



Plan Habitat Permanent

QUATRIÈME RAPPORT D'ÉVALUATION

La maîtrise des entrées

Direction de la Cohésion sociale (DiCS)
SPW Action sociale
Avenue Gouverneur Bovesse, 100
B-5100 Jambes

Téléphone : 081/32.73.45
Courriel : DiCS@spw.wallonie.be
Site : <http://cohesionsociale.wallonie.be>



Wallonie

Table des matières

Introduction	4
Le Plan HP en synthèse	6
Méthodologie	7
1. Evolution de l'habitat permanent sur une période de référence	8
1.1. Evolution de l'habitat permanent sur 15 ans (2008-2022).....	9
1.2. Ratio entrées/départs sur une année de référence (2022).....	12
2. Leviers exploités par les communes pour maîtriser les entrées	14
2.1. Les leviers de compétence régionale	15
2.1.1 Les actions à caractère informatif.....	15
2.1.1.1 Information-sensibilisation des candidats HP	15
2.1.1.2 Information-sensibilisation des agences immobilières	17
2.1.1.3 Information-sensibilisation des notaires	19
2.1.1.4 Information-sensibilisation des exploitants de campings	20
2.1.1.5 Information-sensibilisation des gestionnaires d'autres équipements et/ou de personnes relais.....	22
2.1.1.6 Placement de panneaux informatifs invitant les candidats à contacter la commune	24
2.1.2 Les actions spécifiques aux « campings ».....	25
2.1.2.1 Collaboration avec les exploitants pour qu'ils relaient les personnes qui se renseignent pour une installation permanente vers l'équipe HP et/ou leur remettent un document informatif	25
2.1.2.2 Analyse des règlements d'ordre intérieur et incitation, si besoin, des exploitants à mettre à jour leur ROI en visant l'interdiction de l'habitat permanent.....	26
2.1.2.3 Adoption d'une convention commune/exploitant	27
2.1.2.4 Approche proactive de la commune en vue d'une mise en conformité des campings (tourisme, urbanisme, environnement, AIS)	28
2.1.2.5 Fermeture des campings non conformes	29
2.1.3 Les actions visant le gel de l'habitat et/ou du foncier	30
2.1.3.1 Rachat de parcelles.....	31
2.1.3.2 Démolition des habitats libérés, abandonnés, insalubres et des chancres.....	33
2.1.4 Les actions liées à l'urbanisme	35
2.1.4.1 Rédaction des informations notariales/certificats d'urbanisme n°1 (CU1) en y intégrant la dimension HP	36
2.1.4.2 Rédaction des permis d'urbanisme en y intégrant la dimension HP.....	36
2.1.4.3 Adoption de PV d'infraction urbanistique	37
2.1.4.4 Assainissement d'équipements via un SAR	39
2.1.5 Autres actions.....	40
2.2. Les leviers dépendant d'un autre niveau de pouvoir	40
2.2.1 La lutte contre les marchands de sommeil.....	40
2.2.2 Les actions liées à la salubrité	41
2.2.2.1 Adoption du règlement salubrité HP	41

2.2.2.2	Eradiquer les chancres et habitats insalubres	42
2.2.2.3	Améliorer la qualité de l’habitat.....	44
2.2.3	La domiciliation	45
Conclusions - Recommandations		48
	Volet information- sensibilisation.....	49
	Campings	49
	Foncier (rachat de parcelles- démolitions)	50
	Urbanisme	51
	Salubrité.....	52
	Domiciliation.....	53
	Conclusion finale	54
Annexes		55

Introduction

Le Plan Habitat Permanent a été adopté par le Gouvernement wallon le 13 novembre 2002. Il cible les personnes qui pour des raisons diverses habitent dans un équipement à vocation touristique.

Fondé sur une approche multidimensionnelle du phénomène, il est entré en vigueur le 10 octobre 2003 pour la Phase 1 (campings et les autres équipements en zones inondables) et le 27 janvier 2005 pour la Phase 2 (les autres équipements hors zone inondable).

Il a été actualisé en avril 2011, remanié en mai 2018 afin d'y intégrer pour partie les recommandations du rapport parlementaire déposé en mai 2017, et réactualisé en décembre 2021.

Ses objectifs prioritaires transcendent toutefois ces adaptations et sont complémentaires. Il s'agit de :

- Favoriser le relogement sur base volontaire et accompagner les ménages qui le souhaitent ;
- Maitriser les entrées de manière à stabiliser le phénomène et idéalement le résorber peu à peu.

Ces deux objectifs et la maîtrise des entrées en particulier ont fait l'objet d'un focus approfondi lors de l'actualisation du Plan en avril 2011. Une réflexion a de fait été initiée sur la manière de mieux outiller les communes pour freiner de nouvelles installations (promotion de bonnes pratiques, aménagement d'outils existants pour faciliter leur usage par les communes, réflexion sur de nouveaux outils à proposer).

Dans la version du PHP actualisé validée par le Gouvernement, pas moins de 11 mesures liées à la maîtrise des entrées figuraient dans le tableau de bord. Toutes n'ont pu être concrétisées, mais de nouveaux outils de maîtrise des entrées, détaillés dans le présent rapport d'évaluation, ont néanmoins été mis au point et diffusés vers les communes.

Depuis son adoption, le PHP a fait l'objet de 3 évaluations :

- La première a questionné les processus ;
- La deuxième s'est focalisée sur l'impact du Plan HP ;
- La troisième a porté sur la thématique du relogement.

De manière assez logique, la quatrième évaluation portera sur le deuxième objectif prioritaire du PHP, à savoir la maîtrise des entrées.

Conformément aux engagements découlant de la convention de partenariat qui lie la Wallonie aux communes adhérentes, ces dernières doivent s'employer à maîtriser les entrées au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le Plan HP. A défaut, les efforts faits pour reloger des ménages d'habitants permanents sont sans cesse à renouveler.

Pour ce faire, elles ont à leur disposition divers leviers pour tenter de dissuader de nouvelles personnes de s'installer dans les équipements. De son côté, la Wallonie s'efforce de les soutenir et de réfléchir à la manière de mieux les outiller. C'est dans ce cadre que des aides comme la prime à la démolition des habitats libérés et la subvention à l'acquisition de parcelles ont été instaurées, qu'un règlement salubrité spécifique a été rédigé par l'UVCW, qu'un document synthétisant la procédure permettant de lutter contre les marchands de sommeil a été élaboré. C'est aussi dans cette optique que des concertations ont été nouées, à la suite de l'actualisation du plan en 2011, avec la Fédération du Notariat, avec le Collège des procureurs généraux et avec le SPF Intérieur.

La présente évaluation comportera deux parties :

- Une première partie, quantitative, rappellera l'évolution de l'habitat permanent sur une période de référence
- Une seconde partie, à la fois quantitative et qualitative, dressera l'inventaire des divers leviers exploités par les communes conventionnées pour maîtriser les entrées en quantifiant l'approche quand cela est possible et en questionnant leur efficacité, leurs limites et les difficultés liées à leur mise en œuvre. Quelques bonnes pratiques seront mises en évidence.

Le Plan HP en synthèse

En Wallonie, environ 10.000 personnes habitent de manière permanente dans un bien situé dans un équipement à vocation touristique qui peut être un camping touristique, un terrain de caravanage, un camping non autorisé, un parc résidentiel de week-end, un village de vacances ou tout autre équipement à vocation touristique ou de loisirs.

Cela correspond parfois à un choix de vie librement posé par des personnes attirées par un environnement naturel ou un mode de vie différent. Toutefois, force est de constater que, dans de nombreux cas, il s'agit de personnes en rupture sociale à la suite d'événements familiaux ou sociaux douloureux (divorce, perte d'emploi, endettement...).

Dès 1992, la Wallonie a lancé plusieurs actions pilotes qui ont clairement mis en évidence le caractère multidimensionnel de la question de l'habitat permanent dans ces équipements à fonction de loisirs et l'importance de proposer des solutions globales et transversales s'appuyant sur les acteurs locaux.

S'inspirant des enseignements issus des projets pilotes, le Gouvernement wallon a adopté, le 13 novembre 2002, un plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique. Pluriannuel, ce plan est évolutif en fonction des constats posés dans les évaluations dont il fait l'objet.

Au niveau régional, le dispositif est piloté par un membre désigné au sein du Gouvernement wallon et coordonnée au sein du SPW IAS par la Direction de la Cohésion sociale (DiCS) qui assure aussi l'accompagnement des communes qui ont choisi de le mettre en œuvre.

Une convention de partenariat lie la Wallonie et chaque commune ayant fait acte d'adhésion. La convention en cours s'articule sur les années 2022-2025 et devrait être reconduite pour 6 ans à dater de 2026.

A la date du 1er janvier 2024, 25 communes étaient inscrites dans le dispositif : il s'agit des communes de Anhée, Aywaille, Burdinne, Chimay, Couvin, Durbuy, Erezée, Esneux, Estinnes, Fosses-la-Ville, Froidchapelle, Hastière, Hotton, Marche-en-Famenne, Mettet, Onhaye, Philippeville, Ramillies, Somme-Leuze, Sprimont, Thuin, Vresse-sur-Semois, Walcourt, Walhain et Wasseiges.

A côté des aides financières spécifiques mises en place pour soutenir la démarche de ceux qui souhaitent être relogés ou pour améliorer l'habitat de ceux qui préfèrent rester, des aides financières sont aussi proposées aux communes dans une optique de maîtrise des entrées.

Des informations plus complètes sont disponibles sur le site internet de la DiCS :

<http://cohesionsociale.wallonie.be/actions/PHP>.

Méthodologie

Avant toute chose, précisons que pour des raisons de calendrier, cette évaluation a été réalisée en interne à l'administration. Alors que l'actuelle convention de partenariat (2022-2025) prévoit que l'évaluation est réalisée courant 2024 en vue d'une présentation au Gouvernement wallon courant 2025, il a été convenu avec le Cabinet en charge du pilotage du plan de finaliser l'évaluation pour la fin du premier semestre 2024. L'année 2024 étant une année de scrutins électoraux, il est en effet apparu opportun que les conclusions de l'évaluation puissent venir nourrir la réflexion du ministre du prochain Gouvernement qui aura en charge le pilotage du Plan et servent de balises pour la préparation de la prochaine convention de partenariat (2026-2031).

Cette évaluation a été coconstruite avec les agents des communes conventionnées. Ils sont en effet directement à la manœuvre pour tenter de maîtriser les entrées et sans doute les mieux à même d'expliquer ce qui fonctionne bien ou moins bien et pourquoi.

Le volet quantitatif a été alimenté par les données issues des états des lieux annuels pour étayer l'évolution de l'habitat permanent sur une période de référence.

Concernant l'inventaire des leviers utilisés par les communes et leur mesure quantifiée, il s'est appuyé sur un formulaire d'évaluation dont le contenu a été partagé avec l'administration lors d'une réunion organisée avec chaque commune. Il s'agissait principalement de veiller à ce que les données soient cohérentes et que des leviers n'aient pas été oubliés à la suite d'une compréhension erronée des questions.

Le volet qualitatif a été concerté avec les acteurs locaux lors d'une journée réflexive organisée le 26 avril 2024. Lors de cette journée, ils ont pu échanger sur les atouts et freins liés à l'usage de tel ou tel levier. De manière à alimenter les débats, un guide d'entretien leur a été préalablement transmis afin qu'ils puissent questionner leurs propres leviers.

Des contacts additionnels ont par ailleurs été noués avec quelques communes afin de préciser certains points évoqués lors de la journée réflexive.

1. Evolution de l'habitat permanent sur une période de référence

Mesurer l'évolution de l'habitat permanent depuis le démarrage du Plan HP en octobre 2003 jusqu'à maintenant n'est pas simple et ce pour diverses raisons :

- Au fil du temps, de nouvelles communes ont rejoint le dispositif tandis que d'autres en sont sorties.
- Des communes conventionnées ont parfois ajouté des équipements en cours de route (exemple de Somme-Leuze qui a ajouté 8 équipements totalisant quelques 550 personnes en 2012) ou au contraire en ont retiré (exemple de Couvin qui a retiré un équipement totalisant 260 personnes en 2021).
→ Pour ces deux premières raisons, la base de référence servant à comptabiliser les données (communes + équipements inscrits) a évolué dans le temps.
- Au début du Plan HP, les communes comptabilisaient uniquement les personnes domiciliées et non les habitants permanents non domiciliés. C'est une connaissance peu à peu plus fine des réalités de terrain qui a permis d'une part de comptabiliser également les non domiciliés et d'autre part, de dénombrer et retrancher les domiciles fictifs.
- Enfin, la politique des communes à l'égard de la maîtrise des entrées a parfois évolué en 20 ans, certaines communes qui envisageaient au départ une reconversion touristique ont parfois basculé, à la faveur d'un changement politique, vers une approche visant une reconversion en zone d'habitat, cette dernière justifiant une moindre priorité donnée à la maîtrise des entrées.

Les données présentées doivent dès lors être analysées et comparées avec prudence.

Par ailleurs, comparer des données en valeurs absolues d'une année à l'autre donne une tendance générale de l'évolution de l'habitat permanent, mais ne permet pas de rendre compte des mouvements de population constatés annuellement au sein des équipements. Or, ces mouvements de population sont importants au sein des équipements HP ainsi qu'en témoignent les données des états des lieux. Une situation a priori stable si l'on s'en tient au nombre de personnes recensées au 31 décembre ne doit pas occulter le fait que souvent une personne sortie est hélas remplacée par une personne entrante.

L'état des lieux de l'année 2022 (données au 31.12.2022) révèle ainsi qu'une maîtrise des entrées optimale (les sorties n'étant compensées par aucune entrée ou des entrées très minimales si l'on tient compte de regroupements familiaux) aurait permis de voir le nombre total d'habitants permanents diminuer de 11%. Il en allait de même les années précédentes. Certes, à un moment donné, on se serait retrouvé avec un socle incompressible d'habitants permanents (personnes n'aspirant à aucun changement à court-moyen terme), mais il n'en demeure pas moins que si la maîtrise des entrées avait été une réussite depuis quelques années, le nombre d'habitants permanents aurait drastiquement chuté.

Les données ci-après sont extraites de l'état des lieux 2022. Pour les raisons évoquées ci-avant, elles sont à prendre comme des tendances.

1.1. Evolution de l'habitat permanent sur 15 ans (2008-2022)

Il est intéressant de présenter l'évolution des habitants permanents en chiffres absolus pour l'ensemble de la période considérée (2008-2022) en retranchant les 16 équipements qui depuis 2020 sont en processus de reconversion en habitat vert.

Suivant le tableau ci-dessous, nous constatons que l'évolution du nombre d'habitants permanents sur la période de 2008 à 2022 présente un taux de croissance global positif de 30%. Toutefois, ce taux est biaisé par l'ajout de 8 équipements à Somme-Leuze en 2012, par l'entrée d'Erezée dans le Plan en 2014 et celle de trois nouvelles communes en 2022 (Burdinne, Ferrières et Ramillies).

Au sein des autres communes, les bases de comparaison d'une année à l'autre ne sont par ailleurs pas rigoureusement identiques (certains équipements ajoutés, d'autres retirés), d'où la difficulté de tirer des conclusions pertinentes.

Si l'on se focalise sur les cinq dernières années, on a un taux de croissance de 2%. Ce taux est certes faible, mais néanmoins à surveiller car ce sont des équipements où la maîtrise des entrées est logiquement d'application.

Figure 1 : évolution de l'habitat permanent de 2008 à 2022 (données globales).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Taux de croissance
Nombre d'HP (n=22 communes)	4750	5407	5387	5134	5920	5788	5972	6063	6057	5960	6086	6146	6187	6224	6186	30% 2% entre 2018 & 2022

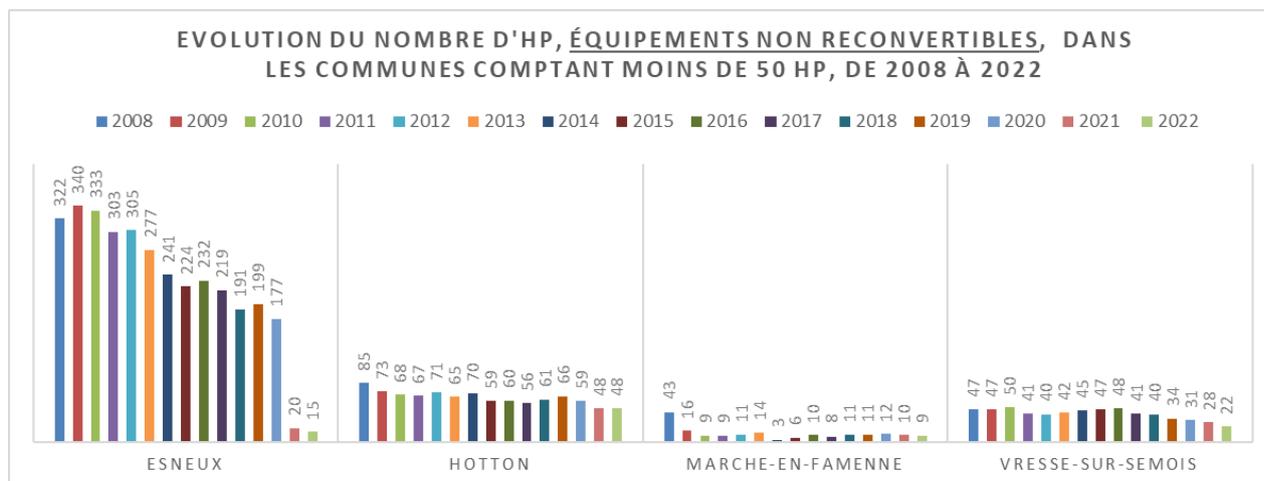
Il peut être plus éclairant d'analyser les données « commune par commune ».

Les figures ci-dessous retracent l'évolution du nombre d'habitants permanents par année, en chiffres absolus, toutes phases confondues sur la période 2008 à 2022. Quand un bâtonnet est manquant, cela implique que la commune concernée n'a pas rentré de données chiffrées pour l'année considérée ou n'était pas conventionnée (cas de Ramillies).

Tenant compte du dénombrement de plus en plus précis des personnes non domiciliées dans les équipements, ces chiffres sont à considérer comme reflétant de manière presque exacte la réalité. En revanche, comme mentionné ci-avant, les données n'ont pas une base de comparaison rigoureusement identique d'une année à l'autre, à la suite de l'ajout ou du retrait possible d'équipements. Cela étant quand un ajout ou un retrait d'équipement impacte significativement l'évolution des données, il en est fait mention dans le commentaire.

Pour faciliter l'analyse et la lecture, nous avons choisi de mettre en regard des communes aux paysages HP comparables pour les différentes années. Dès lors, nous les avons regroupées en quatre groupes : moins de 50 RP, entre 51 et 199 RP, de 200 à 499 RP et, enfin, plus de 500 RP.

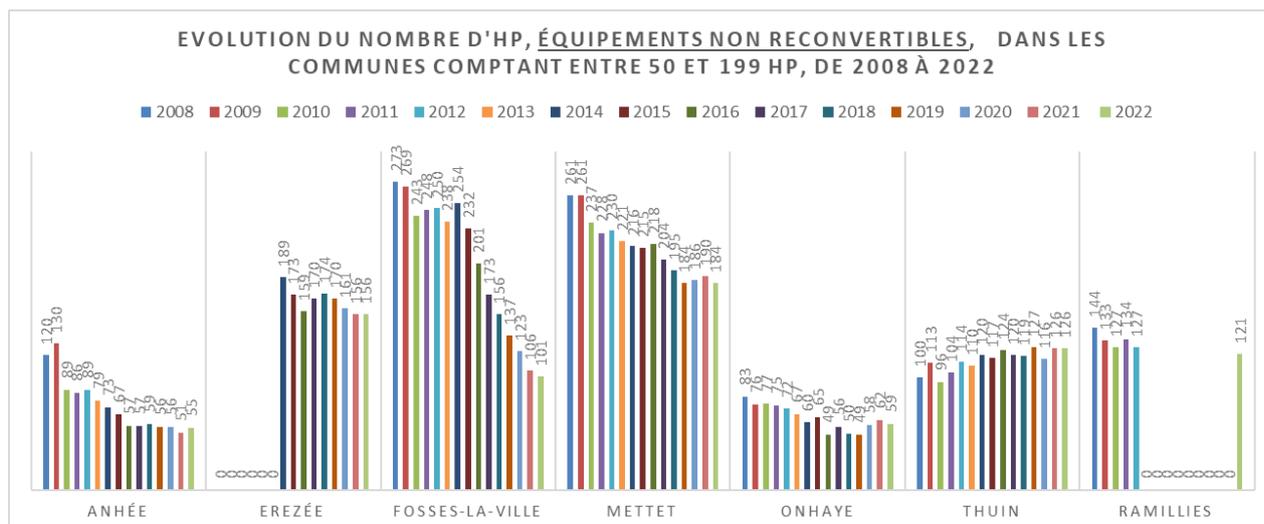
Figure 2 : évolution du nombre d'HP dans les communes comptant moins de 50 HP, de 2008 à 2022.



Globalement, nous constatons que l'évolution de l'habitat permanent dans les communes de moins de 50 habitants permanents présente une tendance baissière. Cette tendance est à mettre en lien avec la politique active des communes concernées en matière de maîtrise des entrées. Notons que la chute brutale enregistrée à Esneux en 2021 est consécutive aux inondations de juillet 2021 et au fait que les principaux parcs résidentiels ont été complètement sinistrés, obligeant les habitants permanents à se reloger ailleurs.

Cette tendance baissière n'exclut toutefois pas de nouvelles entrées. A titre exemplatif, à Hotton, le nombre d'habitants permanents fin 2022 est rigoureusement identique au nombre d'habitants permanents fin 2021 (48). Pourtant au cours de l'année 2022, 11 habitants permanents sont sortis, tandis que 11 sont entrés. La stabilité enregistrée est donc toute relative.

Figure 3 : évolution du nombre d'HP dans les communes comptant de 50 RP à 199 HP, de 2008 à 2022.

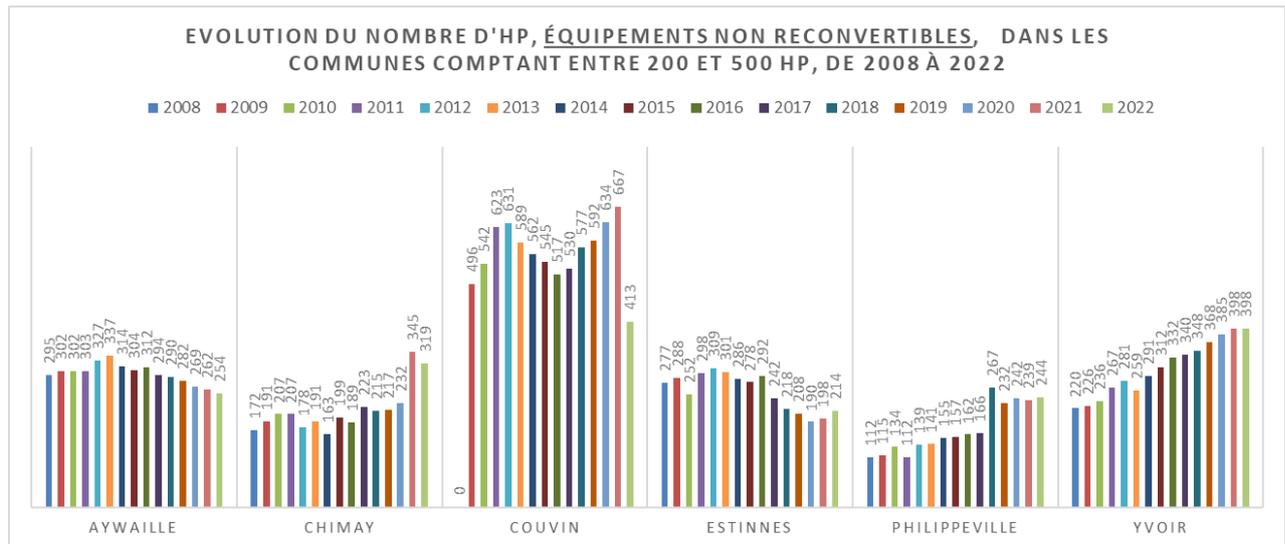


Dans certaines des communes comptant entre 51 et 199 habitants permanents, on assiste à une relative stabilité, voire à une diminution du nombre d'HP, le meilleur exemple étant celui de Fosses-la-Ville où la maîtrise des entrées est optimale grâce à une convention entre la commune et l'exploitant (273 HP en

2008 et 101 en 2022). A l'inverse, Thuin présente une tendance haussière, certes non spectaculaire, mais qui appelle à la vigilance (100 HP en 2008 et 126 en 2022) et qui là est liée à la politique d'un exploitant de domaine¹ en recherche de profit.

La situation d'Anhée mérite aussi un commentaire : la baisse progressive du nombre d'habitants permanents tend à se tasser dès lors que l'on arrive peu à peu sur un socle d'habitants permanents qui ne souhaitent pas changer de mode de vie (propriétaires occupants, présents par choix pour la plupart).

Figure 4 : évolution du nombre d'HP dans les communes comptant de 200 HP à 500 HP, de 2008 à 2022.



Deux communes présentent une tendance à la hausse principalement marquée : Chimay et Yvoir. La dernière est d'ailleurs sortie du PHP fin 2022 car elle ne voyait pas comment agir concrètement pour maîtriser ses entrées et Chimay présente le même sentiment d'impuissance.

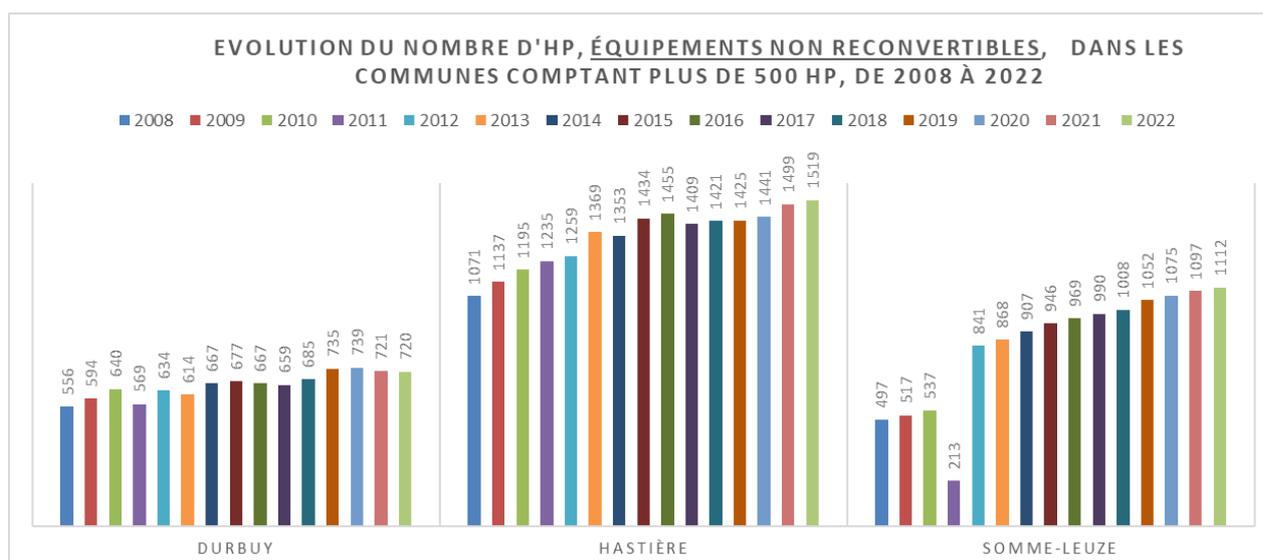
A Couvin, la baisse enregistrée en 2022 n'est hélas pas due à de bons résultats, mais fait suite au retrait du parc la Forestière (250 HP en moins)². La situation de Philippeville doit aussi être surveillée, la hausse d'il y a 5 ans étant liée à un ajout d'équipement (Petite Suisse). Cet équipement est équipé comme un quartier d'habitat et n'a curieusement pas été proposé à la reconversion en habitat vert. La situation d'Estinnes est aussi à mentionner : depuis 2020, année qui affichait le nombre le plus bas d'HP (190), la tendance repart à la hausse avec l'installation dans le domaine de Pincemaille d'un public de « bobos » amoureux de l'habitat léger qui s'installent sans permis d'urbanisme (en connaissance de cause) et qui ont pour projet de créer peu à peu un écovillage, ... le problème étant que l'on est en zone de loisirs.

Figure 5 : évolution du nombre d'HP dans les communes comptant plus de 500 HP, de 2008 à 2022.

C'est dans les communes où la problématique HP est la plus forte, que l'on observe hélas une tendance haussière constante. Le dénominateur commun à ces communes est aussi un nombre élevé d'équipements HP inscrits dans le Plan et sans doute une difficulté à travailler sur autant de fronts simultanément (22 équipements sur Hastière).

