesure SA2M6 du SDT promeut le développement d'un observatoire régional	A privilégier en centralité	Conditionne l'efficacité de 15	Structure légère, besoin de peu de moyens	a. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion - Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon b. Centre de Ressources de la CPOT subv. 2023 : Note relative à l'opportunité de mise en œuvre d'une rigie foncière régionale et à l'identification du "foncier public"	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/production-de-l-habitat-et-enjeux-territoriaux/ b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/12/Note-regie-fonciere-foncier-public-CPOT_2023.pdf		
		5	4.4	Création d'une structure (parapublique ou mise publique privée ou élargi) des missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étagés d'immeubles commerciaux	Les étagés vides au-dessus des commerces offrent a priori un potentiel important en Wallonie pour la réhabilitation de logements. Outre l'abandon fréquent d'accès direct vers les étagés depuis la rue, la remise en état de ces étagés parcellés inoccupés depuis plus de quarante ans peut s'avérer très coûteux au regard des montants des loyers qui pourront par la suite être perçus.	En dehors des plus grandes villes qui pourraient disposer d'un jour d'une telle cellule, c'est à une échelle supra-régionale ou provinciale qu'il faut voir la mise en œuvre de la telle structure pourrait être envisagée.	4						Offre immobilière	Direct	Multiple	Régionale ou communale	élevé (moyen si structure existante)	La DPR (p. 65) évoque la volonté du Gouvernement de refléter les logements inoccupés au-dessus des commerces	A privilégier en centralité	Facilité par 8 En lien avec 17	Proposition n°23 (en secondement n°27, 28 et 30) du Chapitre II "Évaluation des propositions" du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstituer la ville sur la ville - recyclage des espaces dégradés, pp. 112-113 + 126-133 (en particulier pp. 130-131)	a. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/07/Rapport-scientifique-2005-Reconstituer-la-ville-sur-la-ville.pdf b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/12/Note-regie-fonciere-foncier-public-CPOT_2023.pdf		
		B. Production d'outils de recensement et d'analyse																						
		6	Nouvelle mesure	Élaborer des stratégies foncières à l'échelle communale en coordination avec les SDC	Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire pour le logement, le développement local et économique, les infrastructures ou encore les équipements ainsi que pour les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Ministère français de la transition écologique, 2024). Elle implique la constitution et la gestion d'un portefeuille de biens et toutes les mesures y affiant. La mesure vise à encourager et accompagner les pouvoirs locaux dans l'élaboration de cette stratégie notamment au niveau des SPIDC.	SPW et pouvoirs locaux	2						Offre foncière	Indirect	Multiple	Locale voire supra-commune	faible	La mesure SA2P13 du SDT relative à la maîtrise du foncier public - SDC	Indifférent	Dépend de 3	Mobilisation politique nécessaire mais pas de structure nouvelle obligatoire.	a. Rapport final subv. 2015-2016 de la Recherche Système d'information foncière et politiques publiques b. Fiche CEREMA sur le foncier	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/systemes-informations-foncières-et-politiques-publiques/ b. https://outil2damanagement.cerema.fr/thematiques/foncier	
		7		3.1	Mettre à jour le recensement des gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics	La CPOT a identifié l'ensemble des biens fonciers et immobiliers publics, information accessible via le Géoportail. La mesure consiste en une actualisation de la donnée.	LA CPOT, en partenariat avec l'IMEPS, et la SPW	3						Offre foncière et immobilière	Indirect	Multiple	Régionale	faible	La DPR (p. 20) souligne la volonté du Gouvernement de "développer une vision globale des disponibilités foncières de l'ensemble des acteurs publics". La mesure SA2P13 du SDT relative à la maîtrise du foncier public	Indifférent	Améliore l'efficacité de 15	Requiert une mise à jour régulière de l'inventaire mais base de travail existante	a. Volet Identification des biens fonciers publics dans le Rapport final de la subv. 2017 de la Recherche Système d'informations foncières et politiques publiques, pp. 36-44 b. Note de Recherche : "Identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics, 2024"	a. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2017-2.pdf b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2015-1.pdf
		8	4.1	Recenser annuellement les logements ne servant pas de résidence principale en distinguant les logements inoccupés, les logements à fonction touristique et de loisirs (location touristique, résidence secondaire) et les logements à fonction non-résidentielle (bureaux, services...)	Faciliter et systématiser le recensement annuel des logements inoccupés ou occupés par d'autres fonctions que la résidence principale, par les communes, en vue de l'application de la taxe communale appropriée (immobilière inoccupée, résidence secondaire, séjour touristique).	Ministère du Logement et SPW TULP - Direction du logement et Services du logement, de l'urbanisme et des taxes au sein des administrations communales Le nouveau décret entré en vigueur le 1er septembre 2022 répond en large partie à cette idée. Les agents communaux en charge d'appliquer cette nouvelle disposition du droit wallon pourraient bénéficier d'un tel soutien (CPOT, UVOV ...)	4						Offre immobilière	Indirect	Multiple	Communale	moyen	La DPR (p. 65) évoque la volonté du Gouvernement de favoriser le retour des biens inoccupés sur le marché du logement. Code wallon de l'habitation durable (CWDH) articles B9 et B9	A privilégier en centralité	En lien avec 9 et 12 À rendre interopérable avec 10 Conditionne 16, 19, 20, 43, 44, 45	Travail d'inventaire à réaliser, besoin de méthodologie pour une collecte systématique	a. Sur la base des travaux CPOT, voir le mémoire de Mathilde Flais : "Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état" b. Propositions "CSE et CSE du Chapitre II" "Évaluation des propositions" du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstituer la ville sur la ville - recyclage des espaces dégradés, pp. 111 + 125-126 et pp. 113 + 131-133 c. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2015-1.pdf d. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-l-usage-touristique-de-l-habitat-en-wallonie/	a. https://mathis.unige.be/medias/2268/3/13318 b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/07/Rapport-scientifique-2005-Reconstituer-la-ville-sur-la-ville.pdf c. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2015-1.pdf d. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-l-usage-touristique-de-l-habitat-en-wallonie/	
9	5.1	Développer des outils de mesure de la sur- et sous-occupation des logements pour mieux évaluer les formes de mal-occupation et identifier les besoins en types de logements spécifiques	La sur- et sous-occupation des logements reste une réalité peu documentée en Wallonie, alors qu'elle influence directement le bien-être des ménages et l'adéquation du parc résidentiel existant aux besoins des occupants. Cette mesure vise à concevoir un dispositif d'analyse permettant de quantifier et qualifier précisément les situations liées à la configuration et à la taille du logement ne correspondant pas à la composition du ménage : ménages vivants à l'étroit ou, au contraire, disposant d'un logement trop spacieux par rapport à leurs besoins réels. En élargissant de façon systématique ces investigations, ce dispositif permettrait de développer des mesures favorisant une meilleure adéquation entre ménages et logements disponibles, notamment en identifiant les situations où des dispositifs d'accompagnement, d'incitation ou d'adaptation peuvent faciliter une mobilité résidentielle choisie ou l'ajustement du logement à la situation de vie (adaptation au vieillissement, déshabituation ou cohabitation, reconversion familiale, etc.). L'objectif est d'optimiser l'usage du parc existant en soutenant des solutions adaptées aux trajectoires et besoins des occupants.	SPW, CPOT-IMEPS, pouvoirs locaux ...	