



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

**RECHERCHE R4 : TOURISME ET TERRITOIRE  
GERER LE PASSE ET PREPARER L'AVENIR  
RAPPORT SCIENTIFIQUE**

---

RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2022



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT

### **Responsables scientifiques**

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

Pour le Lepur-ULiège : Serge SCHMITZ

### **Coordinatrice scientifique**

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

### **Chercheurs**

Pour l'IGEAT-ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUERAT

Pour le Lepur-ULiège : Anne-Sophie STENUIT

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	6
VOLET 1 : TERRITOIRES TOURISTIQUES.....	8
1.    EVOLUTION DES TERRITOIRES TOURISTIQUES WALLONS.....	8
1.1    INTRODUCTION .....	8
1.2    METHODOLOGIE .....	8
1.2.1    Méthodologie générale .....	8
1.2.2    Les nuitées en Wallonie depuis les années 1950 jusque nos jours.....	11
1.3    RESULTATS.....	14
1.3.1    Evolution des territoires touristiques wallons jusqu'à la Seconde Guerre mondiale .....	14
1.3.2    Evolution des territoires touristiques wallons après la Seconde Guerre mondiale.....	15
1.3.3    Synthèse et perspectives .....	22
VOLET 2 : ZONES DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR .....	24
1.    IDENTIFICATION DE TERRAINS A POTENTIEL POUR DES BESOINS RESIDENTIELS .....	24
1.1    INTRODUCTION .....	24
1.2    METHODOLOGIE .....	25
1.3    RESULTATS.....	27
2.    DYNAMIQUE TERRITORIALE.....	29
2.2    EVOLUTIONS DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES .....	29
2.2.1    Méthodologie .....	29
2.2.2    Résultats .....	31
2.3    REVISIONS PARTIELLES DE PLAN DE SECTEUR .....	32
2.4    CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES OPERATIONNELLES.....	34
VOLET 3. EVOLUTION ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE WALLON.....	38
1.    INTRODUCTION .....	38
2.    SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS.....	39
3.    CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE – ENJEUX SOULEVES .....	41
4.    ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL AU SEIN DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR DANS UNE VISION DE FIN DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN (2022).....	43
4.1    LA TAXATION COMMUNALE (LA TAXE COMMUNALE DE SEJOUR ET LA TAXE SUR LES SECONDES RESIDENCES) .....	43
4.2    LE REGLEMENT DE POLICE .....	56

4.3	DEFINITION D'UNE STRATEGIE TERRITORIALE TOURISTIQUE EN WALLONIE FAVORISANT UNE OFFRE TOURISTIQUE DIVERSIFIEE INTEGRANT LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....	60
4.4	MOBILISATION DU FONCIER AUX FINS D'UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE VIA LES OUTILS EXISTANTS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	63
4.5	INSERTION DE CRITERES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITE LORS DE LA SELECTION DE PROJETS TOURISTIQUES (APPEL A PROJET / SUBVENTION).....	69
4.6	BONNES PRATIQUES (CHARTRE ET LIGNES DE CONDUITE) D'ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE AU SEIN DES ZONES FORESTIERES ET AGRICOLES AU PLAN DE SECTEUR (2022) .....	82
4.7	UTILISATION DE VEHICULES JURIDIQUES TELS QUE DROIT DE SUPERFICIE, D'EMPHYTEOSE... (2022).....	89
<b>VOLET 4 : TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES .....</b>		<b>96</b>
1.	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>96</b>
2.	<b>ETAT DE L'ART .....</b>	<b>97</b>
2.1	UN PHENOMENE PEU ETUDIE .....	97
2.2	CYCLE DE VIE ET ORIGINE DU DECLIN TOURISTIQUE .....	98
2.2.1	Un cycle de vie controversé .....	98
2.2.2	Eléments déclencheurs ( <i>mise en friche</i> ) .....	99
2.3	OBJET TOURISTIQUE DELAISSE = PARCELLE ABANDONNEE ? .....	103
2.3.1	Etat et enjeux d'une infrastructure inoccupée.....	103
2.3.2	Outils de gestion et de préparation à la reconversion d'une friche .....	104
2.4	RECYCLAGE DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE.....	105
2.5	BREVE CONCLUSION.....	106
3.	<b>ANALYSE DES TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES.....</b>	<b>107</b>
3.1	INTRODUCTION .....	107
3.2	HOTELLERIE.....	109
3.2.1	Eléments complémentaires de la méthodologie et limites.....	109
3.2.2	Résultats issus de l'application de la méthodologie .....	112
3.2.3	Types de friches .....	131
3.2.4	Eléments de géographie et typologie hôtelières et leurs conséquences dans l'apparition et la gestion des friches .....	136
3.3	HEBERGEMENTS A FORTE EMPRISE SPATIALE... ET ASSIMILES .....	156
3.3.1	Eléments complémentaires de la méthodologie, limites et inventaire réalisé .....	156
3.3.2	Spatialisation et évolution des HFES+ .....	157
3.3.3	Evolution de l'offre, nouveaux usages, reconversions et abandons des HFES+ .....	162
3.4	LE POINT DE VUE DU TERRAIN .....	168
3.4.1	Evolution des hébergements au cours du temps .....	168
3.4.2	Facteurs de déclin et adaptabilité.....	170
3.4.3	Reconversion, habitat permanent et friche .....	172

3.4.4	Inquiétudes et difficultés rencontrées.....	174
<b>3.5</b>	<b>RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>177</b>
3.5.1	Conditions de base.....	178
3.5.2	Volets d'actions.....	178
3.5.3	Liant entre les différentes recommandations.....	181
<b>VOLET 5 : CONCLUSIONS GENERALES .....</b>		<b>182</b>
1.	LE TOURISME : UNE FONCTION DIFFICILE A ENCADRER .....	182
2.	LE TOURISME : UNE FONCTION CONDITIONNEE PAR LA PRODUCTION MATERIELLE DU TERRITOIRE.....	183
3.	LE TOURISME : UNE FONCTION DIFFICILE A QUANTIFIER.....	184
4.	DES CONNAISSANCES NOUVELLES .....	186
4.1	TROIS PHASES PRINCIPALES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE .....	186
4.2	UNE IMPLANTATION SPATIALE CONTRASTEE .....	187
4.3	DES HERITAGES A PRENDRE EN COMPTE .....	188
4.3.1	Les friches touristiques.....	189
4.3.2	Les zones de loisirs.....	190
5.	ENJEUX, RECOMMANDATIONS ET PISTES POUR DE FUTURES RECHERCHES .....	191
5.1	LE MANQUE PERSISTANT DE DONNEES FIABLES.....	191
5.2	LA MECONNAISSANCE DE PLUSIEURS ASPECTS DE L'IMPLANTATION SPATIALE ET DES DYNAMIQUES DU TOURISME AINSI QUE DE LEURS CADRES REGLEMENTAIRES .....	191
5.3	LE DECALAGE CROISSANT ENTRE LES CADRES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES.....	191
5.4	L'OBSOLESCENCE DES ZONES DE LOISIRS .....	192
5.5	LES CARENCES DANS LA GESTION DES « SORTIES DU TOURISME ».....	193
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>		<b>194</b>

## INTRODUCTION

*Cette recherche s'est déroulée sur trois ans (2020-2022)*

Comme tout processus d'utilisation du sol, l'activité touristique évolue au cours du temps par sa localisation, sa forme et son intégration qui résultent de la demande et des règles en vigueur au moment de la mise en place des attractions et des hébergements touristiques

En Wallonie, une zone est juridiquement dédiée à cette fonction touristique au sein du Plan de secteur : « la zone de loisirs ». Actuellement, les zones de loisirs sont loin d'être toutes mises en œuvre. Leur localisation et leur taille ne sont pas toujours optimales tant au niveau des contraintes et des risques auxquels elles sont confrontées que des besoins du secteur (par ex. nécessité de superficies importantes pour certains projets). Les zones de loisirs mal localisées et non mises en œuvre offrent ainsi des opportunités pour d'autres affectations et peuvent participer aux processus de compensations planologiques.

Dans les faits l'implantation de la fonction touristique ne s'est pas limitée aux zones de loisirs. S'il s'agit de l'affectation privilégiée par les hébergements touristiques à forte emprise spatiale (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage), elle est par contre peu ou pas utilisée par les hébergements touristiques à faible emprise spatiale (hébergements de plateformes d'échanges de logements à court terme, hôtel et terroir). Ceux-ci sont principalement localisés au sein des zones d'habitat ou des zones d'habitat à caractère rural. Avec localement des concentrations importantes qui mettent en péril la fonction première de ces zones (le logement). Actuellement les évolutions législatives (CoDT) et celles des pratiques (du monde agricole ou entrepreneurial par exemple) ouvrent la porte à une diffusion encore plus importante de la fonction touristique au sein de nombreuses affectations du Plan de secteur. Une réflexion sur les moyens d'encadrer la fonction touristique sur le territoire wallon, en visant son développement cohérent, est donc d'actualité. Ainsi, un important changement dans les pratiques d'hébergements touristiques se manifeste depuis une dizaine d'années avec l'arrivée de plateformes de location de logement à court terme (Airbnb, HomeAway...) issues de l'économie collaborative. En outre, ces pratiques déséquilibrent la mise en concurrence des offreurs, en particulier les acteurs historiques professionnels du secteur (hôtellerie, camping, chambres d'hôtes...), suscitent des inégalités territoriales en matière de développement touristique et présentent des incidences économiques et sociales sur les communautés urbaines et rurales.

Les pratiques changeants, des phénomènes de désaffectation (friches touristiques), réaffectation voire de patrimonialisation sont apparus. Les réappropriations des friches touristiques participent selon leur localisation au principe de reconstruction de la ville sur la ville ou à la « désartificialisation » du territoire. Or un certain nombre de friches touristiques échappent à cette réappropriation, de plus localement le phénomène peut faire tache d'huile.

La crise sanitaire actuelle (Covid-19) représente à la fois un risque de basculement et de sortie de la fonction touristique de certaines (infra)structures touristiques et une opportunité pour le (re)déploiement d'un tourisme plus local. De nombreuses incertitudes subsistent sur l'impact territorial des inondations de l'été 2021. Ainsi les mesures régionales concernant les zones urbanisables en zones inondables ne sont pas encore connues tant pour les objets touristiques existants que pour les développements futurs.

Cette recherche a pour objectif général d'identifier les besoins territoriaux du secteur du tourisme, les confronter avec les disponibilités et contraintes du territoire et étudier leurs impacts territoriaux.

Les besoins territoriaux doivent être entendus comme les « surfaces mobilisées par le déploiement de l'activité » et les impacts territoriaux comme « l'effet qu'exerce le déploiement de l'activité touristique sur les usages et fonctions existantes au préalable ».

Poursuivant et capitalisant sur les acquis de l'année précédente, la recherche "Tourisme et territoire" de 2022 vise trois objectifs plus spécifiques :

- Poursuivre l'identification des besoins territoriaux du secteur du tourisme en les confrontant avec les disponibilités et contraintes du territoire, en finalisant l'analyse des zones de loisirs.
- Etudier l'apparition et les trajectoires des friches touristiques afin d'être en mesure de les anticiper et de proposer des reconversions pertinentes.
- Compléter les recommandations à destination du secteur du tourisme.

Les travaux sont divisés en cinq volets :

- Volet 1. Territoires touristiques
- Volet 2. Zones de loisirs au plan de secteur
- Volet 3. Évolution et recommandations territoriales pour le secteur touristique wallon
- Volet 4. Trajectoires et friches touristiques
- Volet 5. Conclusions générales

Chaque volet de la recherche alimente les autres volets impliquant parfois des ajustements en leur sein. Ainsi, le travail conséquent de localisation précise des hébergements et des attractions touristiques en 2020-2021 – avec délimitation de leur emprise spatiale pour les plus étendus d'entre eux – et de compilation de leur capacité et/ou fréquentation réalisé dans la partie analyse territoriale des objets touristiques (partie 1 du volet 1) a permis d'identifier des territoires touristiques (partie 2 du volet 1). Le volet 1 contribue à la caractérisation des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme (volet 2), en particulier pour définir le contexte touristique de ceux-ci, tandis que les liens spatiaux entre les territoires touristiques et les zones de loisirs sont explicités. Le volet 3 recoupe, regroupe, analyse sous des angles particuliers et synthétise les résultats et les constats issus des volets 1 et 2. Ces constats sous-tendent les recommandations du volet 3. Les recommandations sont ainsi étayées par des constats, fruits de l'analyse empirique du secteur du tourisme wallon, de l'analyse du contexte juridique et de documents de stratégies et de programmation touristique et territoriale. L'étude historique des hôtels (volet 4) a permis d'alimenter le volet emprise spatiale du volet 1. L'analyse des trajectoires et friches touristiques (Volet 4) en 2022, réalimente les volets 2 et 3 de la recherche. Enfin les principaux acquis de cette étude de trois ans sont synthétisés et mis en relation ainsi qu'en perspective dans le volet 5 sous forme de conclusions générales.

## VOLET 1 : TERRITOIRES TOURISTIQUES

### 1. EVOLUTION DES TERRITOIRES TOURISTIQUES WALLONS

#### 1.1 INTRODUCTION

Les deux précédentes années de recherche ont permis de délimiter à une échelle fine des territoires touristiques concentrant les flux de touristes de séjour et ceux associés aux visiteurs d'attractions payantes. Ces territoires touristiques apparaissent concentrés spatialement, notamment au sein et autour des vallées encaissées du sud du sillon Sambre et Meuse (Ourthe, Amblève, Semois, Haute Meuse) qui furent parmi les premiers espaces à être investis par le tourisme en Wallonie, dès le 19<sup>ème</sup> siècle pour certains (Antrop et al., 2006).

Pour autant, le tourisme wallon est en constante évolution et certains territoires touristiques actuels sont le fruit d'un développement plus récent, qu'il soit associé à l'implantation d'un site touristique particulièrement attractif ou au développement progressif d'une offre diversifiée au sein d'un territoire qui n'avait, jusque-là, pas les faveurs des touristes. A l'inverse, des espaces ont connu un désinvestissement progressif du tourisme (voir à ce sujet le volet 4 : trajectoires et friches touristiques), notamment suite à la pression (foncière ou paysagère) d'autres fonctions ou à la concurrence de territoires touristiques émergents, y compris hors des frontières régionales.

L'objectif de cette partie de la recherche est d'identifier avec précision, tant d'un point de vue spatial que temporel, les évolutions territoriales du tourisme en Wallonie francophone depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Cette analyse complémentaire est avant tout descriptive, mais permettra de fournir les bases pour investiguer plus avant les raisons de l'émergence ou de la contraction des espaces où le tourisme constitue une activité territoriale de premier ordre.

#### 1.2 METHODOLOGIE

##### 1.2.1 Méthodologie générale

###### 1.2.1.1 *Objet et période d'étude et échelle d'analyse*

Pour suivre la dynamique spatio-temporelle des territoires touristiques, l'option suivie consiste à les comparer pour plusieurs intervalles de temps, idéalement les plus rapprochés possible et à une échelle suffisamment fine pour détecter d'éventuelles évolutions.

Afin d'assurer la comparabilité entre les dates ou périodes choisies, il a été décidé de se focaliser uniquement sur les hébergements, et donc le **tourisme de séjour**. Si certains types d'attractions sont recensés de longue date, qu'ils s'agissent de produits touristiques naturels ou artificiels, la fréquentation des attractions payantes n'est compilée que depuis peu tandis que l'excursionnisme associé à d'autres attraits échappe encore bien souvent à la statistique touristique.

Pour ce qui est de l'unité géographique d'analyse, les **anciennes communes**, au nombre de 1520 au début des années 1960 et de 1442 au début de la décennie suivante, paraissent constituer l'échelle de travail la plus adéquate. Cette échelle permet un traitement nettement plus fin que les communes actuelles (262 entités), notamment pour détecter une évolution de la répartition spatiale des hébergements touristiques entre les villes et leur périphérie ou entre des territoires essentiellement circonscrits à des paysages de vallée de ceux situés sur les plateaux.

Ces choix posés et la disponibilité des données ont contraint les périodes investiguées pour la comparaison. Ainsi, une estimation de l'importance de l'hébergement touristique des anciennes communes wallonnes est proposée pour les **années 1910**, pour les **années 1930**, pour la période s'étalant de **1955 à 1963**, pour **1970** et pour **2019**. Les sources principales de données sont le travail de recensement des anciens hôtels réalisé par Stéphanie Quériat (cf. Volet 4 : trajectoires et friches touristiques et Quériat, 2010), les cartes relatives au tourisme de l'atlas du Survey national (Administration de l'Urbanisme, 1955 et 1956), un guide des campings de 1963 publié par le CGT (CGT, 1963), la carte du tourisme et de l'hôtellerie du premier atlas de Belgique (De Smet et al., 1972), les différents annuaires de statistiques et les recensements de la population de l'Institut national de statistique (devenu Statbel) et les données compilées dans le cadre des deux premières années de recherche. La méthodologie utilisée pour transformer ces données de base et les intégrer afin de produire une information relative à l'hébergement touristique qui soit comparable entre les périodes d'étude est détaillée dans l'annexe 1.

A partir de la fin des années 1970, les différentes données relatives à la capacité ou à la fréquentation des hébergements touristiques ont été recensées, ou en tout cas publiées et archivées, à l'échelle des communes fusionnées. C'est le cas notamment des secondes résidences dans le cadre du recensement de la population et des ménages de 1981, des cartes des second et troisième atlas de Belgique ou bien encore des différentes statistiques relatives au tourisme marchand accessibles sur le site de Statbel. Ce manque d'information à l'échelle infra-communale entre 1970 et 2018 constitue une limite importante de ce travail de comparaison, puisqu'il ne permet pas de dater avec finesse la croissance ou la contraction de l'activité touristique ou de détecter d'éventuelles ruptures de tendances au sein de ce laps de temps de près de 50 ans.

Hormis pour la première et la dernière période, les (anciennes) communes de la Communauté germanophone sont incluses dans l'analyse par souci d'exhaustivité.

### *1.2.1.2 Comparaisons qualitatives et quantitatives*

Pour chacune des dates ou périodes étudiées, les informations dont nous disposons diffèrent, ce qui a influencé notre méthodologie de comparaison. Ainsi, les données sur les **années 1910 et les années 1930** ne portent que sur les établissements hôteliers. Ces données peuvent tout de même être considérées comme de bons indicateurs de la répartition des flux de touristes de séjour à ces époques, l'efflorescence des autres formes d'hébergements touristiques marchands n'ayant réellement débuté qu'après la Seconde Guerre mondiale (cf. point 1.2.2). Par contre, elles se cantonnent pour la période la plus ancienne à l'« Ardenne touristique » (comprenant l'essentiel de la Wallonie à l'exception de son tiers nord-ouest et des Cantons de l'Est, allemands à l'époque) et ne sont par ailleurs assorties que partiellement d'information sur la capacité d'accueil des établissements. Ces limites nous ont contraints à une **analyse visuelle non quantitative des dynamiques territoriales du tourisme de séjour entre 1910 et 1930 et entre 1930 et le tournant des années 1950-1960**.

Pour la période s'étalant entre **1955 et 1963**, les données regroupent trois sources et portent sur les **capacités d'accueil** des hôtels et pensions, des cures et colonies, des établissements de vacances et des hébergements du tourisme par relais (auberge de jeunesse, gîte d'étape...), sur la superficie des campings et sur le nombre de secondes résidences. Ces deux dernières données ont été converties respectivement en places-lits disponibles, sur base de la moyenne des capacités d'accueil à l'hectare des campings actuels (118 places-lits/hectare), et en nuitées (487 par an par bien), en fonction de la fréquence d'utilisation et de l'occupation moyenne des résidences secondaires des bassins de l'Aisne et de la Liègne dans les années 1970 (Gojceta, 1978). Pour **1970** par contre, les données relatives aux hébergements touristiques commerciaux (hôtels, campings, établissements de tourisme social et villas et appartements) sont relatives à la fréquentation (**nombre de nuitées**) et non à l'offre. Le nombre de secondes résidences, également disponible à cette date, a été transformé en nuitées en appliquant la même estimation que pour la période précédente. Par ailleurs, plusieurs fusions de communes se sont produites dans l'intervalle. Pour **2019**, l'importance de l'hébergement touristique à l'échelle des anciennes communes est déterminée au travers de **capacités effectives** et distinguent plus d'une dizaine de types d'hébergements commerciaux et non commerciaux. Aussi, malgré les efforts déployés lors des deux premières années de recherche, il n'a pas été possible de recenser de manière fiable, fine et complète les résidences secondaires wallonnes actuelles (cf. Rapport 2021).

L'information compilée pour ces trois dernières périodes d'étude est donc variable et nécessite, d'une part, de créer un indicateur comparable entre les dates, d'autre part, de se concentrer uniquement sur les hébergements commerciaux pour la comparaison entre 1970 et 2019.

Concernant l'**indicateur**, il a été choisi d'attribuer à chaque ancienne commune un nombre de « **nuitées estimées** » basé sur le nombre de nuitées total enregistré en Wallonie au sein des hébergements commerciaux pour l'année ou les années étudiée(s) (cf. point 1.2.2) et sur l'importance touristique relative de cette ancienne commune selon la variable mesurée pour cette même date (capacité d'accueil (estimée) pour 1956 au sein des hébergements commerciaux, nuitées pour 1970, capacité effective pour 2019).

Par exemple, pour 2019, l'indicateur « nuitées estimées » pour une ancienne commune est calculé comme suit :

$$\text{Capacité effective de l'ancienne commune} / \text{capacité effective de la Wallonie (francophone)} \\ * \text{fréquentation totale en Wallonie en 2019}$$

Une fois une valeur obtenue pour les trois dates/périodes et pour chaque ancienne commune, il est possible de rendre compte d'un renforcement ou d'un affaiblissement de l'ancienne commune comme destination touristique. Sachant que l'intervalle de temps entre les différentes données n'est pas le même et que les anciennes communes présentent des tailles différentes, l'évolution entre deux dates est mesurée sur base de la **croissance (ou de la décroissance) des nuitées estimées exprimée en pourcentage par an**. Des anciennes communes initialement non touristiques devenues touristiques à la période suivante, et inversement, peuvent également être identifiées sur base de leur volume absolu de nuitées estimées.

Dans le cas de la comparaison entre la situation au tournant des années 1960 et en 1970, les nuitées associées aux secondes résidences peuvent être ajoutées aux nuitées estimées au sein des hébergements commerciaux afin d'évaluer l'évolution des concentrations de touristes de séjour sur cet intervalle d'une dizaine d'années, que ces touristes aient utilisé des hébergements commerciaux ou non. Pour faciliter l'interprétation des résultats et par souci d'homogénéité vis-à-vis des autres périodes comparées, il a cependant été décidé d'analyser séparément ces deux grandes catégories d'hébergements touristiques.

Le Tableau 1 récapitule les caractéristiques des différentes analyses comparatives réalisées.

Tableau 1 Tableau récapitulatif des analyses comparatives entre périodes du tourisme de séjour

Périodes comparées	Comparaison quantitative	Indicateur quantitatif de comparaison utilisé	Unité d'analyse	Incorporation des secondes résidences
Années 1910 – années 1930	Oui	Nombre d'enseignes hôtelières	Ancienne commune en 1961	Non
Années 1930 – ~1960	Non	/	Ancienne commune en 1961	Non
~1960 – 1970	Oui	Nuitées estimées	Ancienne commune en 1970	Oui
1970 – 2019	Oui	Nuitées estimées	Ancienne commune en 1970	Non

## 1.2.2 Les nuitées en Wallonie depuis les années 1950 jusque nos jours

### 1.2.2.1 Données et méthodologie

Comme expliqué dans la méthodologie générale, la comparaison de l'évolution touristique de chaque commune, via la capacité d'accueil ou la fréquentation de ces hébergements, est réalisée en tenant compte de l'évolution des nuitées touristiques recensées dans l'ensemble de la Wallonie. Pour cela, une compilation des statistiques touristiques publiées sous diverses formes par l'Institut national de statistique (INS, devenu Statbel) a été entreprise.

A partir de 1976, date du premier « Annuaire des statistiques régionales », l'INS a publié de manière annuelle les nuitées touristiques passées en Wallonie, pour trois puis deux modes d'hébergements. Dans le premier annuaire de 1976 étaient également reprises les nuitées de 1970 et de 1973, en plus de celles de 1975. Ces annuaires ont été publiés jusqu'à la fin des années 1990 et permettent ainsi de retracer l'évolution des nuitées wallonnes sur plus de deux décennies (Figure 1).

Depuis le début des années 2000, des fichiers Excel et des rapports produits et publiés par Statbel (ou archivés par le CGT) renseignent sur le volume des nuitées officielles sur le territoire wallon, avec une distinction par type d'hébergements plus fine que précédemment. Seules les informations relatives à la fréquentation de l'année 1999 n'ont pas pu être obtenues.

Pour la période s'étalant de 1954 à 1970, l'INS a fourni des statistiques de fréquentation par catégorie d'hébergements, non pas à l'échelle des régions administratives (pas encore créées à l'époque) mais bien à celles de régions touristiques (Littoral, Meuse et Ardennes, Campine et Autres communes touristiques) et de villes d'art. Pour ces dernières, le détail des nuitées par ville n'est renseigné qu'à partir de 1959. La catégorie « autres communes touristiques » regroupe des territoires situés actuellement en Wallonie et en Flandre. Ces différentes données de fréquentation ont été publiées au sein des fascicules du « Bulletin statistique », publié de 1956 jusque 1966, et, entre 1967 jusque 1977, dans les « Statistiques du commerce et des transports ».