¹ Domaine : camping sans aucune reconnaissance.

² Retrait sollicité par la commune sur la demande insistante des représentants du parc résidentiel.



La situation de Somme-Leuze est particulièrement éclairante : si l'on excepte la chute de 2011, liée à l'arrêt de la prise en compte des quatre équipements reconvertis et l'accroissement de 2012 lié à l'ajout de 8 nouveaux équipements, la progression est constante depuis 2012. Il convient toutefois de considérer la volonté de la commune de reconverter plusieurs des équipements concernés en zone d'habitat/d'habitat à caractère rural, dont le Parc de Hogne, complètement enclavé dans une zone d'habitat et qui compte à lui seul 622 habitants permanents. Sa priorité est dès lors d'œuvrer en vue d'une reprise des voiries, d'une remise en ordre des infrastructures et d'une amélioration de la qualité de l'habitat.

La progression constatée à Durbuy semble moins préoccupante visuellement ; il n'en demeure pas moins que la progression est de 164 unités en chiffre absolu entre 2008 et 2022. Là aussi deux équipements sont de quasi-lotissements, complètement équipés avec voiries communales, mais situés en zone de loisirs. L'un d'eux avait d'ailleurs été proposé à la reconversion en zone d'habitat vert, mais n'a pas été retenu³. A côté de ces cas particuliers, on trouve aussi des équipements Phase 1 et un parc résidentiel Phase 2 qui a fait l'objet d'infractions urbanistiques systématiques à l'initiative du SPW Territoire (Direction d'Arlon), ce qui n'a pas permis de solutionner la question de l'habitat permanent.

La commune d'Hastière présente aussi une évolution marquée, avec une progression de 42 % depuis 2008. Parmi les 22 équipements, quelques-uns concernent la Phase 1 où la maîtrise devrait être priorisée, mais l'essentiel sont des parcs résidentiels de la Phase 2 où la priorité a d'abord été donnée à la remise en ordre administrative des équipements.

1.2. Ratio entrées/départs sur une année de référence (2022)

Comme mentionné ci-avant, les données présentées sont des données en chiffres absolus qui livrent un éclairage intéressant quant à l'évolution de l'habitat permanent, mais qui ne permettent pas d'appréhender la réalité des mouvements de population.

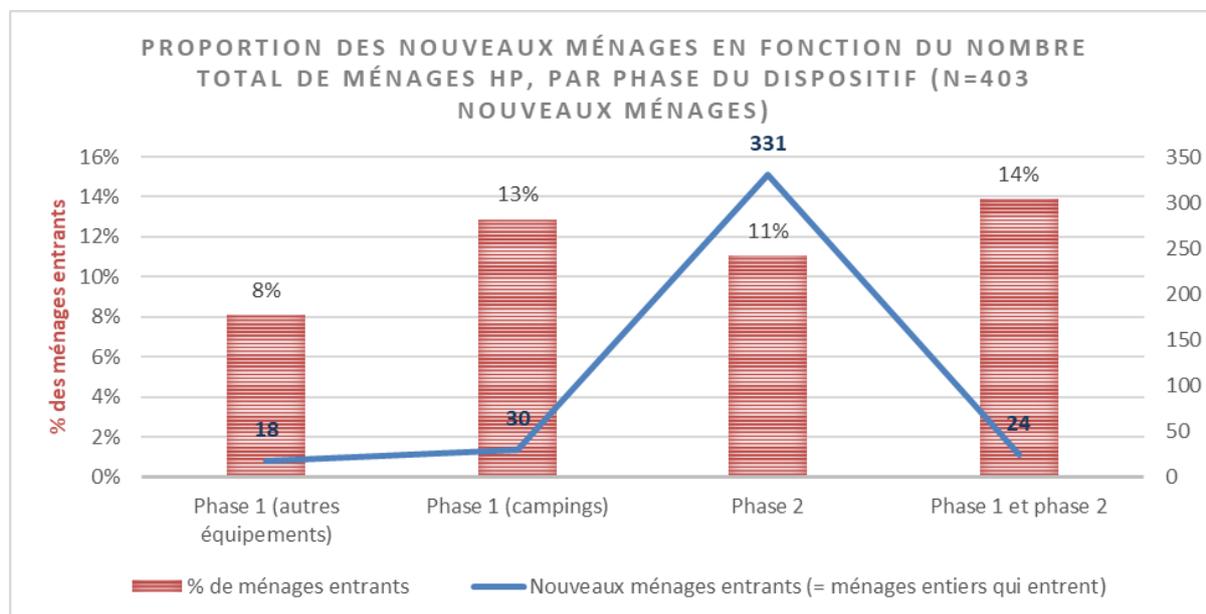
Si l'on s'attarde sur l'année de référence 2022 et aux chiffres arrêtés au 31 décembre, 12.9% du nombre total d'habitants permanents recensés dans les équipements non admis à la reconversion⁴ correspond à de nouvelles entrées sur l'année de référence (798 entrées sur un total de 6186 HP). Parmi ces entrées,

³ Il manquait 2-3 habitants permanents pour que l'habitat permanent y soit majoritaire

⁴ Les équipements admis à la reconversion en habitat vert ne sont plus comptabilisés dès lors que la maîtrise des entrées n'y est plus une priorité

nous notons 50 naissances, 97 personnes ayant rejoint un ménage préalablement installé et 651 personnes qui constituent de nouveaux ménages arrivants (403 nouveaux ménages).

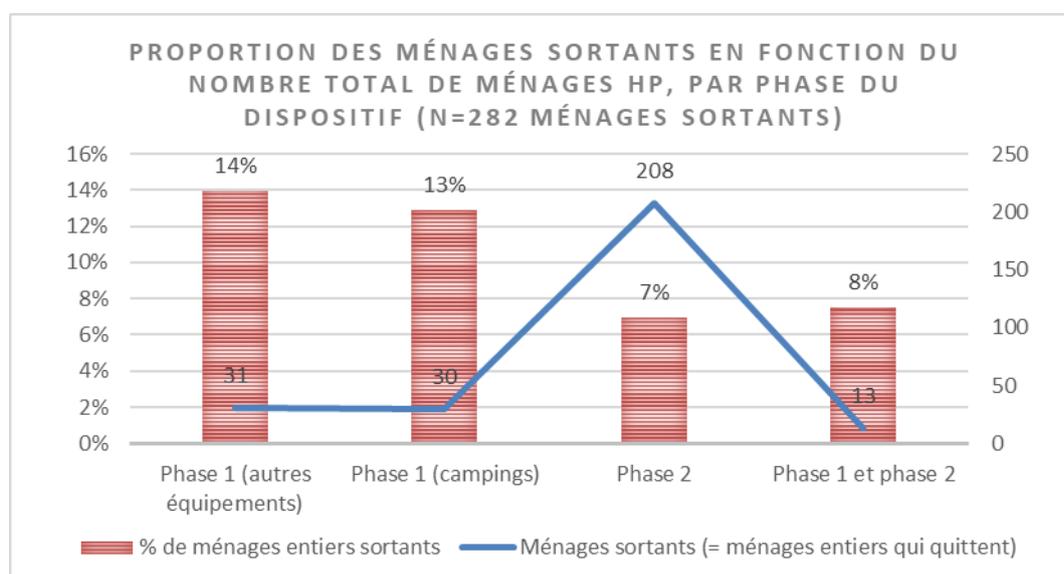
Figure 6 : proportion de ménages entrants, en fonction du nombre total de ménages d'HP, par phase du dispositif, pour l'année 2022.



Les nouveaux ménages sont largement majoritaires en nombre en Phase 2 (331), mais si l'on rapporte ces nouveaux ménages par rapport au nombre total de ménages recensés, ils représentent un pourcentage moindre que dans les équipements de la Phase 1 où respectivement 8 et 13% des ménages sont des nouveaux arrivants de l'année. Ces données sont bien évidemment interpellantes dès lors que c'est dans cette phase prioritaire que la maîtrise de entrées devrait être la plus travaillée en vue d'une limitation des entrées.

Figure 7 : proportion de ménages sortants, en fonction du nombre total de ménages d'HP, par phase du dispositif, pour l'année 2022.

Au terme de la même année 2022, on comptabilise 699 sorties d'habitants permanents. Si l'on retranche les décès (86) et les personnes qui ont quitté un ménage (167), cela représente un total de 446 personnes constituant 282 ménages sortants.



C'est la Phase 2 qui comptabilise le plus de ménages ayant quitté leur équipement (208 ménages partis, contre 61 en Phase 1). Si on met en perspective le nombre de ménages sortants avec le nombre total de ménages par phase, c'est en revanche la Phase 1 qui comptabilise la plus grande proportion de ménages sortants (13% dans les campings et 14% dans les autres équipements).

La Phase 1 est donc celle où il y a le plus de mouvements que ce soit en sorties ou en entrées.

En chiffres absolus, si l'on compare le nombre de ménages entrés (403) et de ménages sortis (282) sur l'année 2022, en prenant une base de comparaison équivalente, on obtient une augmentation de 121 ménages.

Dans l'optique où la maîtrise des entrées aurait été optimale en 2022 (sorties sans nouvelles entrées), l'habitat permanent aurait baissé de 699 unités par rapport aux chiffres de fin 2021, ce qui aurait représenté, pour la seule année 2022, une baisse de 11%.

Ces données révèlent toute l'importance de s'atteler à la maîtrise des entrées en agissant via divers leviers sur la limitation des nouvelles entrées.

2. Leviers exploités par les communes pour maîtriser les entrées

Les brochures de présentation du Plan HP et du Plan HP actualisé⁵ mentionnent que parmi les objectifs opérationnels poursuivis figure l'interdiction de toute nouvelle entrée de résident permanent. Il est aussi mentionné que « *les actions initiées ne pourront avoir pour effet d'induire une précarisation des résidents permanents installés de longue date* »⁶. Cette précision est conforme à l'approche sociale du Plan HP régional.

Dans les faits, il est impossible d'interdire purement et simplement ces entrées. Au mieux peut-on tenter de les freiner. Car, ce serait trop simple, il n'existe pas un levier miracle permettant de maîtriser les entrées, sans quoi le Plan HP sera résolu depuis 20 ans. Dans leur croisade pour maîtriser les entrées, les communes doivent souvent combiner plusieurs leviers pour engranger des résultats.

Dans la mesure où l'efficacité des outils existants est parfois sujette à caution (lourdeurs des procédures, manque de personnel qualifié, coûts...), la Wallonie s'efforce d'améliorer les outils disponibles quand cela est possible, ou réfléchit à la création de nouveaux leviers pour permettre aux communes d'empêcher plus efficacement les nouvelles installations dans les équipements HP.

Les divers leviers présentés sont regroupés en deux catégories :

- Les leviers de compétence régionale
- Les leviers dépendant d'un autre niveau de pouvoir

Chaque levier sera analysé sous un angle quantitatif et qualitatif. L'une ou l'autre bonne pratique sera par ailleurs mise en évidence.

En guise de mise en bouche, les acteurs locaux, lors de la journée réflexive du 26 avril 2024, ont été invités à répondre à la question suivante :

Dans quelle mesure, les divers leviers à activer pour maîtriser les entrées sont-ils efficaces et ont-ils permis d'empêcher l'expansion de l'habitat permanent sur ma commune, voire de le réduire ?

⁵ Editions 2003 et 2012.

⁶ Une commune ne pourrait décider de fermer un équipement en s'appuyant sur la seule raison qu'il faut solutionner l'habitat permanent – en revanche, un arrêté de fermeture faisant suite à un rapport négatif des pompiers sera admis car ce sont des motifs de sécurité publique qui fondent l'arrêté.

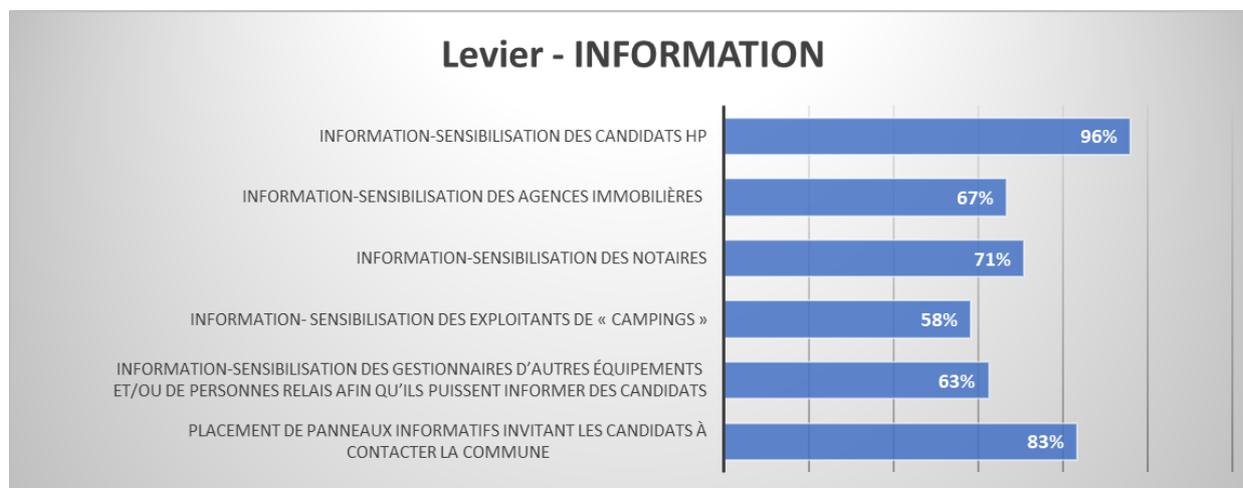
L'exercice a permis de voir que certains acteurs ont une vision assez juste de leur réalité locale (diminution, stabilisation ou progression) tandis que d'autres considèrent que l'habitat permanent est stabilisé sur leur commune, ce qu'a contredit le graphe représentant l'évolution de l'habitat permanent sur 15 ans que chacun a reçu après avoir répondu.

2.1. Les leviers de compétence régionale

2.1.1 *Les actions à caractère informatif*

La première action à développer pour maîtriser les entrées est d'informer/sensibiliser largement afin de dissuader un maximum d'éventuels candidats à la résidence permanente. Cette information peut emprunter divers types de supports (bulletin communal, journaux locaux, dépliants, site internet communal, courriers personnalisés, rencontres, panneaux aux entrées des équipements, etc.) et avoir plusieurs destinataires (candidats qui se renseignent, exploitants, notaires, agents immobiliers, etc.). Concrètement, il s'agit d'expliquer les fondamentaux du Plan HP (l'interdiction de s'installer à titre permanent dans un équipement à vocation touristique situé dans une zone du plan de secteur non prévue pour de l'habitat, l'insécurité juridique qui en découle, les réalités parfois compliquées de l'habitat en équipement HP) et de sensibiliser largement afin d'amener in fine des personnes à renoncer à leur projet d'installation.

Ce volet informatif est bien travaillé par la plupart des communes ainsi qu'en atteste le graphe ci-après. Ce dernier ne rend toutefois pas compte de la régularité avec laquelle les actions sont menées ni de la mesure quantifiée des actions.



2.1.1.1 **Information-sensibilisation des candidats HP**

Si certains candidats HP, pressés de se trouver un toit à faible coût, ne prennent pas la peine de se renseigner avant d'acheter un bien ou de contracter un bail, d'autres, notamment quand ils projettent d'investir leurs modestes économies dans l'acquisition d'un bien font la démarche de se renseigner.

Développer un plan de communication ciblant ces personnes peut s'avérer judicieux, la plupart pensant projeter une installation dans un lieu d'habitat classique.

Dans les 23 communes qui activent ce levier, l'information concerne généralement tous les candidats HP sans distinction. Dans quatre communes toutefois, l'information ne concerne que les personnes projetant une installation dans certains profils d'équipements.

Pour assurer cette information, divers canaux de communication sont utilisés.

Le plus utilisé concerne l'information donnée de vive voix, lorsque les personnes viennent se renseigner à la commune ou téléphonent.

Dans la plupart des communes, c'est le pool HP qui a la charge de l'information, de manière à garantir que chacun reçoit la même information. Dès lors, quand d'autres

services communaux sont interpellés, ils réorientent le plus souvent vers le pool HP en vue d'une information spécifique. Il arrive néanmoins, dans certaines communes, que d'autres services communiquent aussi de l'information (service population, service urbanisme, service logement, CPAS, agent de quartier, agent constatateur).

Il est à noter que la remise d'un document informatif actant des informations données oralement, à faire signer pour accusé de réception, a été conseillée par le Collège des procureurs généraux lors des concertations organisées en 2012-2013 et les communes en ont été avisées dans la foulée. En lien avec la maîtrise des entrées, une procédure administrative ou judiciaire peut en effet être initiée à l'égard de nouveaux HP. Dans ce cadre, il est important de conserver la preuve que les personnes ont été avisées, avant installation, des risques encourus et de pouvoir la verser au dossier. Peu de communes ont toutefois tenu compte de cette recommandation et dans celles qui l'appliquent (annexe 1 - exemple de document actant une information donnée à faire signer pour accusé de réception), la démarche n'est pas toujours systématique. Cette précaution est encore moins suivie quand c'est un autre service que le pool HP qui dispense l'information.

En lien avec le statut « autre », on retrouve principalement des échanges d'information par courriels, lors de rencontres fortuites sur le terrain ou lors de permanences au sein des équipements.

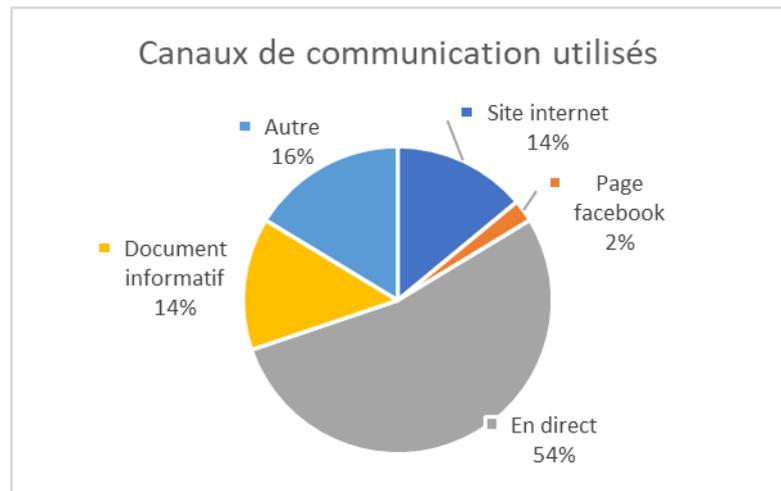
En base annuelle, les 23 communes répondantes estiment informer 939 candidats à l'installation en site HP.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier (petits plans HP avec un ou deux équipements), les raisons invoquées sont le fait que les candidats ne se renseignent pas préalablement. Quand les personnes sont découvertes, elles sont déjà entrées. Dans celles qui activent ce levier, il est noté qu'il est important d'adapter l'information donnée en fonction du profil du candidat (isolé ou famille avec enfants, acheteur ou locataire, disposant d'une solution de mobilité ou non), de l'équipement où une installation est envisagée (camping ou parc résidentiel, finances saines ou pas, état des infrastructures internes...) et du type d'habitat envisagé (caravane ou chalet).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ La dissuasion orale fonctionne généralement bien car cela permet de mettre l'accent sur des informations techniques et financières qui sont impactantes (dettes de copropriété et solidarité, infractions urbanistiques et/ou environnementales, risque d'amendes, vétusté des réseaux d'impétrants, domiciliation provisoire) et d'amener les personnes à envisager une autre



option d'habitat - les candidats qui vont investir dans l'achat d'un bien sont généralement plus réceptifs aux informations reçues.

∟∟∟ De nombreux entrants ne prennent pas la peine de se renseigner en amont d'une installation ou se basent sur les informations (erronées ou parcellaires) données par le vendeur ou l'agence immobilière - la compréhension des personnes n'est pas toujours aisée (certains sont rassurés quand ils entendent qu'ils seront domiciliés (peu importe que ce soit provisoire) et ont tendance à moins s'attarder sur les autres mises en garde, un peu plus complexes à appréhender) - l'information donnée par d'autres acteurs que le pool HP n'est pas toujours assez précise - les locataires sont moins sensibles aux informations données.

2.1.1.2 Information-sensibilisation des agences immobilières

Il n'est pas rare quand on se promène dans un parc résidentiel de week-end de tomber sur des affiches « à vendre » d'agences immobilières. Il en va de même quand on consulte les petites annonces (annexe 2 - exemple d'annonce immobilière publiée sur internet).

Il peut dès lors être utile de référencer les agences immobilières qui ont régulièrement en charge la vente de biens au sein des équipements HP et de les informer sur les tenants et aboutissants du dispositif. Même si leur objectif premier est de vendre le bien de leur client, on peut espérer qu'à minima, elles ne communiquent pas des informations erronées aux acheteurs potentiels ce qui était parfois constaté au début du Plan HP (agences promettant aux personnes une domiciliation et les mêmes droits que tout autre citoyen).

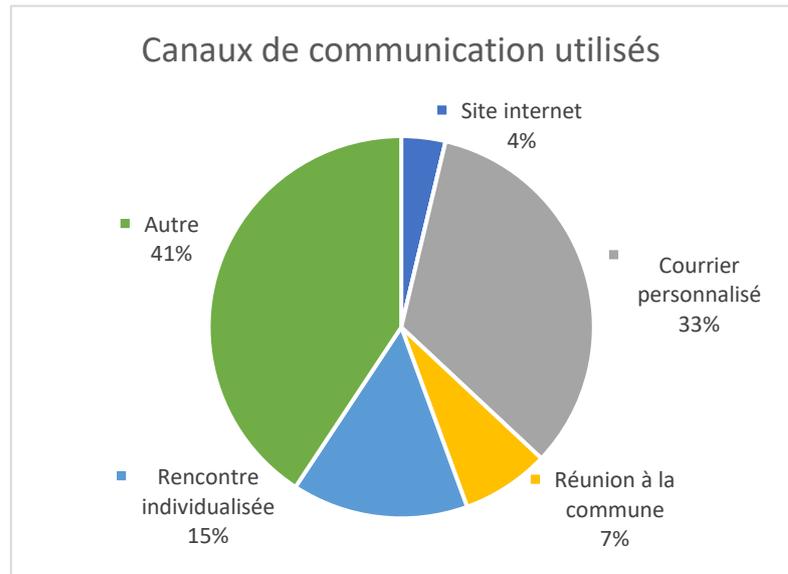
Si 17 communes ont mentionné activer ce levier, il est à noter qu'une seule le fait régulièrement. Dans les autres communes, une information a été donnée ponctuellement (parfois il y a déjà quelques années), mais n'a pas été renouvelée.



Parcelle+chalet en vente - Durbuy

Pour assurer cette information, divers canaux de communication sont privilégiés.

Les plus plébiscités sont le « autre » où l'on retrouve essentiellement des contacts téléphoniques et dans une moindre mesure des échanges par courriels. Dans ce cadre, l'information est à la fois initiée spontanément par la commune (le pool HP) ou résulte d'une démarche de l'agence qui cherche des renseignements (le plus souvent elles demandent juste si une domiciliation est autorisée et c'est l'occasion de leur communiquer une information un peu plus complète).



Suit « l'envoi d'un courrier personnalisé » à des agences recensées comme actives au sein des équipements.

Les 17 communes répondantes estiment avoir informé 142 agences immobilières, généralement des agences locales.

Au niveau régional, à la suite de la réactualisation du Plan HP en 2011, un courrier de sensibilisation aux enjeux du PHP a été adressé en juillet 2012 aux principales organisations professionnelles regroupant les agences actives en Wallonie et à Bruxelles. L'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) y a réagi en signalant avoir intégré un paragraphe sur le PHP actualisé dans sa newsletter.

Données qualitatives :

Les communes répondantes estiment qu'il est utile d'informer les agences immobilières (du moins les agences locales), mais que la démarche n'est pas porteuse comme levier de maîtrise des entrées. Parmi les communes qui n'activent pas ce levier ou qui l'ont activé très ponctuellement (une fois depuis 2003), les raisons invoquées sont : le fait que certaines agences sont parfois lointaines (Flandre) ou que les agences locales ont été informées une fois et qu'il ne semble pas nécessaire de les informer davantage d'autant que certaines ont manifesté leur mécontentement à l'égard de la politique de dissuasion de la commune (certains acheteurs potentiels s'étant rétractés).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Dans quelques rares communes, la collaboration avec les agences immobilières locales est bonne, elles ont compris les enjeux liés au PHP. Certaines renvoient leur potentiels clients vers la commune tandis que d'autres acceptent de moins en moins de prendre en charge la vente de biens dans les équipements HP. Cette bonne collaboration résulte d'interactions fréquentes avec la commune et montre qu'une sensibilisation régulière est plus porteuse qu'une communication isolée. Dans ce cadre, il arrive parfois qu'une agence contacte spontanément la commune pour faire le point. Le bémol est que si une agence renonce à prendre en charge une vente, les candidats vendeurs peuvent se tourner vers une agence plus éloignée ou vendre leur bien sans passer par une agence.

↘↘↘ L'identification des agences à contacter n'est pas aisée : il y a de moins en moins d'affichage sur les parcelles, la plupart des annonces se retrouvent sur internet et les équipes HP n'ont pas le temps de scruter les sites à la recherche de biens en vente dans les équipements HP.

Certaines agences éloignées n'ont que faire des informations et recherchent avant tout à faire du profit. Les informations données sont parfois mal reçues par les agences qui estiment que la commune freine leur activité commerciale. Une fois la sensibilisation opérée, les agences ne jouent pas souvent le jeu en répercutant des informations complètes, la plupart insistent à l'égard des candidats acheteurs sur la possibilité de domiciliation au sein des équipements et certaines rédigent même des attestations de domicile.

2.1.1.3 Information-sensibilisation des notaires

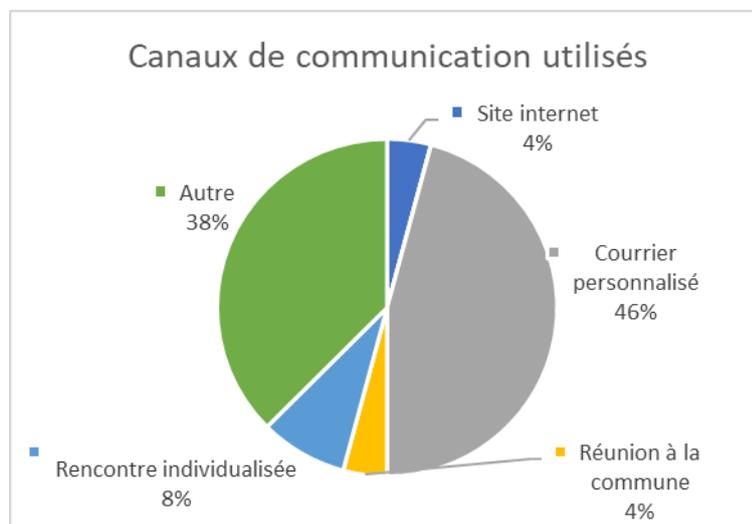
Chaque vente d'un bien immobilier au sein d'un équipement HP est en principe soumise à un acte notarié. Le notaire apparaît dès lors comme un acteur incontournable à informer sur les tenants et aboutissants du Plan HP. Il joue un rôle de conseil à l'égard des personnes qui se renseignent auprès de lui et doit en outre respecter diverses mentions dans les actes liés à des transactions immobilières (notamment en lien avec les spécificités urbanistiques du bien en vente).

Même si cela n'a aucune commune mesure avec les annonces des agences immobilières, il est arrivé de trouver des petites annonces notariales (souvent dans le cadre de ventes publiques) avec des mentions malheureuses (« *domiciliation possible* »).

Comme pour les agences immobilières, il a été conseillé aux communes de référencer les notaires locaux et ceux qui ont régulièrement en charge la passation d'actes authentiques portant sur des biens au sein des équipements HP afin de les informer sur le dispositif. Tout en restant dans leur rôle, les notaires pourront ce faisant utilement attirer l'attention des acheteurs sur les particularités du bien qu'ils envisagent d'acheter.

Si 17 communes ont mentionné activer ce levier, il est à noter que seulement deux le font régulièrement. Dans les autres communes, l'information des notaires a été ponctuelle.

Pour assurer cette information, divers canaux de communication sont privilégiés.



Les plus plébiscités sont « l'envoi d'un courrier personnalisé » aux notaires recensés (notaires locaux le plus souvent, même s'il arrive que des notaires plus éloignés soient chargés de la vente de biens HP). Suit le « autre » où l'on retrouve essentiellement des contacts téléphoniques, des échanges par courriels et dans une moindre mesure, des rencontres informelles.