5						Offre immobilière	Indirect	Multiple	Régionale (cadre) et communale (déploiement)	moyen	Exploitation de données sensibles (registre de population >> cadastre) / voir possibilité de couplage faite par Statdata dans le cadre du recensement administratif récent	A privilégier en centralité	En lien avec 8 et 10 Conditionne 20	a. Dans le cadre de la modification en juillet 2022 du Cahier des charges de la recherche R1 "Interfacing et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture", a été retenue l'idée de faire une première analyse sur cette thématique (Volet 4). Les premières investigations sur ce sujet tendent à indiquer qu'une meilleure information des personnes qui entrent dans le troisième âge est une piste qui mériterait d'être prospectée. Par ailleurs, il semble de plus en plus important de lier la question de la sous-occupation des logements à la problématique énergétique. L'idée est ici que la hausse des coûts peut conduire certaines personnes à quitter un logement très énergivore car sous-occupé. Par ailleurs, il faut s'attendre à un impact des coûts énergétique sur la taille des ménages via des phénomènes de regroupement. b. Recommandation : "Adapter le parc de logements à la demande et aux besoins futurs" faite dans le Rapport final subv. 2018 de la Recherche R7 Gérer le territoire avec parcimonie, p. 126 c. Note de synthèse BS1 "Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux" (2016), en particulier le point 2.2	a. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPOT_Rif_Dec_2022_Annexe_R1_1_Rapport-scientifique.pdf b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2018.pdf c. https://journals.openedition.org/trussus/1346/lang=en				
10	Nouvelle mesure	Élaboration d'un cadastre régional de l'usage du bâti résidentiel	Cette mesure propose la création d'un cadastre régional de l'usage du bâti, mis à jour régulièrement via une plateforme interopérable / banque-carrefour (Région >> communes). Alimenté en premier lieu par les données cadastrales fédérales et par le registre de population et enrichi par les informations communales (population, permis d'urbanisme, fiscalité locale), il constituerait également des indicateurs issus des consommations d'eau et d'énergie afin d'identifier les différents usages résidentiels (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant, hébergement touristique, autre usage). L'objectif est de disposer d'un outil régional cohérent permettant de caractériser l'usage réel du parc et de soutenir le pilotage des politiques du logement.	Administrations communales, Banque Carrefour d'Échange de Données, SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie - Direction de la gestion des informations territoriales et Direction du Logement	14						Autre	Indirect	Immobilier résidentiel	Régionale	élevé	La mesure SA2P13 du SDT relative à la maîtrise du foncier public	Indifférent	À rendre interopérable avec 8 En lien avec 12 Conditionne 43, 44, 45	Travail d'inventaire lourd, gestion de l'interopérabilité des données, articulation avec l'ICAR	a. Guide CPOT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024), notamment pp. 43-44 b. Recherche CPOT "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent" - Annexe 2024 - Note méthodologique relative au recensement de l'habitat non permanent	a. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-l-usage-touristique-de-l-habitat-en-wallonie/ b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Note-méthodologique-relative-au-recensement-de-l-habitat-non-permanent.pdf			
11	Nouvelle mesure	Intégrer dans l'outil d'observation foncière un module de veille macroéconomique (taux d'intérêt, inflation, coûts de construction, conditions d'accès au crédit...), socioéconomiques (vieillesse, déshabituation, pression migratoire...) et fiscales (taux fonciers, droits d'engorgement...)	Uniquement dans la perspective où un observatoire foncier serait créé	Gouvernement wallon, SPW et autres acteurs supra-locaux	15						Prix foncier et immobilier	Indirect	Multiple	Régionale	moyen	La DPR (p. 20) souligne la volonté du Gouvernement de "développer une vision globale des disponibilités foncières de l'ensemble des acteurs publics". La mesure SA2M6 du SDT promeut le développement d'un observatoire régional	Indifférent	En lien avec 1	Données existantes, outil à développer	a. Rapport final subv. 2015-2016 de la Recherche Système d'information foncière et politiques publiques (en particulier son Chapitre IV. "Opportunité de mise en œuvre de l'observation foncière pour les recommandations en vue de remplir une telle mission dans le cadre de l'administration wallonne" et son Chapitre I. "Précision de la demande en informations foncières pour savoir quels sont les besoins en données auxquelles devrait pouvoir répondre un tel observatoire") b. Fiche CEREMA sur le foncier	a. https://cpdt.wallonie.be/recherches/systemes-informations-foncières-et-politiques-publiques/ b. https://outil2damanagement.cerema.fr/thematiques/foncier			
12</																								

Famille stratégique		Mesure		Acteurs et objectifs concernés		Levier d'action				Champs de caractérisation de la mesure						Remarques et références bibliographiques								
Famille stratégique	Justification	n° de la mesure	n° ancien (note de 2022)	Intitulé de la mesures (groupement par sous-famille stratégique)	Descriptif de la mesure	Principaux acteurs concernés	Objectif concerné (voir note)	Immobilier	Foncier	Capacité d'action publique	Urbanisme et fiscalité	Mesure agissant sur...	Effet direct ou indirect	Type de bâti/foncier concerné	Echelle de mise en œuvre	Niveau de complexité de mise en œuvre	Pertinence au regard du SDT et de la DPR	Priorité spatiale en fonction de la centralité	Liens avec d'autres mesures	Remarques	Références/Documentation existante	Lien web		
		21	6.2	Mettre en place une cellule de médiation locale pour contacter les propriétaires de cellules commerciales inoccupées en vue d'une réhabilitation	Après, par exemple, 24 mois d'insuccès d'une cellule commerciale sensibiliser, voire inciter le propriétaire à une réhabilitation ou réaffectation sous peine d'être taxé. Notons toutefois que la taxation des cellules commerciales inoccupées peut se heurter à de nombreuses difficultés et n'apparaît pas forcément concluante.	Pouvoir locaux (éventuellement via SDC)	6	●				Offre immobilière	Indirect	Immobilier autre	Communal	moyen	Les mesures SA2 M3 du SDT relative à la réaffectation des friches et SA3com.E1 sur les friches commerciales	A privilégier en centralité		Structures légères, besoin de peu de moyens	Annexe II du rapport final de la subv. 2019 de la Recherche Gérer le territoire avec parcimonie (p33)	https://cpgd.wallonie.be/recherches/gerer-le-territoire-avec-parcimonie/		
		22	6.3	Établir un incitatif fiscal ciblé pour encourager la conversion de magasins vacants en logements	Introduire un incitatif fiscal pour convertir les magasins vacants en logements, dans l'esprit du dispositif mis en place en Flandre depuis 2019 (réduction du précompte immobilier pour la conversion de locaux d'activités vacants en logements).	Gouvernement de la Région wallonne - Ministère du logement et Ministère du budget	6	●					Offre immobilière	Direct	Immobilier autre	Régionale	moyen	La DPR (p. 66) évoque la volonté du Gouvernement de favoriser le retour des biens inoccupés sur le marché du logement.	Indifférent	En lien avec 5 et 6 de 21	Réforme fiscale mais de faible ampleur	p.33 de l'Annexe II du rapport final de la subv. 2019 de la Recherche Gérer le territoire avec parcimonie	https://rhd.cptd.wallonie.be/sites/default/files/pdf_rfet_2019_annexe_n°5_3_mise_je.pdf	