Afin d'estimer le nombre de nuitées en Wallonie avant 1970, deux modélisations ont été nécessaires. Ainsi, une proportion du nombre de nuitées de la catégorie « autres communes touristiques » a été attribuée au territoire wallon sur base du rapport moyen entre le solde du total des nuitées wallonnes en 1970, 1973 et 1976 – obtenues via les annuaires de statistiques régionales – soustrait des nuitées en Meuse et Ardennes et dans les villes (d'art) de Tournai et Liège et les nuitées recensées dans les autres communes touristiques belges. Ce rapport moyen était de 45,7%. Cette estimation a permis une extrapolation de la fréquentation touristique en Wallonie pour la période s'étalant de 1959 à 1970. Une procédure similaire a été entreprise pour approximer la fréquentation des hôtels (reconnus et non reconnus) sur la même période. Pour la période 1954-1958, il a également été nécessaire d'estimer les nuitées à Liège et à Tournai en fonction du rapport moyen entre les nuitées passées dans ces deux villes, durant la période 1959-1963, et celles passées dans l'ensemble des villes d'art. Ce rapport était de 5,82%.

### 1.2.2.2 Résultats

Tout d'abord, la reconstruction de l'évolution des nuitées touristiques au sein d'établissements commerciaux sur le territoire actuel de la Wallonie met en lumière **l'important développement de ce secteur durant la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.**

Plus précisément, une croissance forte et relativement constante est observée entre le milieu des années 1950 et la fin des années 1970. Le pic de 1958 – partiellement surestimé en raison de l'extrapolation des nuitées des villes de Liège et de Tournai sur base de la fréquentation de l'ensemble des villes d'art, dont Bruxelles – est à mettre en lien avec l'exposition universelle de Bruxelles. Par la suite et jusqu'au début des années 1990, la tendance globale est toujours à la hausse des nuitées mais de manière plus aléatoire, cette croissance étant notamment entrecoupée de reculs ponctuels fin des années 1970 et 1980. **A partir de 1993, une lente érosion de la fréquentation** au sein des hébergements suivis par Statbel a été enclenchée et s'est poursuivie jusqu'au milieu des années 2010. Finalement, des **nuitées à nouveau à la hausse** sont enregistrées dans la seconde moitié des années 2010, tout du moins jusqu'à la pandémie de Covid-19, dont l'impact est sans précédent en termes de recul des fréquentations (Figure 1).

Si l'on s'intéresse aux courbes, plus discontinues, évolutives par type d'hébergements (Figure 1), il est remarquable de constater le **décrochage progressif des courbes de fréquentations hôtelière et totale**, ce qui illustre la diversification de l'offre en hébergements au cours de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle et laisse penser que les établissements hôteliers étaient effectivement largement dominants avant la Seconde Guerre mondiale. Ainsi au milieu des années 1950, la moitié des nuitées touristiques dans des hébergements commerciaux était passée dans des établissements hôteliers, pour moins de 20% en 1986. Jusqu'en 1990 approximativement, la croissance des nuitées est donc réalisée quasi exclusivement au sein d'hébergements extra-hôteliers. Cela correspond à la **phase de massification et de démocratisation du tourisme, qui repose sur des hébergements de grande capacité** (campings, villages de vacances, hébergements de tourisme social ou colonies de vacances), dont les frais de construction et les frais de fonctionnement sont réduits par le jeu des économies d'échelle (ainsi que par des charges foncières plus faibles en raison de leur localisation périphérique par rapport aux noyaux touristiques existants). Les importantes fluctuations des nuitées au sein des « autres modes d'hébergements » (Figure 1), regroupant ces équipements dont les campings, peuvent s'expliquer par plusieurs raisons liées à la collecte de données, mais reflètent peut-être également l'influence des conditions climatiques sur la fréquentation de ce type d'hébergements. Durant cette période, la fréquentation hôtelière apparaît d'ailleurs nettement moins erratique.

La fréquentation hôtelière semble en croissance depuis la fin des années 1980, probablement stimulée en cela par le développement du tourisme d'affaires. Des reculs de nuitées sont tout de même constatés au début des années 2000 et après la crise de 2008. Quant aux autres modes d'hébergements suivis jusqu'au milieu des années 2010, essentiellement de grande capacité, ils s'essouffent après leur pic de fréquentation atteint en 1992. C'est surtout le cas des hébergements pour groupes et des centres et villages de vacances, les nuitées effectuées en camping étant moins impactées, en tout cas après les années 2000.

La croissance forte des fréquentations observées entre 2015 et 2019 semble résulter d'une hausse des nuitées généralisée à la plupart des catégories d'hébergements, y compris au sein des « centres et villages de vacances » pourtant en contraction depuis des décennies. Les auberges pour jeunes connaissant la plus forte augmentation. Cette croissance de la fréquentation touristique wallonne renseignée par Statbel est d'autant plus remarquable qu'elle a été réalisée en même temps que l'avènement de l'offre des plateformes de location à court terme (Airbnb principalement), dont les nuitées échappent en grande partie aux statistiques officielles.

La reconstruction historique de la fréquentation touristique en Wallonie permet d'estimer l'importance du tourisme de séjour pour les différentes dates ou périodes étudiées dans le cadre de notre analyse évolutive des territoires touristiques wallons.

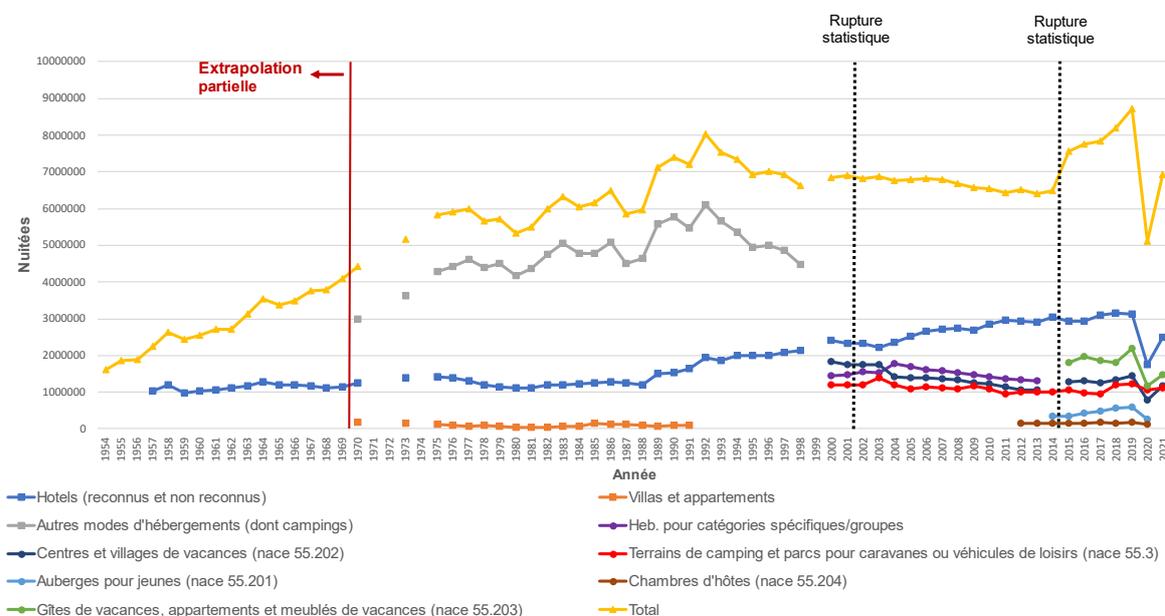


Figure 1 : Evolution des nuitées touristiques officielles sur le territoire de la Wallonie entre 1954 et 2021.

Sources : INS, 1955-2002 ; DGSIE, 2003-2004 ; CGT, 2022 ; Statbel, 2022 ; Remarques : Les données antérieures à 1970 sont le fruit d'une modélisation. Hormis pour les hôtels, les catégories d'hébergements définies par Statbel ont évolué. Cela inclut notamment la scission de la catégorie « Autres modes d'hébergements » en trois catégories à la fin des années 1990 (« Hébergements pour des catégories spécifiques/groupe », « Centres et villages de vacances » et « Campings »), l'apparition de la catégorie « Chambres d'hôtes » en 2012 et le remplacement de la catégorie « Hébergements pour catégories spécifiques/groupe » par les catégories « Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances » et « Auberges pour jeunes » en 2014. La rupture statistique entre 2014 et 2015 est liée à la prise en compte à partir de 2015 des seuls hébergements bénéficiant d'une reconnaissance et à l'intégration d'une estimation des nuitées de gîtes supplémentaires dans la catégorie « Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances » (nace 55.203). L'inclusion de cette catégorie d'hébergements (cf. courbe verte) fait plus que compenser l'exclusion des hébergements non reconnus et explique en grande partie la forte hausse des nuitées observées entre 2014 et 2015. La rupture statistique de 2001-2002, liée à la correction d'une erreur systématique ne semble pas avoir eu de conséquences aussi importantes sur les statistiques.

## 1.3 RESULTATS

### 1.3.1 Evolution des territoires touristiques wallons jusqu'à la Seconde Guerre mondiale

#### 1.3.1.1 Diffusion limitée de l'hôtellerie entre les années 1910 et 1930

Au sein de l'« Ardenne touristique », le nombre d'hôtels actifs est passé de 536 avant-guerre à un minimum (cf. annexe 1.) de 559 dans les années 1930. Cette relative stabilité numérique est confirmée spatialement par la comparaison de la répartition des hôtels actifs à ces deux périodes sur ce large territoire (Figure 2). Malgré les conséquences de la Première Guerre mondiale sur l'activité et le bâti touristiques, les pôles d'avant-guerre que sont, d'une part, les villes de Spa, Liège, Namur, Charleroi et leurs communes limitrophes et, d'autre part, la Haute Meuse ne sont pas remis en cause. La diffusion des établissements hôteliers au sein des vallées de l'Ourthe, de la Semois, de la Lesse et de la Haute Meuse, toujours pas à saturation, se poursuit à un rythme limité et concerne principalement les communes des parties amont de ces cours d'eau. L'Ourthe en amont de Durbuy n'est jalonnée d'hôtels que de manière sporadique, via les villages d'Hotton, de La Roche-en-Ardenne et, pour l'Ourthe orientale, ceux de Nadrin et Houffalize.

Un léger recul de l'hôtellerie, et donc probablement du tourisme de séjour dans son ensemble, semble se dessiner au sein du sillon industriel Sambre-Meuse-Vesdre (Figure 2). Il est cependant possible qu'il ne s'agisse pas de disparition d'enseignes, mais, au moins pour partie, d'hôtels commerciaux qui ne sont plus recensés dans les guides touristiques.

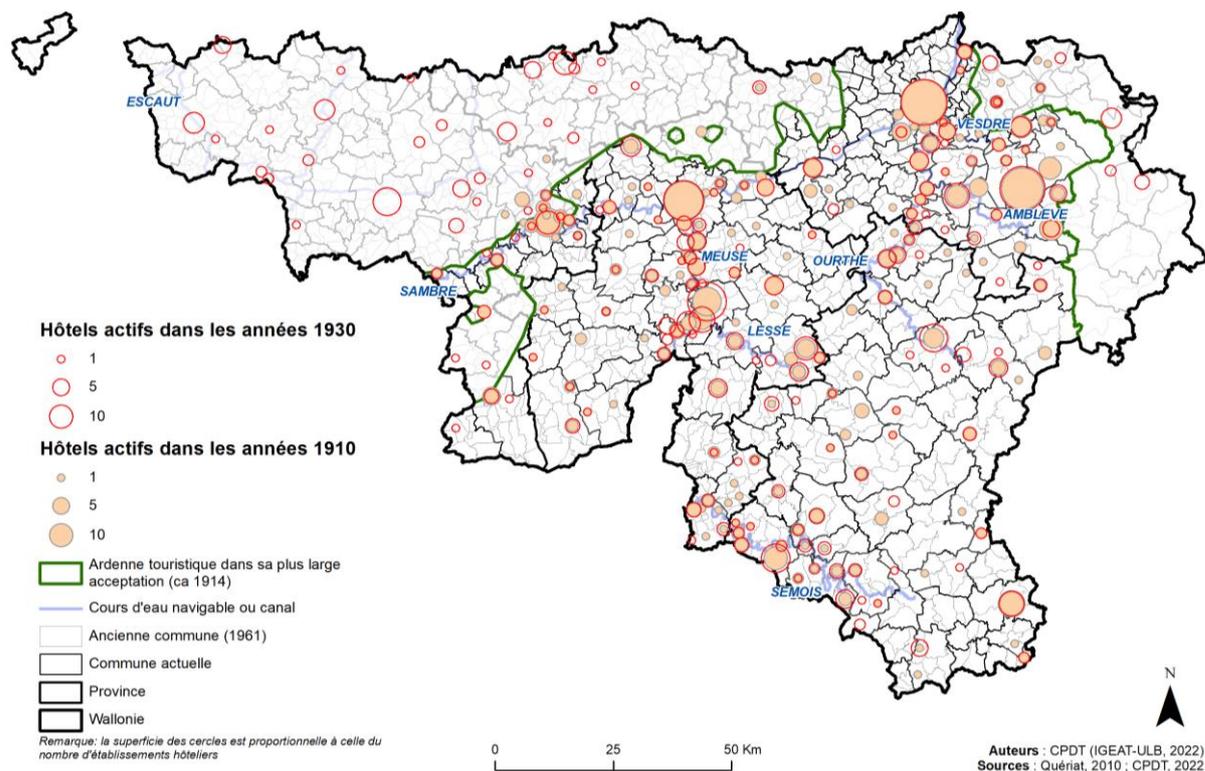


Figure 2 : Comparaison du nombre d'établissements hôteliers entre les années 1910 et 1930, par ancienne commune

Entre ces différents espaces urbains ou de vallées qui concentrent l'essentiel de l'activité, la dynamique apparaît nettement plus marquée, avec de multiples disparitions et créations d'enseignes hôtelières redéfinissant de ce fait les localités pouvant accueillir des touristes de séjour. Une hypothèse avancée serait que l'incrustation de l'activité hôtelière dans le territoire étant plus forte dans les vallées concentrant les hôtels (via notamment une offre de chambres chez l'habitant proposée par certaines enseignes), une reprise de l'activité à l'identique après la Grande guerre a pu s'y opérer rapidement tandis que l'hôtellerie plus fragile des espaces à faible densité touristique n'a pu que partiellement se rétablir (Quériat, 2010).

### 1.3.2 Evolution des territoires touristiques wallons après la Seconde Guerre mondiale

#### 1.3.2.1 Renforcement des grandes vallées et diversification de l'offre en hébergements et des territoires touristiques après la Seconde Guerre mondiale (1930s – circa 1960)

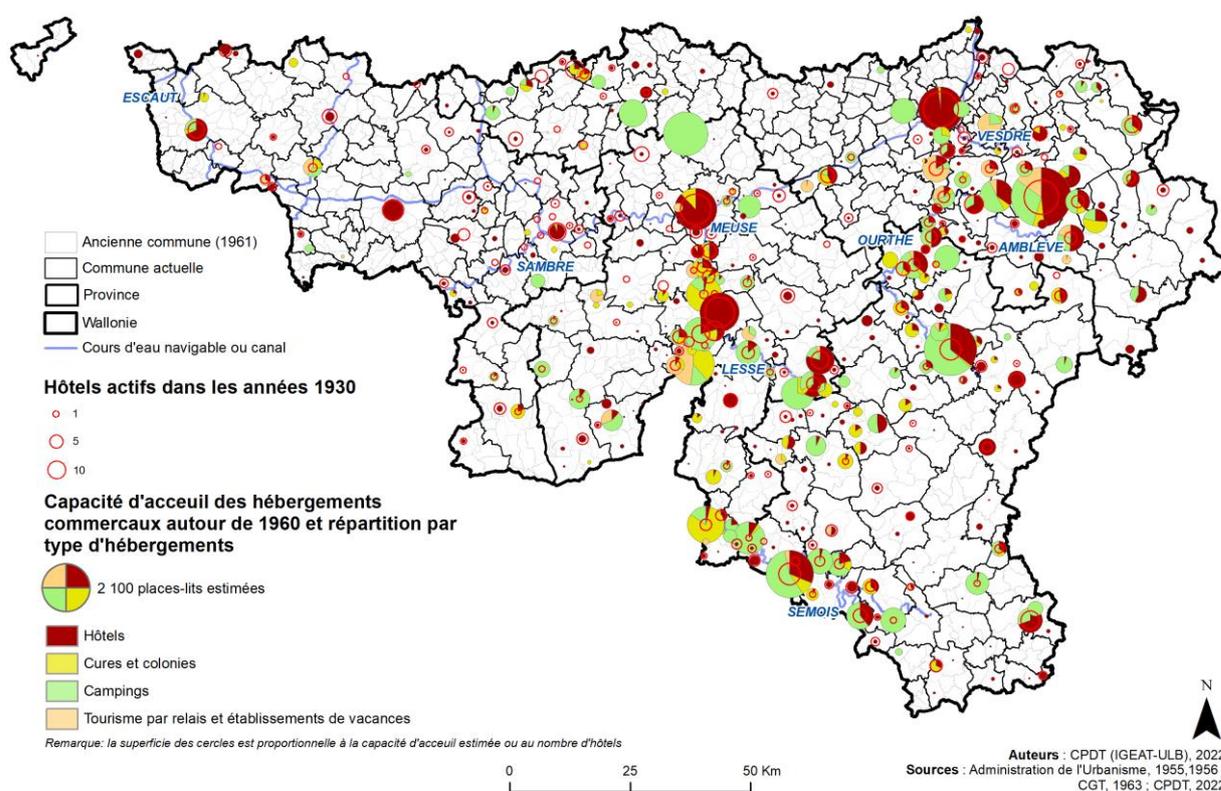


Figure 3 : Comparaison du nombre d'hôtels dans les années 1930 et de la capacité d'accueil des hébergements touristiques commerciaux autour de 1960, par ancienne commune

La Figure 3 affiche sur une même carte le nombre d'établissements hôteliers recensés dans les années 1930 par ancienne commune et la capacité d'accueil de touristes de séjour pour ces mêmes anciennes communes trente ans plus tard. Les tailles des cercles des hôtels actifs dans les années 1930 et celles de la capacité d'accueil vers 1960 ne doivent pas être comparées de manière précise puisqu'elles représentent des variables différentes. Ici, un hôtel est représenté comme s'il pouvait accueillir ~25 places-lits.

Certains guides de voyage utilisés pour recenser le nombre d'hôtels en 1930 renseignaient un nombre de lits ou de chambres. Sur cette base, il est envisageable d'affiner la comparaison entre ces deux périodes. Outre l'attribution d'une capacité d'accueil réelle aux hébergements hôteliers pour lesquels l'information existe, la valeur moyenne de la capacité d'accueil des anciens hôtels en question serait appliquée aux hôtels sans information de capacité. Ce travail, qui n'a pas pu être réalisé durant cette recherche, permettrait une comparaison plus fiable des deux périodes.

A l'échelle de la Wallonie et grâce à la combinaison des différentes données touristiques relatives à la période allant de 1955 à 1963 (voir annexe 1), on peut estimer la **capacité d'accueil totale de la Wallonie au tournant des années 1960 à 61 500 places-lits** au sein des hébergements commerciaux. Cette capacité se répartit en 22 600 places-lits dans l'hôtellerie, 24 600 au sein des terrains de campings, 4 400 dans les cures et colonies et 9 900 dans les établissements de vacances et liés au tourisme par relais. Si l'on postule que les hôtels dans les années 1930 peuvent accueillir en moyenne 25 personnes, la capacité hôtelière peut être approximée à 19 500. **La croissance de l'offre en hébergements est donc essentiellement le fait d'équipements touristiques non hôteliers** durant cette période.

Malgré les réserves associées à la carte actuelle, quelques éléments d'évolutions spatiales peuvent être identifiés (Figure 3) :

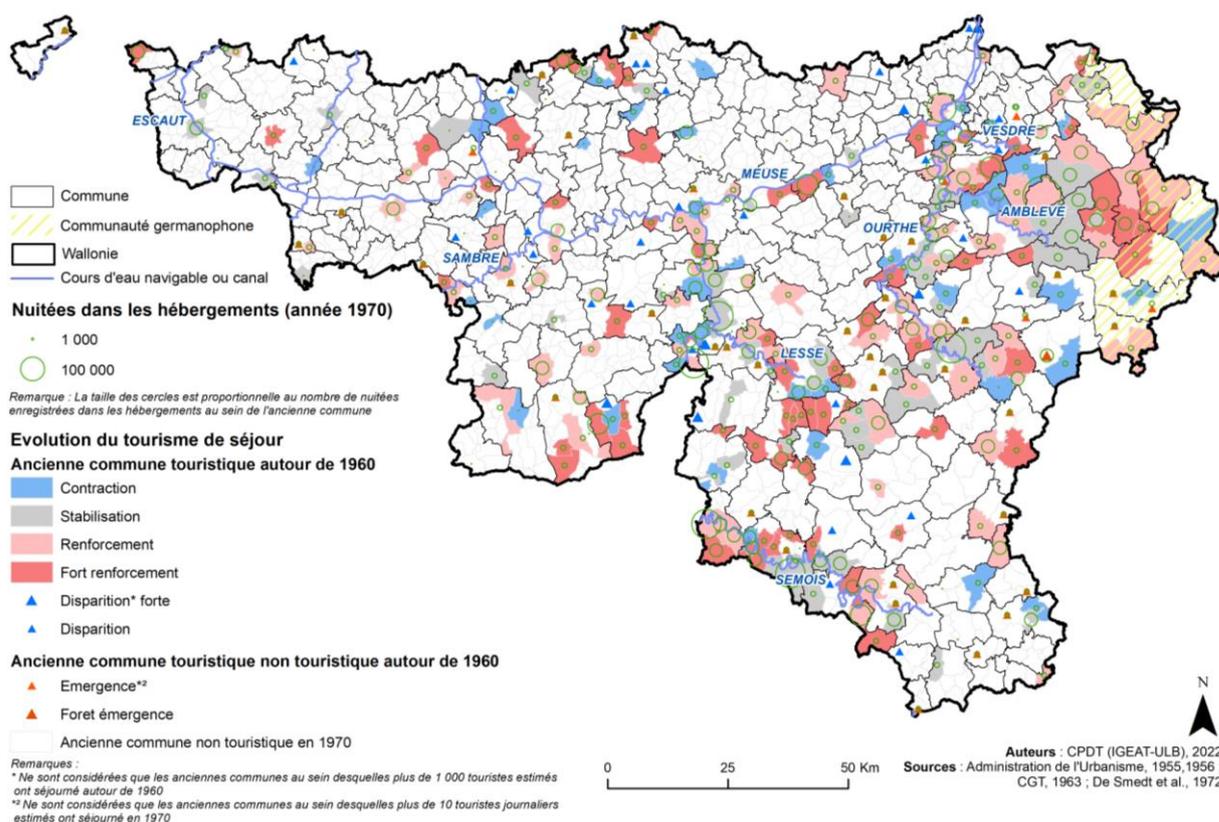
- La **consolidation d'une majorité des pôles touristiques** de l'Entre-deux-guerres que sont Bouillon, La Roche-en-Ardenne, Spa, Florenville, Waulsort, Han-sur-Lesse, Esneux... grâce à la diversification de l'offre existante via la création de campings, mais aussi d'établissements de cures et de colonies ou d'établissements de vacances. Les communes touristiques plus urbaines (Liège, Namur, Dinant), probablement moins propices à l'implantation de ce type d'hébergements de grande taille, n'ont pas connu pareille croissance durant ces trois décennies et basent toujours l'essentiel de leur offre sur les hôtels.
- Les **espaces interstitiels** encore dépourvus précédemment d'hébergements **au sein des grandes vallées** au sud du sillon Sambre et Meuse (Haute Meuse, Ourthe, Semois, Lesse et Amblève) sont **presque entièrement comblés**. Seuls la portion de l'Ourthe entre Hotton et Durbuy (au niveau du coude du cours d'eau, où la vallée est nettement plus évasée), l'amont de l'Amblève et quelques parties de la Lesse ne proposent pas de logements touristiques.
- L'**émergence** d'une offre conséquente et diversifiée en hébergements touristiques, d'une part, au niveau des **grands massifs forestiers de la Haute Lesse et de la Lomme**, en particulier dans les communes actuelles de Saint-Hubert et Libin, et, d'autre part, entre Durbuy et La Roche-en-Ardenne, au niveau des **vallées de l'Ourthe et de l'Aisne** et des plateaux environnants (communes actuelles de Rendeux, Erezée et Durbuy).
- Plus globalement, on observe une **diffusion de l'hébergement depuis les vallées de l'Ourthe, de l'Amblève et de la Lesse** vers les vallées adjacentes et vers les plateaux. Ce phénomène n'est par contre pas observé pour la Semois et la Haute Meuse.
- Quelques émergences fortes circonscrites à une seule ancienne commune, surtout au nord du sillon Sambre et Meuse, et généralement associées à l'apparition d'un seul équipement touristique de grande taille (le camping d'Aishe-en-Refail en est l'élément le plus extrême).
- De **nouvelles enseignes hôtelières continuent à apparaître** dans des espaces jusque-là non investis par des infrastructures d'hébergement. C'est notamment le cas entre la Lesse et l'Ourthe ou dans le sud des Cantons de l'Est.
- La **poursuite de la contraction** des capacités d'accueil au niveau du **sillon Sambre-Meuse-Vesdre**, en particulier dans la région carolorégienne.
- Une probable contraction globale de l'offre d'hébergements dans le Hainaut.