L'information est à la fois initiée spontanément par la commune (le pool HP), ou résulte d'une démarche

du notaire qui cherche des renseignements avant la vente d'un bien, dans le cadre d'une donation. Il est aussi à noter, que plusieurs communes ont mis à profit les contacts avec un notaire dans le cadre d'une acquisition communale de parcelle pour communiquer une information plus complète sur le PHP et ses enjeux.

Les 17 communes répondantes estiment avoir informé 227 notaires.

Au niveau régional, à la suite de la réactualisation du Plan HP en 2011, un courrier de sensibilisation aux enjeux du PHP a été adressé à la Fédération Royale Belge du Notariat et a été suivi par une réunion de travail réflexive, le 28 novembre 2011, avec deux représentants de cette Fédération. Lors de cette réunion, il est notamment apparu que souvent les notaires utilisaient dans leurs actes la qualification « maison d'habitation modeste » pour permettre aux acquéreurs de bénéficier de droits d'enregistrement réduits (moyennant un engagement à y résider et à y être domicilié pendant 3 ans). Lors de cette réunion, la Fédération du notariat s'est dit prête à collaborer et à faire redescendre des informations via l'Université du Notariat si une impulsion claire était donnée par la Wallonie (liste d'équipements reconvertibles et d'équipements non reconvertibles).

Données qualitatives :

Les communes répondantes estiment qu'il est utile d'informer les notaires (du moins les notaires locaux), mais que la démarche n'est pas porteuse comme levier de maîtrise des entrées. Parmi les communes qui n'activent pas ce levier ou qui l'ont activé très ponctuellement (une fois depuis 2003), les raisons invoquées sont : le fait que certains notaires sont parfois lointains ou que les notaires ont été informés une fois et qu'il ne semble pas nécessaire de les informer davantage.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Hommes de lois, les notaires cherchent parfois à en savoir plus, ils ont la curiosité de comprendre les tenants et aboutissants du PHP. Une véritable collaboration avec quelques notaires a pu être instaurée dans quelques communes dès qu'il est question d'une bien en plan HP.

↘↘↘ Il y a encore beaucoup de transmissions de biens immobiliers qui se font sans acte notarié au sein des équipements HP (notamment via un loue-achat) ; partant de ce constat, un flyer sur les modes de transmission des biens a été mis à disposition des communes en 2013 en vue d'une diffusion large - le notaire intervient assez tard dans un processus d'achat, les parties sont déjà engagées par un compromis de vente (extrait du rapport de recherche n°13 de l'IWEPS, élaboré en partenariat avec l'asbl RTA et portant sur les trajectoires de vie des habitants permanents, octobre 2014, témoignage de Madeleine : « *le jour qu'on est allé pour l'acheter, j'ai appris que la dame avait fait des travaux sans permis d'urbanisme. Donc la moitié du chalet ici était construit sans autorisation, le jour où on achète ça... on était coincé, on n'avait pas le choix* ».).

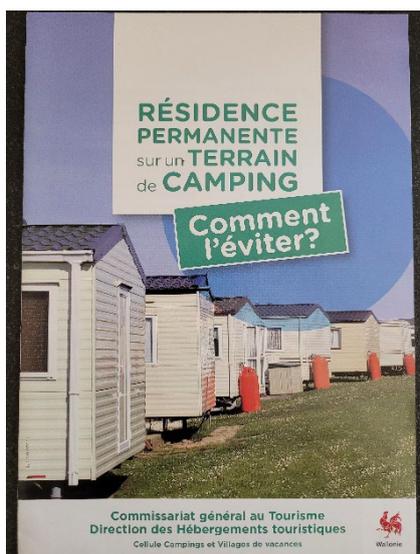
2.1.1.4 Information-sensibilisation des exploitants de campings

Un exploitant de camping (éventuellement son chef de camp) est l'interlocuteur privilégié qui « choisit » qui il accepte ou non sur son terrain. La majorité des campings touristiques n'ont pas d'habitat permanent, car il y a une vigilance à l'égard des candidats campeurs, un questionnement adéquat quand la personne se renseigne pour une location de plus longue durée qui conduit généralement à un refus de mise à disposition d'une parcelle au sein du camping.

Certains ont quelques habitants permanents, le plus souvent des gens qui sont passés sous les radars et dont le projet d'installation n'a pu être appréhendé par l'exploitant.

Et, à côté de ces exemples, on a de l'habitat permanent plus conséquent dans certains équipements, le plus souvent des campings non autorisés.

Quoi qu'il en soit, les sensibiliser à la réalité de l'habitat permanent et à la manière de l'éviter (en posant les bonnes questions aux prétendus candidats campeurs) est de toute évidence un levier à activer en priorité.

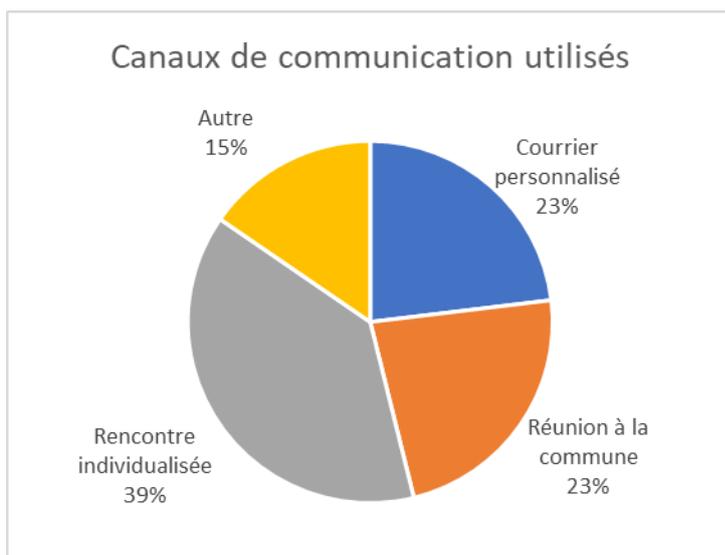


A cet égard, le Commissariat Général au Tourisme a édité en 2016, dans le contexte des collaborations entre administrations régionales en vue d'une mise en œuvre optimisée du PHP actualisé, une brochure intitulée « résidence permanente sur un terrain de camping, comment l'éviter ? » sur laquelle s'appuyer dans son travail de terrain.

Cette brochure détaille les mesures préventives qui découragent la résidence permanente et permettent le maintien du caractère exclusivement touristique des terrains de camping. Elle explicite aussi clairement les notions de résidence/domiciliation et le fait que c'est la simple résidence qui est problématique. Enfin, afin d'éviter des comportements inadéquats qui accentueraient la précarité des habitants, elle précise les mesures à mettre en œuvre lorsqu'il y a déjà de l'habitat permanent.

Si 14 communes ont mentionné activer ce levier, il est à noter que seulement quatre le font régulièrement. Dans les autres communes, l'information des exploitants a été ponctuelle, mais n'a pas été renouvelée, sauf à l'occasion d'un changement d'exploitant. Parfois, le dialogue avec l'exploitant est rompu de sorte que plus aucune sensibilisation n'est envisageable.

Pour assurer cette information, divers canaux de communication sont privilégiés.



Le plus plébiscité est « la rencontre individualisée » avec l'exploitant, généralement sur place, suivi de « l'envoi de courriers personnalisés » et de « réunions à la commune ».

Il est à noter que certaines communes dirigent également cette information à l'égard des campings qui n'accueillent pas d'habitat permanent dans une approche préventive.

La catégorie « autre » concerne essentiellement des contacts téléphoniques.

Des contacts (courrier, rencontre) ont aussi été parfois noués avec les exploitants à l'occasion du placement des panneaux informatifs (voir infra) de manière à leur expliquer le pourquoi du placement du panneau.

Les 14 communes répondantes estiment avoir informé 39 exploitants de campings.

Données qualitatives :

Les acteurs locaux estiment qu'il est nécessaire de sensibiliser les exploitants de camping et de tenter d'en faire des partenaires car pour ce profil d'équipement, ils sont l'interlocuteur unique qui filtre ou non les entrées. Certains se sont hélas satisfaits d'une sensibilisation unique en début de Plan HP qui n'a par la suite pas été renouvelée, tandis que d'autres profitent de chaque passage sur le terrain de terrain pour rappeler le PHP et la nécessaire vigilance attendue.

Globalement, ils considèrent cependant que ce levier est peu porteur car les exploitants avec de l'habitat permanent y voit une source de rentrées additionnelles et sont peu réceptifs à quelques exceptions près (exploitants qui ont vécu des problématiques diverses avec des habitants permanents)

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ La sensibilisation de chaque exploitant individuellement, sur convocation du Bourgmestre ou du Collège communal, est généralement plus porteuse d'autant que la remise en ordre administrative est souvent abordée parallèlement. En cas de reprise d'un camping par un nouvel exploitant, opérer un travail de sensibilisation en amont de la réouverture du camping peut avoir un impact plus direct. Sensibiliser de temps à autre les exploitants sans habitat permanent est aussi considéré utile dans une approche préventive.

↘↘↘ Certains exploitants ont une compréhension sélective du Plan HP et retiennent ce qui les arrange, d'autres ne parviennent pas à intégrer que c'est la simple résidence permanente qui est problématique et restent focalisé sur la domiciliation. Sans doute est-ce lié au fait qu'avant le PHP et les premières années du PHP, le CGT leur demandait des statistiques des seules personnes domiciliées. Certains considèrent encore hélas que l'habitat permanent leur offre un revenu non négligeable, notamment pendant la saison hivernale où les touristes se font rares.

2.1.1.5 Information-sensibilisation des gestionnaires d'autres équipements et/ou de personnes relais

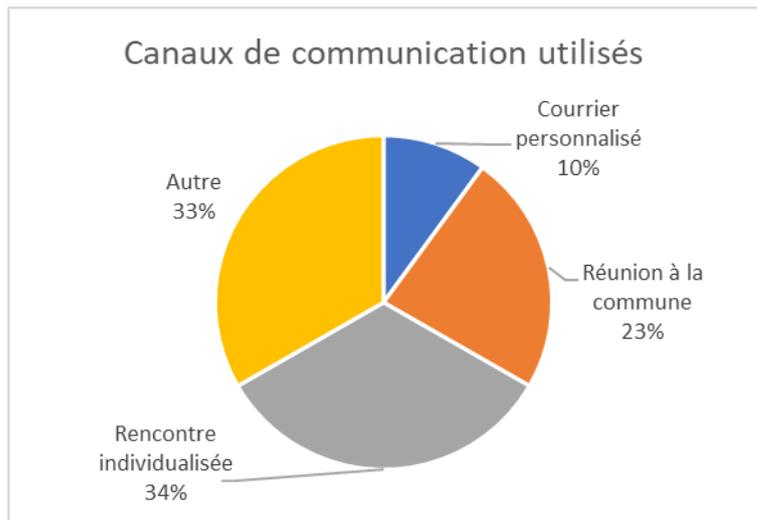
Dans les autres équipements, notamment les parcs résidentiels de week-end, les parcelles sont souvent privatives et les gestionnaires n'ont en principe pas à s'immiscer dans les transactions qui y sont relatives (locations, ventes). Toutefois, il peut quand même être intéressant d'informer les gestionnaires des équipements ou encore des personnes relais au cas où eux-mêmes seraient interpellés par un candidat HP qui recherche des informations.

15 communes ont mentionné activer ce levier, et bizarrement, alors que la marge de manœuvre des gestionnaires d'autres équipements est moindre en termes de maîtrise des entrées, c'est sur ce levier que la régularité est la plus présente (9 communes travaillant régulièrement l'information des gestionnaires). Interrogé sur ce point, les acteurs locaux pensent que c'est sans doute lié au fait que les occasions d'être en contact avec eux, y compris sur d'autres aspects, sont plus fréquentes. Ce profil d'équipement est en outre majoritaire.

Pour assurer cette information, divers canaux de communication sont privilégiés.

A égalité, on trouve « les rencontres individualisées » et le « autre » qui regroupe à la fois des échanges par téléphone, par courriels, à l'occasion des assemblées générales, ou les rencontres fortuites sur place.

Les contacts sont généralement noués avec le syndic, les membres du conseil de copropriété, les représentants des asbl de gestion et plus rarement, des personnes relais sur place (notamment quand il n'y a pas de gestionnaire identifié).



Là où l'information a été ponctuelle, elle a parfois été dispensée à l'occasion du placement des panneaux informatifs (cf. point suivant).

Les 15 communes répondantes estiment avoir informé 78 gestionnaires.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier, les raisons invoquées par les acteurs locaux sont : le fait que la commune assure la mission de syndic, le fait que le syndic est un professionnel peu présent, le fait qu'il n'y a pas de syndic ou d'organe d'administration.

Parmi celles qui le font, la sensibilisation a souvent été ponctuelle, ou alors la commune profite d'un changement de syndic pour renouveler l'information. A l'opposé, quelques communes organisent annuellement une réunion avec les syndics et organes de gestion afin d'évoquer les problèmes divers des parcs et de rappeler les enjeux du PHP. Certaines communes sans être copropriétaires, sont en lien régulier avec les instances de gestion et sont même invitées aux assemblées générales des copropriétaires.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Nouer des contacts avec les organes de gestion facilite l'échange d'information, permet de déjouer certaines rumeurs et parfois de dénouer des problèmes.

↘↘↘ Malgré des courriers, courriels, certains syndics n'ont jamais réagi. Des syndics professionnels instrumentalisent l'information, tandis que des syndics non professionnels ont tendance à faire un « tri sélectif » de l'information. Plus globalement, les syndics ou autres organes de gestion n'ont pas de droit de regard sur les transactions liées aux parcelles privées (ventes ou location), leur impact possible est donc limité.

Bonnes pratiques :

Quelques communes ont acquis une seule parcelle dans le but d'intégrer l'assemblée générale des copropriétaires et parfois le conseil de copropriété. Cela permet d'échanger plus régulièrement avec les instances de gestion, de déjouer des rumeurs, de corriger des informations incorrectes.

2.1.1.6 Placement de panneaux informatifs invitant les candidats à contacter la commune

Le premier levier abordé dans cette axe « information », concerne la sensibilisation des candidats HP. A l'issue de la deuxième évaluation du Plan, en 2009, il est apparu que bon nombre de ceux-ci ne prenaient pas la peine de se renseigner en amont d'une installation et se contenaient des informations de l'agence immobilière ou du vendeur/bailleur disant que l'on pouvait se domicilier.

De manière à soutenir l'action informative des communes, la Wallonie a fait réaliser en 2012 des panneaux informatifs à placer sur le domaine public, aux entrées des équipements HP, qui ont pour objectif d'éveiller la curiosité des candidats et de les amener à se renseigner à la commune. Avant placement des panneaux, il a été vivement conseillé aux communes de communiquer largement sur le pourquoi de leur placement à l'égard des exploitants et des habitants permanents.

Seule quatre communes n'ont pas placé les panneaux (parmi lesquelles deux nouvelles communes). Cela dit, parmi les 20 autres, force est de constater que des panneaux ont été placés, mais pas nécessairement à l'entrée de chaque équipement. Parfois la configuration des lieux explique qu'un seul panneau ait été placé pour plusieurs équipements (ex : au début de la rue qui donne accès à plusieurs équipements), mais ailleurs il a parfois été



choisi de placer les panneaux devant certains équipements et pas devant d'autres pour des raisons variées et pas toujours en phase avec les objectifs du PHP (maîtrise effective via un autre levier, choix de faire plaisir à un exploitant qui s'oppose au placement du panneau, décision de ne pas placer de panneaux devant les équipements jugés « non problématiques »).

Il est à mentionner que certains panneaux placés ont été vandalisés (soit enlevés – parfois par un exploitant/gestionnaire, soit tagués, soit brûlés) et les communes n'ont pas pris la peine de les remplacer. Elles n'en ont pas non plus placé devant les équipements ajoutés au plan local par la suite.

Données qualitatives :

La plupart des communes estiment ce levier très porteur par rapport à la fonction première du panneau (éveiller la curiosité et amener à se renseigner à la commune).

Parmi les communes qui ne les ont pas placés, les raisons évoquées sont : le fait que le Collège communal, à l'époque, a jugé le placement de panneaux trop stigmatisant pour les habitants permanents résidant dans les équipements ou le fait qu'à l'époque où les panneaux ont été proposés, les relations entre la commune et les exploitants étaient assez tendues et que la commune n'a pas souhaité exacerber davantage les tensions et rendre le travail d'accompagnement de l'agent social encore plus difficile.

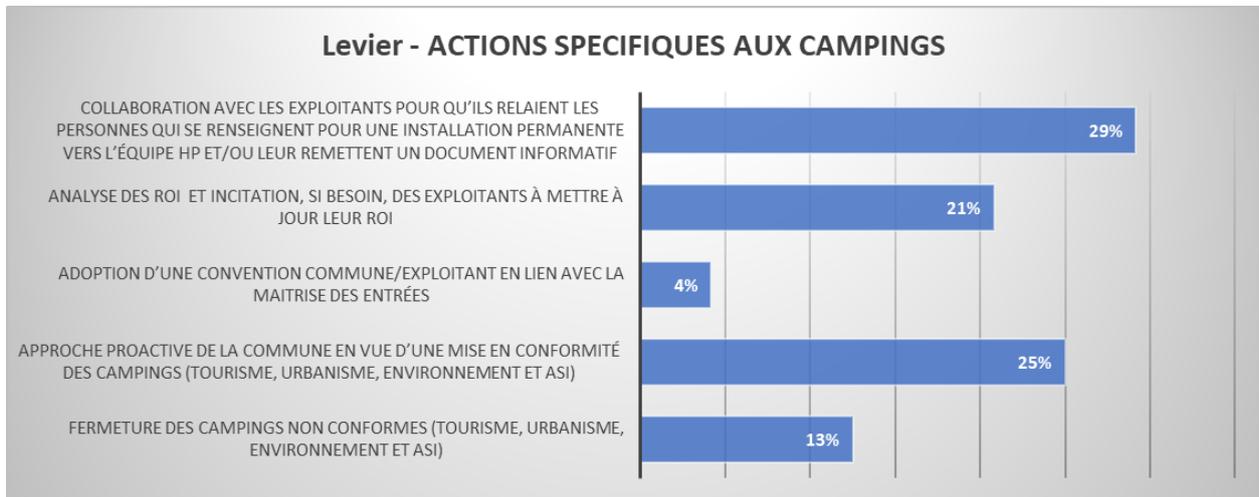
Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Visibilité du panneau pour tous les arrivants ce qui suppose une bonne localisation sur le domaine public (pour éviter les discussions). Le message véhicule une invitation claire à se renseigner à l'administration communale. L'information des exploitants en amont du placement a facilité leur adhésion à la démarche.

⚡⚡⚡ Certains exploitants n'ont pas compris le message du panneau ou n'en ont pas voulu à proximité de leur camping, sans doute faute d'une communication adaptée en amont et peut-être aussi parce que cette initiative contrecarrait leur souhait de continuer à accueillir de l'habitat permanent. Ce sont aussi ces deux raisons qui expliquent que certains exploitants ont enlevé le panneau placé à proximité de leur équipement. Certains exploitants sans habitat permanent qui ont vu les panneaux ont mal compris le message et renvoient les gens vers les équipements où sont placés les panneaux en pensant à tort qu'on peut y habiter.

2.1.2 Les actions spécifiques aux « campings »⁷

A côté de la communication, chaque commune doit activer divers outils plus spécifiques afin d'empêcher la réoccupation des parcelles libérées. Ces outils varient notamment selon le statut juridique de chaque équipement concerné. Dans les campings, un exploitant unique gère le camping et généralement est propriétaire de l'ensemble du terrain. Il décide seul (parfois cette mission est déléguée à un concierge ou à un chef de camp) qui il accepte ou non sur son terrain. Une approche spécifique doit être privilégiée pour faire de cet interlocuteur un partenaire. Toutefois ainsi qu'en atteste le graphe ci-dessous, des mesures plus fortes doivent parfois être adoptées par les communes.



A côté de l'action propre aux acteurs des plans HP locaux, il convient de mentionner que le CGT, dans le cadre de sa mission de suivi des campings, aborde aussi régulièrement la question de l'habitat permanent avec les exploitants.

2.1.2.1 Collaboration avec les exploitants pour qu'ils relaient les personnes qui se renseignent pour une installation permanente vers l'équipe HP et/ou leur remettent un document informatif

Au début du Plan HP, certains exploitants, confrontés à un cas d'habitat permanent non souhaité, avaient parfois tendance à se faire justice à eux-mêmes en expulsant les personnes et en déplaçant d'autorité leur caravane.

Certaines communes ont dès lors tenté de nouer un véritable partenariat avec eux en arrêtant une procédure à suivre quand ils pressentent qu'une personne se renseigne en vue d'une installation permanente ou quand ils constatent qu'une personne est en train de s'installer (parfois des prétendus saisonniers restent au-delà de l'été).

⁷ Le terme « camping » est ici utilisé de manière générique pour viser divers profils d'équipements : les campings touristiques, les terrains de caravanage, les campings non autorisés, les domaines.

7 communes ont mentionné travailler ce levier, mais de manière ponctuelle et non régulière. D'une part, la collaboration a parfois été variable dans le temps en fonction des exploitants qui se sont succédé, d'autre part, et on peut le regretter, la collaboration est parfois à géométrie variable selon le profil des candidats et les critères subjectifs de l'exploitant (il y a ceux qui ne posent a priori pas de problèmes à l'exploitant et les autres).

Ces collaborations ne sont presque jamais formalisées pas un écrit qui détaille la procédure à suivre. Le plus souvent, l'exploitant dispose des coordonnées de l'équipe HP et la contacte quand il craint une installation durable, ou alors il réserve sa réponse et invite les candidats suspects à contacter la commune.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier ou qui l'activent de manière ponctuelle, les raisons invoquées sont : l'exploitant est fermé à toute collaboration et reste dans son fonctionnement sur son terrain (perte de temps et d'énergie que d'essayer de l'intégrer dans un processus collaboratif) – les bases de la collaboration ont été définies il y a quelques années, et les acteurs locaux ne voient pas l'intérêt de faire des relances sauf lors d'une nouvelle gérance ou à l'occasion de situations particulières (fait divers, ménage problématique dont le gérant veut se débarrasser).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Si une véritable collaboration était en place, d'une part il y aurait beaucoup moins d'habitants permanents qui s'installeraient dans les campings, les exploitants effectuant un filtre adéquat à l'entrée, d'autre part, la gestion du relogement des présents s'effectuerait de manière ferme, mais sereine (délai de renon en vue d'un relogement concerté entre l'exploitant et l'équipe sociale).

↘↘↘ Certains exploitants ont le sentiment de faire du « social » en acceptant que des gens sans solution se logent chez eux - le revenu occasionné par l'habitat permanent est trop intéressant pour les exploitants – confusion constante entre domiciliation et résidence permanente qui ne facilite pas l'instauration d'une collaboration – manque de volonté politique à amener les exploitants à être collaborateurs (notamment en brandissant le bâton des sanctions possibles vu les fréquentes infractions constatées) – certains exploitants peuvent se montrer menaçants de sorte qu'un travailleur social venu négocier privilégiera sa sécurité.

2.1.2.2 Analyse des règlements d'ordre intérieur et incitation, si besoin, des exploitants à mettre à jour leur ROI en visant l'interdiction de l'habitat permanent

Le règlement d'ordre intérieur est remis à tous les campeurs et/ou affiché dans un endroit visible. Il règle la vie à l'intérieur du camping en pointant les pratiques interdites.

Ce document est utile pour l'exploitant quand il constate des comportements inadéquats car il peut se baser sur les clauses pour rappeler à l'ordre les campeurs, prendre des mesures voire leur signifier l'arrêt de la mise à disposition de la parcelle.

Au début du Plan HP, il est apparu que peu de ROI disposaient d'une clause traitant de l'habitat permanent. Il est aussi apparu que certains règlements visaient uniquement l'interdiction de la domiciliation alors que l'habitat permanent sans domiciliation associée était toléré. A cet égard, il existe encore une croyance erronée de certains exploitants que seule la domiciliation de personnes dans leur camping pourrait leur être préjudiciable. Historiquement, le CGT tirait des statistiques de la domiciliation au sein des campings et sollicitait ce type de renseignements des exploitants, mais rapidement, avec

l'avènement du Plan HP il a juste été question d'habitat permanent. L'idée que seule la domiciliation est problématique est toutefois restée ancrée chez certains exploitants.

5 communes seulement ont renseigné avoir procédé à une analyse des ROI de leurs campings. Or c'est aussi une occasion de nouer un échange avec l'exploitant, de le resensibiliser au PHP, de l'amener à corriger son approche et adapter si requis son règlement.

À la suite de ces analyses, deux règlements seulement ont été adaptés avec l'introduction d'une clause qui interdit l'habitat permanent au sein du camping (peu importe qu'il y ait ou non une domiciliation)

D'autres ROI analysés n'ont pas été corrigés et visent toujours l'interdiction de la domiciliation (annexe 3 – extrait d'un règlement d'ordre intérieur avec une clause qui interdit (hélas) la seule domiciliation). C'est une des raisons d'être d'une action du Plan réactualisé de 2021 : proposer, dans le cadre de la réforme du Code wallon du tourisme, un modèle de ROI avec une clause correctement libellée.

Pour terminer, il convient de signaler que certains ROI ont été adaptés et ont une clause adéquatement libellée, mais non respectée par l'exploitant lui-même, ce dernier restant opposé à la seule domiciliation.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier, les raisons invoquées sont essentiellement le fait que les ROI sont rarement appliqués par les exploitants et si des clauses ne sont pas respectées par des campeurs, il n'y a pas de sanction. Ce n'est donc pas un outil pertinent à leurs yeux, du moins à l'égard des exploitants qui ont des habitants permanents (exploitants peu respectueux des « règles » en général).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Une clause correctement libellée en regard de l'interdiction de l'habitat permanent est un moyen dont peut se prévaloir un exploitant pour mettre un terme à une mise à disposition de parcelle. C'est un outil efficace pour les exploitants qui n'ont pas d'habitat permanent et qui insistent sur ce point du ROI et c'est un levier à travailler avec les nouveaux exploitants (point de vigilance à porter à leur attention).

↘↘↘ A l'égard des exploitants qui ont de l'habitat permanent, le fait d'avoir une clause bien libellée, n'est pas suffisant : des exploitants se basent sur le ROI si le profil des personnes ne leur plait pas, si une demande de domicile est introduite et sinon ils passent la clause ad hoc (quand elle existe) sous silence – si les exploitants ne mettent pas cette clause en évidence, elle ne sera pas davantage lue pas les habitants permanents.

2.1.2.3 Adoption d'une convention commune/exploitant

Un autre levier possible qui est une forme aboutie de collaboration consiste à conclure une convention de collaboration entre la commune et l'exploitant dans le cadre de la politique de maîtrise des entrées. Cette convention consignera les engagements réciproques des parties. A cet égard, il est important que la convention soit équilibrée et que l'exploitant n'ait pas l'impression d'être le seul à prendre des engagements.

Une seule commune à ce jour est parvenue à négocier ce type de convention.

Données qualitatives :

Ce type d'approche postule une volonté politique locale et repose aussi sur la bonne volonté de l'exploitant.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Une telle convention si elle est respectée par les deux parties est du gagnant/gagnant.

↙↙↙ Les exploitants ne respectent pas toujours les accords établis et aucune sanction n'est généralement prévue si une partie est en défaut de respecter ses engagements – l'exploitant va parfois avoir tendance à avoir des exigences démesurées à l'égard de la commune (il fournit un effort et en attend un en retour).

Bonnes pratiques

Fosses la ville est la seule commune qui dispose à ce jour d'une convention relative à la maîtrise des entrées. Cette convention qui date de 2019 et qui a fait l'objet de 2 avenants, prévoit dans le chef de l'exploitant, une maîtrise totale des entrées (il n'accepte plus d'habitants permanents, mais plus de campeurs classiques non plus). Un tel outil est très performant puisque sauf cas particuliers (une enfant qui rejoint un parent), plus aucune entrée n'est constatée à Fosses-la-Ville. En support de cet engagement et en guise de contrepartie, la commune a dû prendre des engagements en termes d'entretien notamment (annexe 4 – convention commune/exploitant en vigueur à Fosses-la-Ville et ses avenants). L'adoption d'une telle convention postule un équipement où le nombre d'habitants permanents est très conséquent (et le nombre de campeurs marginal, sinon l'exploitant n'a aucun intérêt à se priver des rentrées financières liées au tourisme saisonnier ou de passage). Bémol : au fur et à mesure que le camping se vide, la nature reprend ses droits sur les parcelles vides, les liens entre habitants permanents se distendent.

2.1.2.4 Approche proactive de la commune en vue d'une mise en conformité des campings (tourisme, urbanisme, environnement, AIS)

La majorité des campings wallons sont en ordre et n'accueillent pas d'habitat permanent.

