



L'importance de l'usage touristique du bâti résidentiel dans les campagnes wallonnes : une mise en lumière inédite

Recherche

La Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) publie une étude sur l'impact de l'habitat non permanent en Wallonie rurale, révélant une hausse de 10% des logements touristiques entre 2019 et 2023. Une croissance qui entraîne des pressions sur l'accès au logement local et le marché immobilier, et qui nécessite des mesures de régulation.

L'essor des gîtes touristiques, le succès croissant des plateformes de location en ligne telles qu'Airbnb et la croissance du nombre de résidences secondaires ont profondément modifié l'utilisation des logements. Cette utilisation touristique des biens résidentiels engendre diverses pressions, notamment une difficulté croissante d'accès à un logement abordable et une perte de quiétude pour les résidents locaux. Jusqu'à présent, une **analyse précise et objectivante du phénomène à l'échelle de la Wallonie faisait défaut.**

La [CPDT](#) comble cette lacune en réalisant un premier état des lieux qui démontre que la Wallonie rurale n'a pas échappé à cette expansion d'un habitat qualifié de non permanent (HNP).

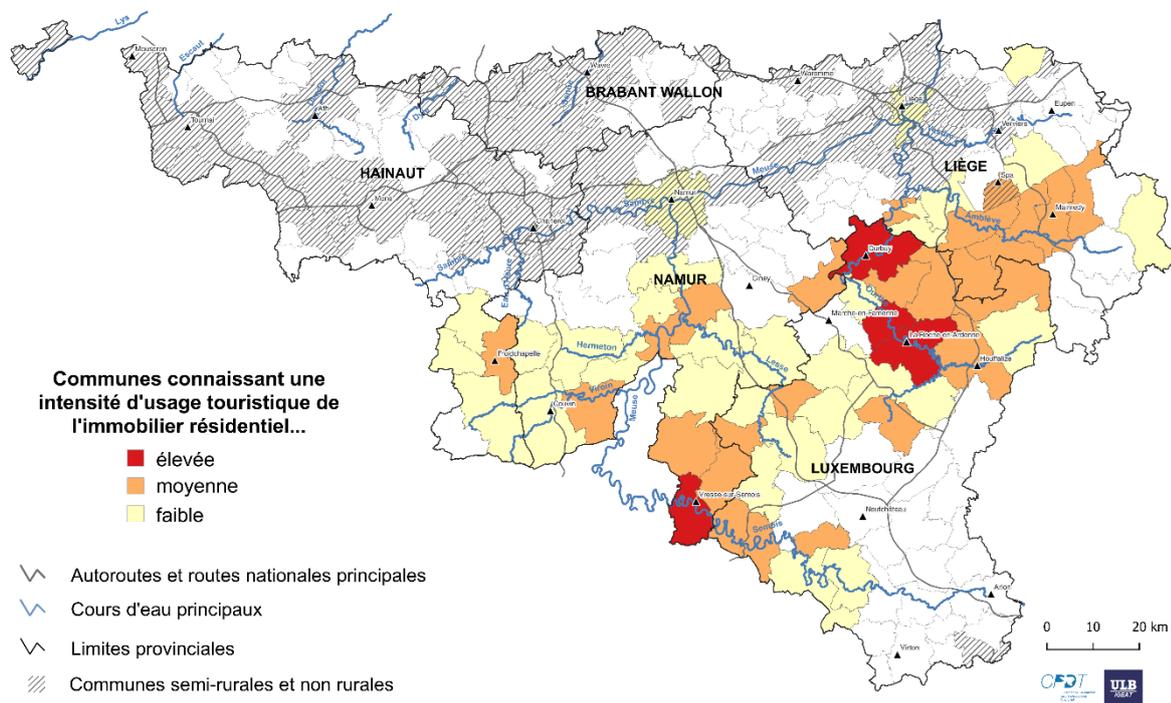
L'étude met, tout d'abord, en évidence la forte sous-estimation de l'ampleur du phénomène dans les statistiques officielles. Elle illustre également la rapidité avec laquelle la situation évolue : rien qu'entre 2019 et 2023, les capacités d'hébergement dans les biens de type HNP ont augmenté de 10%. De plus, l'HNP se diffuse au-delà des pôles touristiques historiques, confrontant certaines communes à une problématique nouvelle, face à laquelle elles ne sont pas toujours équipées.

La caractérisation de l'offre de type HNP dévoile le polymorphisme du phénomène. Sur un premier plan, une part non négligeable de résidences secondaires sont aujourd'hui mises en location à des touristes ou sont converties en habitations permanentes. Sur un second plan, les gîtes et meublés, implantés traditionnellement dans des habitations anciennes et participant ainsi au recyclage de ce type de bâti, occupent désormais souvent aussi des logements neufs.

Certaines communes comptent plus de lits touristiques que d'habitants. Au sein de cette offre touristique, l'HNP est aujourd'hui le type d'hébergement prédominant dans de nombreuses communes rurales, dépassant les hébergements traditionnels tels que les hôtels et campings.

Ce développement touristique rapide et diversifié engendre un nombre important de pressions et de conflits. L'affluence grandissante de touristes entraîne des nuisances supplémentaires pour les résidents locaux, contraint les autorités communales à faire des arbitrages en termes de dépenses publiques et engendre des tensions liées à la gestion du développement touristique. Il est également frappant de constater les multiples conflits liés au logement dans des communes où l'offre d'HNP est importante.

En croisant les données statistiques et les témoignages, une carte de synthèse a été produite délimitant un territoire rural où les communes sont sous pression de l'HNP.



Source : Iweps, Statbel, Plan parcellaire cadastral (SPF Finances 2019), CGT, AirDNA, SPW

Communes sous pression de l'habitat non permanent (HNP).

Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols à l'échelle régionale, la gestion des logements existants et de leur affectation représente un enjeu majeur pour les habitants de la Wallonie rurale. C'est pourquoi le ministre de l'Aménagement du Territoire, Willy Borsus, a soumis, dès 2023, la transformation de logements en hébergements touristiques à l'obligation d'obtention

d'un permis d'urbanisme. Cependant la relative méconnaissance de l'ampleur du phénomène de l'HNP par les pouvoirs publics, du fait d'un manque de transmission des données par les plateformes en ligne notamment, complique l'encadrement et la régulation, pourtant nécessaires.

En 2024, la recherche de la CPDT se poursuit avec des études de cas menées dans des territoires ruraux identifiés comme étant sous pression. L'objectif est de mettre en évidence les évolutions de ce secteur, leurs retombées et de proposer des mesures d'encadrement appropriées.

Une note de recherche de la CPDT dévoile les résultats exhaustifs de l'étude, mettant à disposition de nombreuses cartes et offrant une analyse détaillée de ces données.

[Consulter la note de recherche](#)

Contact presse

Christian Dessouroux, Faculté des Sciences : christian.dessouroux@ulb.be.

Contact

Service communication
de l'Université libre de Bruxelles
presse@ulb.be

Vous avez reçu cet e-mail parce que vous êtes un contact de Presse de l'Université libre de Bruxelles.
Si vous ne souhaitez plus recevoir ces courriers électroniques, vous pouvez vous désinscrire en écrivant à l'adresse presse@ulb.be.