



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Tourisme et logement : comprendre les enjeux pour mieux cohabiter et préserver l'accès au logement et la tranquillité : le rôle de chacun

Habitat en jeux, le bâti à (ré)inventer

MUFA – 26/01/2026



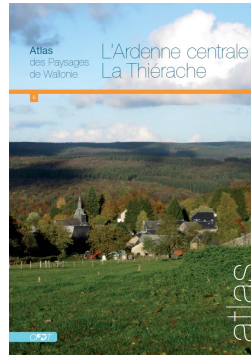
Qui sommes nous?

- **CPDT - Conférence Permanente du Développement Territorial** cpdt.wallonie.be

Plate-forme multidisciplinaire de recherche, de formation et d'échanges créée par le Gouvernement wallon en 1998.
CREAT (UCLouvain), GESTe - IGEAT (ULB) et Lepur (ULiège)

Paysages de Wallonie / Infrastructure verte :

- Identification et caractérisation
- Aide à la planification (échelle (supra-) communale)
- Approche transversale et par les outils de l'AT



Artificialisation des sols/fin de l'étalement urbain :

- Suivi et conséquences
- Mesures à mobiliser



- **ULB - GESTe - Gestion de l'Environnement, Société et Territoire** geste.sciences.ulb.be

Unité spécialisée dans l'étude de l'interface entre l'aménagement du territoire et l'environnement

Sondage



Déroulement

Être conscient du problème



1. L'HNP c'est quoi? (10 min)

- L'HNP n'est pas le tourisme
- Qu'est-ce que l'Habitat Non Permanent ?
- Et sur le territoire de la MUFA?
- Pourquoi en parler? Impacts et retombées de l'HNP
- Quels liens avec le logement?

2. Qu'est-ce que je peux faire au sein de ma commune ? (10 min)

- Les outils à disposition pour encadrer l'HNP
- Bien connaître le phénomène
- Encadrer l'existant: la charte
- Grille d'évaluation et ligne de conduite
- Le tourisme comme opportunité économique et de cohésion sociale

Habitat Non Permanent et accès au logement - Enseignements pour mon territoire		Commune:
Niveau de pression communal :	Cela concerne-t-il tous mes villages / hameaux? Lesquels?	
Les 10 impacts de l'HNP		Stratégie
<ul style="list-style-type: none">Erosion du parc de résidences principalesRéhabilitation du bâti dégradéAugmentation des prix de l'immobilierFormes de relégation au sein de certains quartiersAttraction de futurs résidents principauxPerte de recettes communalesNuisances sonoresPerte du sentiment d'identité et de relation socialeConcurrence sur d'autres modes d'hébergements touristiquesDéveloppement touristiqueErosion du parc locatifAugmentation des coûts pour l'aide au logementArtificialisation des sols et étalement urbainMaintien de services et de commercesNouvelle source de revenu pour le territoire communal		Actions utiles
		Quels outils ou réflexions retenir ?