A côté de ces campings sains, il y a ceux qui accueillent de l'habitat permanent et qui le plus souvent ne sont pas en ordre en regard des législations touristique, urbanistique, environnementale ou des obligations visant à garantir la sécurité. Ces deux facettes étant quasiment toujours liées, l'approche à l'égard de ces campings est globale : parallèlement à la gestion proprement dite de l'habitat permanent, les communes se doivent d'œuvrer en vue d'une mise en conformité et d'une professionnalisation des exploitants.

Ce travail visant la mise en conformité des campings est mené en collaboration avec le CGT qui à l'issue de ses visites de terrain, adresse toujours un rapport circonstancié à l'exploitant et à la commune.

Il appartient toutefois aux communes de ne pas se reposer sur les seules visites de contrôle du CGT et de développer une approche proactive à l'égard des exploitants qui ont des manquements divers pour les forcer à se mettre en ordre (les rencontrer ou les convoquer si besoin, leur fixer des échéances et veiller à leur respect, adresser des rappels, ...bref montrer de manière dynamique que la commune suit le dossier) (annexe 5 - exemple d'invitation/rappel à se mettre en conformité).

Parmi les communes répondantes, 6 seulement développent ce type d'approche et 4 en lien avec certaines compétences uniquement dont la sécurité incendie.

Cette approche proactive a conduit quelques exploitants à se mettre en ordre, mais d'autres trainent depuis des années une absence de conformité, notamment à l'égard de la législation tourisme.

Le manque de professionnalisation du secteur n'est pas étranger à cette situation, certains exploitants ont d'ailleurs cessé leurs activités, la mise en conformité de leur camping leur paraissant trop complexe.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier, la principale raison invoquée est le fait que la volonté politique locale n'est pas souvent orientée « sanctions ». Certaines communes préféreraient que les sanctions soient prises à un niveau de pouvoir plus éloigné (notamment par la Région). A minima, elles souhaiteraient pouvoir se retrancher derrière un rapport étayé de la Région, faisant état de l'ensemble des manquements et prescrivant des mesures contraignantes voire une fermeture.

Quelques communes montrent une vigilance à l'égard de la seule sécurité incendie et ont tendance à moins prioriser les autres polices.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Le fait de maintenir la pression sur les exploitants a quand même parfois conduit à des mises en ordre, ce qui a été bénéfique notamment pour la sécurité publique - cela permet de montrer qu'on ne ferme pas les yeux.

↘↘↘ La faible volonté des autorités politiques à endosser le costume du gendarme, et notamment le Bourgmestre qui est seul compétent en matière de sécurité publique - le fait que les invitations à se mettre en ordre sont assorties de délais qui sont généralement prolongés (perte de crédibilité quand une situation infractionnelle perdure depuis des années) – la complexité des procédures (exemple : c'est un service régional qui constate les manquements, mais c'est la commune qui doit brandir le bâton des sanctions).

2.1.2.5 Fermeture des campings non conformes

En présence d'une situation infractionnelle, il arrive qu'un permis d'exploiter soit retiré par la commune ou d'initiative par le CGT, ce qui n'empêche hélas pas l'exploitant de poursuivre son activité. C'est la raison pour laquelle on retrouve dans le PHP, quelques campings appelés « domaine » avec un nombre significatif d'habitants permanents, mais plus aucun agrément et ce depuis de nombreuses années. Retirer un agrément n'est donc clairement pas suffisant.

La fermeture des campings non conformes, accompagnée d'un plan relatif au relogement progressif des habitants permanents, a été travaillée par la seule commune d'Aywaille qui, depuis 2003, a fermé 4 campings (annexe 6 – exemple d'arrêté de fermeture pris par la commune d'Aywaille).

Ces fermetures sont intervenues comme mesure ultime, après avoir tenté pendant plusieurs années, d'amener les exploitants à se mettre en conformité. Elles ont été accompagnées de mesures spécifiques visant le relogement progressif des habitants permanents.

La commune de Sprimont a rencontré le même résultat via une approche quelque peu différente : le camping concerné était exploité sur un terrain communal mis en location. La commune a profité de l'échéance du bail pour ne pas le renouveler et le camping a été contraint de mettre un terme à ses activités.

Plus récemment, la commune de Walhain a retiré en 2022 le permis de caravanage d'un camping à la suite d'une demande en ce sens du CGT. Elle n'a pas pris d'arrêté de fermeture, mais les seconds résidents ont été invités à enlever leurs caravanes endéans un délai de quelques mois. Pour le surplus, des rencontres ont été organisées avec l'exploitant lui signifiant qu'il ne peut plus exploiter son terrain en l'état. A l'égard des habitants permanents, un plan d'accompagnement au relogement a été mis en place (la commune a d'ailleurs engagé un travailleur social sur fonds propres).

Sinon, par le passé, dans d'autres communes, quelques campings ont été fermés, généralement à la suite d'un drame.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier, les raisons invoquées sont : le manque de volonté politique - la difficulté à rédiger un arrêté qui soit correctement motivé (raison pour laquelle Aywaille a motivé tous ses arrêtés sur pied de la Loi communale) – le frein lié au nécessaire relogement des habitants permanents par suite d'une fermeture.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Mettre à l'arrêt une exploitation non conforme et solutionner parallèlement l'habitat permanent.

↘↘↘ La rédaction de l'arrêté en lui-même qui nécessite de bien choisir son angle d'attaque (ne pas mélanger deux polices) – la difficulté de justifier une fermeture immédiate tout en prévoyant un délai raisonnable pour permettre le relogement – le manque d'offre de logements.

Bonnes pratiques

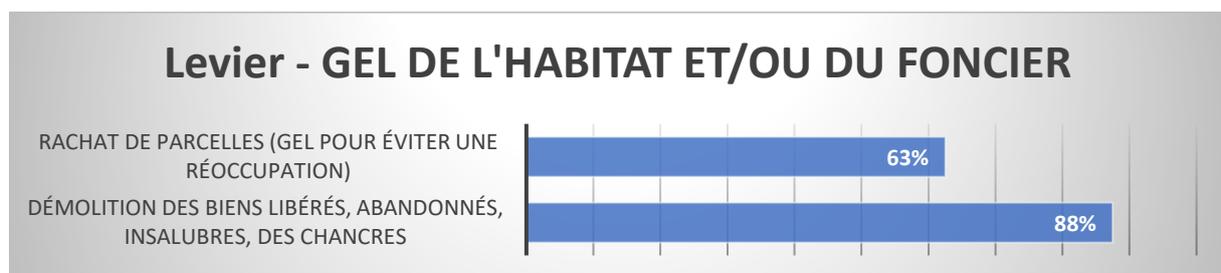
Le premier camping fermé à Aywaille (camping de Martinrive) l'a été en octobre 2008, à la suite d'un avis négatif des pompiers. Au-delà de l'adoption de l'arrêté de fermeture, lequel a prévu un délai suffisant (un an) pour permettre l'accompagnement vers le relogement des habitants permanents, c'est toute la dynamique partenariale entourant cette fermeture qui se doit d'être soulignée. La commune a réuni quelques fois tous ses partenaires (avant et après adoption de l'arrêté), notamment les acteurs du logement, afin qu'ils soient parties prenantes à l'effort de relogement des habitants permanents. Des réunions d'information à l'égard des habitants permanents, en présence des principaux acteurs du PHP, ont aussi été organisées, suivies d'un travail de terrain ciblé (via l'antenne sociale et l'agent de concertation locale).

2.1.3 Les actions visant le gel de l'habitat et/ou du foncier

Ces actions visent prioritairement à empêcher la réoccupation des biens libérés à la suite d'un relogement ou qui sont inoccupés, d'une part en démolissant l'habitat libéré, d'autre part en achetant des parcelles pour les geler, les deux dispositifs pouvant se combiner.

Elles font l'objet d'une aide financière de la Wallonie (prime à la démolition et subvention à l'acquisition de parcelles).

Le graphe ci-après rend compte de l'utilisation de ces leviers par les communes, sans toutefois donner de mesure quantifiée des actions. On voit que le rachat de parcelles est moins travaillé que la démolition des habitats libérés/inoccupés.



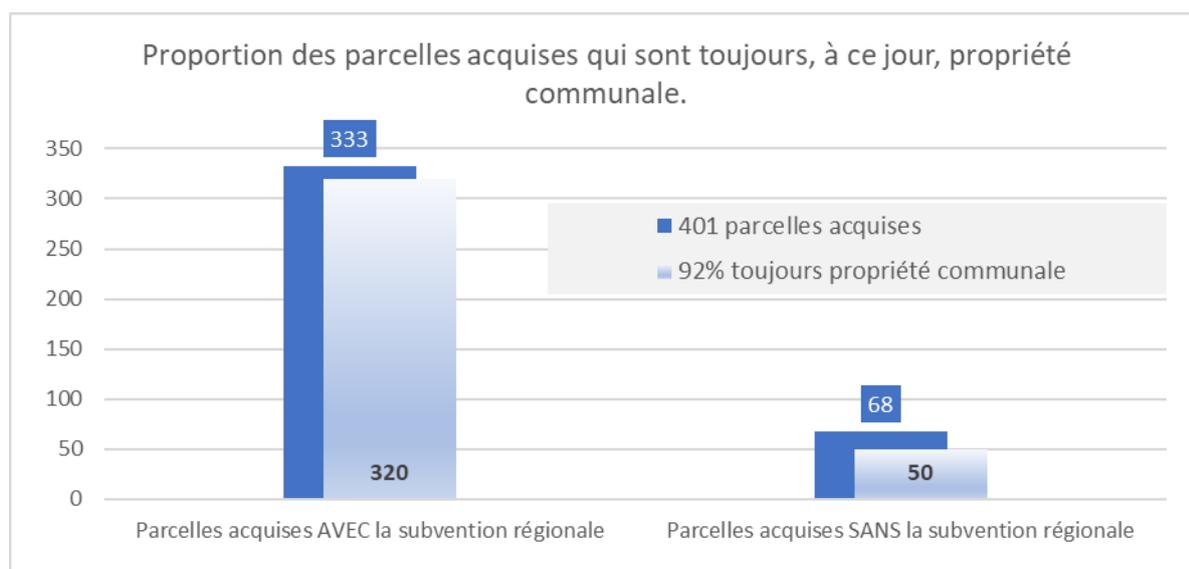
2.1.3.1 Rachat de parcelles

Le rachat de parcelles au sein des équipements HP est une mesure radicale et particulièrement efficace en termes de maîtrise des entrées, puisque les parcelles achetées passent sous maîtrise communale et sont supposées rester « gelées ».

Cette action est surtout développée depuis 2006, date d'entrée vigueur de la subvention à l'acquisition de parcelles (cofinancement régional des rachats à 60%).

Les 15 communes qui activent ce levier ont acheté 401 parcelles à la date du 31.12.2023.

La figure ci-dessous présente la proportion de parcelles acquises avec ou sans subvention régionale et de parcelles qui sont toujours propriété communale à ce jour.



Parmi les parcelles acquises sans subvention, les raisons qui motivent ces acquisitions sans aide financière sont variées, mais en général c'est parce qu'une des conditions d'accès à la subvention régionale n'est pas remplie : parcelles acquises avec habitations destinées à rester en place (location via la commune, transformation en local communautaire), parcelles acquises et destinées à être revendues à un tiers (principalement à Durbuy, en vue d'être revendues à Durbuy Aventure – l'équipement HP en question jouxtant leur parc d'aventure), parcelles acquises avec une autre source de financement (droit de tirage inondation à Esneux), estimation officielle trop ancienne et volonté de la commune d'être réactive (pas le temps d'en demander une nouvelle au risque de passer à côté d'une opportunité de rachat).



Parmi les parcelles acquises avec subvention régionale et qui étaient destinées à rester gelées, certaines ont été viabilisées par les communes : aménagement d'un parking, d'un espace convivial, d'un local communautaire (cf. photo ci-contre à Walcourt).

D'autres ont été plantées ou sont simplement entretenues (cf. photo ci-dessous à Aywaille).



Parcelle plantée - Aywaille

Quelques parcelles achetées avec la subvention régionale ont toutefois été revendues. Les raisons mentionnées sont les suivantes :

- Parcelles revendues aux voisins afin qu'ils puissent agrandir leur propre parcelle et améliorer leur cadre de vie, ce qui libère aussi la commune d'une charge d'entretien de la parcelle et évite, malgré tout, la réinstallation de quelqu'un,
- Charges de copropriété trop onéreuses, auxquelles s'ajoutent les frais d'entretien des parcelles acquises.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'activent pas ce levier, les raisons invoquées sont : le coût financier du rachat et ses conséquences juridiques (crainte de se retrouver solidaire d'une dette de copropriété existante), un questionnement sur les missions de service public d'une commune par rapport au fait d'intégrer une copropriété privée, la crainte d'une complexité des dossiers.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérentes à ce levier sont :

↗↗↗ Maitrise effective du sol - sans doute un des leviers les plus efficaces à cet égard - l'obligation de passer par une estimation officielle (comité d'acquisition, notaire, ...) garantit que la commune paie le « juste » prix – acquérir une parcelle permet à la commune d'entrer dans les copropriétés, d'être mieux informée de ce qui s'y passe et d'apaiser certaines tensions (en déjouant des rumeurs qui circulent lors des assemblées générales notamment) - les gens qui restent se retrouvent parfois isolés au milieu de parcelles vides ce qui devrait à terme, les inciter à partir aussi (mais qui peut freiner la cohésion entre les personnes) .

↘↘↘ La commune n'est pas toujours informée de certaines ventes – des parcelles que la commune pourrait acheter sont en succession vacante ou appartiennent, suite à une succession, à plusieurs propriétaires qu'il n'est pas toujours aisé de retrouver – le coût du rachat, variable selon la pression foncière propre à chaque commune, peut être dissuasif (dans certaines communes, les parcelles se vendent au prix de la zone d'habitat – convaincre des propriétaires de vendre à la commune est parfois une perte de temps) – lenteur du processus lié à certaines acquisitions, notamment via le comité d'acquisition d'immeubles, même si la situation s'est améliorée (des vendeurs se sont parfois lassés et ont abandonné la procédure) – l'obligation de

passer par une estimation officielle peut aussi être un frein quand les prix pratiqués sont surfaits et que le vendeur trouve un acheteur à un prix excédant celui de l'estimation – montant du subsidé jugé insuffisant (il a été revalorisé à 90% en Phase 1 suite à la réactualisation du PHP, mais est resté à 60% en Phase 2) - coût annuels des charges de copropriété (si parcelle localisée dans une copropriété) sachant que certaines communes sont parvenues à négocier sur ce point – entretien requis de la parcelle acquise (sauf à la mettre à disposition d'un voisin qui l'entretient) – ces parcelles sont parfois squattées ou font l'objet de dépôts clandestins (→ nécessité de les clôturer ce qui représente un coût additionnel).

Bonnes pratiques

Deux communes ont exploité le rachat de parcelles pour acquérir la propriété d'un équipement en entier.

Esneux a racheté l'entièreté du parc résidentiel du Halleux en juin 2005 (sans la subvention régionale car le parc appartenait à un propriétaire unique). Le parc était toujours occupé en habitat permanent, mais cela permettait à la commune d'avoir la maîtrise du sol et des entrées. En complément de ce rachat, un bail a vie a été proposé aux occupants.

Anhée a racheté avec la subvention régionale, en trois phases (2015-2016-2017), l'ensemble des parcelles affectées à l'hébergement des habitants permanents/seconds résidents du parc résidentiel des Respes. Le solde de l'équipement qui comprenait les bâtiments et infrastructures collectives a été assaini via un SAR. Le site est actuellement inoccupé et devrait être viabilisé dans le cadre d'un projet du PCDR.

2.1.3.2 Démolition des habitats libérés, abandonnés, insalubres et des chancres

La démolition des habitations HP inoccupées au sein des équipements HP est une mesure qui permet de soustraite définitivement un habitat à une potentielle réoccupation.

Si une prime à la démolition tourisme plafonnée à 2000 euros existe depuis 2004⁸, aucune aide régionale similaire n'existait pour la majorité des équipements HP n'étant pas des campings reconnus.

L'action a dès lors surtout pris de l'ampleur depuis 2006, date d'entrée vigueur de la prime à la démolition pour les équipements qui ne sont pas des campings (cofinancement régional plafonné à 2000 euros par habitat démoli, passé à 4000 euros maximum pour les chalets et autres habitats présentant un ancrage au sol en 2022 et passé à 3000 euros maximum pour les caravanes en 2023).

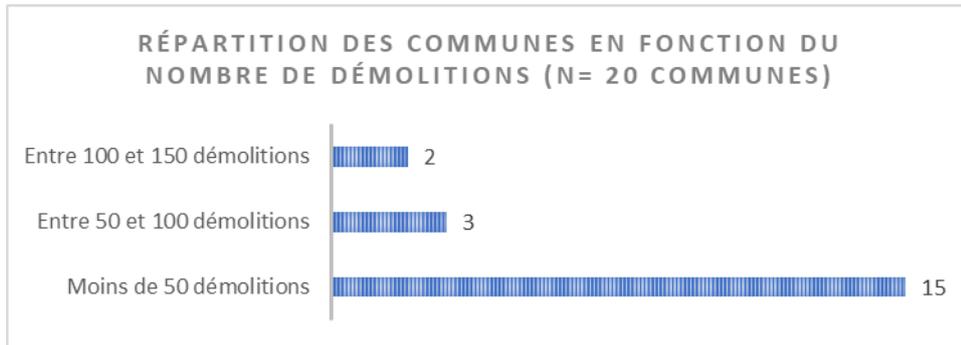
Par ailleurs, au départ, la prime démolition n'était activable que pour opérer une démolition consécutive à un relogement. Fin 2007, elle a été élargie à la démolition des chancres et habitats inoccupés de longue date.

Parmi les 20 communes qui activent ce levier, 13 ont une pratique de démolition régulière et 8 effectuent des démolitions de temps à autre. Il est interpellant de constater qu'une commune conventionnée depuis le début du Plan n'a opéré aucune démolition, alors que la démolition du bien quitté est une obligation pour la commune dans le cadre d'une demande d'allocation d'installation. Dans d'autres communes, moins de 5 démolitions ont été opérées depuis 2004.

La grosse majorité des communes (95%) activent ce levier consécutivement à un relogement. Elles sont 66% à démolir les biens abandonnés, 57% à démolir les biens insalubres et 80% à assainir les chancres.

⁸ Arrêté du Gouvernement wallon du 29 avril 2004.

Une estimation du nombre de démolitions opérées depuis 2004 n'a pas été possible. Au mieux, les communes se situent dans des fourchettes



Hormis le cas des habitants permanents propriétaires du bien, relogés avec demande d'allocation d'installation, qui doivent autoriser la démolition de leur habitat quitté, dans tous les autres cas de figure, la démolition suppose :

- Soit une négociation amiable avec le propriétaire du bien pour qu'il autorise la démolition par la commune ;
- Soit l'adoption d'un arrêté d'insalubrité prescrivant la démolition (la commune la prenant en charge à défaut pour le propriétaire de l'assumer).

De nombreux biens inoccupés ou de chancres ont un propriétaire inconnu (successions vacantes, propriétaire à l'étranger et non localisable, ...) ou appartiennent en indivision à une multitude de propriétaires (à la suite d'une succession le plus souvent). Il est très compliqué dans ces cas pour la commune d'opérer une démolition.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui activent peu ou n'activent pas ce levier, la principale raison invoquée est le coût financier des démolitions (subvention insuffisante).

Parmi celles qui l'activent, c'est le plus souvent la commune qui opère la démolition (service travaux) car c'est moins contraignant que de passer par une entreprise (marché public) et moins coûteux.



Caravane en cours de démolition – Fosses-la-Ville

Les atouts et difficultés inhérentes à ce levier sont :

↗↗↗ Assainissement de parcelles - maîtrise de l'habitat quitté ou inoccupé – amélioration du cadre de vie pour les autres habitants.

↘↘↘ Le fait que le service travaux n'est pas toujours disponible pour assurer la démolition (l'obligation de tout trier et mettre en décharge nécessite du temps) – le fait que le coût des démolitions dépasse parfois largement le montant de la subvention en présence de chalets (prime plafonnée à 2000 euros jusque 2022 puis revalorisée à 3000 euros maximum pour les

caravanes et à 4000 euros pour les chalets) sachant que la prime ne couvre en outre pas les frais de remise en état de la parcelle (enlèvement des fondations, des déchets, de barrières, de végétation) - le fait que l'assainissement d'une parcelle bénéficie au propriétaire/exploitant qui retrouve une parcelle vierge laquelle sera parfois réaffectée à de l'habitat permanent (location ou vente)⁹, raison pour laquelle quelques communes ne démolissent que quand elles ont la garantie d'avoir la maîtrise sur le foncier.

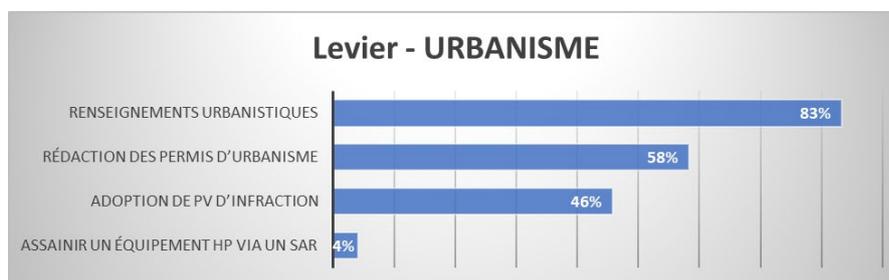
2.1.4 Les actions liées à l'urbanisme

L'urbanisme est un autre levier qui permet dans une certaine mesure de travailler la maîtrise des entrées :

- D'une part en conditionnant l'octroi des permis d'urbanisme : imposer notamment que le bien sera destiné à la seule résidence secondaire – depuis 2014, les fonctionnaires délégués rendent d'ailleurs un avis conforme¹⁰ sur les demandes de permis relatives à un bien repris dans le Plan HP.
- D'autre part en verbalisant les infractions. A cet égard, il est utile de préciser que de nombreux habitats HP sont en infraction sous l'angle de l'urbanisme soit parce que les gens se passent de permis, soit parce qu'ils effectuent des travaux soumis à permis sans le demander (au sein de certains équipements, 90% des habitations sont en infraction urbanistique pour ces deux raisons). A l'origine du Plan HP en 2003, les communes ont été invitées à ne pas faire de zèle en la matière eu égard à l'approche sociale du Plan HP. L'adoption de PV d'infraction urbanistique a toutefois été autorisée comme levier de maîtrise des entrées et donc à l'égard de nouveaux contrevenants.

Le graphe ci-après montre dans quelle mesure les actions liées à l'urbanisme sont mise en œuvre par les communes, le plus souvent par le service urbanisme (utilité qu'il y ait une concertation sur ce point avec le pool HP) . Il ne rend toutefois pas compte de la régularité avec laquelle les actions sont menées ni de la mesure quantifiée des actions.

Comme on le voit, parmi les 20 communes qui activent ce levier (les communes avec uniquement des campings ne sont pas concernées, vu qu'un permis unique couvre l'ensemble du camping), c'est le volet renseignements urbanistiques qui est le plus travaillé suivi de la rédaction des permis d'urbanisme intégrant des mentions spécifiques liées au PHP.



⁹ Les consignes qui accompagnent les appels à projets ont été adaptées en 2022 de manière à limiter cet effet pervers : lorsque le propriétaire de l'abri à démolir (ou ses héritiers) est également propriétaire de la parcelle, la commune devra, au plus tard le jour de la démolition consentie sur base volontaire, être en possession d'un engagement sur l'honneur à maintenir la parcelle libérée vierge de toute occupation ou à ne l'affecter qu'à du tourisme ou à la proposer à la vente préférentiellement à la commune, cet engagement perdurant tant que le propriétaire de l'abri reste propriétaire de la parcelle.

¹⁰ Article D.IV.17 du CoDT.

2.1.4.1 Rédaction des informations notariales/certificats d'urbanisme n°1 (CU1) en y intégrant la dimension HP

Lors de la vente d'un bien, le notaire va solliciter auprès de la commune divers renseignements liés au statut urbanistique du bien et aux contraintes et prescriptions réglementaires qui s'appliquent à ce bien.

Dans ce cadre, il peut être utile de ne pas se limiter à préciser que le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent¹¹, mais d'expliquer en quelques phrases ce que cela implique.

20 communes ont mentionné être attentives à la rédaction des informations notariales/CU1 en attirant spécifiquement l'attention sur le Plan HP (annexe 7 - exemple de CU1 intégrant des mentions liées au PHP), mais toutes n'utilisent pas le même degré de précision dans ces renseignements. Ainsi certaines se limitent encore à juste mentionner que le bien est repris en PHP sans autre précision.

Données qualitatives :

La plupart des communes estiment que ce levier est pertinent en termes de sensibilisation/information, mais pas directement comme outil de maîtrise (un acheteur va rarement renoncer à son projet d'acquisition).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Les mentions liées aux renseignements urbanistiques suscitent parfois des demandes de renseignements additionnelles du notaire ou de l'acheteur.

↘↘↘ Au-delà de la transmission des renseignements, la commune perd la main sur l'information vu que c'est le notaire qui doit expliquer les choses à l'acheteur. Si le notaire ne s'appesantit pas sur ce point en particulier, l'information peut passer au bleu, diluée dans la masse des autres renseignements – la matière de l'urbanisme est complexe et pas nécessairement compréhensible pour certains publics, sauf si le notaire fournit un réel effort de vulgarisation.

Bonnes pratiques

Certaines communes joignent le folder informatif HP et/ou une fiche avec les coordonnées du pool HP aux renseignements urbanistiques/CU1.

2.1.4.2 Rédaction des permis d'urbanisme en y intégrant la dimension HP

La rédaction des permis d'urbanisme nécessite aussi un soin particulier lorsque la demande s'inscrit dans un équipement HP. L'une des actions du Plan actualisé en 2011 prévoyait d'instaurer une cohérence dans la délivrance des PU en zone HP. Pour rencontrer cette action, le CoDT adopté en 2014, a prévu que le Collège communal ne puisse délivrer un permis d'urbanisme que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué lorsque la demande porte sur un bien repris dans le PHP¹².

Une mesure complémentaire a été prévue dans le plan remanié en 2018 (à la suite du dépôt du rapport parlementaire HP). L'action 6.1. prévoyait d'organiser une concertation entre les fonctionnaires délégués appelés à rendre des avis conformes dans une optique de cohérence urbanistique au sein des équipements HP. Cette concertation devait être initiée par le SPW Territoire après la validation de la liste des équipements admis à la reconversion en habitat vert, mais n'a hélas pas eu lieu (changement de Gouvernement, nouveau remaniement du Plan HP en 2021).

¹¹ Article D. IV.97 CoDT.

¹² Article D.VI.17 4° CoDT.

Il est à noter que dans 8 des 24 communes répondantes, il n'y a pas de soin particulier apporté au libellé des PU en lien avec le PHP (hormis la retranscription de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué) et dans 2 autres communes, cette vigilance n'est pas systématisée (c'est un peu du cas par cas selon le type de bien objet de la demande).

En lien avec ce même volet, quelques communes ont opté pour un gel des permis d'urbanisme au sein de certains équipements. Ce gel se veut dissuasif à l'égard de nouveaux potentiels arrivants et il est un fait que les personnes qui se renseignent et auxquels on oppose que plus aucun PU n'est délivré, renoncent habituellement à leur projet. Il en est hélas d'autres qui s'en passent.

Ce gel s'inscrit parfois dans un contexte particulier (équipement en zone d'aléa élevé : plus aucun PU n'est accordé y compris pour des transformations, équipement en reconversion en habitat vert et volonté de la commune de ne pas densifier davantage l'habitat : plus aucun PU n'est accordé pour un nouvel habitat) (annexe 8 – exemple de positionnement communal en lien avec un gel des permis).

Données qualitatives :

La plupart des communes estiment que ce levier pourrait être pertinent si un suivi du respect des conditions et charges fixées dans le permis d'urbanisme était assuré, ce qui est rarement le cas. Même si le permis prévoit expressément que le bien est prévu et doit rester affecté à une seconde résidence, aucun contrôle n'est assuré par la suite et bien souvent on constate que l'acheteur vit en permanence dans le bien quand une demande de domiciliation arrive au service population. Dans un autre ordre d'idée, en cas de refus de permis, il arrive que malgré tout, les demandeurs passent outre et entament des travaux. Une collaboration optimale avec la police permettrait de faire arrêter les travaux, mais est rarement à l'œuvre notamment faute de temps (réactivité rapide nécessaire).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Dans certains équipements (situés en zone agricole ou forestière, non équipés en eau /électricité), les PU sont d'office refusés – en présence de certaines situations, il peut être utile de communiquer bien en amont du dépôt de la demande de permis en expliquant qu'il sera refusé et pourquoi, car cela permet parfois d'amener la personne à renoncer à son projet – l'avis conforme du fonctionnaire délégué s'impose à la commune et permet de cadrer l'octroi du permis en le conditionnant à une seconde résidence.