### 1.3.2.2 Croissance fulgurante avec investissement généralisé des vallées encaissées et contractions limitées (circa 1960 – 1970)

#### a) Les hébergements touristiques commerciaux

La **comparaison quantitative** entre les nuitées commerciales estimées autour de l'année 1960 et lors de l'année 1970 **doit être effectuée avec prudence**, car elle se base principalement sur des informations publiées sous forme de classes – de capacités autour des années 1960, de nuitées pour 1970. Comme expliqué à l'annexe 1, les classes associées aux données de fréquentation touristique de 1970 sont particulièrement larges. De plus, on attribue à chaque ancienne commune des nuitées estimées sur base de données sources différentes. Cela postule une répartition homogène des nuitées en fonction de la capacité de l'hébergement peu importe son type. Or, les taux d'occupation sont souvent plus élevés au sein des hôtels que des campings par exemple. Pour **limiter la fausse détection de tendance** de renforcement ou de contraction du tourisme de séjour, des **seuils larges ont été fixés** autour de la situation d'équilibre (nombres de nuitées identiques pour les deux périodes).

Cette analyse comparative prend place au moment de la plus forte croissance, en termes absolus, de la fréquentation touristique, cette dernière passant de 2,54 millions en 1960 à 4,42 millions en 1970, soit une **croissance des touristes de séjour de plus de 7%/an** (Figure 1). Cet essor considérable des nuitées passées dans des hébergements commerciaux en Wallonie se reflète dans la prédominance des anciennes communes (délimitation de 1970) renforçant leur offre touristique avec séjour et par l'apparition de nombreuses anciennes communes offrant des lits en 1970 (Figure 4).



**Figure 4 : Evolution de la fréquentation touristique dans les hébergements commerciaux – territoire actuel**

**de la Wallonie – circa 1960-1970** Remarques : Contraction = recul des nuitées estimées de 4%/an minimum ; Stabilisation = évolution des nuitées estimées inférieure à  $\pm 4\%/an$  ; Renforcement = augmentation des nuitées estimées comprise entre 4% et 8%/an ; Fort renforcement = augmentation des nuitées estimées  $>8\%/an$  ; Disparition forte = entre 10 et 67 nuitées estimées par jour en 1960 ; Disparition = moins de 10 nuitées estimées par jour en 1960 ; Emergence = autour de 13 nuitées estimées par jour ; Forte émergence = autour de 77 nuitées estimées par jour.

Plus spécifiquement, une **forte expansion de la fréquentation** s'observe autour des Hautes Fagnes (communes actuelles de Malmedy, Waimes et Butgenbach), sur la Semois en aval de Bouillon et autour de Florenville, sur la Haute Lesse (Wellin, Tellin, Daverdisse) et la Basse Lesse (Houyet), sur la partie ardennaise de l'Ourthe (Hotton, Rendeux, Houffalize) et au niveau de la vallée du Viroin. Ces hausses concernent donc essentiellement des **espaces de vallées particulièrement encaissées** et/ou des espaces fortement **boisés**. Ils sont aussi **éloignés des centres** urbains et des axes ferroviaires et offraient dès lors des paysages peu impactés par l'urbanisation, mais probablement rendus plus accessibles suite au développement de la voiture individuelle. Hormis le centre de Namur, les zones urbaines, et en particulier les **petites villes** (Mouscron, Leuze-en-Hainaut, Soignies, Gembloux, Binche, Thuin, Erquelines, Huy, Neufchâteau, Bastogne...), **captent une partie de cette croissance régionale** des nuitées, essentiellement via les hébergements hôteliers. La situation est moins univoque pour les espaces périurbains, mais des croissances parfois marquées se dégagent (périphérie bruxelloise, vallée de la Meuse au sud de Namur).

Des anciennes communes, jusque-là non touristiques, situées le long de la Nationale 4 à l'interfluve des vallées de la Lesse et de l'Ourthe (communes actuelles de Nassogne et de Marche-en-Famenne) émergent en proposant une petite offre hôtelière. Ces **émergences** sont aussi constatées dans d'autres **zones de plateaux**, notamment au sud de Vielsalm et de Saint-Vith.

Des zones apparaissent tout de même en **contraction**, notamment en **Haute-Meuse**, où plusieurs territoires se spécialisent dans l'hébergement non commercial (Figure 6). C'est aussi le cas de quelques **localités rurales du Brabant wallon**, où quelques anciennes communes qui offraient des possibilités d'hébergements commerciaux au tournant des années 1960 sont, en 1970, dépourvues de ce type d'infrastructures touristiques. La partie aval de l'Amblève (commune actuelle d'Aywaille) enregistre également un recul de ces nuitées.

Finalement, il est remarquable de constater que la zone de la **vallée de l'Ourthe autour de Durbuy** ne **tire pas profit du développement du tourisme commercial** wallon (les secondes résidences y étant en nette croissance sur la même période, Figure 6), alors qu'elle enregistrera une forte croissance durant les décennies suivantes (Figure 7).

#### *b) Les résidences secondaires*

Dans le cadre des recensements de la population (et des ménages) entrepris en 1961, 1970 et 1981, les secondes habitations et les résidences de vacances ont été recensées par l'INS (INS, 1965 ; INS, 1975). Pour les années 1961 et 1970, des tableaux par commune de l'époque renseignent sur le nombre de secondes habitations, groupées avec les résidences de vacances en 1961. Ces données officielles issues des recensements doivent être interprétées avec prudence. Ainsi un dénombrement effectué sur le terrain au niveau du bassin de l'Aisne et de Liègne a montré la faible fiabilité du nombre de résidences secondaires fourni par l'INS (Gojceta, 1978).

Par ailleurs, entre ces deux recensements de la population, plusieurs fusions de petites communes sont survenues. Elles sont particulièrement nombreuses dans certains arrondissements, notamment ceux de Waremme (Province de Liège et de Dinant en Province de Namur). Pour conserver le maximum de nuances spatiales, il a été décidé de panacher les secondes habitations et les résidences de vacances répertoriées en 1970 au sein de ces communes fusionnées aux communes de 1961. Pour cela, la proportion de secondes habitations et de résidences de vacances entre les différentes communes avant leur fusion a été reproduite.

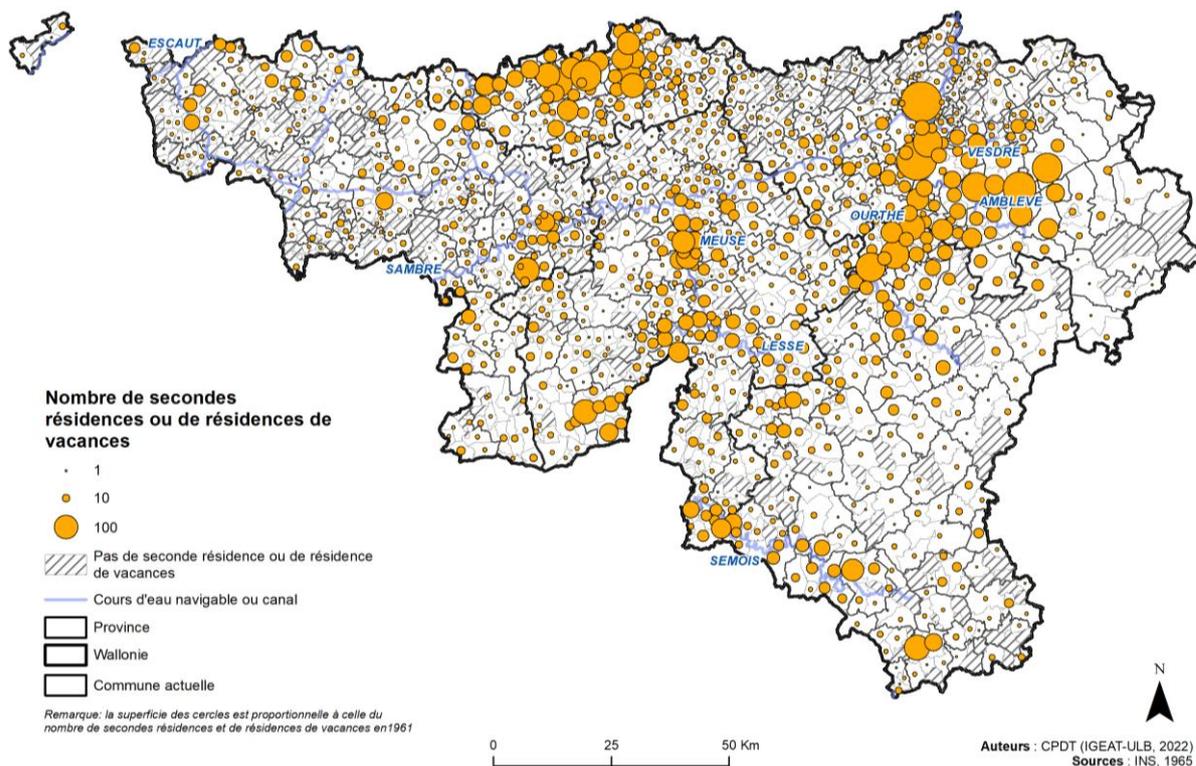
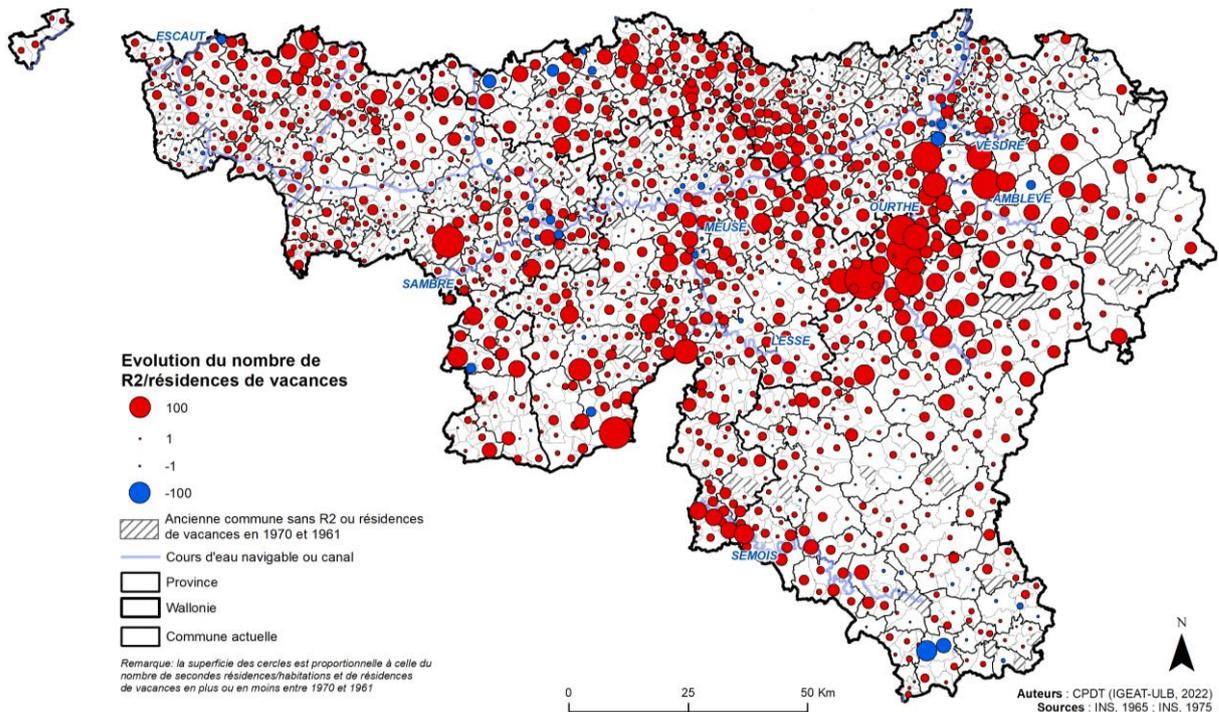


Figure 5 : Secondes résidences et résidences de vacances en 1961, par ancienne commune

En 1961, 14 435 secondes résidences et résidences de vacances étaient recensées en Wallonie, avec une forte présence autour de l'Ourthe et de l'Amblève, et ce, depuis Liège jusque respectivement le coude de l'Ourthe en aval d'Hotton et Stavelot (Figure 5). Les communes du Brabant wallon, hormis celles les plus éloignées de Bruxelles, concentrent également ce type de biens, tout comme la Haute Meuse à l'exception de Dinant et de ces entités voisines (Figure 5).

Ce chiffre culmine à 33 347, dont 29 380 secondes habitations, une décennie plus tard. L'acquisition d'un second pied à terre a donc connu une croissance considérable au cours des années 1960, ce qui démontre l'intérêt de prendre en compte cette forme d'hébergements non marchands dans le cadre de l'étude de la dynamique spatio-temporelle du tourisme en Wallonie. L'analyse par ancienne commune met tout de même en évidence quelques reculs, notamment à Virton et Ethe et autour des grandes agglomérations, en particulier le long de l'Ourthe et de la Meuse au sud et au nord-est de Liège et dans le nord-ouest du Brabant wallon (Figure 6). La forte diminution observée au niveau des anciennes communes limitrophes de Ethe et Virton est probablement en lien avec un changement de catégorisation des biens immobiliers associés à la vallée du Rabais. Quant aux augmentations, elles sont les plus fortes le long de l'Ourthe entre Esneux et La Roche-en-Ardenne, avec un pic constaté au niveau des communes actuelles de Somme-Leuze et Durbuy. Les entités de rive gauche de la Meuse en amont de Namur, le Pays des Collines, la Basse Semois et le pourtour des Hautes Fagnes sont également prisés pour la seconde résidence durant les années 1960, mais aussi, dans une moindre mesure, au niveau des communes situées non loin de la frontière entre les provinces de Namur et de Liège.

Des fortes hausses de résidences secondaires sont également constatées de manière isolée en lien avec la création d'un domaine de grande taille, comme par exemple à Oignies en Thiérache.



**Figure 6 : Evolution du nombre de secondes résidences/habitations et de résidences de vacances entre 1960 et 1970, par ancienne commune**

Par ailleurs, les données relatives au nombre de secondes résidences issues du recensement de la population et des logements de 1981 (Statbel, 2022) et celles issues de collectes auprès des communes en 2004, 2014 et 2019 ont également été collectées par l'équipe de recherche. Elles pourraient faire l'objet d'une analyse spécifique retraçant, à l'échelle communale, l'historique de l'investissement du territoire par les hébergements non commerciaux au cours des 60 dernières années.

### ***1.3.2.3 Entre légers reculs des grandes vallées, renforcement et extension de l'Ardenne du nord-est et émergences plus localisées (1970 – 2019)***

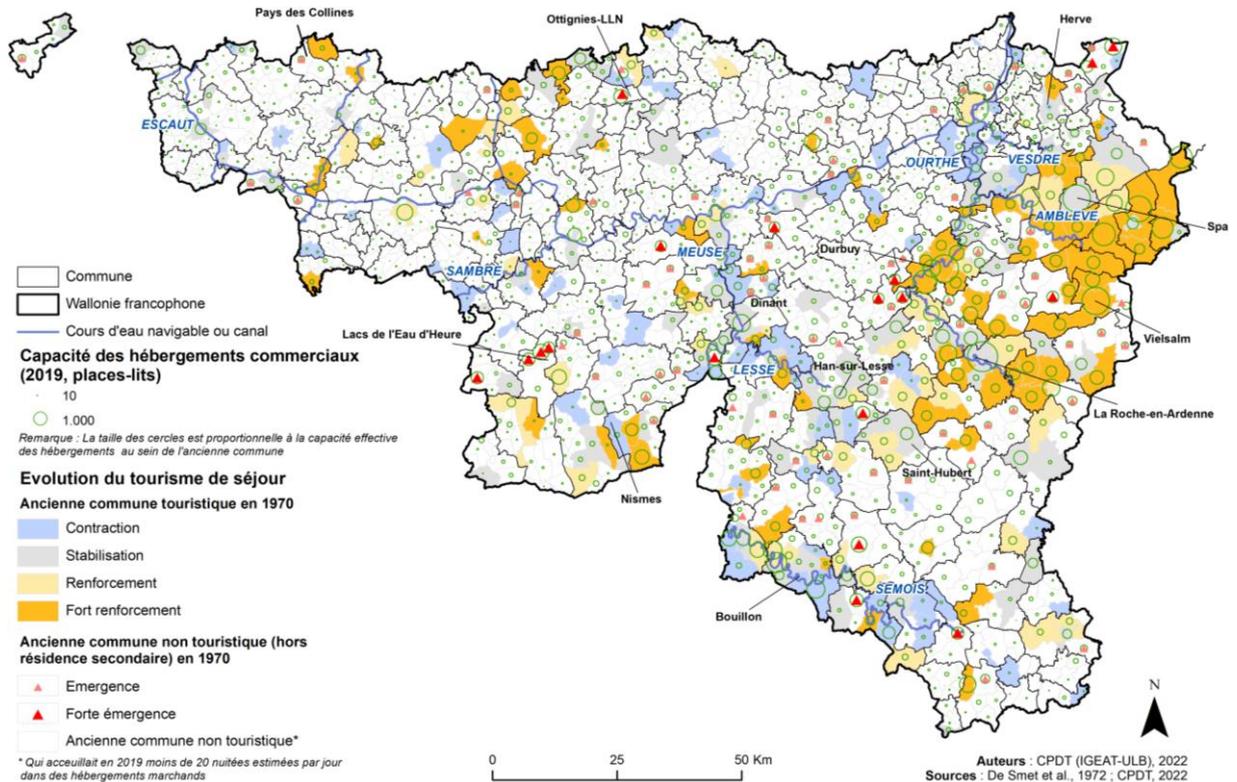
Compte tenu du fait que la comparaison porte sur près d'un demi-siècle, il faut préciser en préambule que des phénomènes de croissance puis de décroissance du tourisme de séjour peuvent être masqués. Par ailleurs, des taux de croissance annuels relativement faibles peuvent représenter une augmentation très importante de touristes entre les deux dates.

C'est la **vallée de l'Ourthe autour de Durbuy et de Houffalize ainsi que la Haute Ardenne au sud-est de Spa qui constituent les territoires à la plus forte croissance de touristes de séjour depuis 1970** (Figure 7). Il y a donc un important processus de **diffusion des territoires touristiques autour des polarités touristiques préexistantes** (Spa, La Roche-en-Ardenne, Barvaux) et la transformation de certaines localités relativement peu touristiques en 1970 (Vielsalm, Durbuy) en véritables polarités. Ces espaces touristiques renforcés, localisés autour des polarités touristiques anciennes et plus récentes précitées, sont eux-mêmes entourés de territoires jusqu'alors non touristiques et qui ont émergé durant ces cinquante dernières années. L'exemple le plus flagrant étant celui des localités en rive gauche du coude de l'Ourthe (commune actuelle de Somme-Leuze et, partiellement, Havelange), mais l'essentiel du plateau et des petites vallées de l'interfluve entre l'Ourthe et l'Amblève est également concerné.

Cette extension des territoires touristiques autour des espaces historiquement investis par le tourisme s'observe de manière très partielle autour des vallées de la Semois, notamment sur son plateau de rive droite, et de la Haute Meuse.

Au sein des **grandes vallées touristiques** du sud du sillon Sambre et Meuse, l'évolution est différenciée. La situation de l'**Ourthe** est plus simple, avec une **contraction du tourisme de séjour en aval de sa confluence avec l'Amblève et un renforcement presque généralisé en amont** de celle-ci, y compris dans la vallée de l'Amblève. Dans les **vallées de la Semois, la Haute Meuse et la Lesse, la tendance est majoritairement au recul des fréquentations**, même si certains territoires ont tout de même su se maintenir, voire croître, notamment dans la Basse Semois (Cornimont, Rochehaut, Alle). Ce n'est plus le cas des polarités touristiques historiques de ces vallées (Dinant, Bouillon, Han-sur-Lesse), qui, si elles concentrent toujours les flux, ne tirent plus ceux-ci vers le haut. Bouillon est d'ailleurs en rétraction par rapport à 1970.

Par rapport à 1970, **quelques territoires touristiques sont également apparus**. Il s'agit avant tout des **Lacs de l'Eau d'Heure** et, dans une moindre mesure, de **Louvain-la-Neuve et du nord-est du Pays de Herve**. Aussi, quelques nouveaux espaces touristiques de taille limitée s'égrènent en périphérie nord des villes du sillon Sambre et Meuse et sont à mettre en lien avec la création hôtelière au sein des parcs d'activités économiques de ces villes ou, pour Charleroi et Liège, des aéroports. Signalons également le regain d'intérêt observé au niveau du Pays des Collines et la création d'une couronne de petits territoires touristiques dans le Condroz namurois. Le **développement d'une offre d'hébergements au sein d'espaces ruraux vallonnés** (Pays de Herve, Pays des Collines, Condroz namurois, mais aussi interfluve Lesse-Semois), sans présenter les reliefs des grandes vallées, et peu impactés par l'urbanisation résidentielle et touristique, **semble donc constituer une tendance de ces dernières décennies**.



**Figure 7 : Evolution de la fréquentation touristique dans les hébergements commerciaux - Wallonie francophone – 1970-2019** Remarques : Contraction = recul des nuitées estimées de 1%/an minimum ; Stabilisation = évolution des nuitées inférieure à  $\pm 1\%/an$  ; Renforcement = augmentation des nuitées comprise entre 1% et 5%/an ; Fort renforcement =  $>5\%/an$  ; Emergence = entre 20 et 75 nuitées estimées par jour ; Forte émergence =  $> 75$  nuitées estimées par jour.

### 1.3.3 Synthèse et perspectives

A l'échelle de l'ensemble du territoire wallon, les **espaces de vallées encaissées** (Ourthe, Semois, Meuse, Amblève, Lesse, Vesdre et leurs affluents principaux) ont été très tôt mis en tourisme, avec tout de même une colonisation par les infrastructures touristiques d'hébergements qui a procédé de **logiques spatio-temporelles divergentes** (remontée progressive vers l'amont, comblement des espaces interstitiels entre pôles distants, phase de polarisation ou de diffusion...). Ces espaces touristiques ont subi un **grignotage territorial** sous la pression de la **(péri-)urbanisation résidentielle**. Ce grignotage a rapidement touché l'essentiel de la vallée de la Vesdre et de la vallée de la Meuse en aval de Namur avant de concerner, dans un second temps, la Haute-Meuse mais aussi l'Ourthe et l'Amblève peu avant leur confluence et, surtout, entre celle-ci et Liège. Si elles se sont légèrement déforçées pour laisser place à d'autres fonctions, les vallées encaissées au sud du sillon Sambre et Meuse (Ourthe, Semois, Haute-Meuse et, dans une moindre mesure, Lesse) **restent cependant très populaires**. Une distinction doit cependant être faite entre les vallées de la Semois et, surtout, de la Meuse qui font face à un **tassement** voire un recul de leur fréquentation et l'essentiel de la vallée de l'Ourthe, au dynamisme touristique soutenu. Ces quatre vallées se caractérisent par leurs **infrastructures majoritairement connectées au territoire**. A une échelle plus fine, une logique de focalisation par pôles (Durbuy/Barvaux, Bouillon/Rochehaut, Dinant) semble se dessiner lors des dernières décennies, au détriment d'autres centres/villages touristiques plus petits qui s'égrènent dans ou à proximité immédiate de ces vallées. On observe également un recul (contraint par la législation) des équipements en bordure immédiate des cours d'eau et une diffusion des hébergements au sein de villages plus excentrés, localisés sur les plateaux environnants.

Un tourisme de séjour associé au cadre paysager et naturel s'est aussi développé dans les territoires localisés au **sud** et à l'ouest **des Hautes Fagnes** jusque Vielsalm. Hormis Spa et ses alentours (dont l'origine est autre), ce développement est **plus tardif** (essentiellement à partir du tournant des années 1950-1960) que dans les grandes vallées encaissées et semble en revanche **toujours avoir cours**. Par rapport aux espaces de vallées, il se différencie par la typologie des hébergements qui le composent, les **petites structures d'hébergements** (gîtes, hébergements de plateformes de location à court terme) y supplantant les hébergements de grande capacité en nombre de places-lits (cf. annexe 1, Figure 4). Cet espace touristique concurrence désormais en importance la vallée de l'Ourthe, avec laquelle il forme une quasi-continuité.

Une **diffusion du tourisme** et de l'excursionnisme à d'autres espaces est également à noter lors des dernières décennies. Il s'agit **d'autres territoires ruraux** avec une certaine diversité paysagère et **d'isolats touristiques** ou récréatifs basés sur des attractions payantes (Paire Daiza, Walibi, Lacs de L'Eau d'Heure) ou une offre culturelle ou associée au tourisme d'affaires (Louvain-la-Neuve, Waterloo, Gosselies).

L'étude de **l'évolution spatiale des résidences secondaires** n'a pu être qu'esquissée à travers cette recherche, en raison de la difficulté d'obtention des données relatives à ce type d'hébergements touristiques et par suite du choix d'échelle de ce travail diachronique (les anciennes communes). Or, la méconnaissance des hébergements touristiques non marchands apparaît particulièrement handicapante dans le contexte actuel, marquée par leur forte croissance consécutive à la crise sanitaire et, corolairement, l'émergence de tensions au sein des espaces ruraux entre les fonctions résidentielles et productives d'une part, et touristique, d'autre part. L'absence de données historiques directement exploitables a également empêché d'apporter une **perspective historique de l'excursionnisme**, associé aux attractions avec droit d'entrée ou non. Ces **deux pans du tourisme wallon** devraient donc **faire l'objet d'études complémentaires** permettant de mieux comprendre leur dynamique spatiale et d'ainsi mieux les encadrer.