		23	Nouvelle mesure	Mettre en place un dispositif d'incitants et d'accompagnement pour la reconversion partielle ou totale de bâtiments d'activités vacants, plus particulièrement de bureaux, en logements.	Mettre en place un mécanisme de facilitation et de soutien public visant à convertir des immeubles d'activités vacants ou sous-occupés (bureaux, commerces, autres surfaces tertiaires) en logements. Ce dispositif combine plusieurs leviers possibles : incitants et avantages fiscaux (par exemple, réduction de la TVA sur les travaux de reconversion), appels à projets, ainsi qu'un accompagnement des propriétaires et investisseurs (expertise technique et juridique, développement d'un outil statistique dédié à la vacance tertiaire). Le dispositif prévoit également des accompagnements réglementaires facilitant le changement d'affectation et, lorsque le contexte urbain le permet, la surélévation ou l'extension du bâti existant pour maximiser la production de logements. Les intercommunales et communes peuvent jouer un rôle moteur en mobilisant leur propre patrimoine tertiaire sous-occupé ou vacant et en initiant des opérations pilotes. Une attention particulière doit être portée au potentiel et/ou de reconversion des immeubles, car des contraintes structurelles trop importantes peuvent entrainer des surcoûts et, in fine, produire des logements peu abordables.	Gouvernement wallon, SPW, Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), Agences immobilières sociales (AIS), Régies communales	8			●			Demande une gestion au cas par cas, complexité technique variable	Direct	Offre immobilière	Régionale (cadre, facilitation communale réalisation, permis, opérations pilotes)	moyen	DPR : faciliter la reconstruction et la réaffectation d'anciens bâtiments d'activité commerciale et de bureaux en logements et en logements sociaux La mesure SA2 M3 du SDT relative à la réaffectation des friches et SA3com.E1 sur les friches commerciales	A privilégier en centralité	Efficacité dépendant de la vision/stratégie communale et du suivi de la vacance et sous-occupation de l'immobilier de bureau	Demande une gestion au cas par cas	a. Référence bruxelloise: La conversion des bureaux à l'appui du projet régional. Un outil pour accélérer la production de logements ? Perspectives bruxelles, 2024 b. France : Ministère chargé du logement: Plan pour la transformation des bureaux vacants c. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DG_Bureaux_vacants.pdf		
		C. Réaffectation de SAR																						
		24	7.1	Systématiser les appels d'offres et autres PPP auprès des promoteurs immobiliers du secteur privé	En plus de poursuivre la politique visant à assainir les friches menées par les pouvoirs publics (politique des SAR ordinaire + fonds FEDER...), la mesure vise à systématiser le lancement, comme le font les IDE, d'appels d'offres pour y intéresser les promoteurs immobiliers du secteur privé, pour chaque site en vue d'un assainissement ou déjà assaini et à réaffecter à des fins résidentielles.	Les opérateurs en charge de l'assainissement des friches (SPW, SPAQUF, WL, IDE, Invest...)	7		●			Offre foncière et immobilière	Direct	Foncier autre	Régionale	faible	La DPR (p.62) évoque la volonté du Gouvernement de faciliter la reconstruction et la réaffectation d'anciens bâtiments d'activité économique et de bureaux en logements Les mesures SA2 M3 du SDT relative à la réaffectation des friches et SA3com.E1 sur les friches commerciales	A privilégier en centralité	En lien avec 2 et 25	Procédure de marché public/ associé classique	a. Le projet de rénovation du charbonnage du Hasard à Chenet (Viel) et le projet d'éco-quartier sur le site Lamotte à Rethel (Pays de la Neuve) retenus comme cas d'étude dans le cadre du Volet 2 de la recherche "Réhabilitons les friches". b. Les friches des sites du Val Benoit à Liège et Hennin-et-I Cour Saint-Etienne aux pp. 6 et 7 de l'Annexe 5.9. Fiches synthétiques d'analyse des nouveaux quartiers wallons et européens de la recherche Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers, qui constituent une réponse au défi démographique - subvention 2014-2015.	a. https://cpgd.wallonie.be/recherches/rehabilitation-des-friches b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/quartiers-nouveaux/		
		25	7.2	Diffuser rapidement les informations des sites SAR recensés	Favoriser et faciliter la diffusion des informations non sensibles via l'inventaire des SAR afin d'attirer les promoteurs immobiliers sur ces sites déjà urbanisés et potentiellement meubles, avant même que les pouvoirs publics ne se chargent de leur assainissement.	SPW TULPE DADV, Brownfield Academy, l'URP, IDE ...	7		●	●			Offre foncière et immobilière	Indirect	Multiple	Régionale	faible	La mesure SA2 M3 du SDT relative à la réaffectation des friches	A privilégier en centralité	En lien avec 24	Communication	a. Note de recherche CPTD n°14 "Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie" b. Recherche sur la réhabilitation des friches (2022)	a. https://cpgd.wallonie.be/publications/methodologie-pour-une-optimisation-du-recensement-des-sar/ b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/rehabilitation-des-friches/	
		3. Densification douce et intensification des friches																						
		La densification douce ou « choisie » vise à accueillir de nouveaux habitants dans les tissus résidentiels existants, sans mobiliser de nouvelles réserves foncières. Elle permet de mieux valoriser le parc bâti, les parcelles partiellement utilisées ou les potentialités constructibles internes aux zones d'habitat dans une optique de densification qualitative.																						
3. Densification douce et intensification des friches	La densification douce ou « choisie » vise à accueillir de nouveaux habitants dans les tissus résidentiels existants, sans mobiliser de nouvelles réserves foncières. Elle permet de mieux valoriser le parc bâti, les parcelles partiellement utilisées ou les potentialités constructibles internes aux zones d'habitat dans une optique de densification qualitative.	A. Activer le potentiel résidentiel du tissu bâti existant	26	Nouvelle mesure	Faciliter et promouvoir les surélévations ou extensions dans les tissus bâtis, en adaptant les réglementations urbanistiques pour permettre une densification verticale compatible avec les gabarits locaux	Les Guides Communaux d'Urbanisme, ou à défaut, les Schémas de Développement Communaux, doivent comporter des indications concernant les gabarits admissibles selon les aires différenciées juridiques. Ils constituent donc un levier important pour faciliter et promouvoir la surélévation. Le GCU peut également cerner des modalités d'encadrement (implantation, surface, gabarit, etc.). Ce type de projet pourra également être encouragé en baissant la TVA de 21% à 6% sur la vente de logements ainsi créés, au même titre que pour la démolition-reconstruction.	Communes (SDC/GCU) et l'Etat fédéral belge pour ce qui concerne la fiscalité	8					●	Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Régionale (cadre, communale (permis)	moyen	La DPR (p.62) évoque la volonté du Gouvernement de faciliter la reconstruction et la réaffectation d'anciens bâtiments d'activité économique et de bureaux en logements La mesure SA2 P1 du SDT relative à l'adaptation des logements aux besoins	A privilégier en centralité		Pas juste une question de réglementation mais de contraintes techniques	a. Note de recherche CPTD n°15 "Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé" (2023). b. ANIL (2023) La surélévation, outil de rénovation globale des copropriétés. Guide pour les collectivités territoriales.	a. https://cpgd.wallonie.be/publications/recyclage-urbain-et-exploitation-optimale-du-stock-bâti-et-du-foncier-artificialise/ b. https://www.anil.gouv.fr/sites/default/files/2023-07/guide_surlevation_en_copropriete.pdf
		27	12.2	Revoir l'encadrement de la subdivision des parcelles et de la production d'habitat préfabriqué et offrir des logements et/ou des places de stationnement	Il est fréquent que, via leur GCU, un règlement communal ou un SOL, les communes limitent la production de petits logements. De plus, ces mêmes règlements conditionnent régulièrement la production de tout y compris en cas de subdivision ou de réaffectation à la réalisation de parking privé. Dans certains cas, ce type d'imposition pousse le prix auquel les acteurs de la promotion immobilière peuvent vendre les lots privés appartements et limite les opérations de réhabilitation. D'un autre côté, il s'agit de veiller à préserver le logement familial dans les centres urbains	La SPW TULPE, y compris les Directions extérieures, Les communes	12				●		Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Communale	faible	La mesure SA2 P1 du SDT relative à l'adaptation des logements aux besoins	A privilégier en centralité		Politiquement sensible, attention aux normes de salubrité des logements (notamment au niveau régional en cas de subdivision mais aussi pour faire les normes de tailles des logements	Cette question de la subdivision des logements avait fait l'objet en 2011 d'un Séminaire CPTD lors duquel différentes recommandations avaient été formulées. Les freins à la subdivision du logement imposés par un grand nombre de communes wallonnes furent abordés lors d'un séminaire en 2012. a. Cette problématique a aussi été traitée à diverses reprises par la CPTD dans le cadre de certains modules de la formation des CATA. b. Une recherche relative aux "besoins actuels et futurs en logements dans les centrales via l'optimisation spatiale" (subv. 2024-2026) aborde également cette question.	a. https://cpgd.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/cptd_forrn_nrm_12_nrm-identification_9.pdf b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/optimisation-aux-besoins-actuels-et-futurs-en-logements-dans-les-centrales-via-l-optimisation-spatiale/	