↘↘↘ Ce levier est non pertinent à l'égard de tous ceux qui se passent de permis d'urbanisme – il n'y a pas toujours suffisamment d'échanges entre les services urbanisme, pool HP et service population ce qui permettrait d'envisager une réaction immédiate en cas de PU non respecté.

2.1.4.3 Adoption de PV d'infraction urbanistique

Consécutivement à leur adhésion au Plan HP, quelques communes ont dressé des PV, mais ont vite dû déchanter, à la suite du classement sans suite des PV par le parquet et à l'absence de réaction du fonctionnaire délégué (poursuites possibles au civil si classement au pénal).

Après la réactualisation du PHP en 2011, une concertation a été initiée en 2012-2013 avec le Collège des procureurs généraux afin de vérifier dans quelle mesure une collaboration en la matière pourrait être envisagée.

Eu égard à la charge de travail des parquets, il est apparu que les infractions urbanistiques n'étaient pas une priorité. Néanmoins, dans le cadre de cette concertation, le Collège des procureurs généraux a validé la prise en considération des PV d'infraction urbanistique dressés dans le contexte du PHP à certaines conditions parmi lesquelles, le fait pour la commune de se ménager la preuve que les actes et travaux

ont été réalisés malgré une information préalable de la commune quant aux enjeux du PHP et à la nécessité de disposer d'un permis d'urbanisme.

Un modèle de PV a par ailleurs été élaboré dans la foulée et transmis aux communes en 2014 (annexe 9 - modèle de PV d'infraction validé par le Collège des procureurs généraux).

Par ailleurs, comme pour l'action précédente, une mesure complémentaire a été prévue dans le plan remanié en 2018. L'action 6.2. prévoyait de définir avec les fonctionnaires délégués un mode de fonctionnement concerté quant au suivi des infractions urbanistiques. Pour la même raison qu'évoquée supra, la réunion envisagée n'a pas eu lieu.

Parmi les 24 communes répondantes, la moitié a mentionné activer ce levier, même si une des communes y a renoncé faute de résultats. Peu de communes prennent toutefois la peine de nouer une concertation en amont avec le parquet et/ou le fonctionnaire délégué (3 ont eu des contacts avec le parquet et 5 avec le fonctionnaire délégué). Une telle démarche est pourtant utile pour exposer la situation, l'approche de la commune et vérifier si une collaboration sur ce terrain peut être attendue.

Sur les 333 PV d'infraction dressés, seuls 54 ont donné lieu à des poursuites par le parquet, essentiellement en province de Luxembourg (annexe 10 – exemple de décision de classement sans suite).

S'agissant de la province du Luxembourg, il convient de préciser que la commune de Durbuy a vu, dans les années 2008-2011, deux de ses équipements verbalisés dans leur globalité à l'initiative du SPW territoire, direction extérieure du Luxembourg. À la suite de ces PV, le parquet a poursuivi les habitants du plus petit des deux équipements et a donné 4 mois aux personnes pour remettre les lieux en état. La commune est parvenue à négocier un allongement de ce délai, le temps de trouver des solutions de relogement adaptées aux ménages. Concernant le deuxième équipement, nettement plus grand, pour donner suite aux PV d'infractions, une régularisation a été proposée (demande d'un nouveau permis d'urbanisation et réalisation de travaux conséquents). Face à l'impossibilité pour les habitants permanents de financer ces travaux, le SPW territoire, a renoncé à poursuivre plus avant la procédure enclenchée.

Récemment, la commune d'Estinnes a été amenée à activer ce levier à la suite de l'installation d'habitats légers non autorisés dans un équipement (annexe 11 – exemple de PV dressé par une commune). Mentionnons au passage qu'elle n'utilise pas le modèle validé par le Collège des procureurs généraux. Les contrevenants sont parfaitement informés qu'ils doivent solliciter un permis d'urbanisme, mais ils s'installent volontairement sans permis d'urbanisme¹³. Une concertation a été directement nouée avec le fonctionnaire délégué afin de s'assurer qu'il poursuivrait au civil en cas de classement du parquet. Il a encouragé la commune à adopter une approche systématisée de verbalisation des infractions. Parmi les PV dressés, certains ont été classés sans suite et d'autres non, mais sans que la commune ne sache pourquoi, ni où en est la procédure.

Il convient encore de mentionner que quelques communes ont dressé des PV, lesquels n'ont pas dû être transmis au parquet car ils ont suscité une réaction immédiate des personnes verbalisées (arrêts des travaux et introduction d'une demande de PU, enlèvement du bien litigieux).

Pour terminer ce volet, il est arrivé de manière exceptionnelle que le fonctionnaire délégué, à la suite d'une procédure d'infraction urbanistique, propose un mode de réparation inadapté (ex : proposer une régularisation en Phase 1, aléa élevé alors que la commune travaille à l'assainissement des lieux). Une concertation avec les diverses parties prenantes, en amont d'un PV, aurait sans doute permis d'éviter un tel cas de figure.

¹³ Ensemble de personnes qui souhaitent créer un écovillage en zone de loisirs et qui souhaitent forcer l'aménagement du territoire à reconnaître leur projet par la politique du fait accompli.

Données qualitatives :

Certains mentionnent que le levier n'est pas activé car il y a une volonté politique locale de ne pas stigmatiser les habitants permanents. Majoritairement, les acteurs locaux estiment que ce levier n'est pas pertinent car les parquets ne poursuivent pas les infractions et cela ne semble pas être une préoccupation des fonctionnaires délégués non plus. A quoi bon dès lors y consacrer du temps pour rien.

Les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Si quelques cas étaient poursuivis avec des résultats, cela montrerait que ce n'est pas le règne de l'impunité qui prévaut dans les équipements HP.

↘↘↘ Procédures longues et peu porteuses politiquement - quand un PV est dressé, la commune perd la main et n'est guère informée de la suite de la procédure – sentiment des communes de ne pas être soutenues y compris par les fonctionnaires délégués - quand le fonctionnaire délégué propose une mesure de réparation, c'est la commune qui doit poursuivre le contrevenant devant la juridiction civile.

2.1.4.4 Assainissement d'équipements via un SAR

Le site à réaménager est défini à l'article D.V.1., 1°, du CoDT .

Il est composé d'un bien immobilier ou d'un ensemble de biens immobiliers qui étaient destinés à accueillir une activité autre que résidentielle (activité économique, sociale, infrastructures sportives, culturelles, ...) et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ; il en découle donc une pollution visuelle due aux traces probantes des anciennes activités et ce, que le site soit pollué ou non.

Le réaménagement comprend l'ensemble des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement, de construction ou de reconstruction.

Le périmètre d'un SAR est arrêté par le Gouvernement sur proposition d'une commune, d'une intercommunale ou d'initiative.

A ce jour, seule la commune d'Anhée a utilisé ce dispositif pour assainir les infrastructures du parc résidentiel les Respes, la partie résidentielle du parc ayant été assainie via la combinaison des subventions à l'acquisition de parcelles et des primes à la démolition.

Une autre commune (Aywaille) est toutefois en réflexion sur l'activation d'un tel dispositif pour assainir une rue à caractère de seconde résidence située en Phase 1 et comprenant diverses infrastructures de campings (cafétéria, sanitaires, plaines de jeux, ...).

Données qualitatives :

Ces données sont basées sur la seule expérience de la commune d'Anhée. Les atouts et difficultés qu'elle a relevés sont :

↗↗↗ Le cofinancement régional qui est intéressant pour une commune (intervention à 60% dans le coût d'acquisition du terrain et à 100% dans le coût de l'assainissement et des démolitions).

La procédure est assez bien canalisée avec des étapes définies et la nécessité de communiquer des pièces spécifiques à chaque étape.

↘↘↘ L'obligation (du moins à l'époque) d'attendre un appel à candidature permettant d'initier de nouveaux SAR (l'appel a été lancé en 2011 dans le cadre du Plan Marshall 2. Vert) puis la

reconnaissance par le Gouvernement du périmètre du SAR (cette reconnaissance est intervenue en 2014).

La longueur de la procédure et la nécessité de relancer souvent le SPW quant au suivi du dossier: la mise en œuvre du SAR d'Anhée a débuté avec le dépôt de candidature en juin 2011 et le volet démolition a été mis en œuvre courant 2017 ; cette procédure a été jalonnée par des obligations diverses qui prennent aussi du temps (nécessité de désigner un auteur de projet, d'entamer parfois des procédures complémentaires (ex : si une analyse amiante est requise), de faire une convention avec Sowafinal pour le volet financier).

Remarque : la procédure de reconnaissance d'un SAR a été simplifiée à la suite de l'entrée en vigueur du CoDT ; il s'agit néanmoins d'une procédure requérant un temps d'instruction non négligeable.

2.1.5 Autres actions

Parmi les autres leviers de compétence régionale travaillés figurent des actions en lien avec la matière de l'environnement.

Quelques communes tentent de dissuader les candidats en évoquant des soucis internes à l'équipement en termes d'épuration des eaux usées ou encore la présence d'une infraction environnementale qui pourrait entraîner la fermeture de l'équipement à la demande de la police de l'environnement. Cette menace est opérante chez certains candidats.

D'autres ont opté pour une approche plus répressive : un agent constatateur est présent régulièrement sur le terrain et verbalise les infractions environnementales les plus significatives. Parfois, la simple menace d'une amende suffit à opérer une dissuasion et a parfois amené des personnes à proposer à la commune le rachat de leur parcelle.

Par ailleurs, il arrive que des agents du Département de la Police et des Contrôles du SPW constatent des infractions environnementales dans des équipements (campings notamment) et les verbalisent. A ce jour, aucun équipement n'a toutefois été fermé pour des raisons environnementales¹⁴, même si parfois des infractions auraient pu le justifier.

2.2. Les leviers dépendant d'un autre niveau de pouvoir

2.2.1 La lutte contre les marchands de sommeil

Il est fréquent que des communes mentionnent être confrontées à la présence de marchands de sommeil ou à tout le moins, de multipropriétaires louant des biens qui ne sont pas toujours aux normes (sous l'angle urbanisme et/ou salubrité) pour un loyer parfois excessif (500 euros pour la location d'une caravane) et sans se conformer à la législation sur le bail de résidence principale.

La lutte contre les marchands de sommeil est visée par le Code pénal (articles 433decies et suivants). Activer ce levier implique la rencontre de trois conditions cumulatives : 1. Abuser de la situation de vulnérabilité de la victime, 2. Louer ou mettre à disposition un lieu servant d'habitation avec la réalisation d'un profit anormal (eu égard au bien loué), 3. Dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, cette dernière notion s'appréciant au cas par cas (absence d'intimité, manque d'espace eu égard au nombre d'occupants, lacunes graves liées à la sécurité, insalubrité).

¹⁴ En 2023, la commune de Nassogne, non conventionnée HP, a pris un arrêté de fermeture d'un équipement à profil HP motivé sur la base d'infractions environnementales. Elle peine toutefois à finaliser le processus : des habitants permanents ne sont pas partis à l'échéance du terme et la commune ne sait comment les expulser.

Cette thématique a été abordée lors des concertations nouées en 2012-2013 avec le Collège des procureurs généraux qui a indiqué que cette lutte était prioritaire pour les parquets. Un descriptif de la procédure à suivre (voir annexe 12 – note relative à la « procédure marchands de sommeil ») a été établi et validé en 2013 par deux réseaux d'expertise institués au sein du parquet (réseau en droit de l'environnement et de l'urbanisme et réseau relatif à la traite des êtres humains), puis diffusé à l'ensemble des communes.

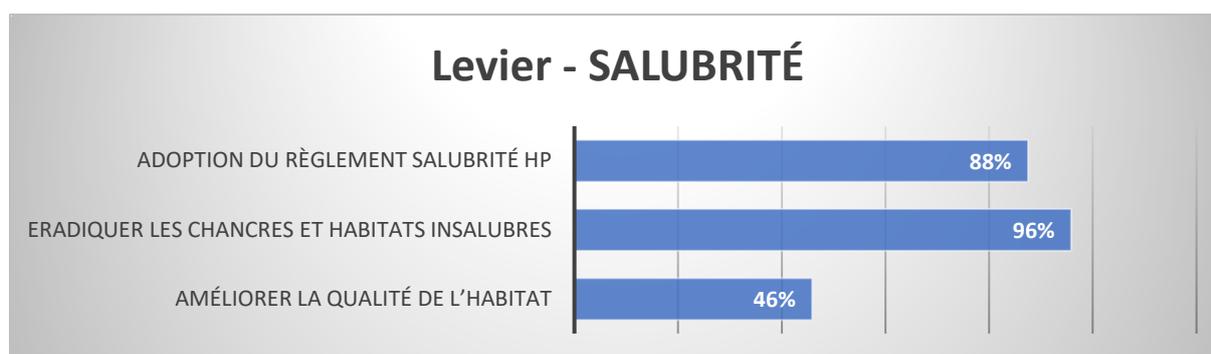
Alors que cette question revient régulièrement sur la table des discussions, aucune procédure en ce sens n'a jamais été introduite à l'initiative d'une commune, même si quelques communes notent que ce serait utile ou encore que c'est en réflexion (parfois depuis plusieurs années).

2.2.2 Les actions liées à la salubrité

La salubrité est un levier permettant d'éradiquer certaines situations d'habitats insalubres et d'empêcher leur réoccupation. Dans les équipements HP, elle est appréhendée au travers de la police administrative générale (nouvelle loi communale, articles 133 et 135§2). De manière à clarifier les choses (distinction salubrité publique et salubrité du logement) et à positionner l'angle d'approche à utiliser en HP, un vademecum relatif à la salubrité a été rédigé à l'attention des communes HP dès 2006.

De manière à se conformer à l'esprit du Plan HP (éviter les mesures coercitives accentuant la précarisation de certains habitants), les communes ont été invitées à prioriser leur politique salubrité sur les chancre et habitats inoccupés. Elles ont toutefois été autorisées à activer ce levier quand la sécurité et/ou la santé des occupants était en péril ou comme outil de maîtrise des entrées (en appui d'une domiciliation provisoire).

Le graphe ci-après montre dans quelle mesure les actions liées à la salubrité sont exploitées par les communes. Comme on le voit, l'éradication des chancre et habitats insalubres est le levier le plus exploité (23 communes sur les 24 répondantes). Le graphe ne rend toutefois pas compte de la régularité avec laquelle les actions sont menées ni de la mesure quantifiée des actions (certaines communes n'ont adopté que quelques arrêtés et très ponctuellement).



2.2.2.1 Adoption du règlement salubrité HP

Les dispositions de la nouvelle loi communale n'étant guère détaillées, de manière à mieux outiller les communes, l'UVCW a été mandatée en 2013 pour rédiger un projet de règlement communal spécifique à la salubrité des biens utilisés comme habitations dans les équipements HP. Parallèlement au règlement, des modèles de documents utiles ont aussi été rédigés et proposés aux communes (modèle de procès-verbal de visite des lieux, modèle de rapport de visite, modèles d'arrêtés d'insalubrité).

Le projet de règlement rédigé par l'UVCW (voir annexe 13 – modèle de règlement communal proposé aux communes) était joint à la convention de partenariat 2014-2019.

En son article 8 relatif à la maîtrise des entrées, cette convention disposait :

(...) Parmi les outils visés à l'article 4, la commune s'engage à adopter et à mettre en œuvre, moyennant éventuelle adaptation à la situation locale, le modèle de règlement communal relatif à « la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le Plan Habitat Permanent ». Ce modèle est joint en annexe à la présente convention (...)

La plupart des communes ont respecté cet engagement et ont adopté le règlement, mais trois ne l'ont pas adopté et n'ont pas non plus adapté un autre règlement salubrité existant (en y intégrant des mentions spécifiques à l'habitat permanent).

Il est aussi à noter qu'une commune l'a adopté puis l'a retiré à l'initiative du Collège communal.

Le règlement communal identifie le plus souvent un agent technique pour réaliser les enquêtes, rédiger les arrêtés, mais quelques communes ont identifié, souvent par facilité, un acteur HP ce qui peut préjudicier le travail de terrain quand il s'agit d'un travailleur social.

Données qualitatives :

Parmi les communes qui n'ont pas adopté le règlement, les motifs avancés sont les suivants : volonté politique de ne pas aborder différemment la salubrité en équipement HP par rapport à ce qui se pratique pour le reste de la commune (sauf que la police spéciale de la salubrité n'est pas applicable à l'égard des habitats HP), constat que travailler la salubrité et assainir certaines situations n'a pas d'intérêt si le gestionnaire y replace ensuite des nouveaux arrivants, crainte de la charge de travail découlant de l'adoption d'un tel règlement (pour autant qu'il soit appliqué).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Disposer d'un outil sur lequel asseoir une politique de salubrité (texte de la nouvelle loi communale très lapidaire), comprenant des exemples de critères sur lesquels se baser, détaillant la procédure, les sanctions.

↘↘↘ Sans objet (modèle fourni aux communes (annexe à la convention 2014-2019) à faire adopter par le Conseil communal).

2.2.2.2 Eradiquer les chancres et habitats insalubres

La finalité de ce levier est de viser la démolition d'un bien pour empêcher une réoccupation et assainir des parcelles.

Si la plupart des communes HP (23 sur 24) mentionnent travailler ce levier, certaines (11) préfèrent privilégier une négociation directe en vue d'une démolition plutôt que de passer par un arrêté d'insalubrité. Elles estiment que 74 biens ont été démolis spontanément à la suite d'une telle négociation, soit directement par le propriétaire, soit par la commune, autorisée à le faire par le propriétaire.



Chancre à démolir - Esneux

Parmi les communes qui appliquent leur règlement et qui prennent des arrêtés (19), il est à noter que dans 4 communes, des arrêtés sont parfois pris, mais sans mesure (l'arrêté se limite à déclarer le bien insalubre, mais n'impose pas une démolition). Les raisons avancées sont diverses quant au but poursuivi : empêcher une relocation, permettre au locataire sortant d'avoir des points de priorités, geler un bien dans le cadre d'une succession.



Les 15 communes qui ont adopté des arrêtés prescrivant une démolition estiment avoir adopté 179 arrêtés, mais 120 habitations seulement ont été démolies. Dans certains cas, la commune n'est tout simplement pas allée au bout du processus, dans d'autres, elle a laissé la démolition à charge de l'acquéreur (parcelles en vente), dans d'autres encore c'est une succession qui empêche d'aller jusqu'à la démolition (voir annexe 14 – exemple d'arrêté s'insalubrité prescrivant une démolition).

Il convient enfin de mentionner que dans toute une série de communes, le levier a été activé, mais il n'y a eu qu'un ou deux arrêtés.

Au vu des données collectées, le levier (négociations ou arrêtés) n'est activé significativement que par 8 communes et encore, en CA, il est régulièrement fait état de biens insalubres pour lesquels « il faudrait » faire quelque chose.

Arrêté d'insalubrité affiché + scellés police - Durbuy

Données qualitatives :

La plupart des communes qui sont actives notent qu'il faut éviter les phénomènes de squats, la prolifération d'animaux nuisibles, l'impact visuel négatif de ces chancre (« *le laid attire le laid* »). Elles mentionnent l'importance d'associer le Bourgmestre (dont c'est une compétence exclusive) dès le départ de la procédure (avant même le constat), certains Bourgmestres s'impliquant d'ailleurs dans le diagnostic des biens problématiques (visite de terrain).

Parmi les communes qui activent peu ou pas ce levier, les raisons principales sont : un manque de volonté politique - un manque de personnel - le fait que certains biens insalubres occupés le sont en raison de comportements rendant le bien insalubre qui seraient reproduits en cas de relogement (« *autant les laisser sur place, cela arrange tout le monde* »).

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Le levier est pertinent si la commune a aussi la maîtrise du sol, sinon l'assainissement (qui sera souvent assumé par la commune) profite in fine au propriétaire (raison pour laquelle certaines communes se contentent d'afficher les arrêtés sans prescrire une démolition, le cas échéant avec scellés de police) – éradiquer ces biens améliore le cadre de vie à l'intérieur des équipements.

↘↘↘ Pour certains chancre ou habitats insalubres, il est très compliqué d'identifier le/les propriétaires, certains sont en succession vacante, d'autres en indivision, généralement suite à un décès - adopter un arrêté d'insalubrité n'est pas une fin en soi, il faut encore en assurer le suivi, suivi qui fait parfois défaut (cette dernière raison explique que plusieurs communes se

contentent d'un constat puis privilégient la négociation directe pour éviter la lourdeur inhérente à la procédure d'adoption d'un arrêté) - le Bourgmestre, seul compétent en la matière, n'est pas toujours disposé à prendre un tel arrêté car il craint un conflit, un recours, de devoir assumer un relogement – l'insolvabilité des propriétaires (quand la commune démolit à leurs frais faute pour eux de s'être exécutés).

Bonnes pratiques :

La Ville de Durbuy qui ne démolit pas systématiquement pour éviter une réoccupation sur une parcelle assainie, mais qui développe un partenariat avec la police en vue de l'apposition de scellés sur les biens frappés d'un arrêté afin d'éviter le squat.

La commune de Sprimont qui a développé un partenariat triangulaire entre service HP, service logement et service population. Tout constat d'insalubrité portant sur un bien inoccupé contient la mention que la domiciliation est interdite dans le bien avec application immédiate et cette information est partagée entre les trois services (fichier partagé).

2.2.2.3 Améliorer la qualité de l'habitat

Même si améliorer l'habitat en utilisant la salubrité n'est pas un levier de maîtrise des entrées (améliorer un bien étant plutôt de nature à stabiliser les occupants), il est néanmoins utile de préciser que 11 communes utilisent la salubrité dans cette optique. Elles estiment que 276 habitats HP ont pu être améliorés à la suite d'une négociation, Froidchapelle, et c'est suffisamment significatif pour être mentionné, ayant favorisé ainsi 200 améliorations. Dans la même optique, 28 arrêtés ont été pris, mais suivis de seulement 10 régularisations. Plusieurs communes notent que souvent, à la suite de l'enquête et du rapport de constat porté à la connaissance des propriétaires, ces derniers effectuent les travaux sans qu'il soit nécessaire d'aller plus loin dans la procédure. Certains engagent aussi une négociation après adoption de l'arrêté.

Parmi ces communes, on retrouve 7 des 8 communes avec des équipements en processus de reconversion et des communes qui aspirent à une reconversion de certains de leurs équipements. Il n'en demeure pas moins que dans ces communes, des biens insalubres (non améliorables) sont aussi recensés qui nécessiterait des mesures.

Données qualitatives :

La plupart des communes qui sont actives notent que la rédaction d'un constat consignait des manquements voire l'adoption d'un arrêté ne sont pas suffisants. Il faut aussi assurer un suivi (vérifier que les travaux sont réalisés de manière adéquate, que les délais fixés sont respectés) or, ce volet est énergivore en temps et nécessite des compétences techniques minimales.

Pour le surplus, les atouts et difficultés inhérents à ce levier sont :

↗↗↗ Le levier est pertinent dans une optique d'amélioration progressive de la qualité de l'habitat.

↘↘↘ Il l'est moins comme outil de maîtrise des entrées dès lors que l'on stabilise les gens en les amenant à effectuer des travaux d'amélioration.

Bonnes pratiques :

A Ramillies et Froidchapelle, toute demande de domiciliation donne lieu à une visite axée sur la salubrité – cette visite associe l'agent de quartier ou alors, ce dernier est informé afin qu'il puisse aussi insister sur les manquements lors de sa visite domiciliaire. Lorsqu'un constat est dressé, propriétaire et locataire sont avisés que la domiciliation ne sera pas accordée tant que des

travaux ne sont pas réalisés. Généralement, les travaux sont réalisés sans qu'il soit besoin de prendre un arrêté. Dans les cas les plus graves (surpeuplement, insalubrité aggravée) un arrêté est pris. Mettet fonctionnait aussi de la sorte, mais a abandonné cette approche systématisée faute de temps.

2.2.3 La domiciliation

Ce rapport d'évaluation ne peut passer sous silence la question de la domiciliation même s'il ne s'agit en rien d'un outil de maîtrise des entrées.

La question de la domiciliation fait l'objet d'un débat continu au sein des communes depuis leur adhésion au PHP en 2003. Pour rappel et sans entrer dans les détails, la législation fédérale impose de domicilier les personnes là où elles se trouvent sur le territoire, fut-ce dans une caravane. Il s'agit d'une procédure strictement administrative visant à identifier où se trouvent les personnes sur le territoire belge. Très vite des communes ont estimé que cette contrainte nuisait à la mise en œuvre du PHP, voire s'inscrivait en contradiction avec les engagements souscrits à l'égard de la Wallonie via la convention signée. La domiciliation est en effet souvent perçue erronément par les habitants permanents comme une reconnaissance par « les autorités » de leur choix d'habitat. Lorsque des candidats se renseignent en vue d'une installation, c'est d'ailleurs bien souvent une des seules questions qui les préoccupent (*peut-on avoir un domicile ?*).

Rapidement quelques communes ont donc privilégié le refus de la domiciliation donnant la priorité à leurs engagements en termes de maîtrise des entrées. Outre que des personnes allaient en recours et se retrouvaient in fine domiciliées sur injonction du SPF intérieur, des communes se sont aussi fait rappeler à l'ordre et n'ont eu d'autre choix que d'obtempérer en changeant leur approche.

Néanmoins, face aux interpellations régulières des communes en bute avec cette épineuse obligation de domiciliation, le cadre légal a été adapté¹⁵ en 2015 et la domiciliation provisoire a été généralisée et imposée comme règle dans tous les cas de figure où des personnes sont installées dans un « logement » dont l'occupation permanente n'est pas autorisée pour des motifs de salubrité et/ou d'aménagement du territoire (annexe 15 – exemple de certificat de résidence (inscription provisoire)). Des circulaires ont précisé ce cadre légal actualisé. Les nouvelles dispositions ne satisfont cependant guère les communes dès lors que la domiciliation provisoire est désormais à durée indéterminée tant que la commune n'a pas mis un terme à l'occupation du bien concerné (les communes, réunies fin 2013 en groupe de travail réflexif sur la question de la domiciliation, auraient de loin préféré une domiciliation limitée à un an maximum qui se serait éteinte automatiquement au terme de l'année considérée sans qu'il soit nécessaire de procéder à une radiation d'office). Par ailleurs, penser qu'il est aisé de mettre un terme à l'occupation du bien pour des motifs de salubrité ou d'aménagement du territoire est une vision hélas trop théorique. Dans les faits, l'état de salubrité du bien ne justifie pas souvent un arrêté déclarant le bien inhabitable et forçant le relogement des occupants, et sous l'angle de l'urbanisme, on a détaillé précédemment dans ce rapport, la difficulté pour les communes d'activer ce levier et le cadrage strict qui a été opéré par le Collège des procureurs généraux pour prendre en considération des PV d'infraction urbanistique. Les communes se sentent donc impuissantes à agir.

Si on se focalise maintenant sur les données issues de l'évaluation, il est d'abord intéressant de mentionner que certaines communes ont appliqué les trois options au fil du temps (domiciliation classique, refus et domiciliation provisoire). Actuellement, 3 communes continuent à appliquer une

¹⁵ Loi du 9 novembre 2015 portant des dispositions diverses intérieur, M. B. 30.11.2015.

domiciliation « classique » dans leurs équipements HP et 4 autres l'appliquent, mais en lien avec quelques équipements spécifiques uniquement.

La grosse majorité des communes se sont alignées sur les injonctions du SPF intérieur et appliquent désormais la domiciliation provisoire de manière généralisée (parmi elles, des communes qui préalablement refusaient les domiciles et qui ont été rappelées à l'ordre).

Enfin, il y a encore quelques communes téméraires qui refusent la domiciliation dans des équipements bien ciblés.

Autre élément utile à mentionner : alors que la domiciliation (ou son refus) devrait reposer sur le seul constat de la présence des intéressés à l'adresse déclarée (processus purement administratif n'appelant pas un positionnement politique), lorsqu'il est question de domiciliation en Plan HP, la matière s'invite régulièrement à la table du Collège communal. Ainsi, ce dernier s'écarte parfois de la ligne de conduite privilégiée localement en matière de domiciliation pour des raisons diverses (profil des demandeurs, état du bien, surpeuplement, bien fréquemment sujet aux inondations, souhait de ne pas contrarier un exploitant, etc.). Il arrive parfois que cette appréciation soit du ressort du Bourgmestre.

Pour terminer, la domiciliation au sein des équipements HP prend parfois la forme de domiciles fictifs dans une optique de fraude sociale à la suite de la non-individualisation des droits. Certaines communes se sont aussi attelées à cibler ces domiciliations fictives, dans le cadre d'un partenariat avec la police locale.