## VOLET 2 : ZONES DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR

### 1. IDENTIFICATION DE TERRAINS A POTENTIEL POUR DES BESOINS RESIDENTIELS

#### 1.1 INTRODUCTION

La Déclaration de politique régionale 2019-2024 précise, dans le cadre de son chapitre sur l'accès au logement, que le Gouvernement souhaite « Examiner la possibilité et les modalités pour convertir certaines zones de loisirs résiduelles en zone d'habitat à caractère rural, dans le respect de ses objectifs en matière de lutte contre l'étalement urbain ». L'examen de cette possibilité s'intègre dans le cadre de la proposition de solutions par rapport au phénomène d'habitat permanent qui touche certains équipements touristiques wallons, avec la création de zones d'habitat vert au Plan de secteur et les actions associées au Plan Habitat Permanent.

Cela laisse penser que la possibilité d'une conversion de certaines zones de loisirs en zone d'habitat à caractère rural concernerait des espaces actuellement habités de manière permanente et constituerait donc une forme de régularisation d'une situation de fait. Cela étant, la caractérisation des zones de loisirs réalisée dans le cadre des précédents travaux de ce volet de la recherche a également montré qu'une partie majoritaire des zones de loisirs n'était pas utilisée à des fins récréatives ou touristiques et n'était d'ailleurs pas artificialisée. Si l'absence actuelle d'une utilisation conforme à la destination de ces zones ne signifie pas une absence d'intérêt de la part du secteur du tourisme, il nous est tout de même paru pertinent d'identifier si certains de ces espaces non artificialisés en zone de loisirs ne pouvaient pas faire l'objet d'une conversion en zone d'habitat à caractère rural afin d'étendre l'espace destiné à la résidence là où l'accès au logement est rendu difficile par les faibles disponibilités foncières et où cela permet de renforcer des centralités rurales existantes et donc de lutter contre l'étalement urbain. Si ce changement d'affectation réduirait le territoire actuellement destiné aux activités touristiques, il pourrait localement être couplé avec une conversion inverse, c'est-à-dire la conversion de terrains actuellement en zone d'habitat à caractère rural plus éloignés des centralités, mais présentant des caractéristiques favorables à l'installation d'une activité touristique.

Les dernières perspectives de population et des ménages du Bureau Fédéral du Plan (BFP), datant de janvier 2021, ont revu à la baisse les prévisions en termes de croissance démographique, notamment en raison d'hypothèses de baisse de la fécondité et de la surmortalité due à l'épidémie de COVID-19 (Debuisson et al., 2021). Le BFP prévoit ainsi près de 24 000 personnes en moins à l'horizon 2035 par rapport à ses estimations de début 2020 (Debuisson et al., 2021). Il n'empêche, une augmentation de la population totale de 125 000 personnes est tout de même attendue et de nombreuses communes wallonnes devraient connaître une croissance soutenue voire très soutenue de leurs résidents durant les quinze prochaines années. Il s'agit notamment des communes ardennaises limitrophes du Grand-Duché de Luxembourg, de celles situées aux confins des provinces du Brabant wallon, de Liège et de Namur (Figure 8).

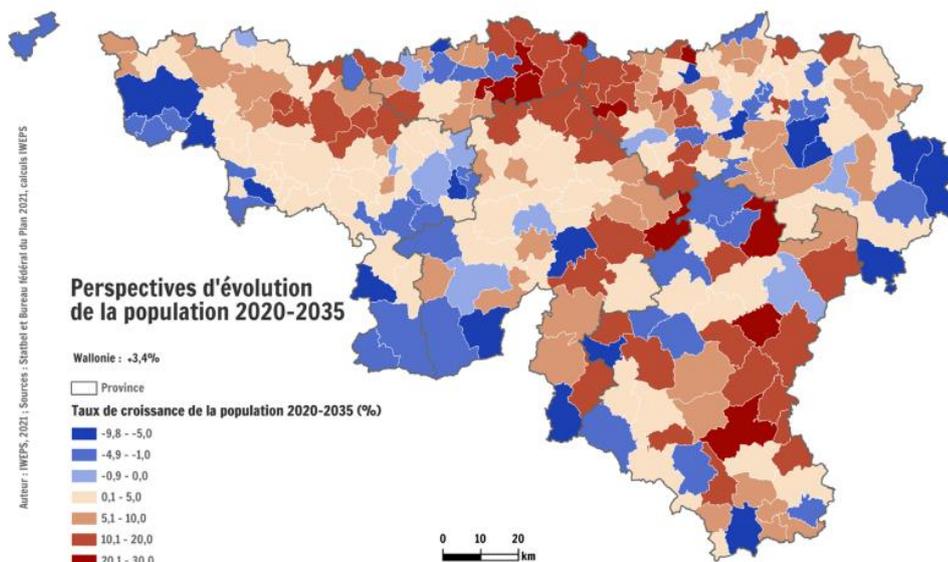


Figure 8 : Taux de croissance de la population, par commune, entre 2020 et 2035, source : (Debuisson et al., 2021)

Cette croissance future de la population devrait s'accompagner d'une croissance supérieure de ménages et donc de logements. De multiples possibilités existent pour accroître l'offre en logements sans pour autant artificialiser de nouvelles terres (nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés, division de logements actuels, extension verticale ou horizontale des bâtiments existants). Elles ont notamment été explorées et quantifiées à une échelle fine par la CPDT et doivent être privilégiées (Bernier et al., 2021). Pour autant, une urbanisation résidentielle paraît inévitable à court terme, d'autant plus que le potentiel de densification résidentielle n'est pas nécessairement en adéquation avec les communes particulièrement concernées par une forte demande future en logements.

Par ailleurs, cette urbanisation résidentielle est contrainte par les disponibilités de terrains non urbanisés pour l'habitat au Plan de secteur, c'est-à-dire en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. Ces disponibilités sont elles aussi réparties de manière hétérogène sur le territoire wallon (Walstat, 2021).

Certaines communes wallonnes couplent donc de faibles disponibilités foncières pour la résidence avec des perspectives de forte croissance des ménages à l'horizon 2035. Pour ces communes, une conversion de terrains non artificialisés de la zone de loisirs à la zone d'habitat (à caractère rural) peut représenter une possibilité d'étendre l'offre en terrains urbanisables pour les besoins résidentiels dans le respect des objectifs en matière de lutte contre l'étalement urbain.

## 1.2 METHODOLOGIE

La méthodologie développée pour l'identification de (portions de) zones de loisirs à potentiel pour une conversion en zone d'habitat à caractère rural visait dans un premier temps à caractériser les terrains libres et sans contrainte forte (pour les détails de la méthodologie d'identification des terrains libres et sans contrainte forte, voir CPDT, 2022) selon 2 **critères de prise en considération** :

- La **taille**, comprise entre 0,5 et 5 ha.

- Le caractère **attenant** (c'est-à-dire distant de moins de 20 m) à **une zone d'habitat à caractère rural**.

Ensuite, six **critères de pertinence** ont été employés afin de qualifier les terrains répondant aux critères de considération et d'ainsi pouvoir les hiérarchiser selon l'utilité d'une conversion en zone d'habitat à caractère rural. Une proposition de **score** déduite de ces critères de pertinence est proposée via leur transformation en valeur pondérée variant de 0 à 100. Un score global (sur 600) peut dès lors être calculé pour chaque terrain respectant les critères de considération. Les critères de pertinence et leur conversion en critères quantitatifs sont (Figure 9) :

- La relation spatiale aux **polarités de base** définies par l'IWEPS (Charlier et Reginster, 2021). Le critère quantitatif a été défini comme le pourcentage du terrain en zone de loisirs inclus dans une polarité de base.
- L'**environnement immédiat** de la zone de loisirs en termes d'affectations, une zone de loisirs entourée de **zones urbanisables** évitera un mitage du territoire par extension linéaire de l'urbanisation. Une distance de 150 mètres autour des terrains a été prise en considération. Le critère quantitatif représente le pourcentage des superficies urbanisables au sein de cette couronne de 150 mètres (les ZACC sont considérées comme à moitié urbanisables).
- Les **disponibilités foncières en zone d'habitat** au Plan de secteur dans les environs de la zone de loisirs. Une offre foncière potentielle encore conséquente au sein des zones d'habitat (à caractère rural) ne justifiera pas le besoin d'une extension de la zone d'habitat à caractère rural au détriment de la zone de loisirs. L'indicateur associé est calculé comme suit :  $100 - (\text{pourcentage de superficie disponible en zone d'habitat (à caractère rural) au sein du quartier statistique} / \text{pourcentage maximal de superficie disponible en zone d'habitat (à caractère rural) au sein d'un quartier statistique} * 100)$ .
- Les **perspectives de croissance de la population** pour 2035 par commune. Chaque terrain se voit attribuer un score en fonction des perspectives de population pour sa commune d'appartenance variant entre 100 (commune avec la plus forte croissance attendue : Léglise) et 0 (commune avec la plus forte décroissance attendue : Daverdisse) selon la formule suivante :  $(\text{nombre relatif d'habitants de la commune} - \text{valeur minimale du nombre relatif d'habitants par commune}) / (\text{différence entre le nombre d'habitants relatifs minimal et maximal par commune}) * 100$ . Il paraît peu pertinent d'étendre les terrains disponibles pour la fonction résidentielle au sein de communes qui devraient voir leur population décroître au cours des prochaines années.
- La **part du terrain en zone d'aléa d'inondation** moyen ou faible. Le critère quantitatif représente le pourcentage du terrain en zone d'aléa d'inondation (avec valeur divisée en deux pour les espaces en zone d'aléa d'inondation faible). Les terrains localisés en zone d'aléa d'inondation sont, autant que faire se peut, à préserver de l'urbanisation et en particulier de celle à des fins de résidence permanente.
- La **taille**. De très petites superficies seront peu utiles à réviser, car ne permettront que très marginalement de répondre aux besoins en logements. Le critère varie donc de manière décroissante : de 100 pour des superficies de 5 hectares à 0 pour des superficies de 0,5 ha. Notons cependant que les dossiers de révisions du Plan de secteur sont partiellement allégés pour les superficies inférieures à 2 hectares. Aussi, ce critère qui favorise les terrains de grande taille vient compenser partiellement le fait que leur dimension les pénalisera inévitablement pour les deux premiers critères.

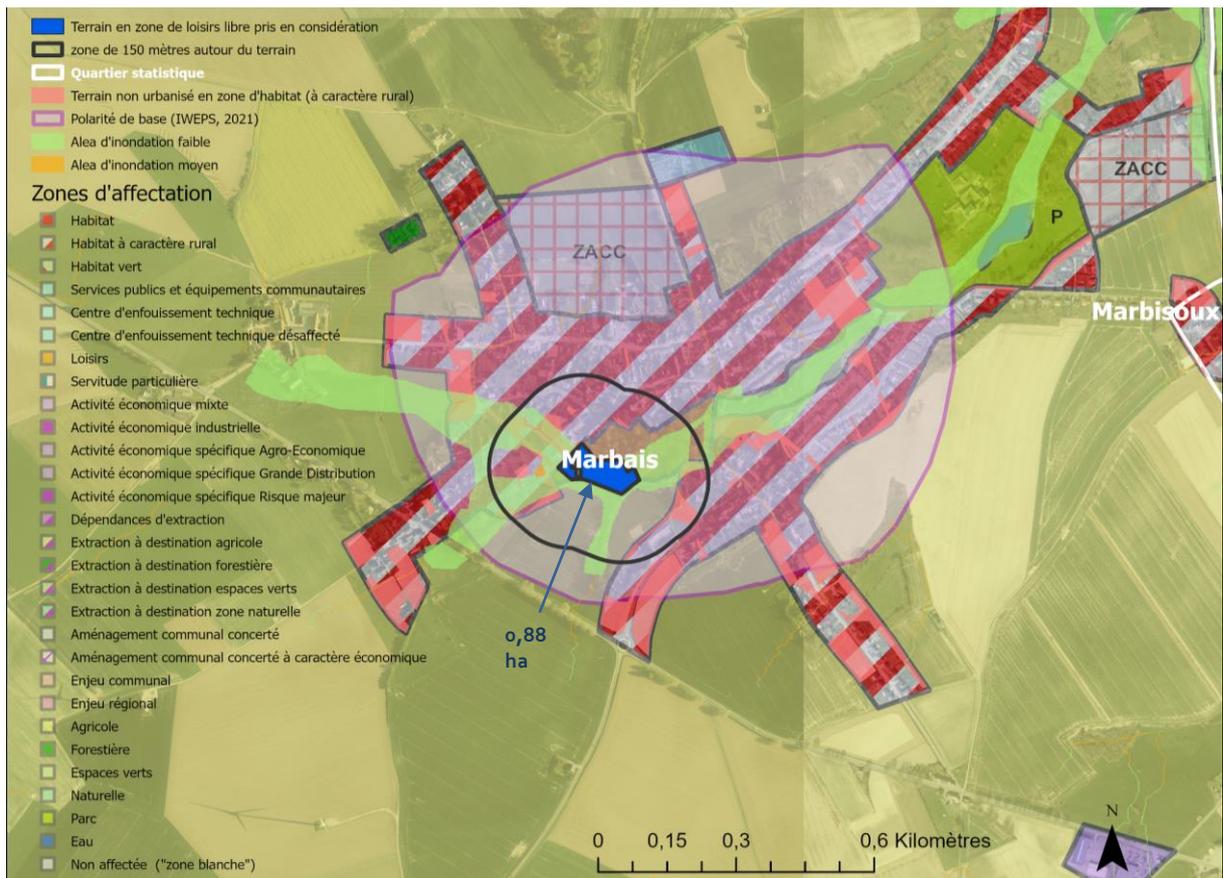


Figure 9 : Illustration d'un terrain en zone de loisirs situé à Marbais pris en considération et de la plupart des couches cartographiques permettant d'évaluer sa pertinence à une conversion en zone d'habitat à caractère rural Sources : SPWTLPE, 2022 ; IWEPS, 2021

### 1.3 RESULTATS

Sur les 897 terrains disponibles en zone de loisirs pour l'urbanisation résidentielle – c'est-à-dire les superficies d'un seul tenant libres (non artificialisées et non occupées par une infrastructure touristique active) et sans contrainte forte (non incluses dans un site protégé par la loi sur la conservation de la nature ou exposées à un aléa d'inondation élevé) (CPDT, 2022) – **121 terrains respectaient les deux critères de considération** (Tableau 2). Ces terrains représentent une superficie cumulée de **229,1 hectares**. Cela représente l'équivalent de **0,4% de l'offre foncière potentielle pour l'habitat** au Plan de secteur (évaluée à 54 360 ha en 2021). Ce pourcentage illustre le **caractère très marginal de l'impact d'une éventuelle révision de ces superficies** pour augmenter les terrains urbanisables pour les fonctions résidentielles.

**Tableau 2 : Identification des terrains disponibles en zone de loisirs respectant les critères de prise en considération pour l'évaluation de leur potentiel pour des besoins résidentiels**

	Critère	Terrains	Superficie (ha)	Part de la superficie disponible en ZL
Critères de prise en considération	Taille comprise entre 0,5 et 5ha	652	1082	24,1%
	Attenant à une zone d'habitat à caractère rural	183	962,4	21,4%
	<b>Cumulatif</b>	<b>121</b>	<b>229,1</b>	<b>5,1%</b>

Les 121 terrains pris en considération présentent un **score moyen de 268 sur 600**, le score maximal attribué à un terrain atteignant un peu plus de 400. Le critère de pertinence associé aux **polarités de base**, tout à fait pertinent dans une logique de limitation d'une urbanisation dépendante à la voiture individuelle, s'avère fortement **sélectif** vis-à-vis des terrains disponibles en zone de loisirs (Tableau 3). Ainsi, **seuls 12 des 121 terrains** sont, au moins partiellement, dans le périmètre d'une polarité de base. Sept d'entre eux le sont pour plus de moitié. Par ailleurs, les terrains étudiés sont majoritairement situés au sein de **communes qui ne sont pas parmi celles qui devraient faire face à la plus forte augmentation** de population (Tableau 3). Ils sont aussi localisés dans des **quartiers statistiques où les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural offrent encore des possibilités foncières** relativement conséquentes. Ils sont en moyenne entourés pour moitié de zones urbanisables et sont peu sujets aux inondations.

**Tableau 3 : Quantification des critères de pertinence pour une conversion de terrains disponibles en zone de loisirs, respectant les critères de considération, vers la zone d'habitat à caractère rural**

	Indicateur de superficie	Indicateur de voisinage zone urbanisable	Indicateur de pourcentage IN polarité de base	Indicateur de perspectives de population communale	Indicateur de remplissage de la zone d'habitat (à caractère rural)	Indicateur de sensibilité aux inondations	Score global
<b>moyenne</b>	31,0	49,3	6,5	38,7	59,2	83,1	267,7
<b>écart-type</b>	26,4	23,5	21,8	19,9	11,7	22,7	49,6
max	97,7	100,0	100,0	100,0	84,9	100,0	419,9
min	0,3	5,7	0,0	7,7	34,9	0,2	126,1

En conclusion, cette analyse cartographique a démontré que les **possibilités d'allocation** de terrains actuellement non urbanisés en zone de loisirs vers la **zone d'habitat à caractère rural** sont **ténues**, en tout cas selon les critères de considération et de pertinence choisis. De plus, un score relativement élevé ne garantit pas pour autant que le terrain est propice à l'urbanisation résidentielle.

Cette analyse **ne porte pas sur les terrains déjà urbanisés et donc sur l'opportunité de réviser des zones de loisirs actuellement utilisées pour la résidence permanente**, que celles-ci soient localisées ou non au sein d'un domaine historiquement dédié à la fonction touristique (PRWE, autre ensemble bâti établi pour accueillir des secondes résidences), soient attenantes à des espaces bâtis préexistants ou isolées dans le paysage agricole ou forestier. Rappelons à ce sujet que plusieurs zones de loisirs caractérisées par le développement de l'habitat permanent sont actuellement engagées dans un processus visant leur révision avec la création d'une zone d'habitat vert au Plan de secteur.

Une **couche cartographique** (format *shapefile*) reprenant les caractéristiques territoriales nécessaires au calcul des indicateurs de pertinence et la valeur de ces six indicateurs eux-mêmes a été produite et peut-être obtenue auprès de l'équipe de recherche.

## 2. DYNAMIQUE TERRITORIALE

### 2.1 OBJECTIFS

Cette section consacrée à l'évolution temporelle des zones de loisirs et de leurs usages vise à fournir des éléments de compréhension sur le rôle de cette affectation du sol dans la dynamique territoriale des infrastructures touristiques.

Une large part des zones de loisirs n'est actuellement pas utilisée pour leur destination prévue. Ce constat résulte notamment de choix de planification effectués au moment de l'instauration des plans de secteur (1977-1987). Si ceux-ci ont consacré la plupart du temps la situation de fait – en créant des zones de loisirs au niveau et autour d'équipements touristiques préexistants –, de nombreuses zones de loisirs ont aussi été délimitées sur des terrains non artificialisés, souvent à usage agricole ou sylvicole, qui correspondaient aux critères (large emprise ; cadre forestier ou, à minima, rural ; proximité d'un cours ou plan d'eau) des activités touristiques (campings, PRWE) répandues ou en développement à l'époque. Les pratiques touristiques évoluant au cours du temps, certains de ces choix de destination d'usage, devenus moins ou non pertinents, n'ont pas été suivis d'une opérationnalisation. La longue période d'élaboration des plans de secteur (années 1970-1980) correspond également à une phase de massification du tourisme qui, en Wallonie, s'est tassée lors des décennies suivantes. Cela laisse supposer que les terrains nécessaires au développement territorial des activités de loisirs ont été surestimés à cette époque.

Afin d'objectiver dans quelles mesures les zones de loisirs ont répondu aux besoins du secteur touristique depuis leur définition, deux analyses historiques complémentaires ont été réalisées. La première visait le suivi, sur base de photos aériennes et pour un échantillon de parcelles représentatif à l'échelle du territoire wallon, de l'occupation du sol (touristique ou non) au sein des zones de loisirs depuis 1971 jusqu'à nos jours – c'est-à-dire juste avant et depuis l'instauration des plans de secteur. Cette analyse cherchait à évaluer si les terrains destinés à un usage récréatif ou touristique ont effectivement été progressivement investis par des activités en adéquation avec cette destination. La seconde consistait en un recensement des créations et suppressions (de parties) de zones de loisirs depuis l'instauration des plans de secteur.

### 2.2 ÉVOLUTIONS DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES

#### 2.2.1 Méthodologie

En l'absence de cartes d'occupation ou d'utilisation du sol disponibles et comparables attestant de l'évolution de l'usage des zones de loisirs définies lors de l'instauration progressive des plans de secteur, l'analyse de l'évolution de l'utilisation du sol au sein des zones de loisirs a été réalisée par interprétation visuelle des photos aériennes de la Wallonie (visualisables sur WalOnMap). Les orthophotoplans analysés couvrent les années ou périodes suivantes : 1971, 1978-1990, 1994-2000, 2001-2003, 2006-2007, 2009-2010, 2016, 2021. Cela autorise un suivi temporel assez précis des modifications de couverture du sol au sein des zones de loisirs au cours du dernier demi-siècle. En complément des orthophotoplans, la carte d'utilisation des sols de Wallonie de 2018 (UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW, 2020) a permis d'attester de la conversion d'une parcelle de seconde résidence en résidence permanente (cette conversion éventuelle a été attribuée à l'année 2021).

Le caractère chronophage de ce travail diachronique a contraint à restreindre l'étude quantitative à 161 parcelles affectées à la zone de loisirs situées dans 9 des 23 secteurs d'aménagement couvrant l'ensemble du territoire wallon (et correspondant chacun à un plan de secteur adopté indépendamment) (Figure 10). Les secteurs d'aménagement étudiés ont été choisis sur base d'une diversité de contextes touristiques et géographiques (régions très peu touristiques/dynamiques, vallées encaissées/zones de plateau, bonne accessibilité/isolement). Les parcelles ont été identifiées sur base d'un échantillonnage stratifié visant à sélectionner 30 points par secteur d'aménagement et imposant une distance minimale de 500 m entre les points. Pour les secteurs d'aménagement avec peu de zones de loisirs, ce nombre n'a pas pu être atteint par l'algorithme. Ces points ont ensuite été convertis en parcelles cadastrales. Par ailleurs, cette analyse quantitative a été complétée par une description qualitative de l'évolution de l'utilisation du sol de l'ensemble de la zone de loisirs dans laquelle se localise la parcelle échantillonnée.

Cette étude historique ne couvre pas les zones de loisirs créées postérieurement à l'instauration des plans de secteur et ne comprend pas non plus de zones de loisirs du plan de secteur d'origine désormais affectées à une autre zone, cette dynamique étant analysée au travers du point 2.3.

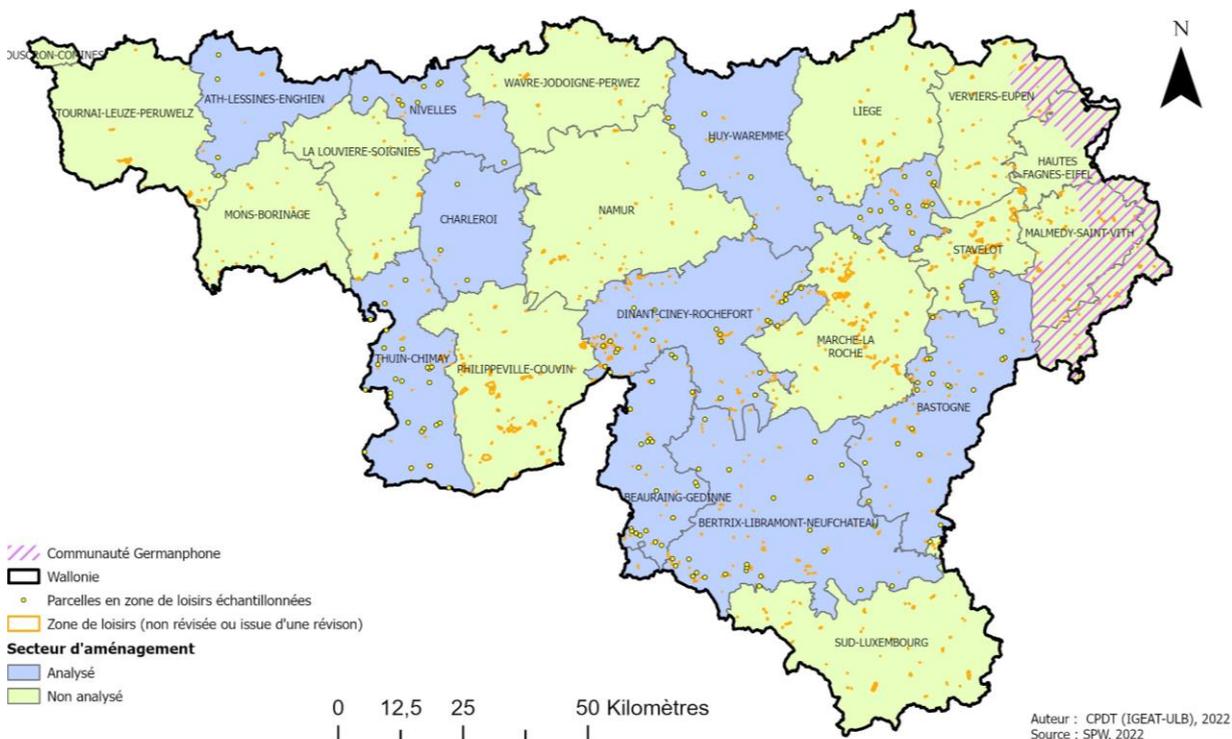


Figure 10 : Secteur d'aménagement et parcelles étudiés pour l'évolution des infrastructures touristiques au sein des zones de loisirs

## 2.2.2 Résultats

L'analyse visuelle des orthophotoplans de la Wallonie montre assez clairement que la part des parcelles avec un **usage touristique ou récréatif au sein des (futurs) zones de loisirs** a connu une évolution en **trois phases** (Figure 11). Tout d'abord, la **proportion de l'usage touristique**, déjà importante avant l'instauration des plans de secteur en 1971 (ceux-ci ont généralement pris acte de la situation de fait), **a crû durant les décennies 1970 et 1980**. Cette croissance s'est poursuivie durant les années 1990, mais dans une moindre mesure et uniquement dans certains secteurs d'aménagement. Ensuite, une **période de relative stabilité** est observée **lors des années 2000, avant un léger déclin** au cours des dix dernières années. Ce déclin pourrait avoir été amorcé antérieurement, car la conversion d'un logement touristique en un logement à usage permanent - une des causes principales du déclin - n'a pu être attestée qu'en 2021. Or cette conversion peut avoir eu lieu durant les périodes précédentes, le phénomène d'habitat permanent affectant les équipements touristiques s'étant développé dès les années 1990 (Portail de la Cohésion Sociale, n.d.).