		28	12.3	Développer les diverses formes d'habitat léger destinées à la résidence principale et développer les formules de l'habitat préfabriqué et modulaire.	Les diverses formes d'habitat léger qui se répandent en Wallonie ne sont pas uniquement destinées à des résidences principales et beaucoup ont une vocation liée aux loisirs. Ces formes d'habitat permettent de réaliser de significatives économies grâce à la faible surface de ces logements mais aussi grâce à une structure constructive assez légère. L'habitat préfabriqué est souvent d'implantation dans l'habitat léger mais peut se développer pour d'autres formes de construction. Ce mode de construction permet également de limiter les coûts techniques de construction. Signation que les économies liées à l'habitat léger et/ou à l'habitat préfabriqué sont purement constructives et qu'elles ne se rapportent pas à la question de la charge foncière. Or, nous avons vu ci-dessus que, en comparant des coûts techniques de construction, la charge foncière a également joué rapidement lors des dernières décennies.	Les directions extérieures du SPW TULPE et le service d'urbanisme des communes.	12		●				Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Régionale (cadre, communale (permis)	moyen	La DPR indique que le Gouvernement favorise de façon ciblée le développement de projets BIMBY (Built in my backyard) s'il s'agit d'habitats intergénérationnels et légers.	Indifférent	En lien avec 20 en termes d'adaptation de l'offre à la demande	Rencontre souvent peu d'intérêt de la part des citoyens	Projet pilote "Lager ensemble chacun chez soi" du GAL Tâges et Chavêles et GAL Pays des Condruses : question du logement des seniors et de l'ajout de modules d'habitat léger dans les jardins	a. https://www.calamo.com/en/read/0071407705761945a07 b. https://www.calamo.com/en/read/007140770610440169	
		29	Nouvelle mesure	Encourager l'habitat intergénérationnel et les cohabitations choisies dans les grands logements sous-occupés, via des primes, du coaching ou la facilitation de conventions	Cette mesure vise à encourager le développement d'habitats intergénérationnels et de cohabitations choisies (par exemple : un senior et un étudiant, un jeune célibataire et un ménage dans des logements familiaux ou de grande taille sous-occupés. Le dispositif peut prendre la forme de primes à l'aménagement (création d'un module indépendant...), de coaching pour les occupants et la préparation d'une convention de vie commune, ou encore d'une facilitation administrative (notamment concernant l'autorisation de division d'une habitation unifamiliale en un logement principal et un logement "kangourou" autonome, mais aussi en matière fiscale - déclaration de la part de la maison louée ou mise à disposition...). Le contexte wallon/bourgeois offre plusieurs modèles connus, par exemple, Tuto2Agès qui met en relation seniors et étudiants pour des formules "logement + présence/entraide". Habitat à Participation soutient et accompagne différentes formes d'habitat groupé/solidaires, dont la cohabitation choisie entre deux ménages liés par un pacte de solidarité. Il ne s'agit pas nécessairement d'un modèle intergénérationnel. Les binômes peuvent être composés de profils variés, l'important étant l'entraide et l'accord contractuel. Cette mesure permet d'optimiser les surfaces existantes sans construction supplémentaire. Elle offre par ailleurs une solution de logement plus abordable pour les personnes accueillies, tout en permettant aux seniors de rester chez eux et de bénéficier d'une présence rassurante. En renforçant les échanges entre générations, elle contribue à la mixité d'âge, à la lutte contre l'isolement et à une meilleure adéquation entre besoins résidentiels et capacité du parc existant.	Communes, associations actives dans le domaine de l'habitat solidaire, intergénérationnel...	12		●				Prix immobilier	Direct	Immobilier résidentiel	Communale	faible		Indifférent	Efficacité facilitée par un 9 éventuellement en lien avec 10 En lien avec 20	Measures incitatives légères mais besoin de sensibilisation	a. Concernant l'ajout d'un module indépendant pour habitat intergénérationnel : Les echos du logement n°120 (2024). Retour sur le projet "Lager ensemble, chacun chez soi" (p.43-48). Muriel Dagnan et Chantal Couraud. b. Initiatives de l'asbl Habitat et Participation c. L'habitat de la personne vieillissante. Focus sur l'habitat kangourou	a. https://logement.wallonie.be/storage/legement/documents/ten/legement/les-echos-du-logement-les-echos-du-logement-130.pdf b. https://habitat-participation.be/echos-thematiques-de-travail/habitat-groupe-solidaire/habitat-personnes-vieillesseme/ c. https://cpgd.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/06/02_forrn_cptd_habitat_kangourou-1.pdf	
B. Mobiliser les réserves foncières diffusees dans les tissus urbanisés																								
		30	9.1	Stimuler la formule du Bimby ou la division parcellaire au sein des tissus résidentiels déjà bâtis et biens localisés	La mesure vise à promouvoir et accompagner la réalisation d'expériences pilotes en la matière.	SPW TULPE (DATU et Direction du Logement), fédérations d'architectes et d'urbanistes et pouvoirs locaux	9	●	●			Offre foncière et immobilière	Direct	Foncier résidentiel	Régionale (cadre, communale (permis)	moyen	La DPR indique que le Gouvernement favorise de façon ciblée le développement de projets BIMBY (Built in my backyard) s'il s'agit d'habitats intergénérationnels et légers.	A privilégier en centralité	Efficacité dépend de structure et de conseil ou de stratégie dans la première partie	Demande une gestion au cas par cas, complexité technique variable	a. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion évalués des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 22-36 et 44-48 b. Publication du Ministère français de la transition écologique : Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le bimby (2021)	a. https://cpgd.wallonie.be/recherches/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux/ b. https://realisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/inline-files/NoteDsf_4_densifier_web.pdf		
		31	10.1	Mettre en œuvre la pratique de remembrement-relotissement pour optimiser le découpage parcellaire (dans les zones stratégiques)	Particulièrement au cœur ou au voisinage immédiat du cœur des centralités, le foncier disponible est souvent morcelé en de multiples parcelles ayant des propriétaires différents. Il est bon que la puissance publique dispose d'un outil légal et pratique pour faciliter la mise en œuvre de ce genre de disponibilités qui tend à rebouter certains acteurs de l'immobilier qui préfèrent négocier avec un seul propriétaire initial. Il s'agit de promouvoir des expériences pilotes pour développer l'expertise des opérateurs potentiels et de disposer un benchmarking des pratiques de remembrement-relotissement initiées dans d'autres pays européens.	Acteurs directement impliqués dans la gestion du foncier public (SPW, SDAU, SPAQUF, ADT ...)	10	●	●			Offre foncière	Direct	Foncier résidentiel	Régionale (cadre, communale (mise en œuvre)	élevé	Le remembrement-relotissement est susceptible de rencontrer la volonté d'acteurs publics et privés de mettre en œuvre de l'optimisation spatiale	A privilégier en centralité	En lien avec 2 et 3	Procédures lourdes, complexité accrue en cas de partage de la propriété en introduction d'un bien par un grand nombre de copropriétaires	a. Chapitre VII : Le remembrement-relotissement dans le Rapport de la Recherche "Politique foncière" de la subv. 2010-2011. b. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion évalués des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon. c. Communication : Le remembrement-relotissement en Wallonie et aux Pays-Bas : est-il possible de révéler la Belle Endémie ? (Deblieux, P. & Hailuux J.M. 2017)	a. https://cpgd.wallonie.be/recherches/politique-fonciere/ b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux/ c. https://hdl.handle.net/2268/27058		