Données qualitatives :

La plupart des acteurs locaux notent que la domiciliation reste perçue par leurs mandataires comme « le » dispositif qui empêche les communes de maîtriser les entrées. Or, une domiciliation est sollicitée quand les personnes sont déjà installées et liées par un bail, un loue-achat, un prêt ; c'est bien en amont que la maîtrise des entrées doit être travaillée. Il est en revanche unanimement admis que pouvoir dire à un candidat qui se renseigne qu'il ne pourra pas se domicilier serait de nature à l'amener à reconsidérer son projet, tandis que leur signaler qu'ils seront domiciliés provisoirement en expliquant pourquoi a un impact moindre sauf auprès de certains profils de personnes (ceux qui projettent un investissement, ceux qui envisagent une installation durable et non pas juste guidée par l'urgence). Les acteurs locaux mentionnent aussi que l'option privilégiée est fortement dépendante des mandataires en fonction (ce qui explique des approches diverses au fil du temps).

Au travers de leurs échanges, les acteurs locaux ont constaté que les domiciliations HP ne sont pas abordées partout de la même manière : soit les demandes sont d'office soumises au Collège, soit certaines demandes uniquement sont discutées en Collège, soit les domiciliations HP sont traitées comme les autres et ne viennent pas en Collège (comme il s'agit d'une procédure administrative, le service population se base sur l'enquête domiciliaire pour domicilier ou non). Dans tous les cas de figure, il semblerait que le Collège ajoute souvent des critères d'appréciation au seul constat de la résidence avérée qui devrait logiquement guider ou non une domiciliation. Il arrive même que des agents de quartier soient invités lors de leur visite domiciliaire à remettre un avis sur l'état du bien.

Ce faisant, les communes sortent clairement du cadre fixé par la législation fédérale (résidence avérée constatée lors de la visite domiciliaire = domiciliation qu'elle soit classique ou provisoire), mais force est d'admettre qu'elles font de leur mieux, certes pas toujours de la manière la plus orthodoxe, pour essayer de cadrer davantage cette domiciliation et atténuer son impact.

Bonnes pratiques :

Les bonnes pratiques tiennent ici davantage à l'implication forte du service population dans la maîtrise des entrées aux côtés du pool HP. Ainsi en est-il du service population de Vresse-sur-Semois qui depuis de nombreuses années s'efforce de dissuader les personnes qui se renseignent, ou amène parfois la personne, dans le cadre d'une demande de domiciliation, à reconsidérer son projet d'installation durable.

Ailleurs, comme déjà mentionné ci-avant en lien avec la salubrité, la commune bloque parfois la domiciliation dans l'attente de la réalisation de travaux ou de la production d'une certification de l'installation électrique. Ce type d'approche fonctionne avec un certain succès notamment à l'égard des multipropriétaires.

Conclusions - Recommandations

Depuis l'entrée en application du PHP en 2003, les communes conventionnées ont été sensibilisées maintes fois à l'importance de travailler sur la maîtrise des entrées afin de stabiliser puis résorber peu à peu l'habitat permanent. De son côté, la Wallonie n'a eu de cesse, dans la limite de ses compétences, d'essayer de mieux outiller les communes pour ce faire. L'actualisation du PHP, en avril 2011, a d'ailleurs inscrit dans le plan de suivi régional un ensemble de mesures relatives à la maîtrise des entrées qui ont permis de mettre de nouveaux outils à la disposition des communes.

Outiller les communes n'est toutefois pas suffisant, il convient encore que les communes se saisissent de ces outils et les appliquent. Par ailleurs, il est illusoire de penser qu'un seul levier va permettre de maîtriser les entrées. C'est un faisceau d'actions diverses qui doit être déployé afin de tendre vers des résultats.

Si quelques communes font preuve d'un dynamisme certain et sont parvenues à engranger des résultats, la plupart ont initié quelques actions isolées et peinent à engranger des résultats. Régulièrement, elles mettent d'ailleurs en avant leur incapacité à assurer une maîtrise des entrées adéquate.

Les raisons invoquées par les acteurs locaux pour justifier cet insuccès sont multiples :

- Absence d'outils adéquats pour maîtriser les entrées de manière globale, mais aussi pour lutter spécifiquement contre certaines pratiques (multipropriétaires par exemple) – à cet égard il est apparu, lors de la journée réflexive du 26 avril, que divers outils mis à disposition des communes ont été « perdus de vue » en cours de route, d'autres ne sont pas utilisés : ainsi le règlement salubrité joint à la convention 2014- 2019 a été adopté par la majorité des communes, mais peu l'appliquent via une politique salubrité active;
- Outils existants inadaptés ou trop lourds à mettre en œuvre (procédures en matière d'infractions urbanistiques notamment) ;
- Manque de personnel qualifié (pour faire les constats d'insalubrité et assurer le suivi des arrêtés par exemple) ;
- Manque de temps à consacrer globalement à ce volet (ce qui peut expliquer que de nombreuses initiatives soient menées en one shot) - ce manque de temps est aussi révélateur de la faible priorité accordée à cet axe majeur du plan ;
- Faible concertation et collaboration entre les services communaux (indispensable à l'efficacité de certaines actions) - dans plusieurs communes, la gestion du dispositif global, en ce compris les actions de maîtrise des entrées, repose sur le seul pool HP et l'on se retrouve parfois avec des travailleurs sociaux chargé des constats d'insalubrité ce qui pose question en termes de compétences et de compatibilité d'une approche contraignante avec la relation de confiance inhérente au travail social;
- Manque de volonté politique (crainte de se rendre impopulaire, crainte de devoir reloger des habitants permanents, mandataires considérant que les équipements HP suppléent le manque de logement social et qu'il faut bien que les gens se logent).

A côté des communes qui essayent avec plus ou moins de succès de maîtriser les entrées, il y a celles qui assument ne pas travailler la maîtrise des entrées pour tout ou partie de leurs équipements. Ces communes ont généralement la volonté faire évoluer les équipements concernés vers des quartiers d'habitat. Il s'agit d'équipements qui n'étaient pas éligibles à l'habitat vert (parfois parce qu'il manquait juste quelques habitants permanents), qui n'étaient pas encore inscrits dans le Plan à l'époque de l'appel à reconversion (nouvelles adhésions) ou pour lesquels la commune privilégie une reconversion en zone

d'habitat/d'habitat à caractère rural. Ces équipements qui comptent pour la plupart un nombre élevé d'habitants permanents pèsent évidemment de tout leur poids dans les statistiques annuelles de l'habitat permanent.

Si l'on s'attarde maintenant aux leviers disponibles tels que développés dans le présent rapport, quelques constats et recommandations peuvent être formulés.

Volet information- sensibilisation

La sensibilisation des candidats HP en amont d'une installation est sans doute l'approche la plus pertinente, pour autant que les candidats viennent chercher l'information et que leur interlocuteur sache se montrer dissuasif. Les données figurant sur les sites internet communaux ne sont pas partout aisées à trouver ni de nature à susciter un questionnement justifiant un appel téléphonique pour creuser la question.

Si la plupart des acteurs locaux jugent les panneaux placés aux entrées des équipements efficaces pour amener les candidats à contacter la commune, certaines communes ne les ont pas placés ou ne les ont pas remplacés lorsqu'ils ont été vandalisés voire enlevés.

Or l'information des candidats est primordiale. La seconde évaluation du Plan HP (2009) mettait déjà en évidence que des candidats HP (locataires ou acquéreurs de parcelles) manquaient bien souvent d'informations sur les caractéristiques de la zone (zone de loisirs/agricole/forestière – zone inondable) et de l'équipement où ils envisageaient une installation.

Si l'information des candidats est le plus souvent assurée par la commune, d'autres acteurs pourraient/devraient aussi assurer un rôle informatif et ne le font pas toujours ou pas suffisamment (exploitants de campings, syndics, notaires en cas de vente). A cet égard, on peut regretter que l'information de ces professionnels par la commune soit le plus souvent abordée de manière ponctuelle alors que c'est le rappel régulier de l'information qui permet peu à peu de produire des effets et de jeter les bases d'une collaboration. Maintenant, il faut admettre que certains gestionnaires sont de mauvaise foi et la tâche des communes est parfois plus ardue qu'il n'y paraît.

Recommandations :

- ✓ Un positionnement politique clair sur le devenir des équipements, à la fois local et régional faciliterait l'information. La Fédération du Notariat avait émis un souhait similaire lorsqu'elle a été rencontrée à la suite de l'actualisation du Plan en 2011.
- ✓ Les acteurs locaux notent majoritairement la pertinence du placement des panneaux (même si le message qui avait pourtant été concerté à l'époque est parfois mal interprété), mais les communes n'ont pas remplacé ceux qui ont disparu et n'en ont pas ajouté devant les nouveaux équipements. Il conviendrait sans doute que ce soit la Wallonie qui relance un marché.
- ✓ Les supports de communication et surtout les messages véhiculés devraient sans doute être retravaillés et uniformisés – ce travail pourrait être mené avec des acteurs locaux dans le cadre d'un groupe de travail.

Campings

La nécessaire collaboration des exploitants pour filtrer les entrées est à géométrie variable. Force est de constater que les exploitants en ordre d'autorisations administratives diverses ont peu d'habitants permanents (ce sont souvent des « accidents », où l'installation a échappé à la vigilance de l'exploitant) et en tout état de cause, si le règlement d'ordre intérieur est correctement libellé, l'exploitant dispose

des moyens pour faire cesser l'installation (non-renouvellement de la mise à disposition de la parcelle pour non-respect d'une clause du ROI).

Les difficultés concernent essentiellement les campings non autorisés et encore davantage les « domaines » (campings qui n'ont jamais été labellisés, mais qui sont néanmoins exploités comme campings ou qui ont perdu leur agrément de longue date). A défaut d'autorisation touristique, s'ajoutent généralement d'autres défaillances notamment en regard de l'urbanisme, de l'environnement ou de la sécurité incendie. Ce non-respect des autorisations diverses requises va de pair avec l'hébergement d'habitants permanents parfois nombreux : ces derniers assurent une présence et des rentrées financières durant la saison creuse. Avec ces exploitants, le dialogue est compliqué, la collaboration encore plus, même si l'impact de la convention en cours à Fosses-la-Ville est indéniable (passage de 187 HP en 2003 à 97 HP en 2023).

Recommandations :

- ✓ La collaboration des exploitants est parfois plus aisée à instaurer avec un nouvel exploitant par suite d'une revente de camping, mais il conviendrait néanmoins de pouvoir compter sur une collaboration accrue avec le CGT et sur des règlementations plus claires à l'égard de l'habitat permanent (→ suite au plan réactualisé de 2021, il est prévu d'inscrire l'interdiction de l'habitat permanent dans les campings touristiques et terrains de caravanage dans la partie réglementaire du Code wallon du tourisme et de proposer un ROI type avec une clause correctement libellée – actions toujours en cours) ;
- ✓ Les acteurs locaux en appellent aussi à la prise de responsabilité de leurs mandataires. Ils se sentent démunis et notent que dans certaines situations, près de 20 ans après le début du PHP, l'approche volontariste basée sur le dialogue a montré ses limites. Il est inutile de continuer à envoyer un nième rapport de contrôle avec menace de fermeture temporaire ou définitive car in fine, les situations perdurent depuis des années et les exploitants savent qu'ils ne risquent pas grand-chose. Ce sont maintenant des sanctions qui doivent être envisagées. Toutefois, face à la complexité des situations (plusieurs infractions dépendant de compétences diverses), face à l'inertie de leurs mandataires qui ne « savent trop par quel bout le prendre », ils plaident pour que la Région reprenne la main et se charge de ce volet répressif en s'appuyant sur les plans HP locaux pour gérer le relogement. Une autre option envisageable serait d'imposer aux communes, dans la convention, des obligations de résultats plus affirmées.

Foncier (rachat de parcelles- démolitions)

Le rachat de parcelles au sein des équipements est radical en termes de maîtrise des entrées, mais son coût reste un frein majeur (le coût de l'achat, mais plus encore le coût annuel des frais de copropriété).

Pour renforcer ce levier en Phase 1, à la suite de la réactualisation du PHP, le taux d'intervention de la Wallonie dans les rachats est passé à 90% et l'opportunité a été donnée à la commune d'aller au-delà de l'estimation officielle à concurrence de 30%.

Pour les communes (peu nombreuses) qui activent ce levier, une difficulté tient aussi au rachat de biens en succession (soit parce que la succession est éclatée entre une multitude d'héritiers qu'il est complexe de retrouver, soit parce que la succession est déclarée vacante) ou de biens abandonnés de longue date dont on ne retrouve pas le/les propriétaire (s).

Les démolitions permettent aussi de geler un bien et d'empêcher sa réoccupation. L'effet pervers du dispositif est qu'il contribue à l'assainissement d'un terrain qui lui peut être réoccupé (peu importe le profil de l'équipement). C'est la raison pour laquelle des communes laissent parfois des biens en l'état sans les démolir, sachant qu'elles prennent ce faisant le risque d'une occupation illégale (squat). Pour

contrer cet effet pervers, les conditions d'accès à la prime démolition ont été renforcées en 2023 : lorsque le propriétaire de l'abri à démolir (ou ses héritiers) est également propriétaire de la parcelle, la commune devra, au plus tard le jour de la démolition consentie sur base volontaire, être en possession d'un engagement sur l'honneur à maintenir la parcelle libérée vierge de toute occupation ou à ne l'affecter qu'à du tourisme ou à la proposer à la vente préférentiellement à la commune, cet engagement perdurant tant que le propriétaire de l'abri reste propriétaire de la parcelle.

Une autre difficulté des démolitions tient à leur coût qui a grandement progressé ces dernières années. Le dispositif a été revalorisé ces dernières années en s'appuyant sur un sondage auprès des communes (passage de 2000 à 4000 euros maximum pour les chalets et de 2000 à 3000 euros maximum pour les caravanes), il n'en demeure pas moins que certaines communes se retrouvent parfois avec des démolitions dont le coût représente plus du double de la prime régionale.

A côté de ces communes qui, contraintes, mettent la main au portefeuille, certaines communes ne démolissent pour ainsi dire jamais alors que cela fait partie de leurs engagements, notamment à la suite d'un relogement avec allocation d'installation. Aucun contrôle n'a toutefois jamais été réalisé.

Recommandations :

- ✓ La revalorisation de la subvention à l'acquisition régionale devrait aussi être questionnée en Phase 2 car c'est un des leviers les plus efficaces. A minima, la possibilité de proposer un prix supérieur à l'estimation officielle devrait aussi être permise en Phase 2, car il arrive que des communes ratent des opportunités de rachat à cause du plafond de l'estimation.
- ✓ Il serait utile de prévoir un droit de préemption pour les communes ce qui leur permettrait d'être informées des ventes et de se manifester en priorité, si souhaité (il s'agissait déjà d'une mesure du Plan actualisé, mais qui n'a pu être rencontrée). Depuis 2023, lorsqu'une démolition du bien par la commune est proposée et acceptée par le propriétaire de la parcelle, ce dernier, conformément aux nouvelles règles en vigueur devra, s'il souhaite revendre sa parcelle, la proposer préférentiellement à la commune. Reste à voir comment cette contrainte sera respectée dans les faits (manque de recul à ce stade). Une autre piste à réfléchir serait de prévoir un incitant pour le propriétaire quand il consent à vendre à la commune.
- ✓ La prime démolition devrait être repensée et envisagée à raison d'un pourcentage de prise en charge (par rapport aux frais réels) plutôt que sur la base d'un montant forfaitaire maximal.
- ✓ Des contrôles devraient idéalement être opérés auprès de certaines communes pour vérifier si les démolitions nécessaires sont effectuées.
- ✓ A l'instar de la prime « tourisme » applicable dans les seuls campings touristiques et terrains de caravanages, il serait intéressant de disposer d'une base réglementaire pour les autres primes démolitions et les subventions acquisition de parcelles. Cela éviterait aux communes de devoir estimer leurs besoins futurs au travers d'appels à projets annuels. Cette recommandation figurait déjà dans la deuxième évaluation du Plan HP, mais elle n'a pas été rencontrée faute de base décrétable.

Urbanisme

L'urbanisme constitue un levier complexe à exploiter de l'avis des acteurs locaux car les communes ne sont pas seules à la manœuvre. Or les enjeux des diverses parties prenantes sont différents et il y a souvent un manque de perception des réalités de terrain par les acteurs extérieurs (des réalités différentes existent au sein des habitants permanents, si certains sont en difficulté financière et sociale, d'autres contournent la législation en connaissance de cause et dans un but de spéculation foncière et/ou immobilière).

Les mentions liées au PHP dans les informations notariales ne sont pas toujours claires ou suffisantes, mais quand bien même elles le seraient, la commune ne sait pas comment le notaire les exploite ensuite en présence d'un acquéreur.

Les permis d'urbanisme dans les équipements HP sont depuis quelques années soumis à l'avis conforme du fonctionnaire délégué. En général, ce dernier va prévoir que le permis est accordé pour autant que le bien soit affecté à un usage de seconde résidence. Le souci est que bien que le permis soit délivré avec cette restriction, aucun contrôle n'est effectué postérieurement. Ainsi, quand une demande de domiciliation arrive au service population, il y a rarement un croisement qui est opéré avec le permis d'urbanisme accordé en amont.

Par ailleurs, si le permis n'est pas respecté sur ce point, la seule option pour la commune est de dresser un PV d'infraction pour non-respect du permis d'urbanisme. Or, sur ce dernier levier, les acteurs locaux notent que les communes manquent de soutien tant du parquet que du fonctionnaire délégué. D'un autre côté, peu de communes ont pris la peine de nouer une concertation en amont avec ces acteurs pour définir les modalités d'une éventuelle collaboration.

Pour les communes qui persévèrent dans la poursuite des infractions, une première difficulté concrète évoquée est le manque d'information quant au suivi des PV une fois qu'ils sont au parquet (hormis quand une décision de classement sans suite est notifiée et où les choses sont claires). Parfois, dans le même équipement, des infractions sont poursuivies et d'autres classées sans suite, sans que la commune de comprenne cette approche différenciée (cf. le cas d'Estinnes qui, sur les conseils de son fonctionnaire délégué, verbalise toutes les infractions depuis 2022). Quand une décision de classement intervient et que le fonctionnaire délégué a la possibilité de poursuivre au civil, les communes se sentent aussi démunies. Elles souhaiteraient davantage de communication et de concertation. Enfin, quand la mesure de réparation est définie et que le contrevenant ne semble pas s'y conformer, le processus juridique lié à la mise en œuvre d'une poursuite (initier la procédure en justice) constitue un réel frein pour les communes.

La perception des communes n'est toutefois pas la seule à prendre en considération. L'action des acteurs extérieurs à la commune est en effet aussi parfois compliquée. Ainsi, dans le temps, l'approche des communes n'est pas toujours constante et des collègues communaux sont parfois ambivalents sur leurs souhaits voire incohérents dans leur approche.

Recommandations :

- ✓ Les messages véhiculés via les informations notariales devraient être retravaillés et uniformisés – ce travail pourrait être mené avec des acteurs locaux dans le cadre d'un groupe de travail associant en sus des acteurs HP, des acteurs locaux de l'urbanisme.
- ✓ La concertation régionale avec les parquets a été réalisée à la suite de l'actualisation du Plan HP et il en a découlé un modèle de PV d'infraction qui semble peu utilisé, y compris par les communes qui dressent des PV : il conviendrait de resensibiliser les communes sur ce point et de les inciter à nouer des contacts en amont avec le parquet.
- ✓ Une concertation régionale des fonctionnaires délégués sur les enjeux liés au Plan HP et les difficultés concrètes rencontrées par les communes serait à envisager – elle était déjà prévue dans les mesures du plan actualisé, mais n'a pas été réalisée.

Salubrité

De nombreuses personnes résidant dans les équipements HP vivent dans des habitats ne présentant pas le confort minimum, voire présentent une certaine dangerosité pour la santé et/ou la sécurité des occupants.

Afin de faciliter les constats d'insalubrité, réalisés dans les équipements HP sur la base de la nouvelle loi communale, un modèle de règlement communal a été proposé aux communes. Si la plupart des communes l'ont adopté, elles sont nettement moins nombreuses à l'appliquer. Or, contrairement à l'urbanisme, il s'agit ici d'un levier qui est aux mains des seules communes et même du Bourgmestre dont c'est une compétence exclusive.

Même si dans le contexte de la philosophie initiale du PHP, les communes ont été invitées à prioriser les procédures salubrité sur des biens vides d'occupation, il arrive que des personnes vivent dans conditions indignes et qu'une action soit requise. Or, même dans ces cas de figure, les actions peinent parfois à être initiées, souvent par crainte de devoir reloger les gens. Rappelons quand même que presque toutes les communes disposent de travailleurs sociaux cofinancés par la Wallonie dont la mission première est d'accompagner vers le relogement.

L'insalubrité vécue par des propriétaires occupants est déjà problématique en soi, mais elle l'est encore davantage quand elle concerne des locataires qui paient parfois un loyer élevé pour un bien présentant divers manquements à la salubrité. Le deuxième rapport d'évaluation du PHP mettait déjà en évidence l'utilité de pouvoir soumettre à permis, la location des habitats au sein des équipements HP. À la suite de la reconnaissance de l'habitat léger dans le Code wallon de l'habitation durable, un tel permis de location est requis pour louer un bien qui est reconnu comme un habitat léger. Concrètement, le permis suppose que les critères de salubrité spécifique à l'habitat léger soient rencontrés et que l'habitat ne soit pas couvert par une infraction urbanistique. Le SPW Logement a fait le choix de proposer aux communes HP d'appliquer le permis de location pour habitations légères d'abord dans les équipements en cours de conversion en zones d'habitat vert, sachant que celles-ci sont par nature destinées à de l'habitation de résidence principale et que la mise en œuvre des zones d'habitat vert passe nécessairement par l'examen de la régularité urbanistique des habitations qui s'y trouvent. L'application du permis de location à l'habitat léger dans les autres équipements HP sera envisagée dans un deuxième temps (la situation y sera plus compliquée en raison des questions et problématiques urbanistiques qui s'y posent ...). A ce jour, ce nouveau dispositif applicable à l'habitat vert, ne suscite guère d'adhésion dans le chef des communes. Une seule commune sur les huit concernées a sollicité des enquêtes de salubrité dans ce cadre.

Recommandations :

- ✓ Inciter les communes à établir et à maintenir à jour un inventaire des habitats libres d'occupation et réaliser des enquêtes systématiques.
- ✓ A l'instar de ce qui est développé dans certaines communes, favoriser les collaborations inter services via des fichiers partagés.
- ✓ Dans une optique de maîtrise des entrées, donner la priorité aux situations qui aboutiront à un gel de l'habitat.
- ✓ Utiliser avec prudence le levier de la salubrité dans un but d'amélioration des habitats HP en raison du message qui peut être perçu (reconnaissance du droit à habitat).

Domiciliation

La domiciliation, même provisoire, reste problématique pour de nombreuses communes et est perçue comme une obligation qui met à mal leurs efforts pour maîtriser les entrées.

Même si elle se pose postérieurement à l'installation des personnes et que l'objectif est d'empêcher en amont cette installation, dans les faits, la sécurité d'un domicile reste le seul critère prévalant pour certains publics fragilisés en recherche d'un toit (peu importe l'insécurité liée à la salubrité ou à l'urbanisme).

Cette épineuse question, déjà prégnante en 2003, reste d'actualité 20 ans plus tard. La généralisation de la domiciliation provisoire n'a guère changé la donne.

Recommandations :

- ✓ Il conviendrait de resolliciter la participation du SPF Intérieur à une table ronde sur le sujet, associant quelques mandataires, de manière à voir si de nouvelles pistes ne peuvent se dégager.

Conclusion finale

La maîtrise des entrées livre un résultat en demi-teinte.

Bien que les conventions HP soient identiques pour toutes les communes, la manière de se saisir de cet axe prioritaire du Plan HP est variable d'une commune à l'autre : certaines multiplient les initiatives, d'autres ne sont guère proactives en la matière, et d'autres encore ne travaillent pas ou guère cet axe de manière parfaitement assumée (volonté de privilégier des reconversions).

Pour celles qui sont proactives, l'amorce d'une diminution de l'habitat permanent est enclenchée, mais le processus est lent, trop lent. Et en attendant, de nouvelles personnes continuent à s'installer, de sorte que les efforts à fournir sont continuellement à renouveler.

Les difficultés liées à la maîtrise des entrées induisent une certaine forme de lassitude chez les acteurs locaux et un sentiment d'impuissance chez les mandataires. En 2022, la commune d'Yvoir est d'ailleurs sortie du dispositif pour cette raison (*« considérant que les personnes qui quittent les équipements HP sont la plupart du temps remplacées par de nouveaux résidents dans un bref délai (...) considérant qu'en termes de maîtrise des entrées, les résultats ne sont pas probants (...) considérant qu'aucun des objectifs repris dans la convention ne pourra être atteint et que, par conséquent, il est préférable de mettre dès à présent fin à celle-ci »*).

Les recommandations formulées ci-avant concernent le dispositif actuel (= tenter d'améliorer les outils détaillés), mais à l'heure de clôturer ce rapport et à quelques mois de la nécessaire réécriture d'une nouvelle convention de partenariat, c'est l'ensemble du dispositif « Plan Habitat Permanent » qui devrait être requestionné par le nouveau Gouvernement wallon : redéfinition des objectifs, des moyens d'actions, identification des moyens financiers nécessaires.

A défaut, il est probable que le PHP poursuive son lent cheminement à géométrie variable encore de nombreuses années.

Annexes

1. Exemple de document actant une information donnée à faire signer pour accusé de réception
2. Exemple d'annonce immobilière publiée sur un site internet
3. Extrait d'un règlement d'ordre intérieur d'un camping
4. Convention commune/exploitant en vigueur à Fosses-la-Ville
5. Exemple d'invitation/rappel adressé à un exploitant de camping en vue d'une mise en conformité
6. Exemple d'arrêté de fermeture d'un camping
7. Exemple de certificat d'urbanisme n°1 avec mention spécifique au PHP
8. Exemple de positionnement communal en lien avec un gel des permis
9. Modèle de PV d'infraction validé par le Collège des procureurs généraux
10. Exemple de décision de classement sans suite
11. Exemple de PV d'infraction dressé par une commune
12. Note relative à la procédure « marchands de sommeil »
13. Modèle de règlement communal proposé aux communes
14. Exemple d'arrêté d'insalubrité prescrivant une démolition
15. Exemple de certificat de résidence (inscription provisoire)

Annexe 1 – exemple de document actant une information donnée à faire signer pour accusé de réception



ACCUSE DE RECEPTION



**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS EN VUE D'UNE INSTALLATION
DANS UN EQUIPEMENT A VOCATION TOURISTIQUE INSCRIT OU NON DANS
LE PLAN HP**

Vous venez de vous renseigner en prévision d'une installation de manière permanente dans le/la

A cette occasion, vous avez été informé par que **cet équipement n'est ni prévu, ni équipé pour accueillir de l'habitat permanent**

Pour ces raisons, la commune a décidé de l'inscrire dans **le Plan HP**.

Ce plan, mis en œuvre depuis 2003 à l'initiative de la Wallonie, se donne pour objectif prioritaire d'encourager le relogement des personnes qui résident actuellement dans des équipements à vocation touristique. Des aides financières sont d'ailleurs prévues, sous certaines conditions.

Vous avez aussi été informé des risques liés à une installation permanente dans cet équipement et du fait que la domiciliation dans cet équipement serait une **domiciliation provisoire**. La domiciliation ne constitue en rien une protection. En effet, **le fait d'obtenir un domicile ne vous mettra nullement à l'abri d'une éventuelle procédure qui serait initiée pour mettre un terme à votre installation**.

Pour accusé de réception,

Mr/Mme

Résidant rue

Numéro de téléphone

Reconnait avoir été informé(e) ce jour des risques liés à une installation dans un équipement inscrit ou non dans le Plan HP.

Date :

Signature

Administration Communale d'EREZEE, Rue des Combattants, 15 à 6997 Erezée

Annexe 2 – exemple d’annonce immobilière publiée sur un site internet

Caravane résidentielle à vendre à Forges

[DOMAINE DU VAL D'OISE 354, 6464 FORGES](#)

- € 59.000
- 42 m² SURFACE HABITABLE
- 194 m² SURFACE TERRAIN
- 1 SALLE DE BAIN
- 2 CHAMBRES
- 1 ETAGE
- 2 WCS



Description

Vos Agences Condrogest vous proposent cette caravane résidentielle de 2014 située dans la région de Chimay. Elle est implantée sur une parcelle privative de 194m². Très belle situation, dans la botte du Hainaut, à seulement quelques kilomètres des Barrages de l’Eau d’Heure.

Composition : salon, cuisine équipée avec coin repas, 2 chambres à coucher et salle de bains.

Remarques : très bon état d’entretien – chauffage central gaz – châssis PVC double vitrage – terrasse en bois de 17 m² - citerne de 2.000litres d’eau potable et citerne de 2.000litres pour l’utilisation au quotidien.