  Habitat en jeux, le bâti à (ré)inventer - MUFA - 26/01/2026

Fiche d'appropriation



Propriétaire
bâtiment



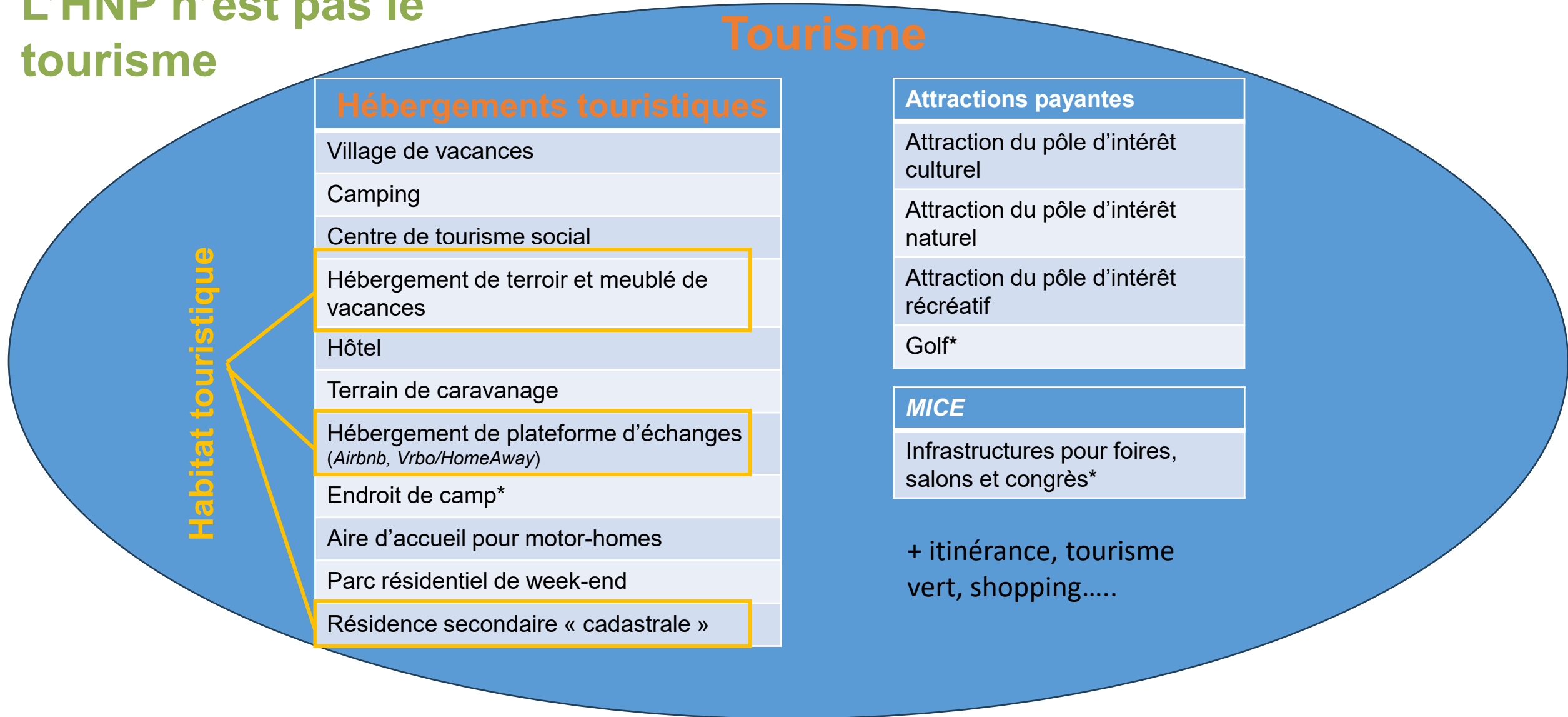
Entrepreneur
/artisan /
commerçant
local



CCATM / CLDR

1. L'HNP c'est quoi?

L'HNP n'est pas le tourisme



<https://cpdt.wallonie.be/recherches/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir/>

Qu'est-ce que l'Habitat Non Permanent ? | D'où vient ce terme?



Ressource CPDT : Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent

Les motivations de la recherche:

Résultat de la précédente recherche mettaient en évidence un secteur du tourisme avec des informations limitées sur le tourisme dans le bâti résidentiel (seconde résidence et location courte durée)

Actualité de l'époque :

- Post covid
- Réclamation des bourgmestres afin de pouvoir réguler l'activité sur leur territoire
- Emergence d'un permis sur les hébergements touristiques



Qu'est-ce que l'Habitat Non Permanent ? | Trois caractéristiques indissociables de l'HNP

1



Occupe des bâtiments de **typologie résidentielle (y compris un appartement)** ou un bâtiment assimilable à cette typologie à la suite d'une reconversion

Unités d'habitation autonome, fonctions de base de l'habitat, indépendants de services partagés

2



Aménagé et équipé pour **accueillir des personnes en séjour temporaire**

Usage touristique : tourisme familial, scolaire, professionnel équipements de détente privatifs

3



Destiné à des **séjours répétés mais de courte durée** tout au long de l'année ou du moins pendant une grande partie de l'année

Pas domiciliés sur place

→ **Plus disponible pour le logement**

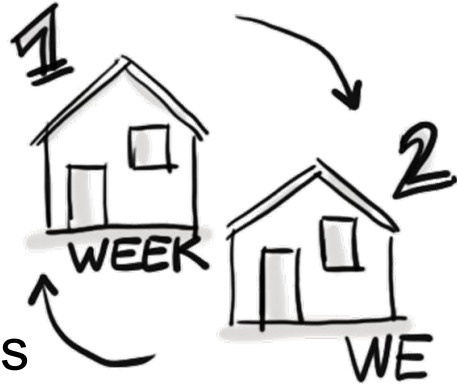
→ **Ne concerne pas les hôtels classiques, campings, auberges de jeunesse, chambres d'hôtes...**

Qu'est-ce que l'Habitat Non Permanent ? | Deux grandes catégories d'HNP

HNP résidentiel (ou non-marchand)

Résidences secondaires

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



HNP marchand

Locations touristiques

des locaux d'habitation convertis ou aménagés en hébergements touristiques indépendants et autonomes, exclusivement réservés à l'usage des locataires. Ils sont loués de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage

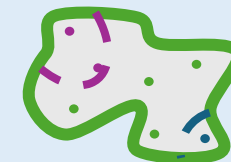
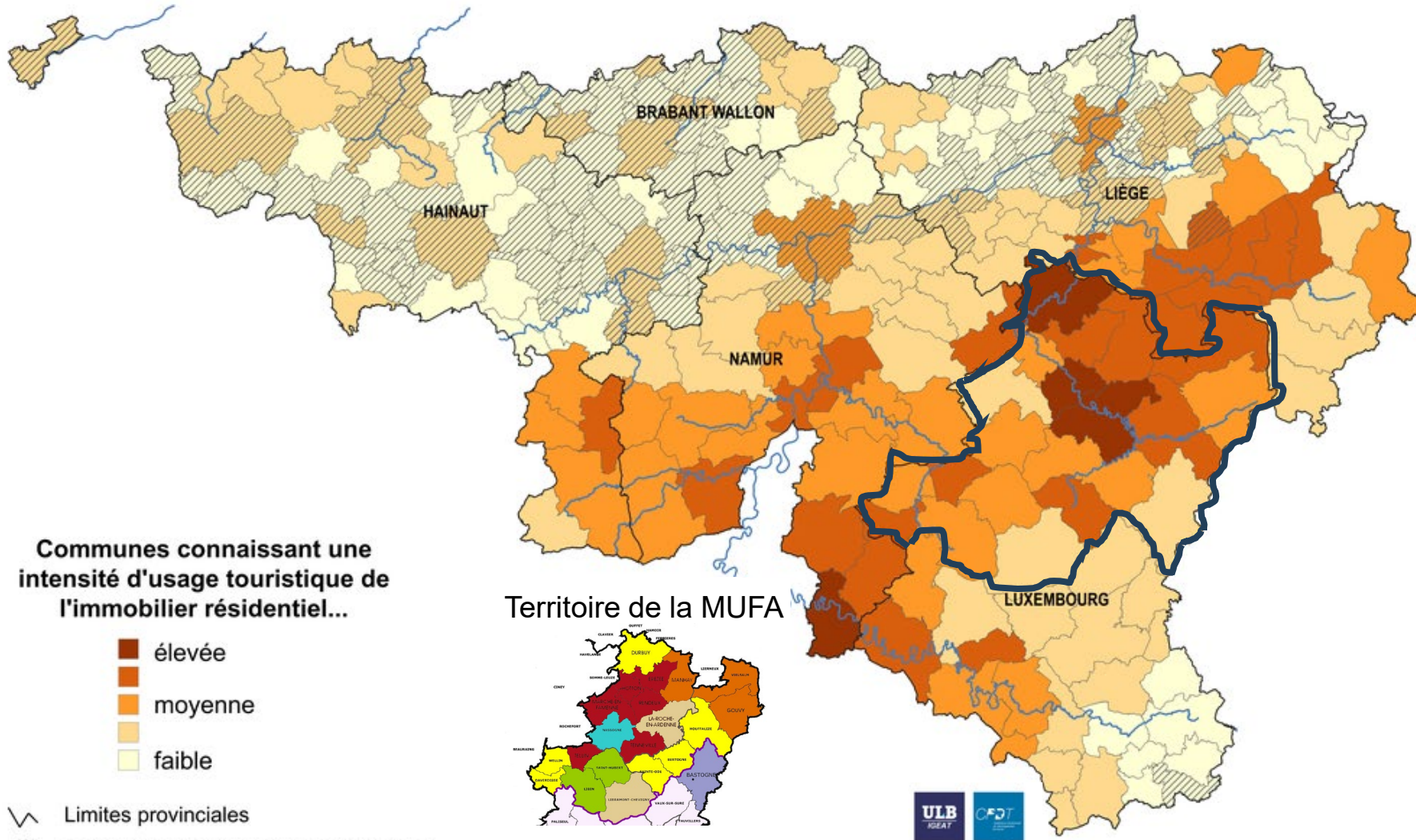


Nécessite un permis d'urbanisme

Pourquoi faire une distinction?

- Leurs lieux d'implantation privilégié sont différents
- Leurs impacts ne sont pas les mêmes
- Les outils pour les encadrer ne sont pas identiques

Et sur le territoire de la MUFA? | Intensité d'usage touristique de l'immobilier résidentiel à l'échelle communale



- Tous les villages/hameaux d'une commune avec 1 intensité élevée ne sont pas soumis nécessairement à la même pression.
 - Une commune avec 1 intensité faible peut avoir 1 ou plusieurs villages/hameaux soumis à une pression élevée
- important de faire un diagnostic au niveau infra communal

Pourquoi en parler? | Au sein d'une commune, la présence de l'HNP a une influence sur

Erosion du parc de résidences principales
Réhabilitation du bâti dégradé
Augmentation des prix de l'immobilier
Formes de relégation au sein de certains quartiers
Attraction de futurs résidents principaux
Perte de recettes communales
Nuisances sonores
Perte du sentiment d'identité et de relation sociale
Concurrence sur d'autres modes d'hébergements touristiques
Développement touristique
Erosion du parc locatif
Augmentation des coûts pour l'aide au logement
Artificialisation des sols et étalement urbain
Maintien de services et de commerces
Nouvelle source de revenu pour le territoire communal