		32	10.2	Mettre en pratique le droit de préemption sur les immeubles inoccupés ou terrains constructibles non bâtis	Le droit de préemption (ou droit de préférence) peut être défini comme le mécanisme qui permet à un titulaire d'être préféré comme acquéreur d'un immeuble mis en vente. Entre les mains des pouvoirs publics, le droit de préemption est un instrument potentiellement utile à de nombreux égards : promouvoir une politique sociale de l'habitat, de lutte contre l'insalubrité, de maintien de l'activité économique et, plus généralement, de maîtrise de l'aménagement urbain. Il permet en outre une intervention active sur les marchés fonciers dans sans avoir recours à l'expropriation. Il peut correspondre à deux objectifs de la politique foncière : - élargir une base spéculative des prix, en l'utilisant en cas de projet de transaction jugé spéculatif ; - constituer des réserves foncières, au fur et à mesure de la mise sur le marché des terrains. Ce droit est régi actuellement par les art. D.1.V.17.1 et D.1.V.33 du CoDT. Dans les faits, ce droit de préemption reste peu appliqué depuis son adoption en 1987.	La Région comme les communes et les provinces sont susceptibles de mettre en œuvre ce droit.	10	●	●	●			Offre foncière	Direct	Foncier & Immobilier résidentiel	Régionale	faible	Le SDT promeut la maîtrise publique par le moyen de l'émphytéose et du droit de préemption dans les centrales (SA2M.6 et SA3com.M2)	A privilégier en centralité	En lien avec 6	Nécessite moyens budgétaires	a. Chapitre VI : "Le droit de préemption" dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011. b. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion évalués des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon. c. Une recherche relative aux "besoins actuels et futurs en logements, toujours en cours d'élaboration	a. https://cpgd.wallonie.be/recherches/politique-fonciere/ b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux/ c. https://hdl.handle.net/2268/27058	
		33	11.1	Développer les partenariats public-privé (PPP) pour renforcer la production de logements abordables (dans les zones stratégiques)	Ce mode d'intervention, déjà largement utilisé au niveau de la régulation des friches, est à promouvoir et à encadrer au départ de propriétés publiques avec l'obligation de réserver une part importante des logements aux ménages aux revenus moyens à un niveau de prix adapté à leur budget.	SPW, SDAU, ASFT, Investis ainsi que les régies et pouvoirs locaux	11	●	●	●			Offre immobilière	Direct	Multiple	Régionale (encadrement, communale (gestion)	moyen	La DPR vise le développement de partenariat public-privé pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable, notamment via un démembrement du droit de propriété, avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics.	A privilégier en centralité	En lien avec 2 et 25	Pratique répandue mais souvent assez lourde	Measures reprises dans l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intériorisation et qualification des centrales pour lutter contre l'étallement urbain et la dépendance à la voiture.	https://cpgd.wallonie.be/recherches/intériorisation-et-qualification-des-centrales-pour-lutter-contre-l-etatement-urbain-et-la-dependance-a-la-voiture/	
4. Régulation foncière, maîtrise publique et fiscalité	La régulation foncière permet d'agir sur les mécanismes qui influencent la disponibilité et le coût du foncier. Par le biais du droit de préemption, du remembrement-relotissement, de la fiscalité ou du développement de formes alternatives à la pleine propriété, il devient possible d'orienter l'usage du sol en fonction des besoins en logement et des objectifs d'aménagement durable.	A. Accroître la maîtrise publique du foncier	34	11.2	Promouvoir le zonage inclusif, intégrant des obligations de logements abordables dans les projets neufs ou de réhabilitation impliquant du foncier public ou des pouvoirs publics (vente, subside, PPP...)	Le zonage inclusif, c'est-à-dire l'inclusion dans un projet de construction d'initiative privée de l'obligation de réserver une certaine proportion de logements commercialisés à un niveau de prix inférieur à celui du marché, est une mesure avec une charge d'urbanisme. Il s'agit d'une technique qui consiste dans la mise à contribution d'un promoteur afin d'inclure dans un projet de construction une proportion plus ou moins importante de logements + adés -, c'est-à-dire de logements commercialisés (loqués ou loués) à un niveau de prix inférieur au prix du marché.	SPW, SDAU, ASFT, Investis ainsi que les régies et pouvoirs locaux	11			●		Prix immobilier	Direct	Immobilier résidentiel	Communale	faible	Les charges d'urbanisme sont définies à l'art. D.IV.54 du CoDT	A privilégier en centralité	En lien avec 31 et 33	Peut être intégré dans les charges d'urbanisme ou possibilité de compenser financièrement	a. Chapitre V : Les "Charges d'urbanisme en logement abordable" dans le Rapport de la Recherche "Politique foncière" de la subv. 2010-2011. b. Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion évalués des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon. c. Une mesure proposée dans le Point 6 Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intériorisation et qualification des centrales pour lutter contre l'étallement urbain et la dépendance à la voiture.	a. https://cpgd.wallonie.be/recherches/politique-fonciere/ b. https://cpgd.wallonie.be/recherches/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux/ c. https://hdl.handle.net/2268/27058	
		35	11.3	Transposer la formule des zones de protection contre le réaménagement (modèle suisse), pour garantir le maintien de logements accessibles dans les quartiers en reconversion	Les Zones de protection contre le réaménagement servent à protéger les résidents d'un quartier avant la réalisation d'une action de rénovation urbaine par exemple. Un permis n'est ainsi délivré pour (ré)développer, rénover, moderniser ou remplacer le parc de logements existant dans ces zones que si les locataires autorisés, par la suite, la possibilité de rester dans leurs appartements.	SPW et pouvoirs locaux	11	●			●		Immobilier résidentiel	Direct	Immobilier résidentiel	Régionale	élevé	Cette recommandation rencontre la mesure SA3.P1 du SDT relative à l'adaptation des logements aux besoins.	Indifférent		Base légale incertaine, risque d'opposition	Measures proposées dans le Point 6 "Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière" de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intériorisation et qualification des centrales pour lutter contre l'étallement urbain et la dépendance à la voiture.	https://cpgd.wallonie.be/recherches/intériorisation-et-qualification-des-centrales-pour-lutter-contre-l-etatement-urbain-et-la-dependance-a-la-voiture/	
		36	11.4	Définir des normes maximales de taille de parcelle pour les nouveaux lots destinés à des logements unifamiliaux, afin de réduire l'artificialisation par dispersion, de favoriser des formes d'habitat plus compactes, et de maîtriser les coûts d'équipement	Même si des parcelles de plus petites tailles sont souvent un peu plus chères au m² que de grandes parcelles, le prix total d'une parcelle de faible dimension est, toutes choses étant égales par ailleurs, d'office moins cher que de grandes parcelles. En conséquence, imposer de grandes parcelles comme cela se pratique encore souvent au sud du sillon, est en opposition tant avec l'objectif de limiter les coûts du logement qu'avec l'objectif du ZAN. Pour beaucoup d'autorités communales, revoir régulièrement à la baisse la densité des projets proposée par les promoteurs a souvent pour objectif plus ou moins avoué ou implicite de privilégier certains profils socio-économiques de résidents.	La SPW TULPE et pouvoirs locaux via SDC, OCU, SOL ou permis.	11		●	●		●	Offre foncière	Indirect	Foncier résidentiel	Régionale et communale	faible	La mesure SA2.M6 du SDT relative à la densification des mesures guide l'urbanisation	A privilégier en centralité		Politiquement sensible	a. Recommandation "Encourager une production de logements moins consommatrice d'espace" dans le Rapport final subv. 2016 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie. b. Vade Mecum Réductions d'artificialisation des sols en Wallonie produit suite à la recherche "Gérer le territoire avec parcimonie" subv. 2016 c. https://cpgd.wallonie.be/recherches/optimisation-aux-besoins-actuels-et-futurs-en-logements-toujours-en-cours-d-élaboration	a. https://cpgd.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Annexe-2016-Mesures-existantes-et-benchmarking.pdf b. https://atcc.resseau-igsm.org/IMG/pdf/Rapport_citb_atcc-2.pdf	