Prix : € 59.000

Charges de copropriété 600€/an syndic et eau

€ 89 – REVENU CADASTRAL



CONDROGEST DINANT

- dinant@vosagences.be
- [+3282224455](tel:+3282224455)

<https://vosagences.be/fr/a-vendre/184786/caravane-residentielle-a-vendre-a-forges/>

Annexe 3 – extrait d'un règlement d'ordre intérieur d'un camping

Camping du Moulin de Mélines – Sprl Moulin de Mélines

Rue du Moulin 3, 6997 Soy. 084/466821 – 0495/877940

www.moulin-de-melines.be / moulin-demelines@yahoo.fr / Facebook: Moulin de Mélines

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

En vigueur à partir du 01/01/2015

Quiconque séjourne sur le terrain de camping est tenu de se conformer au présent règlement et aux éventuels avis affichés aux valves. Toute infraction à ces précisions pourra entraîner l'expulsion immédiate et sans dédommagement du contrevenant ainsi que des poursuites judiciaires.

Extrait du ROI

Article 25 – Domiciliation

La domiciliation est interdite. Toute personne qui, dans le dos de la Direction, aura fait les démarches pour mettre son domicile au camping se verra exclue, sans possibilité de recours.

La Direction fera les démarches nécessaires pour arrêter la procédure de domiciliation.

Annexe 4 – exemple de la convention commune/exploitant de « camping »

CONVENTION DE PARTENARIAT **RELATIVE A L'ENTRETIEN DES ACCES AU CAMPING ***** **VERSION COORDONNEE**

Entre d'une part :

La Ville de Fosses-la-Ville, dûment représentée par Monsieur Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre et Madame Sophie CANARD, Directrice Générale ;

Ci-après dénommée la Ville ;

Et d'autre part :

La société ***, représentée par ***, dont le siège social est situé *** à 5070 FOSSES-LA-VILLE ;

Ci-après dénommée le Partenaire ;

3. Après avoir exposé ce qui suit :

Vu la décision du Gouvernement wallon du 13 novembre 2002 approuvant le plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie, ci-après dénommé « plan HP » ;

Vu la décision du Conseil communal du 01 juillet 2003 d'adhérer à la phase 1 dudit Plan, visant à favoriser l'accès pour tous aux droits fondamentaux et à aider les personnes démunies résidant en permanence dans un équipement à vocation touristique à accéder à plus de bien-être ;

Vu le rapport de la réunion du 27 novembre 2014 au cours de laquelle les représentants de la Ville et de la société *** ont, conformément aux directives reçues, marqué leur accord sur la maîtrise des entrées (domiciliations) au sein du ***, moyennant une aide de la Ville à partir du moment où l'équipement contiendrait moins de 100 caravanes ;

Vu la décision du Collège communal du 28 mars 2019 constatant le fait que l'équipement touristique a atteint le nombre de 100 caravanes et autorisant la prise en charge de la tonte des abords de voirie ainsi que la coupe des arbres tombés lors des tempêtes et gênant lesdites voiries ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} :

La présente convention est conclue dans le cadre de la réalisation du Plan Habitat permanent de la Ville de Fosses-la-Ville.

Elle s'inscrit dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale tout en favorisant l'accès effectif de l'ensemble des habitants de Wallonie aux droits fondamentaux. Plus particulièrement, elle vise à assurer un environnement digne aux personnes résidant à titre permanent au sein du camping ***.

Article 2 :

La présente convention vise l'équipement touristique dénommé ****, sis à ****, propriété du Partenaire.

Article 3 :

La Ville s'engage à :

- Géolocaliser les impétrants des parcelles vides, afin de pouvoir les enterrer pour permettre l'entretien desdites parcelles ;
- Tondre les pelouses sur les parcelles vides et ensemencées à raison de 4 fois par an (avril-juin-août-octobre) ;
- Faucher les parcelles qui sont destinées à un retour à une nature plus sauvage, en vue d'améliorer la biodiversité, à raison deux fois l'an (mai- octobre) ;
- Entretenir les filets d'eau devant les parcelles vides, au rythme de l'entretien des avaloirs dans la commune ;
- Assurer la coupe des arbres tombés, empiétant sur le passage public ;
- Réparer les trous des voiries macadamisées, présentant un danger pour les usagers, à raison de deux fois l'an ; sauf si la situation exige une réparation urgente ;
- Assurer une utilisation correcte des voiries empierrées, par le maintien du niveau d'empièrrement, à raison de deux fois l'an, sauf si la situation exige un ré-empièrrement urgent ;
- Assurer préventivement un épandage de sel de déneigement sur la voirie principale qui mène au château d'eau, lors des tournées d'épandage sur le territoire communal.

Article 4 :

Le Partenaire s'engage à :

- Transmettre chaque année, pour le 1^{er} février au plus tard, la liste des parcelles encore occupées, à l'adresse : ***@fosses-la-ville.be ;
- Maintenir la maîtrise des entrées, via l'interdiction de toute nouvelle installation ;
- Empêcher, par toutes voies de droit, le maintien de chancres en cas de départ de résidents ;
- Informer la Ville de tout projet de cession de l'équipement. De même, il devra informer la Ville de toutes les démarches qui seraient engagées afin de dissoudre volontairement la société, ou de toute action judiciaire intentée dans le but d'obtenir une annulation ou une dissolution judiciaire de la société. Il devra également l'avertir de tout transfert de son siège social ou de la volonté d'un changement de fond ou de forme.

Article 5 :

La convention est conclue pour une durée maximale d'un an, se terminant le 31 mars 2020.

Elle est renouvelable tacitement, chaque fois pour une durée d'un an, sur base d'un relevé du nombre de caravanes restantes, transmis par le Partenaire pour le 1^{er} février au plus tard.

Article 6 :

La présente convention n'est valable qu'entre les parties. En cas de cession du bien, elle s'éteint automatiquement, sans préavis.

Article 7 :

Outre ce qui est prévu à l'article 6 de la présente, chacune des parties peut résilier unilatéralement la convention en cas de manquement total ou partiel de l'autre partie à ses obligations contractuelles ou si la relation de confiance entre les deux parties est définitivement rompue.

La résiliation peut intervenir sans formalité judiciaire, après mise en demeure notifiée à l'autre partie par lettre recommandée, mentionnant les raisons de la décision prise et sans préjudice de la réclamation d'une indemnité.

Article 8 :

La convention peut être résiliée de manière bilatérale à la convenance des deux parties.

Article 9 :

Les parties prévoient que toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant signé par chacune des parties mentionnant expressément les modifications apportées et la période de validité de l'avenant.

Article 10 :

A défaut de règlement à l'amiable, les Cours et Tribunaux de l'Arrondissement seront seuls compétents pour connaître de tout litige susceptible de survenir dans l'exécution de la présente convention.

Fait en deux exemplaires à Fosses-la-Ville, le 11 septembre 2023.

4. Pour la Ville de Fosses-la-Ville, Pour la Société ***

La Directrice Générale,
S. CANARD

Le Bourgmestre,
G. de BILDERLING

CONVENTION DE PARTENARIAT
RELATIVE A L'ENTRETIEN DES ACCES AU CAMPING ***

AVENANT N°1

Entre d'une part :

La Ville de Fosses-la-Ville, dûment représentée par Monsieur Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre et Madame Sophie CANARD, Directrice Générale ;

Ci-après dénommée la Ville ;

Et d'autre part :

La société *** , représentée par *** , dont le siège social est situé *** à 5070 FOSSES-LA-VILLE ;

Ci-après dénommée le Partenaire ;

5. Après avoir exposé ce qui suit :

Le présent avenant est attaché à la convention principale passée entre les parties et approuvée par le Conseil communal, en sa séance du 24/06/2019.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} :

L'article 3 est annulé et remplacé par le prescrit suivant :

La Ville s'engage à :

- Géolocaliser les impétrants des parcelles vides, afin de pouvoir les enterrer pour permettre l'entretien desdites parcelles ;
- Tondre les pelouses sur les parcelles vides et ensemencées à raison de 4 fois par an (avril-juin-août-octobre) ;
- Faucher les parcelles qui sont destinées à un retour à une nature plus sauvage, en vue d'améliorer la biodiversité, à raison d'une fois l'an ;
- Entretien des filets d'eau devant les parcelles vides, à raison d'une fois par an ;

- Assurer la coupe des arbres tombés, empiétant sur le passage public ;
- Réparer les trous des voiries macadamisées, présentant un danger pour les usagers ;
- Assurer une utilisation correcte des voiries empierrées, par le maintien du niveau d'empierrement ;
- Assurer préventivement un épandage de sel de déneigement sur la voirie principale qui mène au château d'eau.

Article 2 :

L'article 4 est annulé et remplacé par le prescrit suivant :

Le Partenaire s'engage à :

- Transmettre chaque année, pour le 1^{er} février au plus tard, la liste des parcelles encore occupées, à l'adresse : ***@fosses-la-ville.be ;
- Maintenir la maîtrise des entrées, via l'interdiction de toute nouvelle domiciliation ;
- Empêcher, par toutes voies de droit, le maintien de chancres en cas de départ de résidents ;
- Informer la Ville de tout projet de cession de l'équipement. De même, il devra informer la Ville de toutes les démarches qui seraient engagées afin de dissoudre volontairement la société, ou de toute action judiciaire intentée dans le but d'obtenir une annulation ou une dissolution judiciaire de la société. Il devra également l'avertir de tout transfert de son siège social ou de la volonté d'un changement de fond ou de forme.

Article 3 :

Le présent avenant est d'application à dater de sa signature, pour la durée de la convention initiale.

Fait en deux exemplaires à Fosses-la-Ville, le

6. Pour la Ville de Fosses-la-Ville, Pour la Société *,**

La Directrice Générale,
S. CANARD

Le Bourgmestre,
G. de BILDERLING

CONVENTION DE PARTENARIAT
RELATIVE A L'ENTRETIEN DES ACCES AU CAMPING ***

AVENANT N°2

Entre d'une part :

La Ville de Fosses-la-Ville, dûment représentée par Monsieur Gaëtan de BILDERLING, Bourgmestre et Madame Sophie CANARD, Directrice générale;

Ci-après dénommée la Ville;

Et d'autre part :

La société ***, représentée par ***, dont le siège social est situé *** à 5070 FOSSES-LA-VILLE ;

Ci-après dénommée le Partenaire ;

Après avoir exposé ce qui suit :

Le présent avenant est attaché à la convention principale passée entre les parties et approuvée par le Conseil communal, en sa séance du 24 juin 2019 ainsi qu'à l'avenant n°1 à ladite convention passé entre les parties et approuvé par le Conseil communal en sa séance du 14 mars 2022.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} :

L'article 2 de l'avenant n°1 est annulé et remplacé par le prescrit suivant :

Le Partenaire s'engage à :

- Transmettre chaque année, pour le 1^{er} février au plus tard, la liste des parcelles encore occupées, à l'adresse : ****@fosses-la-ville.be ;
- Maintenir la maîtrise des entrées, via l'interdiction de toute nouvelle installation ;
- Empêcher, par toutes voies de droit, le maintien de chancres en cas de départ de résidents ;
- Informer la Ville de tout projet de cession de l'équipement. De même, il devra informer la Ville de toutes les démarches qui seraient engagées afin de dissoudre volontairement la société, ou de toute action judiciaire intentée dans le but d'obtenir une annulation ou une dissolution judiciaire de la société. Il devra également l'avertir de tout transfert de son siège social ou de la volonté d'un changement de fond ou de forme.

Article 2 :

Le présent avenant est d'application à dater de sa signature, pour le solde de la durée de la convention initiale.

Fait en deux exemplaires à Fosses-la-Ville, le.....

**7. Pour la Ville de Fosses-la-Ville,
la Société ***,**

Pour

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre,

S. CANARD

G. de BILDERLING

Annexe 5 – exemple d’invitation/rappel adressé à un exploitant de camping en vue d’une mise en conformité

SRL CAMPING ****
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

Marche, le 26-12-2023

PROJET **PAR RECOMMANDATION AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

Madame, Monsieur,

M. Réf. : PN22-053/GC - AC MARCHE / CAMPING ***

V. Réf. :

Je vous adresse ce courriel en ma qualité de conseil de la Ville de Marche-en-Famenne.

Je fais suite à la séance du Collège Communal qui s’est tenue ce 11 décembre et dont je joins l’extrait du procès-verbal en annexe.

Il résulte du rapport de visite du Commissariat général au Tourisme rédigé le 29 novembre 2023 que plusieurs manquements ont été relevés dans la gestion du terrain sis **** à 6900 Marche-en-Famenne :

- 1) La cession du permis d’environnement délivré le 22 novembre 2010 pour une durée de 20 ans entre Monsieur **** et l’actuel exploitant n’a pas encore été réalisée à ce jour ;
- 2) Plusieurs irrégularités ont été constatées par le CGT en ce qui concerne les aménagements parcellaires :
 - non-respect des distances réglementaires entre les abris de camping ;
 - non-respect des superficies d’occupation au sol sur les emplacements ;
 - présence d’habillage de dessous des caravanes en matériaux durs ;
 - suppression de la gloriette située sur l’emplacement n° 275 non effectuée malgré un précédent rappel ;
 - absence d’uniformité entre les abris de rangements d’après le modèle imposé par le Règlement d’ordre intérieur (les annexes aux abris 43 et 320 doivent être démolies sans délai) ;
 - absence de délimitation et d’identification individuelle des emplacements de façon apparente, et ce à l’aide d’une numérotation continue et permanente, correspondant au plan approuvé par le permis de caravanage ;
 - présence de terrasses surélevées ainsi que de balustrades sur plusieurs emplacements devant être abaissées voire enlevées ;

- présence de barbecues en matériaux durs non autorisés ;
 - présence d'un muret sur l'emplacement n° 187 devant être démolie sans délai.
- 3) Absence de permis de caravanage malgré plusieurs signalements au propriétaire et un rappel de la Ville datant du 31 octobre dernier !
- 4) Absence de déclaration d'exploitation au Commissariat général au Tourisme ;
- 5) A cela, il convient d'ajouter divers manquements tels que :
- absence d'affichage d'une procédure écrite de premier secours et des consignes aux campeurs ;
 - absence d'affichage du Règlement d'ordre intérieur rédigé dans les trois langues nationales ainsi qu'en anglais reprenant l'ensemble des mentions obligatoires contenues au point 3.6.2 ainsi qu'au chapitre V de l'annexe 25 de l'article 335. AGW alinéa 3 du Code Wallon du Tourisme relative aux normes de sécurité incendie spécifiques aux terrains de camping ;
 - absence d'un local d'infirmerie ou d'une solution équivalente mettant à disposition des campeurs le matériel de premiers secours de manière facilement accessible.

Outre ce rapport qui vous a été transmis par le CGT, le Collège Communal s'appuie également sur l'avis du Planificateur d'urgence en Cellule de Sécurité Communale qui précise qu'en dehors de l'attestation de sécurité incendie délivrée en 2023, le camping est en défaut sur tous les points évoqués et la sécurité des campeurs n'est donc pas garantie.

Par conséquent, je me dois de vous mettre en demeure de réaliser la totalité des travaux et démarches nécessaires afin d'assurer la mise en conformité du camping avec les dispositions du Code Wallon du Tourisme ainsi que celles du décret du Conseil de la Communauté française du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage et son arrêté d'application du 4 septembre 1991 pour le 31/01/2024 au plus tard.

À défaut, la fermeture du camping sera inéluctable et la Commune n'aura d'autre choix que d'y procéder.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Annexe 6 – exemple d'arrêté de fermeture d'un « camping »

PROVINCE DE LIEGE - ARRONDISSEMENT DE LIEGE - COMMUNE D'AYWAILLE

ARRÊTÉ DE FERMETURE

DU TERRAIN DE CARAVANAGE DÉNOMMÉ ***

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le rapport de prévention incendie du 25 avril 2013 établi par Monsieur ***, Technicien en prévention au Service régional d'Incendie spécifiant que :

« A la suite de la visite effectuée ce 24 avril 2013, le service incendie estime devoir émettre un avis favorable à la délivrance d'une attestation incendie pour l'exploitation d'un terrain de camping touristique. Il y a toutefois lieu de tenir compte des éléments suivants :

- *Renforcement de la signalisation pour permettre la circulation sur les voiries du terrain de camping et rappeler l'interdiction de stationner sur lesdites voiries ;*
- *Renforcement de la signalisation des postes d'incendie ;*
- *Installation d'un moyen d'annonce conforme ;*
- *Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur dans les trois langues nationales et adaptation du plan du terrain.*

*En outre, il y a lieu de présenter au service incendie, **préalablement à l'exploitation du terrain de camping**, les documents et attestations de conformité et/ou contrôle pour les installations suivantes :*

- *Installations d'électricité (y compris éclairage de sécurité) ;*
- *Installation de gaz ;*
- *Matériel de lutte contre l'incendie. »*

Vu l'attestation de sécurité incendie **provisoire** délivrée par le Bourgmestre le 9 décembre 2013 à **** exploitant le terrain de caravanage *** à 4920 Aywaille, expirant le 1er mars 2014 ;

Attendu que malgré les différents rappels et délais laissés à l'exploitant pour se conformer au rapport de prévention du 25 avril 2013 susvisé, l'exploitant ne s'est pas exécuté ;

Attendu que le terrain de caravanage en cause est exploité sans attestation de sécurité incendie ;

Considérant que la sécurité des campeurs et occupants du camping-caravaning est menacée ;

Considérant qu'il en résulte un risque de trouble grave à l'ordre public, tel que visé à l'article 135, par. 2, de la nouvelle loi communale ;

Considérant l'adhésion de la Commune d'Aywaille au Plan Habitat Permanent (HP) et la convention de partenariat qui en découle ;

Considérant l'objectif de la dynamique HP qui est la réinsertion des résidents permanents sur base volontaire ;

Considérant également que dans le cadre du Plan HP, la Commune s'est engagée à s'impliquer activement, avec le Commissariat Général au Tourisme, dans le suivi de la mise en conformité des sites concernés ;

Considérant la situation sociale des habitants permanents qui résident sur ce terrain et l'engagement de la Commune de développer des actions qui tiennent compte de leur réalité et n'aient pas pour effet de les précariser davantage ;

A R R E T E :

Article 1er: Le terrain de caravanage dénommé * est fermé à dater de la notification du présent arrêté.**

Article 2: Les campeurs non-résidents permanents devront évacuer leur caravane pour le 1^{er} avril 2017.

Article 3: Un délai d'un an à dater du 8 novembre 2016 est octroyé aux résidents permanents pour trouver, dans le cadre de la dynamique locale du Plan HP, une solution de relogement adaptée.

Article 4: Un recours contre la présente décision peut être déposé au Conseil d'état, dans un délai de 60 jours à partir de la notification de la présente résolution.

Article 5: L'ordre de fermeture du terrain de caravanage sera affiché sur place par les soins de l'Administration communale.

Article 6: Le présent arrêté sera notifié:

- à ****;
- au Commissaire de Police ;
- Au Service Régional d'Incendie ;
- au Commissariat Général au Tourisme, avenue Gouverneur Bovesse, 74 à 5100 Jambes ;
- à la DICS, Place Joséphine Charlotte 2 à 5100 Jambes ;
- à Madame la Présidente du C.P.A.S.;
- à la SRP La Teignouse, avenue F. Cornesse 61 à 4920 Aywaille;
- à la SCRL OURTHE-AMBLEVE LOGEMENT, Place Leblanc 26A à 4170 Comblain-au-Pont ;
- à l'ASBL AISOA, rue de la Heid 8A à 4920 Aywaille.

Le 8 novembre 2016

**L'Echevin délégué
aux fonctions de Bourgmestre,**

T. CARPENTIER

Annexe 7 – exemple de certificat d’urbanisme n°1 avec mention spécifique au PHP



Chimay, 11/03/2022

Maître ***

Notaire

6460 CHIMAY

Nos réf.: 80067

Vos réf.: AD

Votre correspondant : Service Urbanisme - Counen Jean-François jf.counen@ville-de-chimay.be 060/303.700

Responsable du service : Mme Adélaïde Mathieu

Objet : Demande Certificat d’urbanisme n° 1 - Annexe 16

Suivant la planche et matrice cadastrale 2021, le bien est situé à – CHIMAY 9 ième div Forges, et appartient à la succession vacante de Monsieur ***

-Habitation de Vacances :

- située **au Parc Résidentiel de Week-end** « Val d’Oise » Allée des Coquelicots n°**
- année de construction : 1976
- cadastrée section C n° **
- d’une contenance d’environ 2 a 00 ca

Maître,

En réponse à votre honorée décrite en objet, réceptionnée en date du 14 février 2022, relative au bien susmentionné, nous avons l’honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97du **Code du Développement Territorial** et de vous signaler **qu’à notre connaissance :**

1. est repris au Plan de Secteur suivant la version vectorisée:

Plan de secteur de THUIN-CHIMAY approuvé par A.R. à la date du 10 septembre 1979 et sa légende transposée en vertu de l’article 6 du décret du 27 novembre 1997 et de l’arrêté du 29 avril 1999 (MB du 28 mai 1999) + prescriptions applicables (articles D .II.24 et suivant du code) : **Affectation : en zone de Loisirs** ** Périmètre : pas d’objet.

** Infrastructure : pas d’objet.

2. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;
3. est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du...;
4. est situé en au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation;
5. est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);

6°est :

- a) — situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;
- b) — inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;
- c) — classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;
- d) — situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;
- e) — localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
- f) — dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;

7 ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées (voir 7a) et ne semble pas avoir un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (voir 7b);

7a. il est couvert par un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) : de la MEUSE – amont et de l'Oise approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 29 juin 2006 (Publié au M.B.). Le bien est repris en **zone d'assainissement autonome**. Nous vous invitons à contacter l'Organisme d'Assainissement Agréé I.G.R.E.T.E.C. Direction Eau et Environnement Boulevard Mayence n°1 à Charleroi 6000 (Tél. :071/20.28.85.fax 071/ 64.11.65- GSM 0494 :53.96.67 Email : ***@igretec.com pour avis et détermination des droits et obligations incombant au futur propriétaire avant toute transaction et de consulter le site de la Société Publique Gestion de Eau : [spge.be](http://www.spge.be) <http://www.spge.be/de/liens-utiles>.

Néanmoins, des mesures durables en matière d'épuration des eaux usées doivent être mises en place pour que les deux parcs (Val d'Oise et Long Taille) répondent aux conditions environnementales.

7b Pour confirmation et plus informations, nous vous invitons à prendre contacts avec les services communaux, les intercommunales et **le privé** concernés avant toute transaction immobilière :

I **Le privé sur la gestion de la voirie et de l'épuration, le réseau des eaux usées - de la distribution de l'eau : Prendre contact avec l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise, représentée par la sprl **** – Syndic représenté par ******

II **équipement en électricité** : A.I.E.S.H. Association Intercommunale Electricité Sud Hainaut rue du Commerce n°4 à Rance Tél : 060/ 41.10.10 site www.aiesh.be

III **téléphonies** : Proximus rue Marie Henriette n°60 à Namur 5000 Tél. : 0800 020 037 fax 0800 21 037– heldes.k.chantier.wal@proximus.com ou Demande de Plans : www.klim-cicc.be

IV **registre des adresses** : soit attribution et/ou changement du n°de police et/ou nom de la rue : Service de la population de la Ville de Chimay, Madame Thérèse Derzelle Grand Place n°13 à Chimay tél 060/303.700 fax 060/303.716 adresse mail : therese.derzelle@chimayville.be

8. ~~est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;~~

9. est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Le Parc Résidentiel de Week-end dénommé «Val d'Oise » est inscrit dans un Plan d'Action Pluriannuel à l'Habitat Permanent « *P.H.P. Phase II* » dans les équipements touristiques approuvé par le conseil communal en date du 12 juin 2006. Ce Plan HP mis en œuvre par la Wallonie entend apporter des solutions à la problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique. Dans ce cadre, la ville de Chimay est engagée à encourager le relogement des personnes installées de longue date de manière à résorber progressivement le phénomène de l'habitat permanent. Elle s'est aussi engagée à activer divers leviers de manière à empêcher de nouvelles installations (prise d'arrêté d'insalubrité (*), engagement de procédures d'infractions urbanistiques,....) Il s'ensuit que les personnes qui désormais acquièrent ou louent un bien dans un équipement inscrit dans le Plan HP avec l'intention de s'y installer de manière permanente s'exposent au risque de devoir le quitter.

Dans ce cadre, le collège communal en sa séance du 05 juillet 2011 ne souhaite plus autoriser la résidence permanente et par là, de nouvelles inscriptions au registre de la population dans ce type d'équipement.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

Autres renseignements relatifs au bien :

10. il existe un permis de lotir du 13/12 /1972 réf. 10/56027/1C-2) modifié le 14/12/1992 comportant des prescriptions urbanistiques ;

11. ~~il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'une autorisation:~~

12. il existe un syndic qui représente l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise, représentée par ****

13. Le Parc Résidentiel de Week-end dénommé « Val d'Oise » a fait l'objet d'une enquête concernant une étude de la zone prioritaire de la masse d'eau à risques de l'Oise Cette masse d'eau est définie comme « à risque » car il existe un risque qu'elle n'atteigne pas un bon état qualitatif pour l'horizon 2015 conformément aux impositions de la directive cadre – Eau (Directive 2000/60/CE). cfr Arrêté ministériel du 27 avril 2007 déterminant les zones prioritaires en zone d'assainissement autonome et la planification de l'étude de ces zones (MB 07.06.2007). Celle – ci a été réalisée en 2009 par un organisme d'assainissement agréés c'est à dire IGRETEC situé Boulevard Louise Mayence n°1 à 6000 Charleroi

14. il existe une infraction concernant le rejet des eaux usée domestique provenant des résidences du Domaine du Val d'Oise en date 30 octobre 2013 rédigée par Département de la Police et Contrôles – Direction de Charleroi réf : DPC.CH/33751/13/35734 rue de l'Ecluse n° 22 Tél/ 071 /65.47.00 Fax 071/65.47.11 suivant l'article 161 du décret du 27 mai 2004 au livre II du Code de l'Environnement constituant le code de l'eau ;

15. il existe une rapport de visite en date du 10 mars 2022 ref: S 10-2022, en vertu du règlement communal voté par le Conseil communal en date du 23 décembre 2014 et relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent ». Pour obtenir plus de précision, vous pouvez contacter le Service du logement Monsieur ***, Place Froissart n° 27-28 au 6460 Chimay (060/303.700) adresse mail : ****@chimayville.be .

Dans le cadre de travaux éventuels à effectuer au droit du(des) bien(s) concerné(s), il est évident que sont d'application :

a) le Décret du 14 juillet 1994 concernant la création de plusieurs logements dans un bâtiments existant (M.B.du 10.08.1994)

b)le Code du Développement Territorial (C.o.D.T.) approuvé par un A.G.W du 22.12. 2016 ;

- c) le Décret du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement (M B du 01.10.2002) ;
- d) le Plan d'Assainissement par Sous –bassin Hydrographique (PASH) et sa législation.de l'Oise – amont (MB du 15.09.2006)
- e) le Décret relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau (M.B. du 23.09.2004) et modifié par le Parlement wallon le 3 septembre 2018 (M.B. du 04.10.2018) modifiant divers textes , en ce qui concerne les cours d'eau :
- f) le Code Wallon du Tourisme approuvé par l'AGW du 1 avril 2010 – modifié par l'arrêté du 7.02. 2017 ;
- g) la Directive 2007/60/CE du parlement Européen et du conseil du 23 octobre 2007 relative et à la gestion des risques d'inondation ;
- h) le Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (MB du 22.03.2018)

Remarques

Les informations et prescriptions contenues dans la présente demande d'informations notariales ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute infirmation dont nous n'avons pas la gestion directe.

Dans l'espoir d'avoir satisfait à vos desiderata, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

A Chimay, 11/03/2022,

Le Directeur Général

S. Woltèche

Le Bourgmestre

D. Danvoye

Annexe 8 – exemple de positionnement communal en lien avec un gel des permis

PROVINCE DE LIEGE
ARRONDISSEMENT DE LIEGE
COMMUNE D'AYWAILLE

Du registre aux délibérations du
COLLEGE COMMUNAL de cette Commune
a été extrait ce qui suit :

DELIBERATION

SEANCE DU 1^{er} avril 2005

Sont présents : Ph. Dodrimont, Bourgmestre-Président ;
D. Simon, Mme V. Matz et D. Bonfond, Echevins ;
Mme V. Bartholomé, Secrétaire communale f.f.

Objet : 874.1 – Parc résidentiel du Chant des Oiseaux – Mesures en matière de permis d'urbanisme.