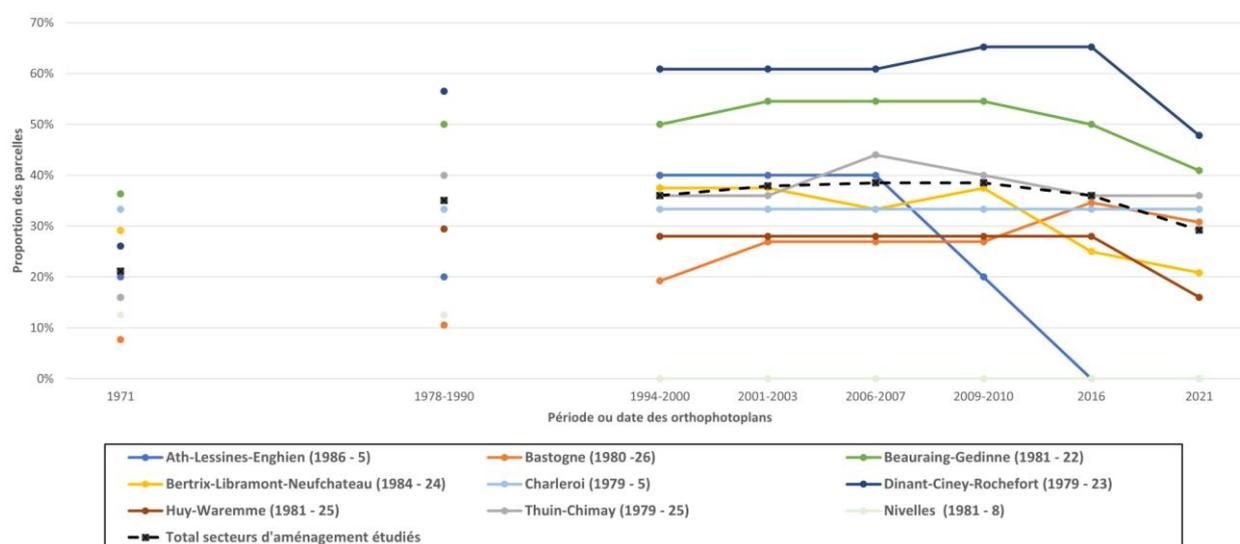


Figure 11 : Part des parcelles échantillonnées en zone de loisirs avec un usage touristique ou récréatif, par secteur d'aménagement

Il apparaît donc que les **zones de loisirs** (non révisées ou créées par révision) n'ont joué leur **rôle d'organisation de l'espace touristique wallon que pendant les quelques années** qui ont suivi l'instauration des plans de secteur. Depuis, les activités touristiques ou récréatives implantées sur les terrains affectés aux loisirs se maintiennent – voire déclinent légèrement – à l'échelle régionale, malgré quelques créations ou extensions ponctuelles.

Par ailleurs, l'analyse visuelle démontre des **mutations de certains équipements** touristiques afin de proposer une offre **en phase avec les aspirations des touristes**, de séjour ou d'un jour. Au contraire de ce qui est constaté généralement au niveau des zones et des sites d'activités économiques, le secteur touristique semble donc **privilégier une reconversion de sites existants**, dont des friches touristiques, plutôt que la mise en tourisme de zones de loisirs jamais exploitées pour le tourisme. Cela peut s'expliquer par le fait que les zones de loisirs investies par le tourisme le sont essentiellement par des infrastructures de type camping/caravaning relativement aisées à assainir. Aussi, le site présente souvent un attrait intrinsèque (vallée ou plan d'eau) et/ou bénéficie d'une renommée pour les (futurs) touristes. L'existence d'une activité préalable signifie également que le site est généralement équipé (eau, électricité, égouttage), ce qui est rarement le cas des zones de loisirs (CPDT, 2022).

Finalement, l'interprétation visuelle des photographies aériennes démontre également que **les terrains constituant chaque zone de loisirs** ne sont que **très rarement uniquement composés d'infrastructures touristiques, récréatives ou sportives**. Si certains équipements apparaissent à l'étroit et freinés dans leur développement par les limites de l'affectation qui leur est destinée, on observe tout de même de nombreuses infrastructures, en particulier des campings résidentiels, qui n'occupent que partiellement la zone de loisirs, le solde étant en général toujours consacré à l'agriculture. **La non-concordance entre l'usage et la destination** des zones de loisirs concerne donc à la fois **des zones de loisirs dans leur entièreté et des parties de zones de loisirs** partiellement occupées à des fins de loisirs.

Ce constat de **non-adaptation durable entre l'affectation de loisirs et l'utilisation touristique** ou récréative du territoire doit cependant être complété par une analyse des révisions de plans de secteur, afin de cerner si la redéfinition des zones de loisirs est de nature à partiellement résorber cet écart entre destination et usage du sol.

### 2.3 REVISIONS PARTIELLES DE PLAN DE SECTEUR

Sur les ~400 **révisions partielles** de plans de secteur réalisées en Wallonie depuis leur instauration (et jusque 2019), une **cinquantaine impliquait la zone de loisirs**. C'est une **proportion relativement élevée** si l'on tient compte du fait que la zone de loisirs ne couvre que 0,51% du territoire wallon (c'est-à-dire ~8.570 hectares). Approximativement 1.000 hectares ont été concernés par une modification de l'affectation du sol impliquant une extension ou une contraction de la zone de loisirs. Les pertes brutes de terrains en zone de loisirs s'évaluent à 482 hectares contre des gains bruts de 497 hectares. **A l'échelle régionale, les superficies destinées aux loisirs** sont donc globalement **stables** depuis un demi-siècle, **mais** ont été assez **profondément réorganisées**.

Ces chiffres résultent de nombreuses opérations, mais deux ont mobilisé des superficies très importantes (Figure 12). Il s'agit des prémices de la **stratégie d'aménagement touristique du site des Lacs de l'Eau d'Heure** (1989) qui ont visé une concentration de l'offre sur le site de la rive nord du lac de la Plate Taille, avec extension de la zone de loisirs préexistante, mais en entraînant surtout une **suppression de nombreuses zones de loisirs** bordant les autres lacs et leur conversion en zones non destinées à l'urbanisation (forestière, agricole, naturelle...). Quant au pic de gains de superficies observé en 1998, il est lié à la **création d'une très vaste zone de loisirs** au niveau du circuit automobile de **Spa-Francorchamps** et de ses abords, jusqu'alors affectés essentiellement à la zone forestière.

Si l'on fait abstraction de ces deux révisions importantes en termes surfaciques et relativement anciennes, la **tendance récente** est plutôt à une augmentation des révisions impliquant la zone de loisirs et à une **balance déséquilibrée en faveur des pertes de superficies** de cette affectation (Figure 12).

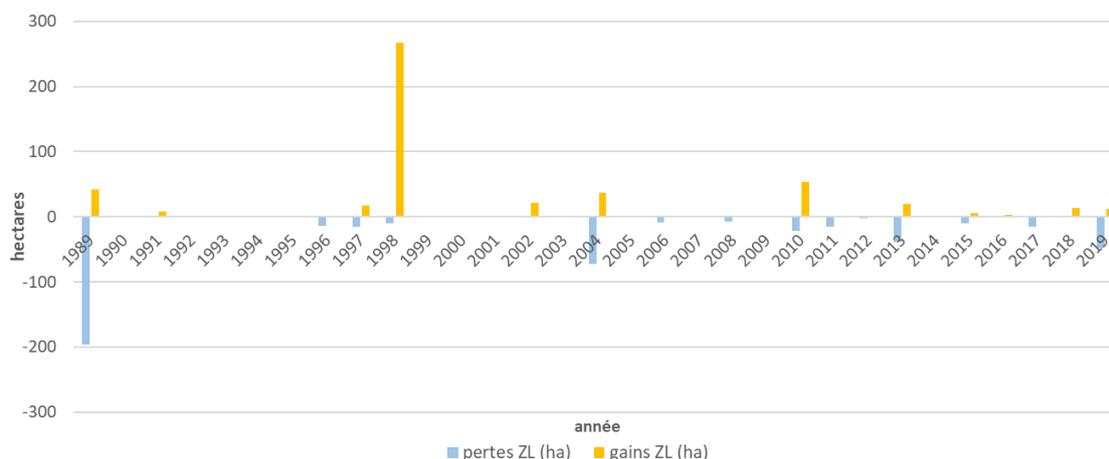


Figure 12 : Gains et pertes de superficies affectées à la zone de loisirs entre 1989 et 2019

L'analyse fine de ces révisions récentes met en évidence que nombre d'entre elles résultent de la **conversion de zones de loisirs** non mises en œuvre **en zones non destinées à l'urbanisation** (80% du total des pertes de superficies), principalement en zone agricole, mais aussi en zones forestière, naturelle et d'espaces verts (Tableau 4). Ces conversions sont mues par les **compensations planologiques** (imposées par la législation depuis 2005) associées à l'**extension de zones d'activités économiques** et d'extraction (ou de dépendance d'extraction depuis l'entrée en vigueur du CoDT). Corolairement, la **localisation des pertes** de superficies affectées aux loisirs est donc **conditionnée par** celle des **emplacements** des nouvelles **zones d'activités économiques** (ou d'extraction), les compensations planologiques étant essentiellement sélectionnées au sein du même secteur d'aménagement. Ces pertes se concentrent notamment dans le sud de la Province de Namur. Le choix des zones de loisirs converties par l'entremise de ces compensations n'apparaît pas faire l'objet d'une analyse approfondie de leur potentialité touristique. Parallèlement, **quelques révisions** visant la conversion de zones de loisirs au **profit direct de la zone d'habitat à caractère rural** (notamment là où l'habitat permanent s'est développé) **ou de la zone d'activité économique** sont également à signaler (Tableau 4).

Tableau 4 : Affectation du sol des terrains précédemment affectés à la zone de loisirs

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	%
Activité économique industrielle	13,7	2,9%
Activité économique mixte	32,0	6,7%
Agricole	182,3	38,2%
Espaces verts	46,9	9,9%
Forestière	75,1	15,8%
Habitat	3,3	0,7%
Habitat à caractère rural	33,8	7,1%
Loisirs	0,0	0,0%
Naturelle	69,0	14,5%
Non affecté ("zone blanche")	0,0	0,0%
Parc	3,8	0,8%
Plan d'eau	6,0	1,3%
Services publics et équipements communautaires	10,7	2,3%
<b>Total</b>	<b>476,7</b>	<b>100,0%</b>

Concernant les **gains bruts**, ils sont en réalité souvent le fait d'une **extension voire d'une restructuration d'une zone de loisirs** existante occupée par une infrastructure touristique. Les révisions partielles de plans de secteur visant la création d'une nouvelle zone de loisirs sont rares. Le projet touristique Your Nature à Antoing, responsable des gains importants de superficies pour l'année 2010 (Figure 12), constitue en cela une exception. Ces créations concernent notamment certaines carrières en fin d'exploitation (comme pour Dinant Aventure), mais n'entraînent pas toujours une mise en tourisme. La **répartition spatiale de ces créations ou extensions** de zones de loisirs ne semble **pas liée aux territoires touristiques dynamiques** et donc répondre à un besoin lié à un développement touristique sous-régional.

Le **moteur principal de la redistribution des zones de loisirs** est donc **extérieur au secteur touristique**. Plus globalement, l'étude des dynamiques territoriales de la zone de loisirs et de l'utilisation du sol au sein de celle-ci montre que cette affectation du sol **joue un rôle mineur dans l'évolution territoriale actuelle du tourisme**.

## 2.4 CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES OPERATIONNELLES

La recherche a permis de brosser un **portrait pluriel de la zone de loisirs** au Plan de secteur, en caractérisant son évolution depuis sa création et ses caractéristiques territoriales. Ce portrait a permis de cerner ses potentialités pour accueillir la fonction touristique et, plus globalement, pour favoriser l'optimisation spatiale du territoire wallon (réponse éventuelle aux besoins résidentiels, rôle dans les compensations planologiques).

Au contraire des zones d'activité économique et même des zones d'habitat (à caractère rural), les zones de loisirs sont, proportionnellement, peu utilisées pour leur destination. Cet usage touristique des zones de loisirs n'est pas en croissance à l'échelle régionale. La **zone de loisirs** au Plan de secteur n'apparaît donc **pas adaptée pour répondre aux besoins actuels du secteur du tourisme** et aux défis de l'aménagement du territoire.

Comme l'a démontré l'analyse réalisée lors des deux premières années de recherche (CPDT, 2022), de **nombreux terrains** en zone de loisirs sont pourtant **potentiellement bien localisés** (cadre paysager intéressant, proximité avec les pôles touristiques, accès direct à un plan d'eau ou une rivière), mais ne sont **pas mobilisés par les acteurs du tourisme**. Les raisons sont probablement multiples (rétention foncière des propriétaires, manque d'équipements...). Construire un équipement touristique au sein d'une zone de loisirs déconnectée des espaces bâtis, jamais mis en œuvre (et donc historiquement dédiée à la production agricole ou sylvicole) paraît également difficilement justifiable vis-à-vis de la population locale et des défis sociétaux de la Wallonie. Il en résulte que les **nouvelles activités touristiques** en zone de loisirs **s'intègrent généralement au sein de terrains déjà mis en œuvre** par le passé (dont des friches touristiques).

Les **révisions** de plan de secteur impliquant la zone de loisirs ont été nombreuses relativement à la proportion de terrains alloués à cette affectation. Si les pertes et les gains se compensent globalement, une redistribution est à l'œuvre. Depuis l'instauration des compensations planologiques, le **moteur principal de cette redistribution est exogène au tourisme**, les zones de loisirs non mises en œuvre étant mobilisées dans le cadre de ces compensations pour l'extension de zones destinées à l'activité économique. Les révisions de plan de secteur visant la création d'équipements touristiques au sein d'une nouvelle zone de loisirs (et non par extension ou restructuration d'une zone de loisirs existante) sont particulièrement rares également.

Les **constats** suivants émergent de l'**ensemble de l'analyse** consacrée aux **zones de loisirs** durant les trois années de recherche :

- De **nombreuses zones de loisirs** ne sont **pas mises en œuvre pour une finalité conforme à leur destination** et que la tendance n'est pas à la mobilisation de ces réserves foncières affectées aux loisirs par le tourisme. Cela résulte d'une **inadéquation** en termes de localisation et/ou d'équipements ou bien de blocages à l'appropriation du terrain par les opérateurs.
- Certains de ces **terrains** en zone de loisirs non occupés conformément à leur destination semblent partiellement **sous-utilisés**, probablement en raison d'un déficit d'investissements inhérent au décalage entre leur occupation actuelle et leur affectation.
- Une **part conséquente** des terrains en zones de loisirs **est sous contraintes fortes et/ou non équipée**, ce qui les prémunit d'une indemnisation des moins-values lors de rezonage en zone non destinée à l'urbanisation.
- Les **zones de loisirs sont de plus en plus mobilisées dans le cadre de compensations planologiques** afin de les convertir en zones non destinées à l'urbanisation, alors que leur urbanisation est peu probable au vu de la dynamique territoriale du tourisme. Il s'agit donc de compensations planologiques **pertinentes sur papier** (consécration d'une utilisation agricole ou sylvicole, voire protection d'un grand intérêt biologique), **mais peu efficaces** dans la perspective de la fin de l'artificialisation. On dévoie en effet l'objectif même de la compensation en convertissant des terres non menacées à moyen terme au lieu de réviser des terrains urbanisables effectivement susceptibles d'être urbanisés à court terme.

Sur base de ces constats, des **mesures d'accompagnement concrètes et différenciées** sont proposées pour le devenir de la zone de loisirs. Elles sont également présentées sous forme schématique à la Figure 13.

- Pour les **terrains artificialisés pour la fonction touristique** en zone de loisirs, les mesures d'accompagnement prônées par la recherche visent à maintenir cette fonction en stimulant le recyclage lors de fin d'activité et en mobilisant des véhicules juridiques (cf. Mesure M.2.d.1. du volet 3) minimisant les risques de basculements vers la fonction résidentielle (Figure 13). Une exception concerne les terrains soumis à un aléa d'inondation élevé, où une majorité d'usages touristiques sont à proscrire. Les campings résidentiels concernés par cette contrainte sont d'ailleurs progressivement désaffectés depuis plusieurs années.
- Pour les (parties d')**équipements touristiques** en zone de loisirs originellement destiné(e)s à la seconde résidence et désormais **majoritairement utilisé(e)s comme résidence principale** – prenant souvent la forme de grands domaines déconnectés des noyaux villageois –, le plan d'action régional relatif à l'habitat permanent (plan HP) propose une réponse différenciée, dont la conversion en zone d'habitat vert.
- Concernant les **zones de loisirs non artificialisées**, il y a lieu de distinguer les terrains sous contraintes fortes et/ou non équipés en eau et électricité – majoritaires d'après l'analyse territoriale réalisée (Figure 13) – des terrains (partiellement) équipés et sans contrainte forte. Pour ces derniers, un traitement différencié est proposé en fonction de critères d'aménagement du territoire (accessibilité via des modes de transport alternatifs à la voiture, coûts d'opportunité de la mise en œuvre à des fins touristiques... ; cf. Mesure M.2.c.5.) et touristiques afin d'identifier les terrains où un usage touristique est opportun. A cette fin, la recherche fournit des outils opérationnels (via des indicateurs quantitatifs et une méthodologie d'analyse territoriale et touristique ; CPDT, 2022) et définit des mesures stratégiques à mettre en place à l'échelle wallonne (cf. Mesure M.2.c.1.) et communale (M.2.b.2.). Les **zones de loisirs non artificialisées convenant aux acteurs touristiques et aux critères d'aménagement territorial durable** bénéficieraient de moyens de mobilisation accrus/renforcés (expropriation, subvention...) pour y faire émerger des projets touristiques ou récréatifs. Certains de ces moyens ont été explorés dans le volet 3 (cf. Mesures M.2.c.2. ; M.2.c.3. ; M.2.c.4.). Par ailleurs, il n'est pas souhaitable que ces terrains à usage touristique

opportun soient révisés en zone non destinée à l'urbanisation dans le cadre de compensations planologiques (Figure 13).

- La création de **nouvelles zones de loisirs par révision de plan de secteur** devrait respecter des critères territoriaux forts (cf. Mesure M.2.c.5.) et s'intégrer dans une stratégie touristique territorialisée (Figure 13). Les compensations planologiques découlant, le cas échéant, de cette révision se porteraient en priorité vers la conversion de terrains en zone de loisirs non opportuns à mettre en œuvre à des fins touristiques, mais éventuellement susceptibles de l'être (c'est-à-dire sans contrainte forte et au moins partiellement équipés).
- Les **zones de loisirs non artificialisées sous contrainte(s) forte(s) et/ou non équipées** ne devraient pas/plus servir de compensation planologique (cf. Mesure M.2.b.6.) (Figure 13). A long terme ou en cas de révision profonde du Plan de secteur, elles pourraient faire l'objet d'un rezoneage en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation nécessaire (vu leur caractère non apte à recevoir les constructions), avec analyse territoriale approfondie pour déterminer leur nouvelle affectation.
- Les **zones de loisirs non artificialisées sans contrainte forte et (partiellement) équipées qui ne répondent pas** à certains critères minimums nécessaires à une urbanisation conforme au **bon aménagement des lieux** ne se verraient pas octroyer de subsides pour le déploiement d'une activité touristique (cf. Mesure M.2.c.5.). A long terme ou en cas de révision profonde du Plan de secteur, ces terrains pourraient également être révisés en zones non destinées à l'urbanisation, mais nécessiteraient une indemnisation des propriétaires.

Les **bénéfices attendus** de ces mesures seraient multiples et concerneraient à la fois le **secteur du tourisme et celui de l'aménagement du territoire**. Tout d'abord, cela offrirait de réelles opportunités de développement pour les opérateurs touristiques au sein de certaines zones de loisirs non mises en œuvre actuellement. Ensuite, le principe de compensation planologique aurait un effet renforcé sur la recherche d'un aménagement durable du territoire wallon et sur la limitation des disponibilités foncières effectives. Finalement et de manière plus hypothétique (révision structurelle du Plan de secteur), les zones de loisirs rezonées en zones non urbanisables offriraient une sécurité juridique pour les usagers, gestionnaires ou propriétaires de ces zones (agriculteurs, sylviculteurs, associations de protection de la nature).

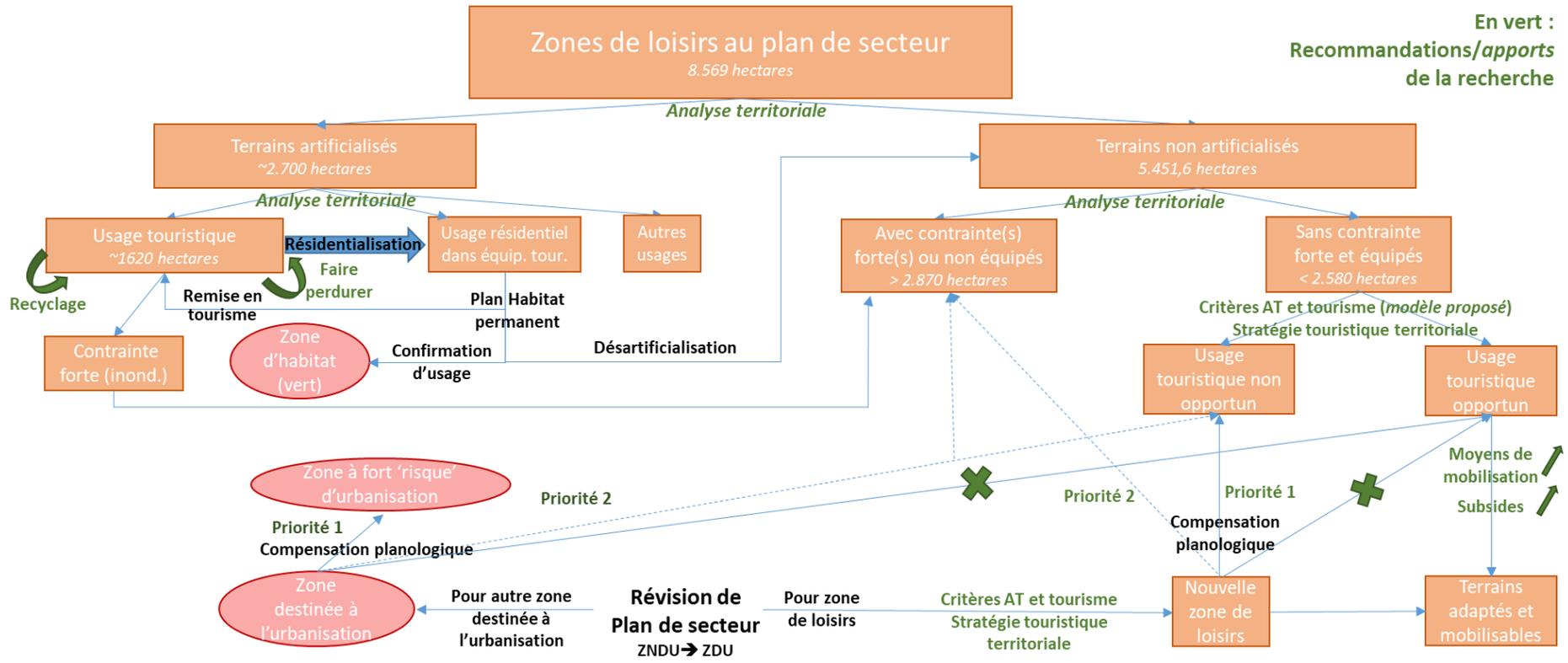


Figure 13. Schéma résumant les recommandations territoriales formulées par la recherche en lien avec les zones de loisirs et leurs caractéristiques

## VOLET 3. EVOLUTION ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE WALLON

L'annexe 2 comprend la méthodologie employée et l'ensemble des recommandations de la recherche (2021-2022).

### 1. INTRODUCTION

La recherche (entre 2020 et 2022) a permis de faire progresser la connaissance sur les activités touristiques au sein du territoire wallon et particulièrement les relations complexes et en évolution constante entre tourisme et aménagement du territoire. Cette meilleure connaissance engrangée soulève de nouveaux enjeux et questionnements et de nouveaux besoins en termes de connaissance et de recherche. La recherche a abouti à des propositions de mesures d'encadrement et de développement de la fonction touristique, objet de cette annexe. Pour aller encore plus loin, des lacunes constatées dans les données disponibles sur le tourisme en Wallonie devraient notamment être comblées.