		B. Développer des formes alternatives de propriété ou de contrôle d'usage																						
		37	10.3	Promouvoir des formes alternatives à la pleine propriété : baux emphytéotiques, coopératives d'habitants.	Les acteurs de la politique sociale de l'aide au logement (DWL, SLSP...) Voir le point 1.2. relatif au développement d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer l'action foncière.		10	●	●		●	Prix immobilier	Direct	Foncier résidentiel	Régionale ou communale	faible		A privilégier en centralité	Efficacité amoindrie par 4	Cadre existant	a. Conclusions de la Recherche Production de l'habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion - Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 64 b. Mesure proposée dans le Point 6 Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intériorisation et qualification des centrales pour lutter contre l'étallement urbain et la dépendance à la voiture. c. Le Crémieu a réalisé un guide conçu pour aider à la mise en place de ces formes alternatives à la pleine propriété pour la France. A décliner pour la Wallonie. "Mettre en valeur la propriété foncière en attachant le droit de construire du droit de propriété. Les baux contractuels à droit réel"	a. https://hdl.cptd.wallonie.be/recherches/futurs/amee-2013-2014/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux-05 b. https://hdl.cptd.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2016.pdf c. https://outil2management.cerema.fr/outil2management/fr/2023/08/friche_outils_Les%20b%20constructions%20en%20CNAO%20sur%20le%20CNAO.pdf		
		38	10.4	Mettre en place des dispositifs de transfert de droits de propriété ou à bâtir, tels que les Community Land Trusts (CLT)	Mise en place d'un système d'échanges basé sur la dissociation entre la propriété du terrain d'une part et la propriété du droit de construire d'autre part. Pour la création d'un CLT, le foncier public constitue un levier majeur.		10	●	●		●	Prix immobilier	Direct	Foncier résidentiel	Régionale ou communale	moyen	Le SDT promeut le mécanisme de commune pour faciliter l'accès à la propriété dans les centrales	A privilégier en centralité	Efficacité amoindrie par 4	Base légale existante (CLT) mais encore peu répandue. Transferts de droit plus complexes à mettre en place (absence de cadre opérationnel et juridique)	a. Volet 5.2.1 et conclusions de la Recherche "Production de l'habitat et enjeux territoriaux" 2013-2014 - Partie 3: Les modes de gestion - Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 41 et 43-44 b. Rapport final de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie 2018, pp. 13-17 c. Annexe II du rapport final de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie 2018 : Fichier de mesures individuelles - Mesures existantes et benchmarking du Rapport final de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie 2018, pp. 104-106. d. Exemple du Community Land Trust Brussels (CLTB)	a. https://hdl.cptd.wallonie.be/recherches/futurs/amee-2013-2014/production-de-lhabitat-et-enjeux-territoriaux-05 b. https://hdl.cptd.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2016.pdf c. https://outil2management.cerema.fr/outil2management/fr/2023/08/friche_outils_Les%20b%20constructions%20en%20CNAO%20sur%20le%20CNAO.pdf d. https://atcc.resseau-igsm.org/IMG/pdf/Rapport_citb_atcc-2.pdf		
		C. Lutter contre la rétention foncière et favoriser la mobilisation des réserves																						
		39	10.5	Mobiliser la fiscalité locale pour lutter contre la rétention foncière, notamment via la taxation des terrains constructibles non bâtis	Encourager les communes à activer les instruments fiscaux déjà à leur disposition, mais encore trop peu mobilisés, pour décourager la rétention foncière et favoriser la mise sur le marché du foncier constructible dans les zones où l'urbanisation est encour																			

Famille stratégique		Mesure			Acteurs et objectifs concernés		Lever d'action		Champs de caractérisation de la mesure										Remarques et références bibliographiques				
Famille stratégique	Justification	n° de la mesure	n° ancien (note de 2022)	Intitulé de la mesure (groupement par sous-famille stratégique)	Descriptif de la mesure	Principaux acteurs concernés	Objectif concerné (voir note)	Immobilier	Foncier	Capacité d'action publique	Urbanisme et fiscalité	Mesure agissant sur...	Effet direct ou indirect	Type de bâti/foncier concerné	Echelle de mise en œuvre	Niveau de complexité de mise en œuvre	Pertinence au regard du SDR et de la DPR	Priorité spatiale en fonction de la centralité	Liens avec d'autres mesures	Remarques	Références/Documentation existante	Lien web	
		40	10.6	Mettre en œuvre des mesures préventives, incitatives et curatives contre la rétention foncière dans le cadre des transactions foncières et de la détention de terrains constructibles	Introduire des clauses anti-rétention dans les actes de vente opérés par les pouvoirs publics pour empêcher qu'un terrain constructible reste durablement immobilisé après son acquisition ou pendant sa détention. Les leviers peuvent prendre la forme : - de clauses anti-rétention dans les actes de vente réalisés par les pouvoirs publics (ex. obligation de construire dans un délai déterminé, pénalités financières, faculté de résolution de la vente) - volet préventif ; - d'injonctions à bâtir ou d'obligations d'effectuer un projet dans un délai - volet curatif ; - de mécanismes incitatifs, tels que la progressivité de certaines taxes en fonction du temps écoulé sans construction ou la réduction conditionnelle de taxes en cas de mise en chantier dans un délai raisonnable.	La Région est compétente pour prendre de telles mesures.	10					Offre foncière	Direct	Foncier résidentiel	Régionale ou communale	moyen		A privilégier en centralité		Existe partiellement mais lourdeur des procédures juridiques	Chapitre X : "Fluidité du foncier et rétention. Pistes pour mieux mobiliser le foncier existant à vocation résidentielle" dans le Rapport de la recherche "Politique foncière" de la subv. 2010-2011, pp. 323-411	https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/06/Rapport-scientifique-2.pdf	
		D. Encadrer les effets de la spéculation foncière et immobilière																					
		41	Nouvelle mesure	Introduire des mécanismes d'encadrement du prix de revente des logements et des terrains lorsqu'ils ont été construits, acquis ou volontairement gérés à des aides ou à des interventions publiques	Garantir que l'investissement public destiné à soutenir l'accès au logement ou à mobiliser le foncier ne génère pas des gains privés spéculatifs lors de la revente.Ces mécanismes de régulation peuvent prendre la forme : - Plateformement du prix de revente : lorsque le logement ou le terrain a bénéficié d'aides publiques, le prix de revente est limité selon des critères objectifs (indice des prix, coût des travaux justifiés) ; - Obligation de revente à un prix modéré ou à des bénéficiaires répondant à des critères d'accès (revenu...); - Restitution partielle ou totale de l'aide publique en cas de revente rapide (délai en années à fixer) ou à un prix supérieur au plafond autorisé. Ces dispositifs visent à assurer que les aides publiques profitent durablement à l'intérêt général et non à une captation privée de plus-value.		11					Prix immobilier	Direct	Foncier & Immobilier résidentiel	Régionale	élevé		Indifférent	Conditionne les mesures de soutien public à l'acquisition de ou à la cotation de logements : notamment 22, 23, 33 Nécessite un cadastre et un suivi des transactions des logements ayant bénéficié d'aides publiques	Très sensible politiquement, peut nécessiter une législation nouvelle			
