

## **Question écrite du 18/11/2020**

**de FREDERIC André**

à DE BUE Valérie, Ministre de la Fonction publique, de l'Informatique, de la Simplification administrative, en charge des allocations familiales, du Tourisme, du Patrimoine et de la Sécurité routière

En l'état actuel de la législation, la création d'un hébergement touristique dans une construction existante n'est pas subordonnée à permis d'urbanisme préalable en ce qu'il constitue une modification de destination.

En effet, bien que l'article D.IV.4, 7°, du CoDT impose un permis d'urbanisme pour « modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot », ce même article précise également que c'est « pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement ».

Or, si cette faculté a été utilisée en ce qui concerne les chambres d'étudiants occupées à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes (article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT), il semble qu'elle ne l'ait pas été concernant les hébergements touristiques.

Or, nous sommes confrontés de plus en plus à des propriétaires qui souhaitent transformer leur logement en gîte de vacances. Si cette modification de destination ne nécessite pas de travaux couverts par un permis d'urbanisme, les communes ont peu de moyens pour contrôler la multiplication des hébergements touristiques.

Dans certaines situations, cette prolifération crée des tensions dans les villages dont l'équilibre habitants-touristes est rompu. Les nuisances et les conflits de voisinage sont également au programme.

Madame la Ministre est-elle informée de cette situation ? Confirme-t-elle ces différents éléments ? Quelle est sa position par rapport à cette situation ?

## **Réponse du 10/12/2020**

**de DE BUE Valérie**

J'ai, en effet, conscience de l'existence de telles tensions résultant de nuisances engendrées par la multiplication d'hébergements touristiques de façon concentrée, dans certains villages ou quartiers implantés en zone d'habitat ou en zone d'habitat rural.

Tel que l'honorable membre le mentionne, bien que la modification de destination d'un logement ne nécessite pas de travaux couverts par un permis d'urbanisme, le Code wallon du Tourisme précise néanmoins que tout exploitant d'un hébergement touristique, reconnu ou non, doit effectuer une déclaration d'exploitation auprès du Commissariat général au Tourisme et respecter les conditions suivantes :

1. disposer d'une attestation de sécurité incendie ou, le cas échéant, d'une attestation de contrôle simplifié délivrée par le bourgmestre de la commune où est situé l'hébergement touristique ;
2. ne pas proposer une durée de séjour inférieure à une nuit ;

3. disposer d'une assurance couvrant la responsabilité civile des dommages causés par l'exploitant ou par toute personne en charge de l'exploitation de l'hébergement touristique (type RC exploitation) ;

4. ne pas avoir été condamné en Belgique, conformément à une décision coulée en force de chose jugée prononcée en Belgique pour une infraction qualifiée du Code pénal.

Le bourgmestre d'une commune peut donc avoir connaissance de l'exploitation d'un immeuble en hébergement touristique, dès lors que le propriétaire sollicite une attestation de sécurité incendie ou une attestation de contrôle simplifié.

Il est cependant regrettable que certains hébergements touristiques ne se déclarent pas et ne garantissent, dès lors, pas la sécurité de leurs locataires. Je travaille avec mes équipes à la conscientisation des locataires et des hébergeurs touristiques, quant à leurs droits et leurs obligations.

Le Commissariat général au Tourisme (CGT) met d'ailleurs tout en œuvre afin d'attirer l'attention des propriétaires sur leurs obligations en tant qu'acteurs du Tourisme, ce qui lui permet également de connaître au mieux le parc des hébergements touristiques en Wallonie.

C'est à cet effet que la cellule dédiée à la réception des déclarations d'exploitation liées aux hébergements touristiques, à leur contrôle et à la recherche des établissements non déclarés, a été créée.

Actuellement, 3 940 hébergements touristiques se sont déjà déclarés, qu'ils soient reconnus par le CGT (donc utilisant une appellation protégée par le Code wallon du Tourisme) ou non.

Pour en revenir aux tensions et conflits de voisinage, je me permets de lui rappeler que le principe d'autonomie communale s'applique. Les autorités communales ont donc un pouvoir de police administrative générale, qui leur permet de refuser la création de nouveaux hébergements touristiques sur leur territoire.

L'objet de l'article D.IV.4, 7° est de connaître et encadrer les modifications de destination des biens. Je prendrai contact avec mon collègue en charge de l'Aménagement du territoire afin de mener une réflexion sur l'intégration de la modification de la destination de tout ou partie d'un bien par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique au sein de l'article R.IV.4-1 du Code du développement territorial.