Le Collège échevinal,

Vu le Parc résidentiel dénommé « Chant d'Oiseaux » sis à Aywaille, rue de marche, autorisé me 19.09.1972 sous le n° 1024-3/16;

Considérant que les constructions destinées à accueillir une habitation permanente s'inscrivent en totale contradiction avec la destination des lots telle que définie par les prescriptions urbanistiques applicables au parc résidentiel du Chant des Oiseaux ;

Considérant que les constructions érigées à titre de résidence principale s'inscrivent en rupture avec la destination générale de la zone de loisirs dans laquelle s'inscrit le parc résidentiel du Chant des Oiseaux ; qu'en effet, l'article 29 du CWATUP est rédigé comme suit : « La zone de loisirs est destinée à recevoir des équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour » ;

Considérant que l'occupation permanente au sein des parcs résidentiels est considérée par le SDER comme la dégradation de sites touristiques à laquelle il convient de remédier ;

Considérant qu'accepter de nouvelles constructions favorise la pérennisation d'une problématique d'habitat permanent qui s'inscrit à l'encontre de la destination des parcelles du Parc résidentiel du Chant des Oiseaux et de la politique du Gouvernement wallon en ce qui concerne la gestion de ce type de parc en zone de loisirs au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Aywaille s'inscrit dans le cadre du Plan « Habitat Permanent », plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques initié par la Région wallonne ; que les objectifs opérationnels de ce plan visent notamment à stopper les nouvelles installations dans les équipements touristiques ainsi qu'à maîtriser l'évolution des zones de loisirs pour faire progressivement disparaître l'habitat permanent ;

Considérant que le parc résidentiel du Chant des Oiseaux se trouve en phase II du Plan HP ; que le Plan HP ouvre, pour les équipements à vocation touristique repris en phase II, la perspective d'une reconversion des équipements concernés par un changement d'affectation au plan de secteur ;

Considérant que le Phase II a débuté le 28 janvier 2005 et que les Communes adhérentes devront mener une réflexion de fond sur la reconversion éventuelle des équipements concernés, un outil d'aide à la décision étant mis à leur disposition par la Région e date du 14 avril 2005 ;

Considérant que la Commune d'Aywaille ne s'est pas encore positionnée quant à l'affectation future du Chant d'Oiseaux et que dans un souci de précaution, il convient de ne plus accepter de nouvelles constructions à l'endroit ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1^{er} : *Aucune nouvelle construction ne sera plus autorisée dans le parc résidentiel du Chant des Oiseaux.*

Article 2 : *Concernant les constructions en place, seules seront autorisées :*

- *les régularisations, pour autant, que les constructions visées soient conformes aux prescriptions urbanistiques,*
- *les transformations destinées à rendre les habitations salubres pour autant que l'ensemble respecte la limite de 80m² maximum de superficie.*

Par le Collège

**La Secrétaire
V. Bartholomé**

**Le Président
Ph. Dodrimont**

Pour extrait conforme

La Secrétaire Communale

Le Bourgmestre

M. Crahay-Leroy

Ph. Dodrimont

Annexe 9 – modèle de PV d’infraction validé par le Collège des procureurs généraux

PRO-JUSTITIA

Procès-verbal n°

Date du constat d’infraction

Coordonnées de l’agent verbalisant

Lieu où l’infraction a été commise

Coordonnées du/des contrevenant(s)

Adresse :

Cadastre :

Contexte particulier : Plan HABITAT PERMANENT (1)

Description précise des actes/travaux constitutifs de l’infraction (2)

Nature de l’infraction - dispositions légales concernées

Constat

Les actes et travaux décrits ci-dessus constituent une infraction aux dispositions précitées.

En conséquence, j’ai dressé le présent pro-justitia aux jour, mois et année que dessus pour servir ce que de droit.

(1) Voir l’arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan habitat permanent (Moniteur belge du 29 mai 2013, p.34561)

- (2) Le descriptif devra identifier précisément lequel des cas de figure visés en annexe est rencontré dans le cas d'espèce.

Pièces complémentaires jointes en annexe

Reportage photographique complet et en couleur
Extrait de plan cadastral
Courriers
Attestations
Toute pièce utile à la meilleure appréciation possible de l'infraction par le Parquet

Notification du procès-verbal

Procureur du Roi de (original)
SPW – DGO4 - Direction extérieure de (copie)
Contrevenant (s) (copie)
Police de (copie)

Cette notification fait courir un délai de 90 jours, endéans lequel le Parquet marque son accord de poursuivre ou non devant le tribunal correctionnel.

Le verbalisant

Version du 17/02/2014

Document de références aux situations infractionnelles en zone HP

1. Construction d'extension e/ou annexes non indispensables à l'hébergement du ménage, dans tous les cas de figure.
2. Placement/construction/extension d'un bien servant à l'hébergement d'un ménage sans permis d'urbanisme ou ne respectant pas un permis de bâtir préalable **UNIQUEMENT SI** :
 - a. Le ménage n'est pas en situation de précarité économique avérée (joindre un rapport social en attestant) ;
 - b. Il a posé les actes/travaux pour profiter de l'alternative que représentait une installation moins coûteuse en zone de loisirs, malgré une information préalable dispensée par la commune quant à l'enjeu lié au plan HP et à la nécessité de disposer d'un permis/de respecter un permis préalable pour réaliser lesdits actes/travaux (joindre un document attestant que cette information complète a été mise en œuvre par la commune).
3. Installation à titre permanent dans un bien couvert par un permis d'urbanisme valide, mais érigé dans un équipement situé dans une zone non destinée à l'habitat **UNIQUEMENT SI** :
 - a. Le ménage n'est pas en situation de précarité économique avérée (joindre un rapport social en attestant) ;
 - b. Il a voulu profiter de l'alternative que représentait une installation moins coûteuse en zone de loisirs, malgré une information préalable dispensée par la commune quant à l'enjeu lié au Plan HP (joindre un document attestant que cette information complète a été mise en œuvre par la commune).

Annexe 10 – exemple de décision de classement sans suite

PARQUET
DU
PROCUREUR DU ROI

Palais de Justice

Place Albert 1^{er}

1400 NIVELLES

Tél. :067/28 22 30

Fax :067/28 22 73

Au Collège des Bourgmestre et Echevins

de la commune de

1367 RAMILLIES

Vos réf.:/

Nos réf. : NI.66.L1.3941-10

A renvoyer avec les annexes

Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Echevins,

Concerne : RAMILLIES, Domaine du Grand Warichet, 8 à charge de Melle*****

J'ai l'honneur de vous informer que mon office n'estime pas opportun d'entamer des poursuites pénales dans cette affaires.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Echevins, à l'assurance de ma considération distinguée.

Nivelles, le 14 septembre 2010

Le Procureur du Roi

Annexe 11 – exemple de PV d’infraction dressé par une commune

PROVINCE DE HAINAUT
ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIERE
COMMUNE d’ESTINNES

PRO JUSTITIA N° 56085/2022.01

L’an deux mille vingt-deux, le 10 ème jour de mois de février, à 13 heures 30,

Je, soussigné, ***, Conseiller en Aménagement du Territoire de la Commune d’Estinnes dont les bureaux sont établis chaussée Brunehault, 232 à 7120 Estinnes (Estinnes-au-Mont), agissant en vertu de l’article D VII 3 du Code du Développement Territorial, déclare avoir acquis la connaissance, dans l’exercice de mes fonctions, d’une infraction à la législation relative à l’Urbanisme et l’Aménagement du Territoire (CoDT).

Monsieur *** et Madame **** ont exécuté des travaux sur une parcelle située à Estinnes (Vellereille-les-Brayeux), Drève des *** et cadastrée ou l’ayant été section B n° ***.

Ladite infraction consiste à l’implantation d’une yourte sans autorisation préalable.

Les travaux constituent donc une infraction aux dispositions du CoDT.

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues à l’article D VII 18 dudit Code sont applicables à

- Monsieur ****,
- Madame **** ;

En conséquence, j’ai dressé le présent pro-justitia aux jour, mois et année que dessus pour servir ce que de droit.

Fait à Estinnes, le 17 février 2022.

CATU

Annexe : Photo
parcelles

Annexe 12 – note relative à la procédure « marchands de sommeil »

Plan HP actualisé - Marchands de sommeil

•Introduction

Dans divers équipements inscrits dans le Plan HP, des personnes fragilisées prennent en location, pour des loyers souvent élevés, des caravanes ou chalets dans un état proche de l'insalubrité. Parfois les commodités minimales ne sont pas assurées.

Ces situations peuvent être le fait d'un exploitant qui tire profit de la location de biens non destinés à l'habitat et en mauvais état. Elles peuvent aussi être le fait de multipropriétaires.

L'essence même du Plan HP, rappelons-le, est de privilégier le logement dans de bonnes conditions de personnes en difficulté, moyennant leur départ volontaire. Des exceptions à ce principe peuvent toutefois être admises, notamment lorsque la dignité des occupants est bafouée ou lorsqu'il y a clairement atteinte à leur santé et/ou leur sécurité tandis qu'un propriétaire en retire un profit excessif.

Dans de telles situations, on est en effet en présence de marchands de sommeil présumés et les communes devraient agir.

•Qu'est-ce qu'un marchand de sommeil ?

« Un marchand de sommeil est un logeur qui exploite ses clients » (Larousse).

Autrement dit, un marchand de sommeil est un propriétaire qui loge ses locataires dans des conditions indignes, tout en leur réclamant un loyer important, voire exorbitant, en totale disproportion avec la qualité de l'habitat.

•Cadre légal

Le code pénal (article 433 decies) a érigé la pratique des marchands de sommeil en infraction autonome.

Il sanctionne l'abus de vulnérabilité de certaines personnes en vendant, louant ou mettant à disposition des biens, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, en vue de réaliser un profit anormal.

•Éléments constitutifs de l'infraction

Le propriétaire :

- doit abuser d'une personne en lui louant un bien qui ne lui permet pas de vivre conformément à la dignité humaine ; remarquons que le Code pénal utilise le terme de bien et non le terme de logement car souvent, ces propriétaires peu scrupuleux louent, à des fins de logement, des biens qui n'en sont pas. Le bien en question peut être meuble (ce qui est le cas d'une caravane) ou immeuble ; il peut s'agir d'une partie de celui-ci, d'une chambre uniquement, d'une cabane ou de tout autre lieu servant à l'habitation ;
- doit réaliser un profit anormal en louant ce type de bien. Le prix doit vraiment être disproportionné vu l'état du bien loué. L'objectif n'est pas ici de sanctionner des petits propriétaires, parfois eux-mêmes en situation précaire, qui louent un logement un peu trop cher (exemple : le pensionné qui loue un étage de son logement), Toute autre est la situation du propriétaire qui loue à titre de logement une cave obscure et humide, sans commodités minimales ou qui aménage sommairement un garage ou une remise et en fait un studio loué à 400 euros par mois. Le caractère anormal du profit pourra aussi être mis en perspective avec la mise en location de plusieurs biens similaires.

Le locataire :

- doit être une personne vulnérable ; cette vulnérabilité peut résulter de plusieurs facteurs :
 - o soit d'une situation administrative illégale ou précaire ;

- o soit d'une situation sociale précaire ;
- o soit de l'âge de la personne ;
- o soit d'un état de grossesse ;
- o soit d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale.
- n'a pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus (par exemple, situation d'urgence et impossibilité d'accéder rapidement à un logement décent et abordable). Depuis le 29.4.2013¹⁶, cette dernière condition n'est plus un élément constitutif de l'infraction.

Procédure à suivre

Qui peut l'initier ?

Suite à un dépôt de plainte.

Toute personne ou organisme peut dénoncer une situation auprès d'un service de police: le locataire lui-même, mais aussi la commune, le CPAS, un service social, un collectif... etc.

Comment porter plainte?

La plainte peut prendre la forme d'un procès-verbal dressé par la police mais aussi d'un rapport circonstancié décrivant une situation précise.

Éléments à porter à la connaissance du parquet ?

Indiquer qu'il s'agit d'une problématique de marchands de sommeil présumée.

+ Mentionner :

Nombre de biens concernés + adresse(s).

Coordonnées du marchand de sommeil.

Profil des occupants/locataires : en quoi s'agit-il de personnes vulnérables ?

Descriptif de l'état des biens loués (en quoi se trouve-t-on en présence de conditions incompatibles avec la dignité humaine ?), le cas échéant appuyé par un constat d'insalubrité ou d'infraction urbanistique + dossier photos.

Si connu, le montant des loyers réclamés.

Éléments complémentaires qui peuvent attester d'une relation propriétaire/locataire déséquilibrée :

- Bail de courte durée, non renouvelable ;
- Loyer « tout en un » permettant des abus en termes d'augmentations, modalités de paiement, ...
- Visites impromptues du propriétaire qui estime être chez lui ;
- Surveillance (voire violation) du courrier, des entrées et venues.

Le PV ou rapport sera étayé de tous les documents probants utiles et disponibles : photos, constat ou PV d'insalubrité, témoignages, jugements, etc.

¹⁶ Loi du 29.04.2013 modifiant l'article 433 decies C.Pén. en vue de préciser la situation particulièrement vulnérable de la victime d'un marchand de sommeil (Mon. B., 23.07.2013)

Annexe 13 – modèle de règlement communal relatif à la salubrité

Modèle de règlement communal relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent »

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 119, 119bis et 135 § 2;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L. 1122-30;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la salubrité et de la sécurité publiques;

Considérant que des problèmes spécifiques de salubrité et de sécurité publiques sont susceptibles de se poser pour les caravanes, roulotte, chalets, ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, destiné, affecté, utilisé ou susceptible d'être utilisé de manière habituelle à des fins d'habitation, qu'il soit ou non occupé;

Considérant que ces utilisations à des fins d'habitation apparaissent de plus en plus fréquemment en caravane, roulotte, chalet ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, en ce compris à l'intérieur des équipements à vocation touristique;

Considérant que les risques de trouble à l'ordre public, et spécialement à la salubrité et la sécurité publiques, varient en fonction du type et du nombre de biens situés au sein de l'équipement considéré, mais aussi en fonction du type d'occupation et de la composition des ménages concernés;

Considérant qu'il s'avère dès lors indispensable de disposer d'informations relatives à l'occupation pour assurer l'adéquation et la proportionnalité des mesures prises en exécution du présent règlement;

Considérant que ces différentes raisons rendent nécessaires l'adoption d'un règlement communal en la matière;

Sur proposition du Collège communal,

Après délibération,

Par voix pour, ... voix contre et ... abstentions

DECIDE:

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toute caravane routière, caravane résidentielle, roulotte, chalet, ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, utilisé ou susceptible d'être utilisé à des fins d'habitation et se trouvant sur le territoire communal, à l'intérieur d'un équipement à vocation touristique inscrit dans le « Plan Habitat Permanent ».

Le présent règlement s'applique nonobstant :

- le caractère public ou privé du terrain concerné,
- le caractère mobile du bien concerné,

- la localisation du bien dans un équipement situé en Phase 1 ou en Phase 2 du « Plan Habitat Permanent ».

Article 2 – Principes

Les biens visés à l'article 1^{er} peuvent être soumis à des mesures de police particulières, ordonnées par le bourgmestre, s'ils présentent un ou plusieurs manquements précisés à l'article 3.

Article 3 – Les critères de salubrité et de sécurité

§1^{er} Les biens cités à l'article 1^{er} du présent règlement sont considérés comme présentant un danger pour la santé ou la sécurité publique s'ils présentent l'une des causes définies ci-après:

1. Instabilité ou faiblesse généralisée

Etat de l'enveloppe extérieure et de la structure portante, du plancher, des parois verticales ou de la couverture ainsi que du terrain qui serait de nature à réduire la solidité de la structure portante ou à compromettre la stabilité du bien concerné.

2. Inadaptation structurelle ou conceptuelle

Gabarit insuffisant ou irrationnel quant au volume et aux dimensions qui peuvent entraîner notamment une exigüité excessive source de danger pour la santé de son ou ses occupants.

3. Humidité

Infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ; humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers ; forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.

4. Mérules, champignons ou moisissures

Contamination par le champignon « Sepula lacrimans » ou par tout champignon ou moisissure aux effets négatifs pour la santé des occupants.

5. Présence de rats, vermines ou autres animaux nuisibles

6. Défaut et défaillance d'équipements de base

Absence de point de chauffage, ou chauffage présentant un danger ; absence d'électricité ou électricité présentant un danger ; absence de point d'eau potable; absence de W.C. ou absence de W.C. en état de fonctionnement.

7. Exposition excessive ou non adéquate à certaines situations environnementales

Chute de rochers, chute d'arbres, crues subites, refoulements d'égouts, rejets industriels ou agricoles, gaz de décharges, inondations ou éboulement. Est également visée : la présence de détritiques, de déchets, de débris divers pouvant présenter un danger pour les occupants ou le voisinage.

§2. Cette énumération ne remet pas en cause le pouvoir du bourgmestre de prendre toute mesure de police particulière si le bien visé à l'article 1^{er} du présent règlement menace, de quelle manière que ce soit, la sécurité ou la salubrité publique.

Article 4 - Engagement de la procédure de salubrité

A la requête du bourgmestre, soit d'initiative, soit sur demande, soit à la suite de la déclaration d'occupation visée par l'article 14 du présent règlement, le service... *(du logement, de l'urbanisme, ...)* (le cas échéant: une personne compétente désignée par le collège communal) procède aux enquêtes et visites rendues nécessaires dans le cadre de l'application du présent règlement.

Lorsque les circonstances le réclament, le bourgmestre a la faculté d'associer un ou plusieurs experts choisis ou non parmi les membres du personnel communal. Le bourgmestre peut, le cas échéant, participer à la visite des lieux ou s'y faire représenter par un membre du collège communal.

Article 5 - Convocation

Tout titulaire de droits réels sur le bien concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant de ce bien, s'ils ont été identifiés, sont informés (le cas échéant : par la personne visée à l'article 4) de toute enquête concernant ce bien.

Ils sont invités par écrit à être présents lors de la visite du bien. Le courrier précise le jour et l'heure approximative de la visite.

Article 6 - Visite

Lors de la visite des lieux, le(s) titulaire(s) de droit réel, le bailleur et/ou les éventuels occupants peuvent, à leurs frais exclusifs, se faire représenter ou assister respectivement par une personne de leur choix.

Article 7 - Procès-verbal de visite

Un procès-verbal de visite est dressé en un exemplaire et proposé à la signature des personnes présentes lors de la visite des lieux. Il énumère les risques et problèmes visibles.

Chacune des personnes présentes lors de cette visite peut faire acter ses observations audit procès-verbal.

Le refus de l'une ou l'autre de ces mêmes personnes de signer le procès-verbal y sera également acté.

Des observations écrites peuvent être déposées par les personnes concernées en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.

(Remarque : ce procédé peut s'avérer, dans certains cas et suivant les pratiques communales, particulièrement contraignant. Il n'est pas indispensable. Le seul rapport de visite cité à l'article 8 infra peut suffire).

Article 8 - Rapport de visite

A l'issue de chaque visite, le service (*le cas échéant : la personne*) visé(e) à l'article 4 du présent règlement adresse au bourgmestre un rapport circonstancié, daté et signé.

Ce rapport contient :

- a. l'indication de la situation du bien concerné et une brève description de ce dernier
- b. l'indication des date et heure de la visite des lieux ;
- c. les noms, prénoms et qualités des personnes invitées à la visite des lieux et de celles effectivement présentes lors de la visite ;
- d. l'avis que le bien présente ou non des risques pour la sécurité ou la santé publique ;
- e. tout renseignement lui paraissant utile de mentionner et tout document utile, tel des photos, pour permettre au bourgmestre d'apprécier, en parfaite connaissance de cause, tant la gravité de la situation que les mesures à prendre éventuellement pour y remédier.

Le procès-verbal de visite visé à l'article 7 est annexé au rapport.

Article 9 - Mesures de police

En fonction du rapport de visite et de ce qui lui apparaît le plus adéquat compte tenu du contexte, le bourgmestre prendra la décision la plus appropriée, pouvant aller de la réalisation de travaux à charges des personnes concernées, à l'évacuation des occupants dans un délai qu'il fixera en tenant compte des intérêts des occupants compatibles avec l'intérêt public.

Pour les abris dont la vétusté et/ou l'insalubrité sont telles qu'ils sont devenus raisonnablement dangereux pour la sécurité ou salubrité publiques, le bourgmestre pourra ordonner en outre la démolition du bien et l'évacuation des déchets.

Cette décision prend la forme d'un arrêté de police du bourgmestre.

Article 10 - Procédure préalable à l'arrêté

Avant de prendre l'arrêté visé à l'article 9, le bourgmestre ou son délégué informe, par courrier, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter et de la possibilité d'être entendues.

Chacune de ces personnes peut, par écrit expédié dans les délais fixés au sein du courrier visé à l'alinéa 1^{er} (*remarque : le délai inscrit au sein du courrier est à apprécier suivant le cas d'espèce et doit, dans tous les cas, pouvoir être considéré comme "raisonnable"*), solliciter une audition ou transmettre ses observations ; passé le délai prescrit, ils seront irrévocablement considérés comme acquiesçant à ladite mesure.

Le courrier de la commune est envoyé par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ; les lettres refusées ou non retirées seront considérées comme étant dûment parvenues à leur destinataire le deuxième jour ouvrable suivant celui de leur expédition. La date du cachet de la poste sur le récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition.

Le cas échéant, une de ces personnes peut être entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut, à ses frais, se faire représenter ou assister par la personne de son choix.

Le procès-verbal, auquel sont jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le bourgmestre ou son délégué et la personne entendue.

Le refus de l'une ou l'autre de ces mêmes personnes de signer le procès-verbal y sera également acté.

Article 11 - Motivation et notification

L'arrêté motivé du bourgmestre visé à l'article 9 sera affiché sur le bien concerné.

Il sera en outre notifié au(x) titulaire(s) de droit réel, au bailleur et aux éventuels occupants, s'ils sont connus, ainsi qu'au gestionnaire du lieu concerné s'il existe.

Article 12 – Interdiction d'accès et mesures d'office

En cas d'inobservance par le(s) titulaire(s) de droit réel, le bailleur ou par le ou les occupants du bien concerné de l'arrêté de police pris par le bourgmestre, selon le type de mesures de police prescrites, le bourgmestre pourra faire procéder en lieu et place et aux frais du titulaire de droit réel, soit à des travaux d'amélioration du bien, soit à la démolition du bien, et à l'évacuation des déchets vers une société de tri et recyclage de ce type de déchets. Le cas échéant, le bourgmestre pourra prendre toutes mesures utiles pour garantir l'interdiction d'accès au bien concerné.

Article 13 - De l'urgence

Le bourgmestre, en cas d'urgence dictée par des considérations de tranquillité, de sécurité et/ou de salubrité publique(s), peut:

- agir sans l'intervention du service (*le cas échéant: de la personne*) désigné(e) à l'article 4 du présent règlement;
- déroger aux dispositions des articles 5, 7, 8 et 10.

Article 14 – La déclaration d'occupation

Tout changement (*de propriétaire ou*) d'occupant d'un bien visé à l'article 1^{er} doit être déclaré par écrit au bourgmestre.

Cette déclaration est réalisée par le titulaire de droit réel ou le bailleur au plus tard le jour (*du transfert de propriété ou*) de la nouvelle occupation.

Cette déclaration contient:

- a. l'adresse du bien concerné et, le cas échéant, sa localisation au sein de l'équipement concerné ainsi qu'une brève description de ce dernier,
- b. le(s) nom(s), prénom(s) et date(s) de naissance des nouveaux occupants (*ou des nouveaux propriétaires*),
- c. l'indication de la date prévue pour la nouvelle occupation (*ou du transfert de propriété*),
- d. la durée envisagée de l'occupation,
- e. une déclaration sur l'honneur que le bien concerné répond aux critères de salubrité et sécurité énoncés à l'article 3 du présent règlement,
- f. copie de la convention signée entre les parties concernées.

Article 15 – Sanctions et autres mesures de polices

Par. 1^{er}

Le titulaire de droit réel, le bailleur ainsi que l'occupant éventuel veilleront au respect de l'affichage spécifié à l'article 11. En cas de destruction ou d'enlèvement, ils veilleront à le remplacer.

Par. 2

Toute personne qui, au-delà de la date fixée pour la libération des lieux, se maintiendra dans un des biens visés par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable, en sera évacuée par la force à ses frais, risques et charges, à l'initiative de l'autorité communale

Par. 3

Les infractions au présent règlement sont punies d'une peine de police.

OU (à choisir par la commune)

Les infractions au présent règlement sont punies de ... *(une des sanctions administratives énumérées par l'article 119bis NLC, dans le respect des conditions de cet article).*

Est notamment constitutif d'une infraction:

- Le non-respect des règles relatives à la déclaration préalable visées à l'article 14.
- Le non-respect des règles en matière d'affichage visées à l'article 15 par. 1^{er}.
- Le non-respect des règles liées à l'interdiction d'accès prononcée par le bourgmestre.
- La mise en location ou la mise à disposition d'un bien visé par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable.
- L'occupation, au-delà de la date fixée pour la libération des lieux, d'un bien visé par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable.

Article 16 - Publication et entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement sera publié par voie d'affichage.

Il deviendra obligatoire sur l'ensemble du territoire communal le jour de sa publication.

Annexe 14 – exemple d’arrêté d’insalubrité prescrivant une démolition

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT
COMMUNE DE SOMME-LEUZE



Arrêté de police déclarant une habitation insalubre non améliorabile, ordonnant son évacuation et sa démolition

La Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Vu l’article 42 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à 2 niveaux,

Vu le règlement communal relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d’être utilisés à des fins d’habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan habitat Permanent », adopté par le Conseil communal en date du 24/10/22,

Vu le reportage photographique réalisé en date du 7 mars 2023,

Vu le rapport rédigé par l’antenne sociale de la Commune de Somme-Leuze en date du 07 mars 2023,

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d’une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics, que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu’ils soient publics ou privés,

Considérant qu’il ressort des constatations effectuées par ***, antenne sociale du plan HP, que l’habitation concernée se trouve dans un état d’insalubrité non améliorabile, 7 critères de salubrité ou de sécurité publique ont des manquements, voire présentent un danger :

1. Instabilité ou faiblesse généralisée ;
2. Inadaptation structurelle ou conceptuelle ;
3. Humidité ;
4. Mérules, champignons ou moisissures ;
5. Présence de rats, vermines ou autres ;
6. Défaut d’équipements de base ;
7. Exposition à certaines situations environnementales.

Considérant qu'un courrier recommandé avec accusé de réception et un courrier simple ont été envoyés aux titulaires de droits réels, en date du 23/01/2023, les informant des décisions prises par Madame la Bourgmestre concernant leur bien ;

Considérant que suite aux courriers susvisés, les parties concernées n'ont ni sollicité d'audition ni transmis d'observation ;

Vu l'urgence,

ARRETE

- Article 1^{er} :** Interdiction est faite à ***, titulaires de droits réels de ladite habitation, d'occuper ou de laisser occuper celle-ci à l'avenir, à quelque titre que ce soit.
- Article 2 :** Ordre est donné aux personnes désignées à l'article 1^{er} de procéder à la démolition de l'habitation, et ce dans un délai de 3 mois commençant à courir à partir de la notification de la présente décision.
- Article 3 :** Ordre est donné aux personnes désignées à l'article 1^{er} d'évacuer tous les déchets et détritiques en tous genres tant à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur.
- Article 4 :** Le présent arrêté sera notifié aux titulaires de droits réels.
- Article 5 :** Les travaux ne dispensent pas les titulaires de droits réels de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.
- Article 6 :** Un recours en suspension ou en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat contre la présente décision. Pour ce faire, une requête doit être adressée au Conseil d'Etat, soit par lettre recommandée à la poste, à l'adresse suivante : rue de la Science, 33, à 1040 Bruxelles ; soit par voie électronique. Cette requête doit être introduite dans les soixante jours à dater de la réception de la présente notification.

Fait à Baillonville, le 23 mars 2023

Annexe 15 – exemple de certificat de résidence (inscription provisoire)

	Grand Rue 36 – 6530 Thuin	Les bureaux sont ouverts : Lundi et vendredi : 8 h-12 h Mardi : 8 h – 12 h et 13 h – 17 h Mercredi et jeudi : 8 h – 12 h et 13 h – 15 h 45 Samedi : Les 1 ^{er} , 3 ^{ème} et 5 ^{ème} SUR RENDEZ-VOUS En juillet et août : 8 h - 13 h Tél : 071/55.94.01-02-03
---	---------------------------	---

CERTIFICAT DE RESIDENCE

L'officier de l'Etat Civil de la Ville de Thuin certifie que la nommée :

Nom : ***

Prénoms : ***

Née à : Charleroi le 29.07.1967

Adresse : (6533) Rue du Charniat (BIE), 2/34 depuis le 19.11.2014 (**Inscription provisoire**)

Est inscrite au registre de la population de Thuin depuis le 19.11.2014, venant de Fleurus.

Date mise à jour de la résidence principale le 04.12.2014

Pour extrait conforme, délivré à Thuin le 18 avril 2024.

Pour l'Officier de l'Etat civil,
l'agent délégué,
art. L.1123-25 CDLD,
***,