5. Régulation des usages du bâti résidentiel et accès au logement local	Face à la montée des tensions sur le logement dans certains territoires – qu'elles soient liées à une forte demande résidentielle ou à une pression touristique accrue – il devient nécessaire de réguler davantage l'usage du foncier et des logements. Dans les zones en croissance démographique, l'enjeu est de garantir une production de logements accessibles aux habitants permanents. Dans les territoires touristiques, il s'agit de limiter les effets d'éviction induits par les résidences secondaires et les locations de courte durée.	A. Encadrer la production et l'affectation du logement dans les zones sous pression				Mettre en place un mécanisme s'inspirant du défunt mécanisme flamand Wonen in eigen straat pour un certain pourcentage de lots destinés à la production de logements, en particulier au sein des ZACC des communes retenues en tant que zone de haute pression foncière. Le but de cette mesure est de permettre à de jeunes ménages d'accéder à la propriété dans des communes de haute pression foncière sans être confrontés à une forte concurrence pour l'achat d'un lot ou d'une maison de la part de ménages plus fortunés. Notons toutefois que le décret flamand en question visait à limiter les acquéreurs en fonction de leur origine (commune et inscription au registre de la population) et a été attaqué sur cette base en 2015, notamment par le Syndicat national des propriétaires. Soumis à la Cour constitutionnelle, ce recours a été transmis à la Cour européenne de Luxembourg. Cette Cour a estimé que "le décret violait la liberté des citoyens de l'UE de circuler librement partout dans l'UE". La Cour constitutionnelle belge a dû suivre cette décision. En 2013, elle a donc annulé le décret Wonen in eigen straat. Si imposer une limite sur l'origine des acquéreurs telle qu'imaginée en Flandre via le décret Wonen in eigen straat à 100 % des lots à bâtir contrevient d'office à la libre circulation des citoyens de l'UE de s'installer là où ils le souhaitent, réserver cette mesure sur base du revenu des acquéreurs (autre critère prévu dans le décret flamand) ne pose pas de difficultés particulières.	Gouvernement de la Région wallonne et les communes concernées par cette mesure pour en baliser les contours	13					Offre immobilière	Direct	Foncier résidentiel	Régionale (cadre), communale (contrôle)	élevé		Indifférent	En lien avec 44 (qui vise plus globalement une régulation des usages du parc de logements à des fins de résidence principale)	Base légale inexistante en Wallonie, besoin de mécanisme de contrôle, sensible politiquement	Voir le point 3.6.3 de l'Annexe 6 : La 2ème actualisation du RSV dans le rapport de l'expertise en appui au Diagnostic territorial de la Wallonie en vue de l'actualisation du SDR : Stratégies des régions frontalières, pp. 36-39	
B. Limiter les effets de la demande touristique et de loisirs sur le marché résidentiel																							
		43	14.1	Systématiser ou renforcer la taxe sur les résidences secondaires	Cette mesure vise à consolider et renforcer deux taxes de compétence communale : la taxe sur les secondes résidences et la taxe de séjour - qui permettent de faire contribuer financièrement les personnes qui séjournent temporairement dans une commune sans y être inscrites au registre de la population. Leur objectif premier est budgétaire, en compensant les pertes de financements et les coûts générés par l'usage des services publics locaux (mobilité, déchets, voirie, sécurité, équipements...) par des non-résidents. Si ces taxes ne peuvent légalement avoir pour premier objectif d'entraver ou d'empêcher l'exercice d'une activité résidentielle secondaire ou touristique, elles peuvent néanmoins avoir pour objectif secondaire ou produire un effet redistributif ou dissuasif indirect lorsque la pression des résidences secondaires ou des hébergements touristiques pèse sur l'accès au logement et les finances communales. Plusieurs mécanismes sont possibles pour consolider ou renforcer ces taxes : la création d'une taxe régionale avec prélèvement d'additionnels communaux, la modification de la circulaire budgétaire, l'apport de soutien additionnels aux communes souhaitant prélever cette taxe (production de données...), l'action du Gouvernement assent en outre nécessaire dans le cas où la volonté serait l'application des règlements taxes collectées de données...). L'action du Gouvernement assent en outre nécessaire dans le cas où la volonté serait l'application d'une taxe régionale.	Communes (en particulier celles sujettes à de fortes intensités d'usage touristique du bâti résidentiel) Vu l'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes. Or, lors, cette mesure est directement applicable après adoption et publication par le Conseil communal. Région : la Région peut venir en soutien aux communes pour favoriser l'harmonisation de la taxation et faciliter l'application des règlements taxes collectées de données...). L'action du Gouvernement assent en outre nécessaire dans le cas où la volonté serait l'application d'une taxe régionale.	14					Offre immobilière	Indirect	Immobilier résidentiel	Communale (de manière complémentar Régionale)	faible		Indifférent	En lien avec 10 (dépend de 10 ou d'au moins 10)	Instruments fiscaux déjà existants et activables sans réforme législative, mais encore inégalement mobilisés	a. Recommandation M.2.a.1 de la recherche "Tourisme et territoire: gérer le passé et préparer l'avenir" : annexe 2 du rapport final 2022, pp. 54-67 b. Annexe "Outils d'encadrement" de la recherche (subv. 2023-2024) "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanents" (2024), Fiscalité communale, pp. 78-100 c. Guide CPDT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024), notamment pp. 77-79	a. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R4.4_Annex3.pdf b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf c. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie	
		44	Nouvelle mesure	Mettre en place des quotas de logements utilisés à des fins de résidence principale à l'échelle communale ou infracommunale, avec un suivi régulier de leur part dans le parc global	Cette mesure vise à garantir, à l'échelle communale ou infracommunale, une part minimale de logements utilisés comme résidences principales afin de préserver l'habitat permanent dans les zones sous pression touristique. Il s'agit d'inverser la logique classique des quotas parfois mise en place par les communes : plutôt que de se limiter à plafonner le nombre de logements touristiques ou de résidences secondaires, l'objectif est d'assurer qu'une proportion significative du parc reste durablement dédiée à la résidence principale, avec un suivi régulier de son évolution dans le parc global. Cette mesure peut prendre plusieurs formes : des objectifs de maintien de la résidence principale dans le parc de logement (ces objectifs peuvent être fixés par la Région ou la commune dans le cadre de la dimension cohésion sociale des documents stratégiques) ou en intégrant dans le CCOF des critères prévoyant le refus de permis si le quota de résidence principale au sein de la commune ou de la zone n'est pas atteint. Des instruments relevant du même spectre d'action existent déjà ailleurs en Europe. En Suisse, la "taxe Weber" (RS) plafonne à 20 % le taux de résidences secondaires dans les communes ayant déjà dépassé ce seuil. En France, la compensation logement impose à tout les propriétaires qui veulent changer l'utilisation d'un logement pour en faire un usage incompatible avec la résidence principale (HNP, cabinet médical, bureau...). Cette compensation peut être imposée par la collectivité locale si elle est considérée en zone tendue sur base d'indicateurs statistiques. En France toujours, la "servitude de résidence principale" impose que tous les nouveaux logements construits dans certaines zones soient affectés exclusivement à l'habitat principal, y compris lors des reventes ou des changements de locataires. Ces exemples montrent qu'un encadrement du rapport entre habitat permanent et usages non permanents peut constituer un levier efficace pour protéger l'accès au logement dans les territoires touristiques.	Gouvernement de la Région wallonne et ou les communes concernées par cette mesure	14						Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Régionale ou communale	élevé		Indifférent	Dépend de 10 En lien avec 42 (qui vise plus spécifiquement une régulation de la production de logements à des fins de résidence principale)	Peut être appliqué sur base des outils existants mais besoin de modification légale pour une véritable efficacité, besoin de mécanisme de contrôle	a. Guide CPDT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024), notamment pp. 60-61 et 68-69 b. Annexe "Outils d'encadrement" de la recherche (subv. 2023-2024) "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanents" (2024), En France des mécanismes de compensation sur le changement d'usage des logements, pp. 45-49 c. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie	a. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf
		45	Nouvelle mesure	Définir un zonage différencié dans le Schéma de Développement Communal/Pluricommunal (SDC/SDP) : zones à usage résidentiel permanent vs zones à vocation touristique	Cette mesure consiste à inviter les communes à intégrer dans leur Schéma de Développement Communal ou Pluricommunal (SDC/SDP) un zonage différencié distinguant : (i) des zones prioritaires à usage résidentiel permanent et (ii) des zones à vocation touristique ou secondaire. L'objectif est de mieux piloter l'équilibre entre l'habitat permanent et les usages non permanents (tourisme, résidences secondaires), afin de préserver la fonction résidentielle dans les territoires soumis à une forte pression touristique. Concrètement, cela consisterait à formuler pour les différentes localités des objectifs permettant d'encadrer l'usage ou l'usage du bâti résidentiel tel que "Préserver la fonction d'habitat permanent" dans les zones soumises à une forte pression touristique et préciser par ailleurs les localités pouvant voir un développement d'usage autres. Pour moduler les objectifs associés ou différentes localités il est possible de : moduler la place à accorder à l'HNP avec des termes tels que "à limiter, exclure, encourager, décourager, développer, privilégier, faciliter ou limiter...". Dans la "structure territoriale" du SDC, cette intention serait spatialisée en zones distinctes. Ces objectifs peuvent être adjoint d'indicateurs chiffrés même s'il peut être opportun de prévoir la création d'une décision du conseil communal adossée au SDC pour fixer ces seuls ce qui peut permettre d'éviter de saupeser pour le pilotage de la politique communale.	Communes (en particulier celles sujettes à de fortes intensités d'usage touristique du bâti résidentiel)	14						Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Communale	moyen		Indifférent	Dépend de 10	Intégration possible dans un SDC	a. Guide CPDT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024) pp 60-61 et 65-66 b. Annexe "Outils d'encadrement" de la recherche (subv. 2023-2024) "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanents" (2024), Fiscalité communale, pp. 74-77 c. Rapport de recherche CPDT 2022 "Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir", Annexe 2 - Evolution et recommandations pour le secteur touristique wallon, M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée, pp. 61-64	a. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf
		46	Nouvelle mesure	Systématiser le recours à des permis d'urbanisme à durée limitée dans le temps dans le cas de transformation de bâti existant en bâti résidentiel utilisé à d'autres fins que la résidence principale	Cette mesure consiste à généraliser le recours au permis d'urbanisme à durée limitée (CoDt-D.V.RB) lorsqu'un bâtiment existant est utilisé à des fins autres que la résidence principale (logement destiné à des usages non permanents -locations touristiques de courte durée, usage en bureau, transformation en lot avec suppression du logement), afin d'éviter que ces transformations ne deviennent intenses au détriment de l'habitat permanent. Ce type de permis autorise l'affectation demandée pour une période déterminée, à l'issue de laquelle l'autorisation prend automatiquement fin. À l'échance, deux situations sont possibles : - soit une nouvelle demande de permis est introduite et examinée par l'autorité délivrante au regard du contexte local (pression sur le marché du logement, part de résidences principales dans le parc, nuisances, objectifs du SDC/SDP...); - soit, en l'absence de reconduction, le bien retrouve sa destination initiale, sans possibilité de poursuivre l'usage non permanent. L'approche est souple mais réversible : elle permet l'usage en fonction divers (locations touristiques, activités économiques...), tout en évitant qu'une autorisation ne se transforme en affectation permanente, et en permettant aux communes d'adapter leurs décisions à l'évolution des dynamiques locales. À noter toutefois que le permis à durée limitée n'est mobilisable (à l'état actuel) que lorsqu'il y a un acte soumis à permis qui est réalisé (modification de la destination d'un bien, ce qui est le cas lorsqu'un logement existant est converti en hébergement touristique ou transformation lourde), mais pas lorsque le bien est utilisé comme résidence secondaire, puisque cette dernière conserve la destination "logement".	Communes (en particulier celles sujettes à de fortes intensités d'usage touristique du bâti résidentiel)	14						Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Communale	faible		Indifférent	Conditionné par 10	Mesure existante (CoDt-D.V.RB), application de manière variable par les communes	a. Guide CPDT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024), notamment pp. 56-59 b. Annexe "Outils d'encadrement" de la recherche (subv. 2023-2024) "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanents" (2024), Fiscalité communale, pp. 74-77 c. Rapport de recherche CPDT 2022 "Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir", Annexe 2 - Evolution et recommandations pour le secteur touristique wallon, M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée, pp. 61-64	a. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf
		47	Nouvelle mesure	Créer un régime d'autorisation pour les changements d'usage d'unité de bâti résidentiel à des fins autres que la résidence principale	Cette mesure propose de créer un régime d'autorisation préalable pour les changements d'usage des logements lorsqu'ils cessent d'être utilisés comme résidences principales et sont affectés à d'autres usages. À ce titre, le passage à l'usage de résidence secondaire est particulièrement pertinent, car il n'est actuellement pas soumis à permis et échappe donc au contrôle public. L'objectif est de permettre aux communes d'évaluer si ces conversions risquent de réduire excessivement le nombre de résidences principales au regard des besoins en logement sur leur territoire. Le régime porterait sur l'usage réel du bien, même en l'absence de travaux. L'objectif serait d'obtenir des limites dans le temps, afin d'éviter que le changement d'usage ne devienne irréversible et de permettre un retour à la résidence principale au terme du délai si le contexte local le justifie. Des balises, telles que des seuils minimaux de résidences principales, pourraient servir de référence pour motiver l'octroi ou le refus d'une autorisation. Cet outil n'existe pas actuellement dans la CoDt et supposerait une évolution du cadre réglementaire régional (limitaire à ce qui a été mis en place pour les permis d'urbanisme relatif aux hébergements touristiques), mais il constituerait un complément indispensable pour pouvoir agir également sur les résidences secondaires, aujourd'hui hors du champ des instruments disponibles.	Région (changement du CoDt) Communes (en particulier celles sujettes à de fortes intensités d'usage touristique du bâti résidentiel)	14						Offre immobilière	Direct	Immobilier résidentiel	Régionale (cadre), communale (permis)	moyen		Indifférent	En lien avec 10 Dépend de 44 et 45 Pourrait élargir le champ d'application de 46	a. Guide CPDT pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie (subv. 2024), notamment pp. 86-88 b. Annexe "Outils d'encadrement" de la recherche (subv. 2023-2024) "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanents" (2024), Fiscalité communale, pp. 74-77	a. https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie b. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2024-Outils-dencadrement.pdf	