Entre opportunités et menaces

Fonction des caractéristiques du territoire :

- Déprise économique et/ou démographiques
- Pression immobilière, demande en logement

Fonction du type d'HNP

- Marchand ou résidentiel
- Construction/transformation
- Capacité concernée
- Quels porteurs de projets

Fonction de la régulation mise en place

Impact

Description de l'impact

Type d'HNP concerné

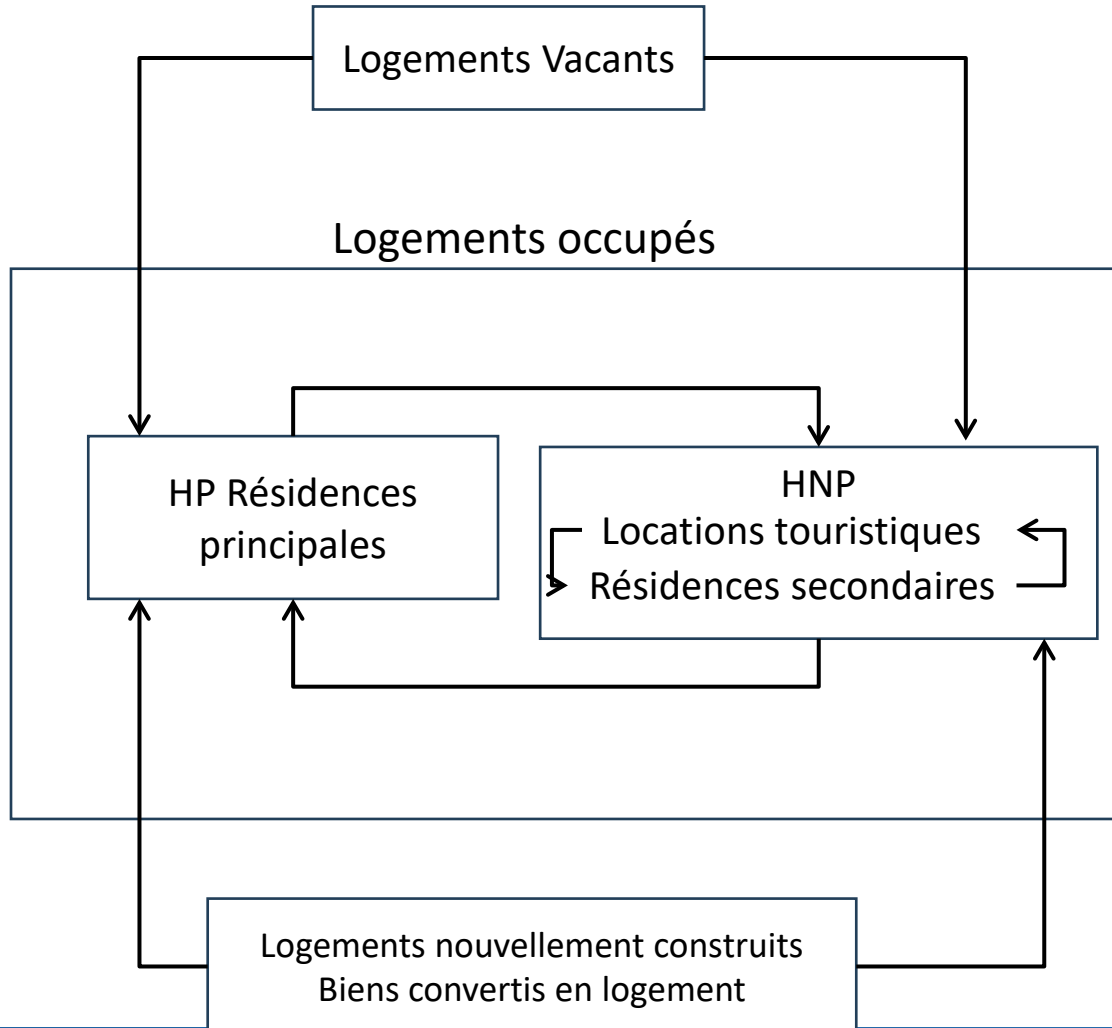
Actions pertinentes

CPDT


**Jeux de fiches
Impacts –
Formation CPDT**

Quels liens avec le logement? | Pression de l'HNP sur le logement

Erosion du parc de résidences principales



Relations entre les stocks de bâtiments disponibles pour un usage résidentiel principal (HP) et l'habitat non permanent (HNP).