L'analyse des objets et des territoires touristiques a mis en évidence que le territoire wallon n'est pas homogène en termes de répartition de la fonction touristique et que les impacts territoriaux de l'activité touristique sont différenciés. La majorité des objets touristiques est située dans des zones destinées à l'urbanisation au Plan de secteur. Si certains objets sont principalement présents dans la zone de loisirs (citons les parcs résidentiels de week-end ou les campings), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (ex. les hôtels). Les zones de loisirs définies par le Plan de secteur sont loin de correspondre aux sites d'implantation majoritaire des infrastructures touristiques. La non-utilisation de nombreuses zones de loisirs laisse supposer qu'elles avaient été initialement prévues pour un type d'offre touristique précis : les équipements touristiques de grande taille, marchands et non marchands. Cette offre était en forte expansion et correspondait à la demande dominante lorsque le Plan de secteur a été élaboré. Sa croissance s'est cependant tassée dans les décennies suivantes. Actuellement, la grande diversité des activités touristiques en termes de besoins et de publics impliquant des critères d'implantation très variés couplée à l'évolution de la demande touristique a rendu obsolète certaines zones de loisirs. Une forme d'inadéquation de l'offre avec la demande est d'ailleurs soulevée par les acteurs touristiques. Le manque de connaissance fine sur la répartition et les caractéristiques territoriales de ces zones constituait un autre facteur explicatif de la sous-utilisation de cette zone destinée au tourisme et à la récréation – la connaissance ayant fortement avancé au cours de cette recherche. La pertinence de la localisation des zones de loisirs de même que la légitimité de l'existence de cette zone spécifique peuvent être questionnées.

Dans certains endroits, la destination principale résidentielle est mise en péril par la fonction touristique (principalement les résidences secondaires, gîtes ou locations via plate-forme) dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. La demande touristique actuelle (comme la vague des cabanes perchées, insolites...) incite l'implantation d'infrastructures touristiques dans des zones non destinées à l'urbanisation (les zones agricoles, forestières ou naturelles). Le CoDT a d'ailleurs entrouvert une porte théorique à ces implantations. Il s'agit aussi de s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent là où les conditions territoriales n'y sont pas favorables.

La pandémie a remis le tourisme de proximité à l'honneur (avec notamment le besoin d'espace et de nature). Si cette tendance persiste, la coexistence entre fonctions risque de se dégrader à certains endroits (sur-fréquentation de certains espaces naturels, déséquilibre entre habitants et touristes dans certains villages). À l'inverse, le nombre de séjours pour motifs professionnels a régressé avec l'utilisation accrue des outils de visioconférence qui se substituent aux voyages d'affaires et on peut se demander si les grands hôtels qui accueillaient ce public dans les centres-villes ou dans les zones d'activités économiques se pérenniseront.

Les changements climatiques (inondation / sécheresse) en cours et à venir réinterrogent aussi la pertinence de certaines localisations ou activités touristiques notamment à proximité des cours d'eau ou au sein des massifs forestiers ou landes.

En 2011, l'Europe s'est fixée comme objectif d'arrêter l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 (*in* La feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, 2011), pour des raisons environnementales mais aussi d'autonomie alimentaire. Pour répondre à cet objectif, la Wallonie est entrée dans une dynamique de réduction progressive de l'artificialisation. Le secteur du tourisme doit prendre sa part pour répondre à ce défi. Il y a d'autant plus intérêt que cette gestion parcimonieuse des sols contribue à la protection des paysages et à la valorisation des patrimoines culturel et naturel participant à l'identité du territoire wallon et constituant des ressources pour les loisirs et le tourisme. On est dans un contexte d'une régulation spatiale du territoire.

Le décalage est croissant entre les cadres de l'aménagement du territoire, les situations et les évolutions touristiques. Il y a un réel besoin d'encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain mais aussi afin de permettre la concrétisation de nouveaux types d'offres touristiques.

## 2. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Les recommandations ont été réparties en deux catégories. Celles relatives aux connaissances du secteur touristique et celles servant à l'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial.

Nombre de mesures, pour être pleinement effectives, nécessitent des moyens humains et financiers supplémentaires. D'autres exigent des modifications législatives.

Tableau 5 Recommandations concernant la connaissance du secteur touristique (2021-2022)

Recommandations concernant la connaissance du secteur touristique (2021-2022)
<b>1a. Production et analyse des données</b>
M.1.a.1. Suivi complet par le CGT (2021)
M.1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT (2021)
M.1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques (2021-2022)
M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires (2021)
M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques (2021-2022)

Recommandations concernant la connaissance du secteur touristique (2021-2022)	
1b. Pistes de recherche (R) et enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E)	
M.1.b.R.1.	Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (R) (2021)
M.1.b.R.2.	Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (R) (2021)
M.1.b.R.3.	Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (R) (2021)
M.1.b.E.1.	Enjeux d'aménagement du territoire - Rapport à la nature (E) (2022)
M.1.b.E.2.	Enjeux d'aménagement du territoire - Intensité d'usage et mobilité (E) (2022)

Tableau 6 Mise en œuvre des recommandations relatives aux mesures d'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial

Mesure d'encadrement et de développement de la fonction touristique (2021-2022)	Directement applicable	Nécessite une modification d'un code	Nécessite des mesures complémentaires
<b>2a. Encadrement des hébergements touristiques existants</b>			
M.2.a.1. Taxation communale (règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences) (2022)	X		
M.2.a.2. Règlement de police (2022)	X		
<b>2b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets</b>			
M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) – Stratégie (2021-2022)	X		X (Moyens humains et financiers)
M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)	X		X (Moyens humains et financiers)
M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021)	X Autorisation touristique	CoDT D.IV.80	X (Moyens humains et financiers)
Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme (2021)	Mesure abandonnée (pas de simplification administrative)		
M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (2021)		CoDT R.IV.4-1	
M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)	X	CoDT R.IV.35-1 CWT Art.79.D	X (Moyens humains et financiers)

Mesure d'encadrement et de développement de la fonction touristique (2021-2022)	Directement applicable	Nécessite une modification d'un code	Nécessite des mesures complémentaires
M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptés à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)	X		
<b>2c. Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun</b>			
M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)			X
M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)	X		
M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022)		X	
M.2.c.4. Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)	X	CoDT R.IV.4-1	X (Moyens humains et financiers)
M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention) (2022)	X (Appel à projet)	CWT (Subvention)	
M.2.c.6. Bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement de la fonction touristique au sein des zones forestières et agricoles au Plan de secteur (2022)	X		
<b>2d. Persistance de la fonction touristique dans le temps</b>			
M.2.d.1. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)	X		

### 3. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE – ENJEUX SOULEVES

L'analyse touristique et territoriale des 16 objets touristiques étudiés en 2020-2021 a permis de dégager des enjeux d'aménagement du territoire de plusieurs ordres :

- Le rapport à la nature. Quel rôle ces équipements jouent-ils ou peuvent-ils jouer par rapport au maintien, à la dégradation ou à l'amélioration de la biodiversité et dans l'amélioration du cadre de vie de la population (y compris des touristes) ?
- L'intensité d'usage du territoire touristique. Quelle est l'intensité d'usage des différents types d'attractions et d'hébergements ? Est-ce que des synergies sont possibles ? De nouveaux équipements sont-ils souhaitables et où ?
- La mobilité. Quelles synergies rechercher en fonction des possibilités d'accessibilité aux sites et de déplacements pendant le séjour (en train et via le RAVeL) ? Où localiser les nouveaux équipements ?

Ces enjeux s'inscrivent dans les objectifs de la politique d'aménagement du territoire et du Plan de relance de la Wallonie ainsi que dans le contexte et les tendances actuelles, en particulier le besoin de nature accru suite à la pandémie et la transition énergétique imposée par le changement climatique et la situation géopolitique.

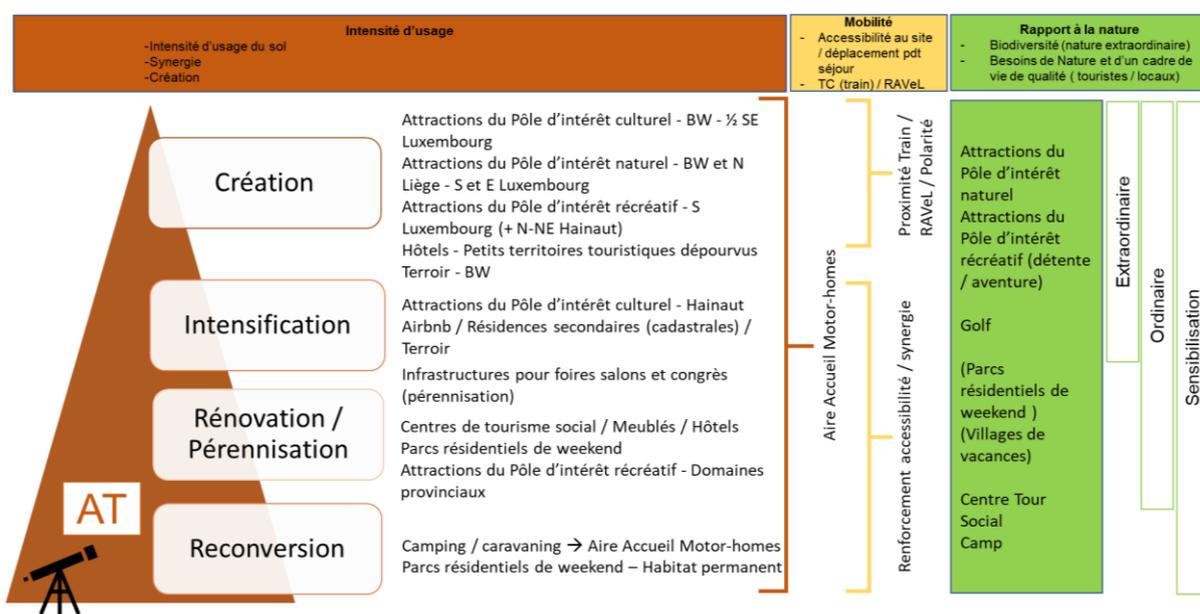


Figure 14 : Enjeux d'aménagement du territoire

## 4. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL AU SEIN DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR DANS UNE VISION DE FIN DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN (2022)

### 4.1 LA TAXATION COMMUNALE (LA TAXE COMMUNALE DE SEJOUR ET LA TAXE SUR LES SECONDES RESIDENCES)

#### *M.2.a.1. Encadrement via la taxation communale : règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences*

Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure promeut / définit / explicite les mécanismes qui permettrait d'**homogénéiser et de renforcer la taxe de séjour** votée et perçue par les différentes communes wallonnes. De plus, cette mesure tend également à proposer aux différentes communes de voter, outre une **taxe de séjour**, une **taxe sur les secondes résidences**. En effet, ces deux taxes permettront de viser toutes les personnes non inscrites au registre de la population mais profitant des infrastructures de la commune en question.

L'intérêt de cette mesure est de **compenser les coûts liés au tourisme dans les communes**. En outre, cela permet indirectement de connaître et éventuellement d'encadrer le développement des hébergements touristiques en permettant une maîtrise de l'existence de ceux-ci sur le territoire communal.

Dans le dispositif de la taxe de séjour, il est primordial d'exclure du champ d'application, les hébergements faisant l'objet d'une taxe sur la seconde résidence afin de ne risquer de taxer deux fois la même situation (voir infra).

Enfin, il serait intéressant que les communes adoptent un règlement-taxe sur le séjour ainsi qu'un règlement-taxe sur les secondes résidences afin d'avoir, après taxation, une vue globale des hébergements touristiques présents sur la commune en question. Par ailleurs, si la commune a voté spécifiquement un règlement-taxe sur les terrains de camping, il conviendra d'y avoir égard afin d'avoir une vue complète des hébergements.

Vu l'existence d'un principe d'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes. Dès lors, cette mesure est **directement applicable** après adoption et publication par le Conseil Communal.

Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

## DE LEGE LATA (état des lieux)

La constitution belge en ses articles 41, 162 et 170 §4 consacre le principe d'autonomie communale et permet aux communes de régler, par voie d'impôt, tout objet que les autres législations n'ont pas exclu expressément de leur compétence à condition de respecter les lois, décrets, ordonnances et règlements adoptés par les autorités supérieures (fédérales et régionales).

L'impôt doit également être conforme à l'intérêt général.

L'impôt communal doit respecter différents principes.

- Tout d'abord celui d'égalité garanti par la constitution (10, 11 et 172) et imposant que toutes les personnes dans la même situation soient taxées de la même manière. Une différence de traitement pourrait être établie entre plusieurs catégories de personnes pour autant que celle-ci repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. De même, les personnes se trouvant dans une situation différente ne peuvent être traitées de manière identique sauf à ce que cela repose sur un critère objectif et que ce soit raisonnablement justifié. Ce principe sera vérifié via les motifs repris dans le préambule du règlement-taxe ainsi que dans le dossier administratif éventuel ayant mené à l'élaboration de celui-ci.
- De même, le contribuable ne peut être taxé deux fois sur le même objet selon le principe 'non bis in idem' si bien qu'une même autorité ne peut taxer le même contribuable par une taxe visant le même fait générateur ou le même objet.
- Enfin, le règlement-taxe peut avoir un caractère dissuasif mais ne peut avoir pour fonction d'empêcher le développement ou d'entraver l'exercice d'une activité sur le territoire communal.

Vu l'existence d'un principe d'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes.

Dès lors, cette mesure est directement applicable après adoption et publication par le Conseil Communal<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> En effet, l'article L1133-1 du code de la démocratie locale et de la décentralisation précise que : « Les règlements et ordonnances du conseil communal, du (collège communal) et du bourgmestre sont publiés par ce dernier par la voie d'une affiche indiquant l'objet du règlement ou de l'ordonnance, la date de la décision par laquelle il a été adopté, et, le cas échéant, la décision de l'autorité de tutelle.

L'affiche mentionne également le ou les lieux où le texte du règlement ou de l'ordonnance peut être consulté par le public. »

De plus, l'article L1133-2 précise que : « Les règlements et ordonnances visés à l'article L1133-1 deviennent obligatoires le cinquième jour qui suit le jour de leur publication par la voie de l'affichage, sauf s'ils en disposent autrement.

Le fait et la date de la publication de ces règlements et ordonnances sont constatés par une annotation dans un registre spécialement tenu à cet effet, dans la forme qui sera déterminée par arrêté du Gouvernement. »

Les taxes communales sont soumises à la tutelle spéciale d'approbation comme le précise l'article L3131-1 du CDLD. En ce qui concerne la procédure, les règlements sont transmis au Gouvernement dans les 15 jours de leur adoption. Il prendra sa décision dans les 30 jours de la réception du règlement par la commune, délai qu'il peut proroger une seule fois de 15 jours. A défaut de décision dans le délai, le règlement devient exécutoire.

Par ailleurs, il existe une circulaire budgétaire annuelle émanant du Ministre des Pouvoirs locaux relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne. La version en vigueur en 2022 est en annexe de cette recommandation.

Enfin, en ce qui concerne la procédure de taxation, les taxes sont recouvrées par voie de rôle<sup>2</sup> qui doivent être arrêtés et rendus exécutoire par le Collège Communal le 30 juin de l'année qui suit l'exercice au plus tard.

Pour le recouvrement de la taxe, la commune envoie soit un formulaire à compléter au redevable, soit le redevable est prié de faire une déclaration à l'Administration communale.

De plus, si le règlement le prévoit, la non-déclaration de la part du redevable a pour conséquence que la taxe sera enrôlée d'office, c'est-à-dire que l'impôt sera établi sur base des éléments dont l'Administration a connaissance et avec une majoration possible.

En pratique au niveau de la taxation, en ce qui concerne la taxe sur la seconde résidence, en général, les communes se basent d'abord sur le rôle de l'exercice antérieur. A savoir que les règlements comportent, la plupart du temps, une obligation pour le redevable de retourner le formulaire envoyé par la commune complété. A défaut d'avoir reçu ce formulaire de déclaration, le redevable est censé faire la déclaration d'initiative. Par ailleurs, les communes ont accès au registre national et à la documentation patrimoniale pour identifier les redevables éventuels de cette taxe. En effet, les communes peuvent alors identifier les adresses où il n'y a pas de domiciliation et si le bâtiment ne peut être considéré comme un bâtiment inoccupé, il sera potentiellement concerné par la taxe sur les secondes résidences.

---

<sup>2</sup> Acte par lequel l'Administration se délivre son propre titre afin de recouvrer le paiement de l'impôt.

En ce qui concerne la taxe de séjour, les infrastructures de type hôtelières doivent fournir chaque année à l'administration le nombre de nuitées. Outre le rôle de l'exercice antérieur, les communes pourront effectuer un recensement sur le terrain et en ligne via les sites de mises en location de logements de vacances ou les plateformes de mises à disposition de logements. Comme les communes disposent d'accès au registre national et à la documentation patrimoniale, ces ressources permettent également de compléter leurs informations.

### Propositions de modèle

Les modèles proposés ci-dessous sont basés sur ceux rédigés par le SPW – pouvoirs locaux. Dans la fixation des montants, la circulaire budgétaire (voir ci-dessous) propose de respecter certains maxims et prévoit également des possibilités d'exemptions. Il s'agit de propositions pouvant être modifiées en fonction des réalités et besoins des communes.

#### I. Taxe de séjour :

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal Séance publique du ...

Présents : .....

OBJET : Taxe de séjour - Exercice(s)

Le Conseil communal,

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30,

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales,

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public,

Considérant que les personnes qui résident sur le territoire de la Commune sans y être domiciliées génèrent un coût d'entretien de voirie, de sécurité, de salubrité et de fonctionnement général de la Commune auquel elles ne contribuent pas ; (exemple de motifs)

Considérant que sont apparus sur le marché immobilier de nouveaux types d'hébergement susceptibles d'être soumis à la taxe de séjour ; (exemple de motifs)

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions, notamment en matière d'accueil des touristes ; (exemple de motifs)

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré, par ... voix pour, ... voix contre, et ... absentions.

Décide :

Article 1er - Il est établi, pour l'exercice 20. (ou pour les exercices 200. à 20..), une taxe communale (ou une taxe communale annuelle) de séjour.

Est visé le séjour des personnes non inscrites, pour le logement où elles séjournent, au registre de population ou au registre des étrangers. dans notamment : (exemple de libellé – chaque commune utilise les types d'hébergements la concernant et en fonction des autres règlements taxes votés)

- Les hébergements touristiques déclarés et reconnus par le CGT ;
- Les immeubles ou appartements donnés en location pour de petites périodes à des personnes qui ne sont pas inscrites au registre de la population et pour autant que ledit bien ne réponde pas à la notion de 'seconde résidence' tel que prévu dans le règlement taxe y afférent ;
- Les hébergements non reconnus par le Commissariat Général au Tourisme (CGT)<sup>3</sup> ;
- Ne sont pas visés, les hébergements qui font l'objet d'une taxe communale sur les secondes résidences, ni les auberges de jeunesse agréées par la Communauté Française ni les centres de tourisme social. (exemple d'exemption) ;
- Dans le cas où une même situation peut donner lieu, pour une même période, à l'application à la fois du présent règlement et de celui qui instaure une taxe sur les secondes résidences, seul est d'application ce dernier règlement.

Article 2 - La taxe est due par la personne qui donne le ou les logement(s) en location. (exemple de libellé)

Article 3 - La taxe est fixée comme suit, par logement : ... euros par personne et par nuit ou fraction de nuit. (exemple de libellé)

Ou La taxe est fixée comme suit : ... euros par an et par lit ou chambre ou emplacement de camping. (autre exemple de libellé)  
(il est possible de moduler la taxe selon le type d'établissement pour autant que cela repose sur un critère objectif et raisonnable)

Article 4 - Exonérations : la taxe n'est pas due par... (facultatif – voir circulaire budgétaire qui propose une exonération).

Article 5 – La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 6 – Tout contribuable est tenu de faire au plus tard le ..., à l'Administration communale, une déclaration contenant tous les

<sup>3</sup> Il s'agit d'une possibilité « théorique » mais au vu de l'articulation malheureuse de l'article 201/1 du Code Wallon du Tourisme sous le Titre II et pouvant laisser croire que seuls les hébergements touristiques (HT) visés dans ce titre II sont soumis à déclaration d'exploitation, nous préférons ajouter cette catégorie.

renseignements nécessaires à la taxation. Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (6 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de ....

Ou

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le ... de l'exercice d'imposition. Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (6 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de ....

Article 7 – Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 - La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial du ... et au Gouvernement wallon

#### **I. Taxe sur les secondes résidences :**

Extrait du registre aux délibérations du conseil communal

Séance publique du ...

Présents : .....

OBJET : Taxe sur les secondes résidences – Exercice(s)

Le conseil communal,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du ... relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année ... ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du ... conformément à l'article L1124-40 §1,3°et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable/défavorable rendu par le directeur financier en date du ... et joint en annexe ;

OU

Vu que le directeur financier n'a pas rendu d'avis ;

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du collège communal,

Après en avoir délibéré, par ... voix pour, ... voix contre, et ... absentions.

Décide :

Article 1er – Il est établi, pour l'exercice 20.. (ou : pour les exercices 20.. à 20..), une taxe communale (ou une taxe communale annuelle) sur les secondes résidences.

Est visé tout logement, existant au ... de l'exercice d'imposition, dont la personne pouvant l'occuper à cette date n'est pas, à la même date, inscrite, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers. (Exemple de libellé)

Par seconde résidence, il faut entendre tout logement (meublé ou non meublé), occupé même de façon intermittente, dont la ou le(s) personne(s) pouvant l'occuper – que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou d'usager à titre gratuit – n'est ou ne sont pas inscrite(s) au registre de la population ou au registre des étrangers de la commune sur laquelle se trouve la seconde résidence. (exemple de libellé)

Ne sont pas visés par cette taxe : - les logements soumis à la taxe sur le séjour (exemple d'exemption)

Article 2 – La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence.

En cas de location, elle est due solidairement par le propriétaire.

En cas d'indivision, la taxe est due solidairement par tous les copropriétaires.

En cas de démembrement du droit de propriété à la suite du transfert entre vifs ou pour cause de mort, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaires. (Exemple de libellé)

Article 3 – La taxe est fixée comme suit, par seconde résidence ... .

(il est possible de moduler la taxe selon certains critères (taille du logement par exemple) pour autant que cela repose sur un critère objectif et raisonnable)

Le taux est ramené à .... € pour les secondes résidences établies dans un camping agréé. (si taxation de ceux-ci, il est obligatoire de prévoir un taux réduit).

Le taux est ramené à .... € pour les secondes résidences établies dans des logements étudiants. (si taxation de ceux-ci, il est obligatoire de prévoir un taux réduit).

Article 4 – Exonérations : la taxe n'est pas due par... (facultatif).

Si pas de taxation des secondes résidences établies dans un camping agréé et/ou dans des logements étudiants, il faut le mentionner à l'article 4 « exonérations » ET motiver dans le préambule de la délibération les raisons qui mènent à l'absence de taux pour ceux-ci. Si d'autres exonérations sont ajoutées, il convient également de les motiver dans le préambule de la délibération. Cette motivation doit avoir un rapport avec l'objectif poursuivi par la taxe.

Article 5 – La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 6 – Tout contribuable est tenu de faire parvenir au plus tard le ... (à compléter), à l'Administration communale, une déclaration signée contenant tous les renseignements nécessaires à la taxation.