2. Qu'est-ce que je peux faire au sein de ma commune ?

Qu'est-ce que je peux faire au sein de ma commune



Si je suis un (futur) propriétaire de bâtiment



Si je suis un entrepreneur /artisan / commerçant local



Si je suis membre d'une CCATM / CLDR

- Pour encadrer l'HNP existant (réduire les nuisances existantes)
- Pour encadrer l'HNP futur
- Pour participer au développement de ma commune

Outils à disposition

HNP existant

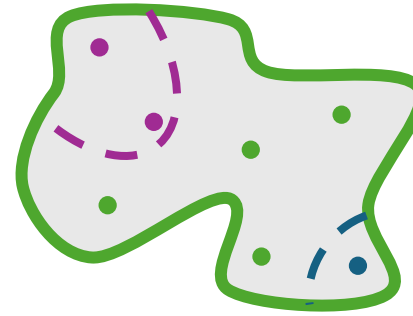
HNP résidentiel

Outils	Usage touristique (HNP)					
	Maintenir l'usage et gérer les nuisances	Mieux encadrer/ limiter	Stopper	Orienter le type d'HNP	Confirmer la fonction touristique	Re-résidentialiser
Indicateurs quantitatifs	(X)	X	X	X (en différenciant le type d'HNP)		X
SDC	(X)	X	X	X	X	X
Charte	X	(X)				
Ligne de conduite	X	X Sur les seuils et les nuisances	X Sur les seuils	X (en différenciant le type d'HNP)	X	X
OPAG / RPC	X	(X)		(X)		X
GCU	X	X				
Permis urb. - HT	X	X	X	X	X	
Charges d'urbanisme	X	X	(X)	(X)		X
Fiscalité communale	X (pertes de revenus et dissuasion)	(X)		X	(X)	
Autres outils		Ligne de conduite sur les divisions de logement	Ligne de conduite sur les divisions de logement		Révision du plan de secteur	

<https://cpdt.wallonie.be/publications/guide-pour-encadrer-lusage-touristique-de-lhabitat-en-wallonie/>

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

Bien connaître le phénomène: Identification des situations des localités



Niveau 1

Usage du bâti

Niveau 2

Géographie, activités
économique, populations

Niveau 3

Historique et
caractéristique de l'HNP

Les différentes situations selon les dynamiques d'usage du bâti résidentiel

Dynamique résidentielle

Centralité
économique,
administrative et de
services

Localité à
dynamique
résidentielle
marquée

Localité à
faible
dynamique
résidentielle

Dynamique touristique

Centralité
touristique
(avec
fonctions
éco et adm)

Localité à
prédominance
de locations
touristiques

Localité à
prédominance
de résidences
secondaires

+ Variante en fonction des
types d'HNP et leurs
caractéristiques

Déprise

Encadrer l'existant : La charte



Outil informel qui repose sur un engagement moral, non dépendant d'une police administrative, et qui reprend un ensemble de résolutions et de réflexions formulées par les collectivités ou fédérations. Destiné aux populations, adhérents ou visiteurs, il vise à encourager l'adoption de comportements plus responsables.



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

- **Co-construire** la charte
- **Prévoir des moyens** (humains / financiers)
- Intégrer au sein de la charte un modèle de règlement d'ordre intérieur pour aller plus loin qu'un simple engagement moral.
- Assurer une **large diffusion** de la charte

→ **Attirer l'attention des occupants d'un hébergement touristique sur les conséquences de leurs comportements sur le voisinage (nuisances sonore, parking, gestions des déchets...).**

À Manhay, une charte de respect du voisinage

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

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

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

Encadrer l'existant : La charte



CHARTRE DES 10 engagements

Valoir Environnemental

Valoir Social

Valoir Economique

ÉNERGIES
GESTION DES DÉCHETS
BIODIVERSITÉ
ÉCO-CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ACCESSIBILITÉ
MOBILITÉ
RECRUTEMENT

ARTISANAT ET COMMERCE
ALIMENTATION
MÉTIERS ET ACTIVITÉS

Tous engagés en faveur d'un
Tourisme Positif
LUNDI 13 NOVEMBRE 2023
Les signatures :

« Ici, destination durable »

Voyageons ensemble
Charte du voyageur

En Bretagne, sur ce territoire marin, urbain, paysan, on murmure que...

Les voyageurs ne comptent pas pour du beurre. La côte se montre plus sauvage que les habitants. On reçoit des vagues d'émotions, même en pleine tempête. On grave chaque instant dans sa mémoire, pas sur les pierres. On ramasse ses déchets parce que c'est pas la mer à boire. On retourne la terre des champs, pas le sable fin de l'estran. On consomme local aussi naturellement que l'on savoure une crêpe. On pose volontiers la botte pour danser au fest-noz. On contemple les ballets d'aigrettes sur la pointe des pieds. On retrouve sa liberté sans s'échapper des sentiers de randonnée. Les guides enchantent les visiteurs et ce n'est pas une légende. La rencontre avec la Bretagne se partage avec fierté.