La déclaration faite durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de refaire la déclaration en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 10 pour cent pour la 1ère infraction (exemple de libellé)
- 75 pour cent pour la 2ème infraction (exemple de libellé)
- 200 pour cent à partir de la 3ème infraction (exemple de libellé)

OU

Article 6 – L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant le .... (à compléter). A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le ... de l'exercice d'imposition.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 10 pour cent pour la 1ère infraction (exemple de libellé)
- 75 pour cent pour la 2ème infraction (exemple de libellé)
- 200 pour cent à partir de la 3ème infraction (exemple de libellé)

Article 7 – Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Article 8 – Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 9 – Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 – Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 – Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation

#### **Annexe - Circulaire budgétaire annuelle en vigueur en 2022**

Cette circulaire précise

- En ce qui concerne la taxe de séjour que :

« 040/364-26 : *Séjour*

*Taxe directe si prise au forfait ou taxe indirecte si prise à la nuitée – Modèle disponible.*

*Le taux maximum recommandé est fixé à 1,30 euros par personne et par nuitée ou forfaitairement à 180,00 euros/an/lit, chambre ou emplacement de camping. Lorsque la taxation vise les hébergements dûment autorisés à utiliser une dénomination protégée par le Code wallon du Tourisme (établissement hôtelier, hébergement touristique de terroir, meublé de vacances, camping touristique ou village de vacances), la taxe est réduite de moitié. L'application de cette taxe implique automatiquement que l'exploitant des lieux loués et les locataires de ceux-ci ne soient pas soumis à la taxe sur les secondes résidences.*

*La taxe s'applique aussi aux logements offerts en Airbnb ou service similaire. »*

- En ce qui concerne la taxe sur les secondes résidences :

*« 040/367-13 : Secondes résidences*

*Taxe directe – Modèle disponible.*

*Par seconde résidence, il faut entendre tout logement, existant au ... (date à fixer par la commune mais en général, c'est le 1er janvier) de l'exercice d'imposition, dont la personne pouvant l'occuper à cette date n'est pas, à la même date, inscrite, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers.*

*Au vu de cette définition la qualité de seconde résidence peut se concrétiser :*

- dans le chef d'un propriétaire (qui n'est pas inscrit, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers et qui n'y a pas mis de locataire) ;*
- dans le chef d'un locataire :*
- dans le chef d'un titulaire de tout droit réel (titulaire d'un droit réel démembre, copropriétaires, ..., qui n'est pas inscrit, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers et qui est domicilié ailleurs).*

*Les biens taxés comme seconde résidence ne peuvent donner lieu à l'application d'une taxe pour le séjour des personnes qui les occupent.*

*Je recommande un taux de 720,00 euros au maximum (une variation selon l'importance des secondes résidences est possible).*

*Les taux maxima recommandés sont de 250,00 euros lorsque la taxe vise les secondes résidences établies dans un camping agréé, et de 125,00 euros lorsque la taxe vise les secondes résidences établies dans des logements pour étudiants (kots).*

*La taxe sur les secondes résidences ne peut s'appliquer aux gîtes ruraux, gîtes à la ferme, meublés de tourisme et chambres d'hôte visés par le Code wallon du Tourisme, lesquels peuvent cependant faire l'objet d'une taxe de séjour (code 040/364-26).*

*Il y a lieu de rappeler que la taxe sur les secondes résidences ne peut jamais viser que des occupants d'immeubles d'habitation. Si elle peut s'appliquer à des propriétaires ou titulaires de droits réels, c'est à la condition qu'ils soient aussi occupants de leurs biens et en cette qualité.*

*Les communes désignent le redevable de la taxe.*

*Vous trouverez plus de précisions ci-dessous.*

*Les communes peuvent en cas de location du logement, prévoir une solidarité entre l'occupant (dans le chef duquel les conditions de la seconde résidence sont réunies) et le propriétaire.*

*En effet, selon le principe d'autonomie fiscale que leur confère l'article 170, §4, de la Constitution, les communes désignent le redevable de la taxe. Cela implique que ces dernières ont le pouvoir de prévoir des mécanismes de solidarité entre ces redevables. Ainsi, la solidarité peut être envisagée lorsqu'il y a une pluralité de titulaires d'un droit réel sur le bien concerné.*

*Le Conseil d'État a déjà estimé que « tant le propriétaire que l'occupant des logements visés peuvent, à bon droit, être considérés comme redevables {...} ; qu'en l'espèce, il y a communauté d'intérêts entre les débiteurs tenus solidairement au paiement de la taxe, puisque le propriétaire et son locataire participent à l'activité taxée, à savoir la location et l'occupation de secondes résidences, et que le propriétaire perçoit un loyer à charge de son locataire ; que cette communauté d'intérêts peut raisonnablement justifier le mécanisme de solidarité prévu dans le règlement-taxe litigieux ».*

*La taxe sur les secondes résidences a pour objectif de frapper un objet de luxe dont la possession démontre dans le chef du redevable une certaine aisance et qui ne revêt pas un caractère de nécessité comme l'exercice d'une activité professionnelle ou la possession d'une première résidence. Cela ne correspond en rien à la situation des personnes hébergées dans un établissement pour aînés. Je vous invite dès lors de ne pas lever une telle taxe à charge des résidents hébergés dans les établissements visés à l'article 334, 2° du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé.*

*Deux arrêts du Conseil d'État pris en la matière méritent d'être signalés :*

*Dans son arrêt n°66545 du 4 juin 1997, le Conseil d'État estime qu'il n'existe pas de justification raisonnable et adéquate de la différence de traitement entre, d'une part, les personnes domiciliées sur le territoire d'une commune et, d'autre part, les personnes qui ne sont pas inscrites dans les registres de la population de cette commune, les premières citées n'étant pas redevables de la taxe communale sur les secondes résidences à l'inverse des secondes citées. En conséquence, les communes ne peuvent donc pas exonérer une seconde résidence pour le motif que la personne qui peut en disposer serait déjà domiciliée à une autre adresse dans la commune.*

*Dans son arrêt n°99.385 du 2 octobre 2001, le Conseil d'État estime que la taxe sur les secondes résidences n'est pas comparable au précompte immobilier et ce, notamment parce que cette taxe « n'a pas le même objet que le précompte immobilier établi sur le revenu cadastral et les centimes additionnels perçus par la commune sur ce dernier. » Par ailleurs, la haute juridiction administrative rappelle que « l'objet premier de la taxe sur les secondes résidences est de frapper un objet de luxe dont la possession démontre dans le chef du redevable une certaine aisance et qui ne revêt pas un caractère de nécessité comme l'exercice d'une activité professionnelle ou la possession d'une première résidence ... ».*

*Il faut rappeler aux autorités communales qu'en matière de règlement sur les secondes résidences, il est important de soigner la motivation qui a conduit à son adoption. Étant donné la multiplication des recours, sur base de la violation des articles 10 et 11 de la constitution, à l'encontre de ces règlements-taxes, une simple référence à la situation financière de la commune n'est pas suffisante pour justifier la taxation des secondes résidences. Ce constat est encore plus vrai en cas de différenciation du taux de la taxe et/ou de plusieurs exonérations dans un règlement-taxe de ce type.*

*Ces différentes justifications sont les suivantes :*

- *le caractère compensatoire de la taxe fait référence aux dépenses engagées au bénéfice des personnes qui ont des intérêts dans la commune, y sont présents ou y habitent, à des fins de sécurité et pour les services communaux et leur amélioration. Cette justification n'est pertinente que s'il est prouvé que les contribuables de cette taxe engendrent plus de frais pour la commune ou participent moins dans le financement de ces frais que les habitants de la commune. Par conséquent, cette justification exige un lien entre la hauteur de la taxe sur les secondes résidences et les taxes qui sont dues par ceux qui ont leur domicile dans la commune. Par ailleurs, le fait de se référer à l'effet compensatoire pour justifier un taux différencié prévu en fonction de l'emplacement de la seconde résidence n'est pas une justification objective et raisonnable.*

*Le caractère compensatoire de la taxe peut soulever des difficultés notamment si la seconde résidence est utilisée par un tiers. Le recours à l'objectif compensatoire pour justifier la taxation des secondes résidences dans le chef du propriétaire n'est pas conforme au principe d'égalité. En effet, c'est celui qui dispose de la seconde résidence qui profite des dépenses communales ET ce sont ces dépenses qui doivent être compensées par la taxe sur les secondes résidences. La désignation du propriétaire comme redevable de la taxe entraîne une violation du principe d'égalité et de non-discrimination puisque l'on va traiter de manière identique deux catégories de personnes qui se trouvent dans une situation différente. D'une part, le propriétaire de la seconde résidence qui dispose lui-même de cette seconde résidence ET le propriétaire d'une seconde résidence qui met à disposition d'un tiers sa seconde résidence. Il n'existe donc pas de justification objective et raisonnable pour ce traitement identique des situations, qui à la lumière de l'objectif compensatoire, sont différentes ;*

- *la taxe sur la richesse qui permet de justifier la taxation des secondes résidences comme un produit de luxe qui suppose l'existence d'une certaine aisance dans le chef de celui qui utilise le bien immobilier comme seconde résidence. Les secondes résidences comme produit de luxe ne concernent que ceux qui utilisent le bien immobilier comme seconde résidence (occupant). Le recours à cette justification permet seulement de justifier de manière objective et raisonnable la taxation du propriétaire de l'immeuble si celui-ci utilise effectivement l'immeuble comme seconde résidence.*

*Les communes pourraient, notamment prévoir sur base de cette justification, un taux différencié en fonction de l'emplacement de la seconde résidence. Un taux unique est difficile à défendre puisque selon l'emplacement, le degré d'aisance n'est pas le même.*

*Néanmoins, il n'est pas possible d'exonérer de cette taxe, les habitants qui ont leur domicile sur la commune et qui sont redevables des additionnels à l'IPP puisque l'on taxe un produit de luxe et donc cela n'a aucun rapport avec la contribution déjà existante aux finances de la commune ;*

- *l'incitation pour les habitants de fixer leur résidence principale dans la commune. L'objectif de cette taxe est de protéger l'habitation résidentielle, éviter l'inoccupation prolongée d'un immeuble. Cet objectif peut entraîner une justification objective et raisonnable pour l'instauration de cette taxe à des charges des secondes résidences pour autant que l'existence de ce motif apparaisse raisonnable. Je rappelle aux autorités communales que chaque motivation a ses propres limites (choix du redevable et taux de la taxe). »*

## 4.2 LE REGLEMENT DE POLICE

### *M.2.a.2. Encadrement de la fonction touristique via les règlements de police*

#### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure promeut / définit / explicite les mécanismes qui permettent de **compléter les règlements de police relativement aux aspects liés aux hébergements touristiques.**

En effet, lesdits règlements sont édictés afin de faire jouir la population d'une bonne police c'est-à-dire de la tranquillité, salubrité, sûreté, propreté et de la sécurité publique. Différentes mesures générales sont prévues à cet égard relatives à la lutte contre le bruit, l'occupation du domaine public, les dégradations, la propreté publique...

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer au mieux la fonction touristique et sa place dans la vie locale** en les complétant de règles spéciales et liées aux hébergements touristiques. En effet, étant donné que ces logements coexistent avec les logements des résidents, des problèmes de voisinage peuvent apparaître, plus particulièrement liés au bruit, aux déchets, aux feux (barbecue mais aussi feux d'artifices, pétards...) ...

A noter que cette mesure comporte des limites dans le sens où les dispositions prises par un règlement de police a un effet dissuasif mais n'a pas de vocation à limiter, encadrer ou réguler le nombre d'établissements présents sur la commune.

Cette mesure nécessite une **modification/adaptation des règlements de police pris par les communes.**

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

##### *DE LEGE LATA (état des lieux)*

La nouvelle loi communale en son article 135 édicte ce qui suit :

« *Chapitre IV - Des attributions des communes en général - Art. 135.*

*§1er. Les attributions des communes sont notamment : de régir les biens et revenus de la commune ; de régler et d'acquitter celles des dépenses locales qui doivent être payées des deniers communs ; de diriger et faire exécuter les travaux publics qui sont à charge de la commune ; d'administrer les établissements qui appartiennent à la commune, qui sont entretenus de ses deniers, ou qui sont particulièrement destinés à l'usage de ses habitants.*

*§2. De même, 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. Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas*

*exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à lit vigilance et à l'autorité des communes sont :*

*1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles; la police de la circulation routière, en tant qu'elle s'applique à des situations permanentes ou périodiques, ne tombe pas sous l'application du présent article;*

*2° le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique, telles que les rixes et disputes accompagnées d'amendement dans les rues ; le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les **bruits et attroupements nocturnes qui troublent le repos des habitants** ;*

*3° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;*

*4° l'inspection sur la fidélité du débit des denrées pour la vente desquelles il est fait usage d'unités ou d'instruments de mesure, et sur la salubrité des comestibles exposés en vente publique ;*

*5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties ;*

*6° le soin de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces – Loi du 27 mai 1989, art. 2) ;*

*(7° la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme de dérangement public – Loi du 13 mai 1999, art. 7). »*

Dans ce cadre, les communes adoptent des règlements communaux de police.

L'article 119 de la Nouvelle Loi communale précise qu'il revient au conseil communal de faire les ordonnances de police communale. Ensuite, elles sont transmises à la députation permanente du Conseil provincial, qui est l'organe de tutelle, et au greffe du Tribunal de Première Instance et du Tribunal de Police. Les ordonnances de police communale seront inscrites au Mémorial administratif de la Province.

De plus, les ordonnances de police feront l'objet d'un affichage et seront mentionnées au registre des délibérations conformément aux articles L 1133-1 et L. 1133-2 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.

En pratique, les communes adoptent souvent un règlement de police identique par zones de police.

Les communes désireuses de modifier leurs règlements de police en y ajoutant des dispositions relatives aux hébergements touristiques pourraient prendre des dispositions similaires à l'exemple repris ci-dessus ou les adapter en fonction de leurs situations et nécessités. En effet, en termes de couverture touristique et de types d'hébergements, les situations sont à ce point différentes entre communes qu'il est souhaitable que chacune d'entre elles réfléchisse à des éventuels compléments à apporter aux règlements.

## RECOMMANDATIONS

Il serait intéressant pour les communes confrontées à des problèmes de police en lien avec l'existence de gîtes ou d'hébergements touristiques d'adapter leurs règlements de police en fonction.

A titre d'exemple, la commune de Waimès, qui fait partie de la zone de police de Stavelot-Malmédy et regroupant 6 communes au total (Stavelot-Malmédy-Waimès- Trois-ponts- Stoumont et Lierneux) a adopté une nouvelle ordonnance de police en 2022, partagée avec les communes susmentionnées et reprenant des dispositions particulières relatives aux hébergements touristiques.

Les dispositions concernant « les services d'hébergements touristiques » sont regroupées aux articles 180 et suivants<sup>4</sup>.

Dans celles-ci on retrouve le rappel de la nécessité de demander un permis selon les dispositions du CoDT et/ou de demander une autorisation d'exploiter.

L'article 181.4 rappelle également la nécessité de respecter les normes de salubrité et de disposer d'une attestation de sécurité incendie quand on exploite un hébergement touristique.

Les dispositions poursuivent en fixant des superficies minimales de taille des chambres à coucher pour les hébergements touristiques en fonction du nombre de personnes accueillies.

Il est requis également qu'un règlement d'ordre intérieur (ROI) soit dressé dans les trois langues nationales et en anglais et communiqué par écrit aux locataires. Ce ROI reprendra notamment les heures endéans lesquelles le calme doit être respecté, que les activités extérieures ne peuvent incommoder le voisinage, qu'il est interdit d'utiliser des hauts parleurs, amplificateurs et sonos ainsi que de tirer des feux d'artifices, pétards, lanternes ou tout autre matériel pyrotechnique. Le ROI rappelle le respect des propriétés privées et du voisinage. Il impose aussi que lorsque plusieurs familles ou groupes de personnes sont réunies dans des logements proches, un responsable soit désigné et identifié en tant que tel.

L'article 181-10 poursuit et reprend la nécessité d'enregistrer les voyageurs lors de leur séjour.

Un article traite également de la gestion nécessaire des déchets et des obligations incombant à l'exploitant à ce sujet.

---

<sup>4</sup> L'ordonnance générale de police est disponible en suivant le lien suivant : [Ordonnance-de-police-administrative-generale-2022.pdf \(waimès.be\)](#)

Enfin, il est rappelé les délais et la procédure de renouvellement et de contrôle des normes relatives à la sécurité-incendie.

### 4.3 DEFINITION D'UNE STRATEGIE TERRITORIALE TOURISTIQUE EN WALLONIE FAVORISANT UNE OFFRE TOURISTIQUE DIVERSIFIEE INTEGRANT LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### *M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)*

##### Contexte

La recherche a mis en évidence la dépendance du tourisme (de séjour) à la voiture dans un contexte de transition énergétique. De plus, la déconcentration de l'offre touristique (en termes d'équipements et partiellement en termes de répartition spatiale) représente un défi supplémentaire pour une mobilité indépendante de la voiture. L'enjeu du rapport à la Nature – suite à la pandémie – a été soulevé. Comment le tourisme va-t-il participer au besoin d'un cadre de vie et de loisirs verts de qualité sans fragiliser les espaces (semi)-naturels ? Dans un contexte de gestion parcimonieuse du sol (fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain), la recherche d'intensification d'usage des différents types d'attractions et d'hébergements (là où c'est opportun) et la quête de synergies entre fonctions touristiques et avec d'autres fonctions (ReCa par exemple) ont été mises en exergue. L'impact des changements climatiques en cours sur les pratiques et la localisation des équipements touristiques est aussi évidente. La zone de loisirs au Plan de secteur n'apparaît pas adaptée pour répondre aux besoins actuels du secteur du tourisme et aux défis de l'aménagement du territoire. Tous ces **constats et enjeux impliquent la composante spatiale d'un territoire**. Or, l'état de l'art a souligné que les politiques touristiques ont souvent une base stratégique avec un volet stimulation de l'offre comme de la demande importante. Cependant, l'aspect spatialisation est généralement peu apparent au sein de ces politiques. La *planification touristique* est même le plus **souvent a-spatiale**. C'est aussi le **cas de la Wallonie**.

##### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure propose la **définition d'une stratégie territoriale touristique à l'échelle de la Wallonie**.

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer à la fois les équipements et activités touristiques existants et le développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants)** en amont de leur réalisation en tenant compte des objectifs de l'aménagement du territoire.

Avoir une stratégie territoriale touristique permettrait aussi d'alimenter les remises d'avis d'opportunité touristique (Cf. M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)). Une telle stratégie permettrait aussi d'orienter les politiques au niveau des outils communaux de l'aménagement du territoire (SDT et SOL) (Cf. M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022) et M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)).

Une volonté politique et un soutien financier sont nécessaires pour concrétiser cette mesure. De façon générale, le CWT devrait intégrer l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement dans la stratégie et la réflexion touristiques (y compris au sein du conseil du tourisme). L'articulation de la stratégie territoriale touristique avec le Schéma de Développement du Territoire doit être recherchée.

Les critères développés à la fiche M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet /subvention) (2022) peuvent être utilement mobilisés pour définir la stratégie territoriale touristique.

### **Possibilités et conditions de mise en œuvre**

Selon la littérature<sup>5</sup>, la définition d'un projet touristique se doit d'associer trois composantes : les investisseurs, le territoire et les clients/visiteurs. La même logique peut être appliquée à l'élaboration d'une stratégie territoriale touristique. Les producteurs d'offre touristique mais aussi les clients (demande) doivent être associés dès l'amorçage du processus. Il faut d'abord comprendre les rôles, les échelles d'intervention, le niveau d'implication de chacun des acteurs touristiques mais aussi leurs stratégies et leurs projets pour seulement après pouvoir appréhender les enjeux et les perspectives de développement touristique d'un territoire (Adeus, 2016<sup>6</sup>).

Cette stratégie devrait prendre en compte la localisation des infrastructures touristiques, l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement (dont énergie, eau, biodiversité) mais aussi des aspects de sécurité et de gestion de crise (dont le changement climatique). Les besoins en zones de loisirs devraient aussi s'y retrouver et être déclinés à des échelles pertinentes en termes de territoires touristiques. Le développement de partenariats public-privé pour les infrastructures pourrait aussi y être évoqué. Ceci permettrait d'utiliser réellement le tourisme comme un outil (économique) de développement régional.

La présente recherche contient les éléments de l'analyse contextuelle et du diagnostic territorial préalables à la définition d'une stratégie territoriale touristique. Le volet vision des acteurs a été effleuré (en 2020 et en 2022 pour le volet Fiches) mais devrait être complété. Les critères développés à la fiche M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet /subvention) (2022) peuvent être utilement mobilisés pour définir la stratégie territoriale touristique.

---

<sup>5</sup> Cf. Rapport final 2020 de la recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir » - point 2.3.2 La régulation de l'implantation touristique.

<sup>6</sup> ADEUS - Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (2016) « L'intégration du tourisme dans les Scot », Note de l'ADEUS, 201, 4p.

Cette stratégie peut être développée d'initiative par le Gouvernement wallon mais, pour en assurer la pérennité, elle doit être intégrée au CWT (y compris au sein du conseil du tourisme). L'articulation de la stratégie territoriale touristique avec le Schéma de Développement du Territoire doit être recherchée.

La présence d'un organisme non administratif (rôle du CGT) de référence (pour les investisseurs) et fédérateur/intégrateur (MT, IDE, Provinces...) en termes de tourisme est sans doute un plus dans le cadre de la mise en place d'une stratégie territoriale touristique et de sa mise en œuvre. Le CITW et Immowal ont, jusqu'en 2022, joué partiellement ce rôle.

Des exemples inspirants peuvent être recherchés du côté des Schémas de cohérence territoriale (SCoT<sup>7</sup>) en France.

---

<sup>7</sup> Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.

## 4.4 MOBILISATION DU FONCIER AUX FINS D'UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE VIA LES OUTILS EXISTANTS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### *M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique*

#### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure étudie l'intérêt et la possibilité d'adapter, aux nécessités de la fonction touristique, des **outils existants** dans l'arsenal législatif dédié au développement de **parcs d'activités économiques**.

L'intérêt premier de cette mesure est de **participer à la mobilisation de nouveaux espaces pour le développement des activités touristiques (y compris innovantes)**. Cela doit se faire au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture). Elle permet de donner, à un opérateur souhaitant développer une activité touristique, accès à une série d'**outils de maîtrise du foncier et de subsides de mise en œuvre**. Le développement de l'activité touristique au sein de la zone de loisirs est parfois freiné par le morcellement foncier. La recherche a aussi mis en évidence qu'une des clés pour que la fonction touristique soit pérenne et ne laisse pas la place à de l'habitat permanent est la maîtrise foncière du bien par un opérateur. Dès lors, les outils en matière de développement économique pourraient répondre à ces besoins identifiés.

Pour être applicable, cette mesure **nécessiterait l'adoption d'un nouveau Décret** reprenant des mécanismes similaires à ceux du Décret du 2 février 2017 sur les parcs d'activités économiques et de l'Arrêté d'exécution du 11 mai 2017 ayant le même objet. Probablement qu'une **modification du Code Wallon du Tourisme** sera également nécessaire afin de faire correspondre les mécanismes de subsides par exemple.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

##### DE LEGE LATA (états des lieux)

Dans le cadre du développement économique en Wallonie, il existe un Décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Sur la base des dispositions dudit Décret, il est possible pour certains acteurs, tels que certaines intercommunales, de solliciter l'adoption de **périmètres de reconnaissance**, de **périmètres d'expropriation** et de **droit de préemption**. En outre, les dispositions reprennent également la possibilité de solliciter des **subsides** notamment pour la viabilisation ou la redynamisation de biens immobiliers.

Ledit Décret a fait l'objet d'un arrêté d'exécution du 11 mai 2017 ayant le même objet.

Le Décret est organisé comme suit :

**Le titre 1<sup>er</sup> traite des définitions.**

L'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> définit le périmètre de reconnaissance comme :

- « *le périmètre qui détermine une portion du territoire où il est opportun d'accueillir, de maintenir et de développer des activités économiques autres que le commerce de détail sauf lorsqu'il en est l'auxiliaire, en ce compris les biens relevant du domaine public ou destinés à y être incorporés s'ils contribuent à la mise en œuvre du périmètre* »

Une définition de la viabilisation et de la redynamisation sont également présentes dans le Décret à l'article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> :

- « *la viabilisation : les actes et travaux réalisés sur des biens immobiliers situés dans un périmètre de reconnaissance, afin de permettre l'accueil ou le développement d'activités économiques ou, la création, l'acquisition ou la transformation d'un bâtiment d'accueil temporaire ou d'un centre de services auxiliaires. Peuvent aussi constituer une viabilisation les actes et travaux nécessaires à la mise en œuvre du périmètre de reconnaissance et réalisés en dehors de celui-ci* » ;
- « *la redynamisation : les actes et travaux réalisés pour permettre la rénovation ou l'amélioration des équipements favorisant l'accueil ou le développement d'activités économiques, sur des biens immobiliers situés dans un périmètre de reconnaissance ou nécessaire à la mise en œuvre d'un tel périmètre, destinés à l'activité économique depuis au moins vingt ans à dater de la réception provisoire des travaux d'équipement et relevant du domaine public ou destinés à y être incorporés* ».

**Le titre 2 du Décret concerne les opérateurs.**

Ceux-ci sont répertoriés en deux catégories. La première concerne les intercommunales dont un des objets sociaux vise le développement économique et les filiales de ces intercommunales. Y sont adjoints notamment la SOWAER, la SOGEPA... La deuxième catégorie d'opérateurs vise notamment l'association d'une personne de la 1<sup>ère</sup> catégorie avec une personne de droit privé par exemple.

Les opérateurs peuvent solliciter l'adoption de périmètres de reconnaissance, d'expropriation ou de droit de préemption ainsi que demander des subsides. Néanmoins, pour certains (par exemple la SPAQUE), il faudra en outre répondre à des conditions supplémentaires (ex : demande destinée à la reconversion d'un site en friches).

**Le titre 3 traite du périmètre de reconnaissance, de l'expropriation et du droit de préemption.**

Dans ce titre est développée la procédure<sup>8</sup> afin de solliciter un périmètre de reconnaissance (Cf. Définition supra) et les effets de l'adoption d'un tel périmètre c'est-à-dire, de permettre de pouvoir solliciter les interventions financières régionales.

La procédure d'expropriation y est également développée. En effet, afin de pouvoir mettre en œuvre un périmètre de reconnaissance, il est très intéressant pour un opérateur de pouvoir bénéficier d'une possibilité d'expropriation.

Enfin, il existe également une possibilité selon laquelle l'opérateur peut solliciter du Gouvernement qu'il lui accorde un droit de préemption sur certains biens pour les acquérir en priorité.

#### **Le titre 4 du Décret est consacré aux interventions financières régionales.**

Il est en effet possible pour un opérateur d'obtenir des subsides pour viabiliser, redynamiser, procéder au rachat forcé ou financer une étude visant à viabiliser, redynamiser...

En outre, le Décret précité prévoit également des mécanismes<sup>9</sup> devant obligatoirement être présents dans les conventions de cessions de droit. L'article 82 énonce quelques exemples de clauses devant apparaître dans toutes les conventions (description de l'activité économique à exercer, exigence en matière d'emplois, montant minimum d'investissements...). Certaines sont attachées plus spécifiquement aux conventions de vente et concernent la possibilité de rachat forcé. D'autres sont liées aux conventions de cession de droit réel et de locations et contiennent une possibilité de résiliation aux torts de l'utilisateur.

Le Décret est assorti d'un AGW du 11 mai 2017 comprenant des dispositions d'exécution du Décret.