Les Offices de Tourisme de Bretagne vous souhaitent la bienvenue.
Déguster mat !

Partagez et signez la charte du voyageur : www.charte-du-voyageur.bzh

Projet soutenu par :

BRISTAGNE®

Charte du visiteur

Nos 11 recommandations pour un séjour plein de bon sens

1 SENTIERS ET BALISAGE FONT TOUJOURS BON MÉNAGE

2 LA NATURE N'EST PAS UN SUPERMARCHÉ

3 MEILLEUR QUAND ÇA VIENT DU COIN !

4 RALENTIS LE RYTHME

5 DÉCOUVRIR AUTREMENT

6 SIMPLE COMME BONJOUR

7 SORS DE L'ORDINAIRE

8 NON, LES DÉCHETS NE SAVENT PAS NAGER

9 MIEUX VIVRE ENSEMBLE, UNE QUESTION DE BON SENS

10 L'EAU ÇA NE COULE PAS DE SOURCE

11 LES TRANSPORTS CE N'EST PAS LA MER À BOIRE

Charte Apaisons la Forêt

Les clés du respect et d'une bonne cohabitation

Sortir en forêt, y randonner, s'y adonner à une activité sportive : voilà autant d'occasions de découvrir un terroir, des paysages, des monuments intéressants et surtout des milieux naturels remarquables. Mais avant tout, les espaces naturels doivent être des lieux privilégiés pour profiter des biens que la nature et adopter des comportements respectueux de l'environnement.

La forêt wallonne est riche en sentiers et chemins ouverts au public, qu'ils soient balisés ou non. Je m'engage que ces nombreuses voies de circulation qui m'accueillent en forêt, et reste sur leur tracé. Je ne circule pas à travers tout, au cœur des massifs ou en-dehors de tout cheminement visible. Je ne crée pas de raccourcis sauvages. Les rivières et plans d'eau sont aussi des lieux pleins de vie. J'évite donc d'y pénétrer.

En tout temps, j'adopte un comportement courtois et respectueux envers les autres usagers. Si je circule à vélo ou à cheval, si je cours, je prends soin de modérer ma vitesse à l'approche d'autres usagers, de me signaler et de les dépasser ou les croiser de manière possible et sécurisée. Caries sur le gîte, un sourire, un bonjour, un merci. Ces petits détails font toute la différence en matière de convivialité.

Je respecte la quiétude de la forêt, partout où je me balade. Pour moi, j'évite de crier, je ne mets pas de musique et je ne laisse pas de la perturbation de la faune forestière et de ne pas gêner d'autres usagers.

Je tiens toujours mon chien en laisse comme tout autre animal de compagnie, afin de limiter tout risque de perturbation de la faune forestière et de ne pas gêner d'autres usagers.

J'emporte toujours mes déchets avec moi pour les jeter dans une poubelle et je veille à laisser la forêt aussi propre après mon passage qu'avant.

Retrouvez une large sélection de balades au cœur de la nature wallonne sur visithwallonia.be ou découvrez-les au travers de nos brochures disponibles en téléchargement sur visithwallonia.be/brochures

VISITWallonia.be
Tout pour s'évader!

LA CHARTRE DU PROMENEUR

Je garde mon chien en laisse !

Je laisse les barrières fermées !

Je marche sur les chemins et sentiers balisés !

Je ramasse mes déchets !

PLUS D'INFOS ?

SCANNER LE QR CODE

OU VISITER NOTRE SITE SUR LA PAGE


WWW.BIT.LY/3R6G458

Grille d'évaluation et ligne de conduite



Province de LIÈGE
Arrondissement de BASTOGNE

VILLE de
Houffalize



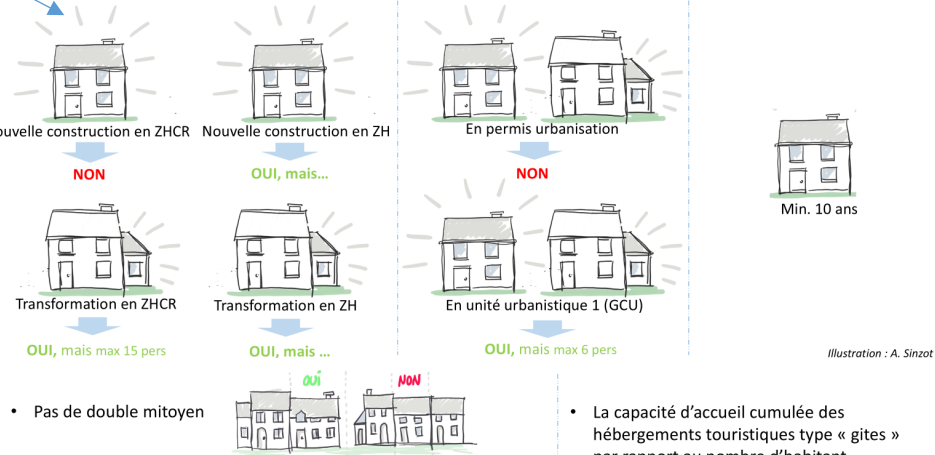
Rue du Schœnwé 1 - D-6601 Houffalize
Tél. 081 280 040 - Fax 081 280 041
www.houffalize.be

REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL
DE CETTE COMMUNE, A ETE EXTRAIT CE QUI SUIT :

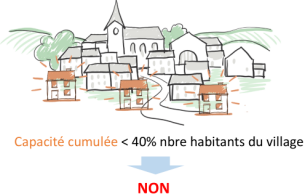
SEANCE DU : 8 mai 2023

PRESENTS : M. CAPRASSE, Bourgmestre – Président ;
J. DEVILLE, M. KNO

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



- Pas de double mitoyen
- Capacité d'accueil cumulée des hébergements touristiques type « gîtes » par rapport au nombre d'habitant domicilié dans le village.
- Déclaration d'exploitation et attestation de sécurité incendie
- Disposer d'un ROI
- Propriétaire ou référent doit habiter à proximité






Comment faire face à l'airbnbisation des campagnes?

Colloque CPDT
16 avril 2024

COMMUNE DE



Plombières

Aménagement
de Vertices

Projet
de L'Égal

Grille d'évaluation relative à la création d'hébergements touristiques sur le territoire communal

Gîte d'une capacité de 1 à 9 personnes

Localisation

En zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural :

Mitoyenneté	10
Distance (2m min.)	8

Hors zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural :

Mitoyenneté	6
Voisins à proximité (100 m.)	3
Pas de voisins à proximité	1

Lotissement :

Dans un lotissement à plus d'un lot	20
Hors lotissement à plus d'un lot	0

Proximité du propriétaire

Aucun	10
Propriétaire/gestionnaire présent sur le territoire communal	5
Propriétaire/gestionnaire à proximité immédiate	1

Type d'aménagement

Nouvelle construction	5
Bâtiment existant + construction d'annexes	2
Réaffectation d'un bâtiment existant	1

Stationnement et circulation

Parking insuffisant (1pt par place manquante)	0 à 3
1 emplacement de parking pour 2 à 3 touristes.	

Intégration dans le cadre bâti

Intégration	0 à 3
-------------	-------

Total

Grille d'évaluation relative à la création d'HT sur le territoire communal publiée sur le site communal = outil d'aide à la décision pour des demandes de permis d'urbanisme qui ne se substitue pas au prescrit légal ni à une instruction classique du dossier

Analyse du résultat :	
3 à 10	Avis de principe préalable favorable*
11 à 21	A débattre
22 à ...	Refus

Village sous forte pression touristique :	
3 à 10	A débattre
11 à ...	Refus

* Sous réserve de l'instruction du dossier, des avis des instances consultées et des résultats des consultations du public.
* joint à la délibération du Conseil communal du 23 mai 2024.

<https://www.plombieres.be/plombieres/information/urbanisme>

Le tourisme comme opportunité économique et de cohésion sociale

- Apport de l'hébergement touristique à l'économie locale (sortir de l'économie grise)
 - Conciergerie locale (coopérative)
 - Alimentation locale
 - ...

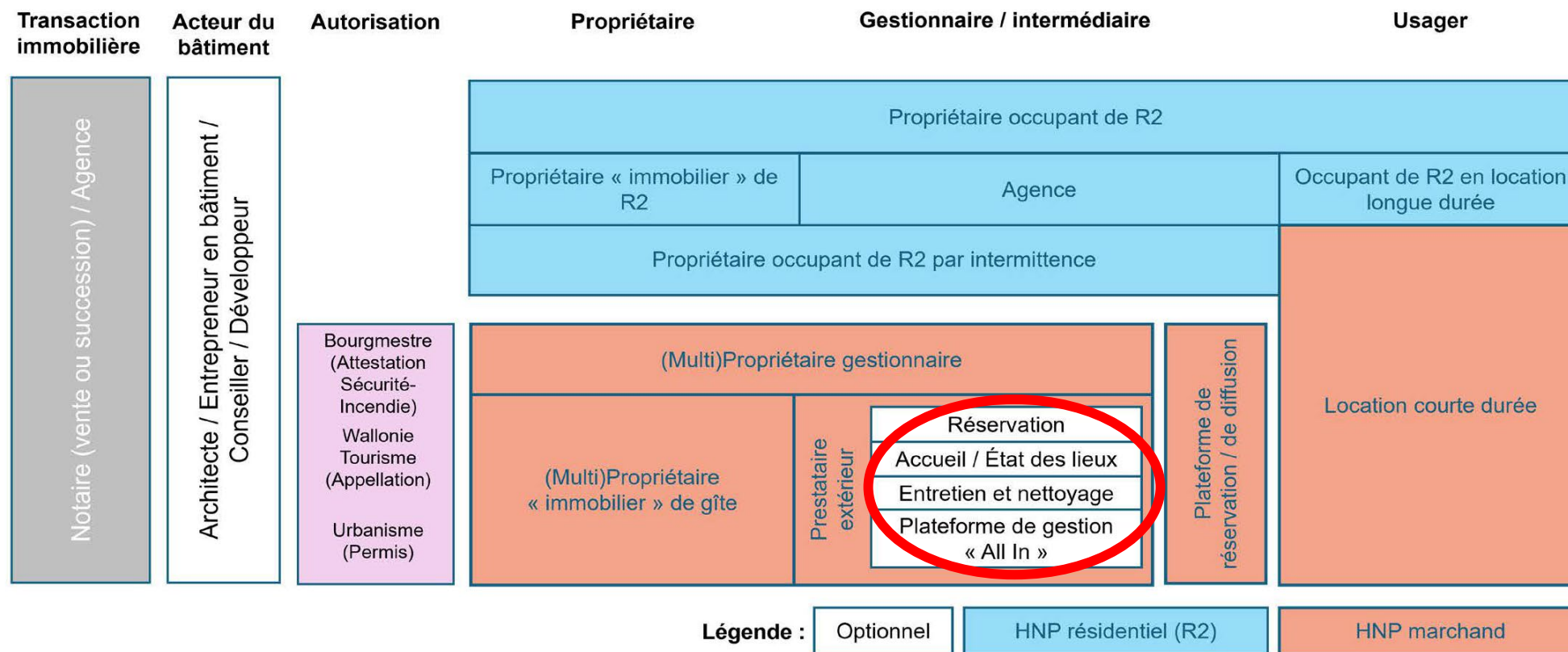


Figure 7. Schématisation du fonctionnement de la filière de production et d'utilisation de l'HNP.



Le tourisme comme opportunité économique et de cohésion sociale

- Réfléchir à d'autres formes d'hébergement touristique: relais pour marcheurs, "gamping" (camping dans un jardin privé) via des plateformes comme Campspace ou Welcome To My Garden...
- Formuler les restrictions sur le développement de l'HNP de manière à ne pas pénaliser les autres formes de tourisme
- Permettre l'HNP dans les zones en déprise et sur le bâti fortement dégradé
- Guide à destination de porteurs de projets (originaires / extérieures à la commune)
 - Sur la division / mutabilité / modularité / réversibilité de l'habitat → Anticipation des évolutions du secteur touristique, du contexte territorial ou de la situation du propriétaire
 - Sur des formes alternatives de l'HNP en fonction du type de bâti, du type de propriétaire
 - Quand on vieillit: habitat kangourou , habitat kangourou touristique
 - Diversification agricole: gîte à la ferme
 - Chambre d'hôte

Des ressources mobilisables



HNP en Wallonie rurale : caractérisation, répartition

Conséquences de l'HNP

Description d'ensembles sous-régionaux

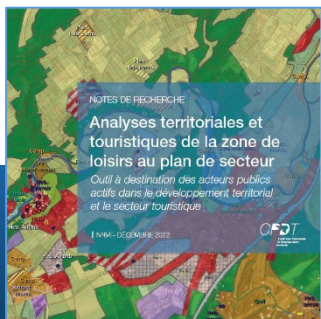


Comprendre l'usage touristique de l'habitat

Encadrer l'usage touristique de l'habitat

- Le processus
- Les outils
- Des outils pratiques

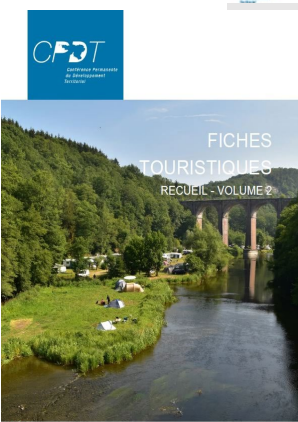
Propositions à destination des pouvoirs régionaux



Des informations sur la caractérisation des zones de loisirs



Méthode pour mieux appréhender les pressions de l'HNP



Des informations sur les hébergements touristiques et les infrastructures touristiques, leur localisation, leur emprise territoriale... (2 tomes)



Des informations sur la réhabilitation des friches touristiques

HAINE Michèle michele.haine@ulb.be

VERELST Simon simon.verelst@ulb.be