Nous pouvons relever particulièrement l'article 5 de cet AGW qui définit les activités auxiliaires admises au sein des périmètres de reconnaissance. : « *Art. 5. En sus des activités de commerces de détail auxiliaires visées par l'article 1er, 1°, du décret, constituent des activités de services auxiliaires admises au sein du périmètre de reconnaissance au sens de l'article 6, § 1er, du décret, pour autant qu'elles répondent, au moment de leur autorisation par permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis unique ou au moment de leur mise en exploitation si elles sont dispensées de permis, à un besoin non rencontré dans un rayon de mille mètres autour du périmètre de reconnaissance :*

- a) les activités de services aux entreprises qui présentent un lien de fonctionnalité, de proximité et de dépendance économique avec les activités existantes ou projetées au sein du périmètre ;*
- b) les services de proximité, tels que point-poste, point d'enlèvement de colis, pressing, consignation ;*
- c) les logements de l'exploitant ou du personnel de gardiennage ;*

---

<sup>8</sup> Pour mémoire. Cette procédure ne sera pas développée dans cette recommandation.

<sup>9</sup> Voir chapitre IV conditions obligatoires des conventions de cession de droits.

- d) les centres de services auxiliaires tels que les crèches ;
- e) les établissements HORECA qui présentent un lien de fonctionnalité, de proximité et de dépendance économique avec les activités existantes ou projetées au sein du périmètre ;
- f) les sandwicheries ;
- g) les stations-services ;
- h) les parkings ».

C'est via le point « e » que l'on retrouve notamment des hôtels au sein des zones d'activités économiques. L'interprétation du lien de fonctionnalité est plus ou moins large selon les opérateurs. Il ne faudrait toutefois pas que le développement d'hôtels ne se retrouve plus qu'au sein de zones d'activités économiques, souvent excentrées, comme en France.

### DE LEGE FERANDA (recommandations)

A la lecture des mécanismes prévus par le Décret sur les parcs d'activités économiques, il est clair que les mécanismes qui y sont développés sont séduisants et pourraient répondre au manque d'outils nécessaires notamment à la création de nouveaux sites touristiques et à la captation de sites intéressants pour le développement touristique.

Par ailleurs, on peut retrouver dans les travaux préparatoires du Décret de 2017<sup>10</sup>, les 5 objectifs qui ont mené à l'adoption de ce Décret. « Pour rencontrer ces défis, le projet de réforme fixe les cinq axes suivants : 1. Susciter l'émergence d'une nouvelle génération de Parcs d'activités économiques 4.0. ; 2. Favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable ; 3. Promouvoir une stratégie régionale de développement des Parcs d'activités économiques ; 4. Associer le secteur privé au développement des infrastructures d'accueil des activités économiques ; 5. Simplifier et accélérer les procédures administratives ». Force est de constater que l'activité touristique répond globalement aux mêmes enjeux et qu'il y aurait un intérêt à ce qu'elle puisse bénéficier de périmètres spécifiques permettant aux opérateurs de cibler des portions du territoire où il serait opportun d'accueillir, maintenir ou développer une activité touristique. Cela pourrait être possible via l'adoption d'une législation en ce sens.

La possibilité de mettre en œuvre certains mécanismes tels que le droit de préemption, la possibilité d'expropriation et celle de lever des subsides seraient des corollaires nécessaires à l'implantation d'activités touristiques adéquatement situées en terme d'aménagement du territoire (en lien avec le développement des centralités et les perspectives du ZAN par exemple), pérennes (ne se transformant pas en de l'habitat permanent) et en lien avec les activités environnantes (attraction ou activité proche).

---

<sup>10</sup> Projet de Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques, exposé des motifs, Doc., Parl. wallon, 2016-2017, n°625,p.2

La possibilité de pouvoir viabiliser et/ou redynamiser une activité touristique pourrait être très intéressante d'autant plus que le code Wallon du Tourisme est en pleine réforme. Il serait utile de prévoir alors des liens entre une législation permettant d'inscrire des périmètres d'activités touristiques plus large et le code Wallon du Tourisme permettant de lever des subsides de manière plus ponctuelle.

Néanmoins, ces mécanismes doivent être analysés de manière plus approfondies à la lumière notamment des législations européennes liées aux aides d'état<sup>11</sup> et à la lumière des possibilités légales d'expropriation pour cause d'utilité publique. De plus, la qualité des acteurs potentiels sera également un élément essentiel à prendre en compte afin d'envisager la mise en place de ce type de régime. En effet, le manque de stratégie wallonne et de clarté en termes d'intervenants ne permet pas, à l'heure actuelle, d'aller plus loin dans la recommandation.

Il ne sera donc détaillé ci-après que les outils intéressants du Décret à reprendre éventuellement dans le cas où une telle législation pourrait être adoptée.

Les définitions existantes actuellement dans le Décret sur les parcs d'activités économiques sont intéressantes et pourraient s'appliquer *mutatis mutandis*<sup>12</sup> à un Décret sur les zones touristiques.

Néanmoins, afin de pallier à des dérives et de pouvoir concilier développement touristique et bon aménagement du territoire, il serait nécessaire de prévoir certaines balises aux types d'activités touristiques pouvant être admises au sein de « périmètres de reconnaissance touristique ».

De plus, il devra être pris en considération certains critères pour pouvoir arrêter un périmètre de « reconnaissance touristique ». On pense par exemple à l'affectation par les schémas, les programmes et les plans d'aménagement et environnementaux, le coût de la viabilisation, du potentiel de développement touristique, la localisation par rapport aux activités touristiques existantes ou en projet.

Sous réserve des possibilités légales liées à la vocation d'utilité publique, les dispositions en termes de possibilités d'expropriation sont également très intéressantes car le recours à l'expropriation permet de mieux localiser les activités dans un objectif de pérennité, de bon aménagement des lieux et de localisation adéquate. La possibilité d'obtenir un droit de préemption va dans le même sens et permettrait aux opérateurs d'avoir un outil supplémentaire afin de pérenniser leur activité.

---

<sup>11</sup> Voir article 107.1 du Trait sur le fonctionnement de l'UE (TFUE) qui stipule que « sont incompatibles avec le marché intérieur dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions » et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne sur ces aspects.

<sup>12</sup> « *En écartant les différences pour rendre la comparaison possible* » selon la définition du Robert en ligne.

Les mécanismes décrits plus haut et repris dans les articles 82 et suivants du Décret (clauses encadrant l'activité, clauses concernant les conventions de vente, relative au rachat forcé...) pourraient utilement compléter celle-ci dans le cadre du développement touristique. En effet, ces clauses permettraient de fixer certaines balises servant à d'une part, que l'activité touristique soit correctement implantée et que d'autre part, on puisse éviter des phénomènes de développement de friches ou d'habitats permanents au sein de périmètres réservés à l'activité touristique.

En termes d'opérateurs, théoriquement et sous réserve des possibilités légales, il pourrait être intéressant de permettre aux intercommunales qui ont dans leur objet social le développement du tourisme de pouvoir bénéficier de ces mécanismes. Il serait également pertinent de permettre l'association de personnes de droit privé et de droit public, à l'instar de ce qui existe dans le Décret sur les parcs d'activités économiques. De plus, et sous certaines conditions, il devrait être possible de faire bénéficier d'autres intervenants publics pouvant posséder des biens immobiliers à faire valoriser de manière touristique

## 4.5 INSERTION DE CRITERES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE MOBILITE LORS DE LA SELECTION DE PROJETS TOURISTIQUES (APPEL A PROJET / SUBVENTION)

### *M.2.c.5. Encadrement via l'insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention)*

#### Contexte

En 2020, la cours des comptes dans son rapport sur « la gestion de la politique touristique wallonne par le Commissariat général au tourisme » mettait en évidence le manque de stratégie d'octroi des subventions, de sélectivité et de critères clairs permettant d'orienter le subventionnement vers les projets estimés porteurs au regard d'axes stratégiques prédéfinis. Cette recherche a apporté une meilleure connaissance du déploiement territorial du tourisme au sein de la Wallonie. Elle a aussi mis en évidence la nécessité d'encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain. Les inondations de l'été 2021 l'ont également souligné. Ces dernières années plusieurs référentiels et vade-mecum en aménagement du territoire ont été publiés intégrant de multiples critères territoriaux à prendre en compte lors de l'élaboration de projets pour répondre aux divers objectifs des politiques européennes (climatique, biodiversité, zéro artificialisation nette...). Beaucoup de ces critères ne font toutefois pas toujours directement référence et/ou ne sont pas adaptés à la fonction touristique.

#### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure identifie une série de critères d'aménagement du territoire et de mobilité à prendre potentiellement en compte lors de la sélection d'un projet touristique (hébergement ou attraction) dans le cadre d'un appel à projet ou de l'octroi d'une subvention. **Il s'agit d'une boîte à outils dans laquelle on vient sélectionner les critères pertinents à utiliser en fonction du contexte** (type de projet touristique, nouvelle infrastructure ou infrastructure existante, localisation ...).

L'intérêt de cette mesure est d'encadrer les projets touristiques en amont de leur réalisation et de faire coïncider la localisation de ceux-ci au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture). Selon les critères retenus, elle permet que les projets touristiques participent à la stratégie locale, de s'assurer qu'ils soutiennent ainsi l'attractivité du territoire wallon et d'éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive. Cela permet également d'accompagner les innovations dans le domaine touristique.

Cette mesure est directement applicable pour les appels à projets et nécessite une modification du CWT pour l'octroi de subventions. Les adaptations à apporter au CWT n'ont pas été approfondies, celui-ci étant en cours de révision lors de l'étude. De façon générale, le CWT devrait intégrer l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement dans la stratégie et réflexion touristique (y compris au sein du conseil du tourisme).

La définition de critères d'aménagement du territoire et de mobilité peut également aider à déterminer les permis à soumettre à avis et servir à choisir les critères à prendre en compte pour remettre ces avis d'opportunité (cf. M.2.a.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique).

La mise à disposition en ligne d'outils tel que LOGIC, WalOnMap, Nature Value Exploreur... peut aider à répondre aux questions et à analyser les critères proposés.

### Choix et adaptation des critères d'aménagement du territoire et de mobilité à la fonction touristique - Réflexions méthodologiques

Les critères sont basés sur le travail réalisé dans le cadre de la recherche CPDT « Réhabilitation des friches » (2022). Celle-ci s'est inspirée de nombreux référentiels, recherches CPDT et appels à projets<sup>13</sup>. Les critères de cette étude ont été croisés avec les critères de caractérisation territoriale et d'analyse qualitative des zones de loisirs de la présence recherche.

Les critères habituellement retenus reposent sur la **localisation du site** (accessibilité et proximité des équipements et services), le **programme multifonctionnel** et l'effet levier de **renforcement de la centralité** concernée. Ils visent notamment à promouvoir une **intensification de qualité** (entre autres au regard du cadre de vie) tout en limitant les **impacts sur l'environnement** (alternative de mobilité à la voiture, proximité aux services, gestion de l'eau, gestion de l'énergie, accueil de la biodiversité, choix des matériaux...). Des critères de **concrétisation du projet** (opérationnels) sont parfois ajoutés - comme la maîtrise foncière, le portage de projet par les opérateurs et l'adéquation avec les dynamiques et orientations du développement territorial - tout comme des critères en termes de **participation** et d'**acceptabilité sociale**.

La localisation actuelle de **nombreux hébergements et attractions touristiques ne répond pas aux critères d'aménagement du territoire et de mobilité** mis en avant dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain ni même de prise en compte des changements climatiques. Seul le critère mobilité cyclable fait acception (Cf. Rappels ci-dessous). Ceci résulte à la fois des **conditions d'implantation du passé** et des **ressources principales du tourisme wallon** qui reposent pour une bonne part sur son gisement vert. Le tourisme urbain wallon est proportionnellement moins important.

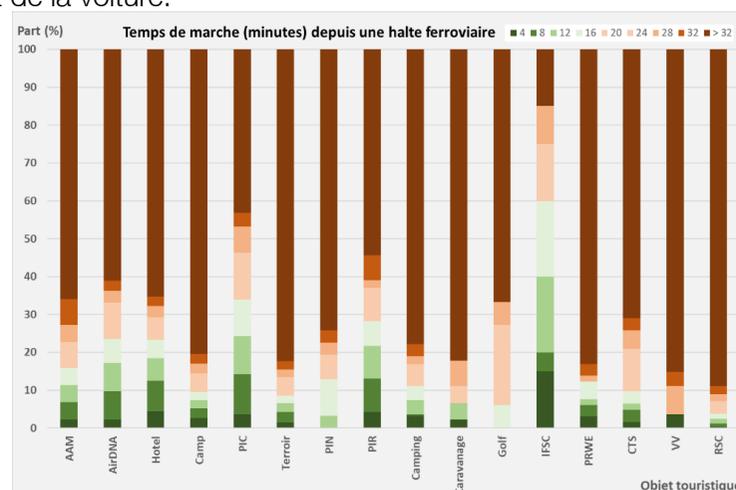
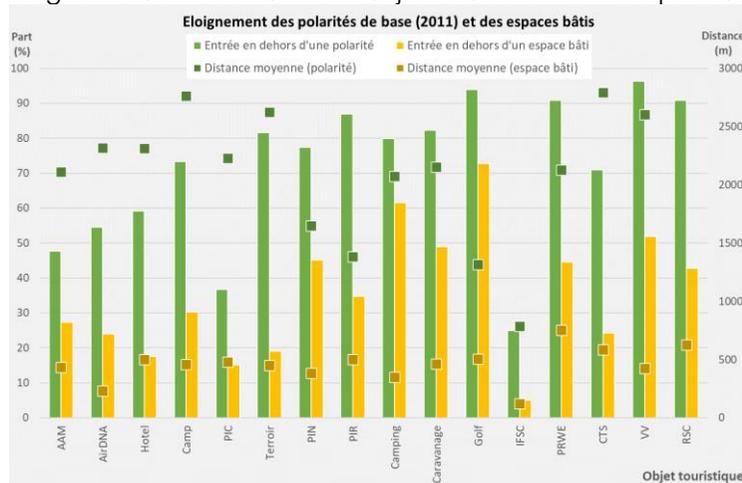
---

<sup>13</sup> Référentiels, recherches CPDT et appels à projet inspirants : référentiels « Quartiers durables » (Lepur, 2014), appel à Manifestation d'Intérêt « Quartiers Nouveaux » (CREAT, 2015) et référentiel qui s'y rapporte « Quartiers Nouveaux » (Xavier Mariage et Alphaville, 2015), « Des projets d'urbanismes pour renforcer le territoire » (CPDT, 2019), recherches CPDT « Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne » (2019), « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » (2020-2022), « Dynamiques économiques émergentes et nouveaux enjeux territoriaux » (en cours), « appel à projets destiné à la création d'espaces verts en milieu urbanisé dans le contexte d'adaptation à la crise climatique » lancé par le SPW à l'initiative de la Ministre TELLIER et du Ministre HENRY SPW (2021 ) et « rapport de synthèse de l'actualisation de l'inventaire des sites à réaménager » (Lepur ULg - Convento - Walphot, 2015)

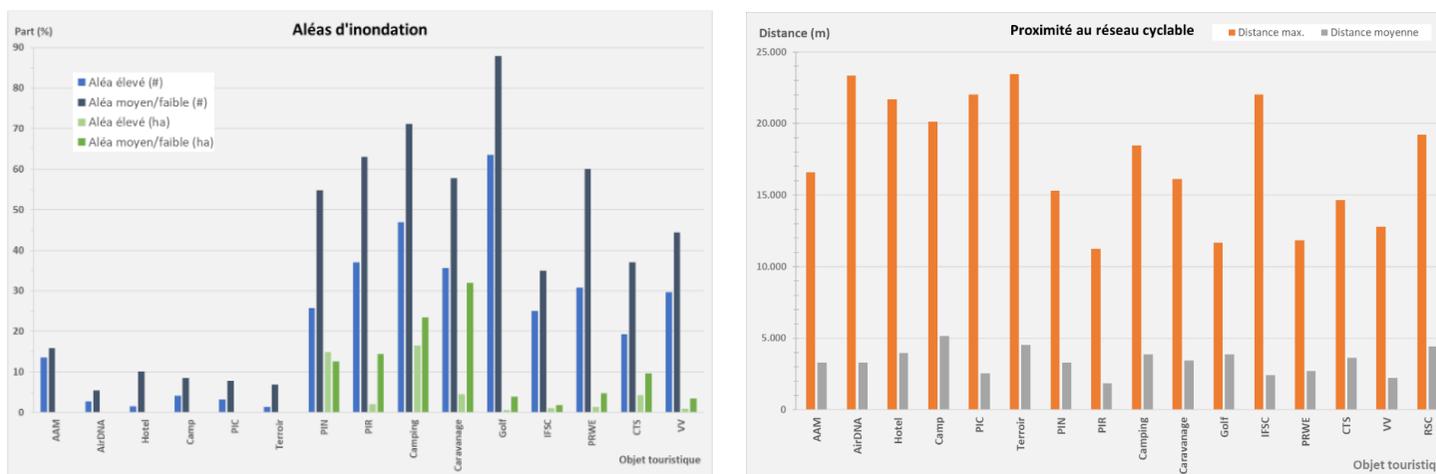
La **DPR 2019-2024** (Valorisation des ressources naturelles de la Wallonie) comme la **stratégie touristique 2030** (identité « Nature et évasion ») et les projets du **Plan de relance** qui les opérationnalisent **renforcent** cette **vocation touristique des ressources naturelles** de la Wallonie. Ainsi des **critères** souvent utilisés comme la proximité à une centralité ou une bonne accessibilité en transports en commun sont donc **à manier avec prudence** dans le cadre de projets touristiques et de subventionnement **sous peine de disqualifier** une bonne part des **structures existantes**. Il y a cependant des critères qui paraissent **indiscutables** à prendre en compte, comme la localisation au sein d'un **aléa d'inondation**, et le secteur du tourisme devra rapidement **s'y conformer**.

### Rappels

- La plupart des infrastructures touristiques sont situées en dehors des polarités de base (version 2011 de l'Iweps) et certaines sont majoritairement hors espaces bâtis. Elles participent à l'étalement urbain et à l'artificialisation du territoire.
- L'accessibilité au réseau ferroviaire est faible, voire inexistante, pour la grande majorité des équipements touristiques, surtout les hébergements. Le tourisme de séjour est fortement dépendant de la voiture.



- Qu'il soit élevé ou moyen/faible, le phénomène d'aléas d'inondation concerne tous les objets touristiques, mais dans des proportions variables.
- Le RAVeL présente un maillage dense et constitue donc une opportunité pour atteindre et se déplacer depuis les infrastructures touristiques.



La caractérisation territoriale des objets touristiques existants pris individuellement (pour une extension) ou dans une vision régionale (pour une création), celle des zones de loisirs potentiellement libres pour la fonction touristique (pour une extension ou une création) et les territoires touristiques peuvent être judicieusement mobilisés pour aider l’administration du tourisme à préciser les critères à inclure dans un appel à projet et analyser ceux-ci une fois les projets déposés (renvoi vers publication objets et ZL). De **nombreuses caractéristiques analysées** pour cette **recherche** (Tableaux 1 et 2) constituent des critères utiles en termes d’aménagement du territoire et de mobilité à mobiliser sous forme de question. Ces caractérisations peuvent aussi **aider les demandeurs à remplir la grille de critères d’un appel à projet**.

Tableau 1 - Critères de caractérisation territoriale des objets touristiques et des zones de loisirs (C’PDT, 2020-22).

Critères de caractérisation territoriale des objets touristiques et des zones de loisirs	Critères de caractérisation territoriale supplémentaires pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme
Affectation du sol	Distance au réseau routier structurant
Occupation du sol (selon le cadastre)	Distance à la voirie publique la plus proche
Outil d'aménagement du territoire autre que le Plan de secteur (SOL, PRU, SAR, PRE, Lotissement...)	Cadre environnant
Part au sein d’une polarité de base	Etat des sols
Proximité à une polarité de base	Présence d'une ligne à haute tension
Part au sein d'un espace bâti	Présence d'une canalisation de transport de fluide
Distance à un espace bâti	Propriété foncière

Distance à un nodule commercial	Fragmentation parcellaire
Proximité au réseau RAVeL	Forme du terrain
Proximité à une halte ferroviaire	Unité de gestion Natura 2000
Périmètre d'intérêt paysager ADESA	Présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau important accolé ou intégré au terrain
Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur	
Aléa d'inondation élevé	
Aléas d'inondation moyen ou faible	
Site protégé par la loi sur la conservation de la nature (réserves naturelles ou forestières, ZHIB, CSIS)	
Réseau Natura 2000	
Monument classé au patrimoine	
Protection du patrimoine bâti (sites classés et RGBSR)	
Pente du terrain	
Captage	

Tableau 2 - Critères de caractérisation territoriale des zones de loisirs libres et sans contrainte forte (C'PDT, 2021-22).

<b>Critères servant à la caractérisation fine des terrains en zones de loisirs libres et sans contrainte forte sous la forme d'un graphique en toile d'araignée</b>	
<b>Thématique</b>	<b>Indicateur</b>
<b>Accessibilité</b>	Distance (temps minimal à pied) à l'arrêt ferroviaire le plus proche
	Distance (temps minimal en voiture) à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant (uniquement autoroutes et routes à 2x2 bandes)
	Distance minimale (mètres) au réseau RAVeL (et autres voies vertes lisses)
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche
<b>Proximité activités et services</b>	Distance (temps minimal en voiture) au nodule commercial le plus proche
	Distance minimale (mètres) à l'espace bâti le plus proche
	Distance minimale (mètres) à la polarité de base la plus proche
<b>Contexte foncier</b>	Forme de la parcelle (Landscape shape index - LSI)
	% du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)
	Nombre de parcelles
<b>Equipements</b>	Présence d'une conduite d'eau
	Présence d'un câble électrique
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche
<b>Opportunités présumées d'extension</b>	Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain
	Superficies non urbanisées en zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural contiguës (moins de 20m) au terrain

	Superficie en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumise à une contrainte forte (aléa inondation élevé ou site protégé par la loi sur conservation de la nature) et non artificialisée (libre) en 2020
<b>Contraintes potentielles</b>	Part du terrain dans un PRWE
	Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m
	En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible
	Repris dans la banque de données de l'état des sols
	Présence d'une canalisation de transport de fluide

En première approche, un critère tel qu'être au sein d'un **territoire touristique** paraît intéressant. Il pourrait remplacer le critère polarité de base. Son avantage serait de concentrer les activités touristiques et donc de potentiellement pouvoir y développer des services de mobilité partagées pour s'y rendre ou s'y déplacer. Mais dans le cas de territoires touristiques « en surchauffe », avec une trop forte expansion de leur fréquentation, les tensions entre les fonctions, tant au sein des espaces naturels que des zones résidentielles, pourraient en être renforcées. Ce critère pourrait aussi être un facteur limitant pour le développement de projets dans des zones ne se situant pas au sein d'un territoire touristique ou qui reposent justement sur le concept d'un tourisme vert diffus. Ce critère **ne peut pas être pris seul**.

### Propositions de critères d'aménagement du territoire et de mobilité

Les critères proposés croisent les critères de la CPDT « Réhabilitation des friches » (2022) avec les critères de caractérisation territoriale et d'analyse qualitative des zones de loisirs de la présente recherche. Ils se présentent sous la forme de questions ouvertes et fermées. Les questions ouvertes permettent de contextualiser les réponses aux questions fermées.

L'ensemble des critères proposés et déclinés sous forme de questions sont à considérer comme une boîte à outils dans laquelle on vient sélectionner les critères pertinents à utiliser en fonction du contexte. Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend des caractéristiques propres de l'appel à projet, du type de projet touristique (hébergement - attraction payante - autre infrastructure touristique (par ex. un circuit avec des panneaux d'interprétation)), de la création d'une infrastructure ou de la prolongation/diversification/extension de l'activité d'une infrastructure existante, de la fréquentation attendue (diffuse ou de masse) et de la localisation (tantôt à proximité des noyaux de population et de services tantôt contraintes par la présence d'attraits touristiques)...

Le premier cadre reprend la « carte d'identité » du projet candidat. Elle comprend les informations à connaître à minima sur le projet ainsi que les deux critères jugés trop contraignants pour accueillir une activité touristique, peu importe sa nature. Si l'appel à projet comporte des critères à respecter sous peine d'exclusion, ceux-ci peuvent être inclus ici.

#### 1. Carte d'identité

Quelle est l'adresse de l'entrée principale du site ?
Quelle est la superficie du site (en ha) ?
Le site est-il compris au sein d'un aléa d'inondation élevé (critère contraignant 1) ?
Le site est-il compris au sein d'un site reconnu en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 <sup>14</sup> (critère contraignant 2) ?
Quelle est l'affectation de la zone au plan de secteur ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à l'urbanisation (ZDU) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Zone de loisirs</li> <li>o Autres ZDU - précisez</li> </ul> </li> <li>- Zone non destinée à l'urbanisation - précisez</li> </ul>
Le site est-il (dans une optique de la fin de l'artificialisation) <ul style="list-style-type: none"> <li>- compris dans un périmètre SAR « de droit » avec arrêté définitif ?</li> <li>- repris à l'Inventaire des sites à réaménager (Inventaire ISA) ?</li> </ul>
De quel type de projet s'agit-il ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- un hébergement touristique</li> <li>- une attraction touristique payante</li> <li>- autre - précisez</li> </ul>
Quel est le programme envisagé sur le site (fonctions et nombre de m <sup>2</sup> ) ?
Qui sont les personnes ressources ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- propriétaire(s) du site</li> <li>- porteur(s) du projet</li> <li>- personne(s) de contact pour l'administration</li> </ul>

Le second cadre comprend une série de questions fermées (oui/non) relatives au site. Elles permettent de se faire rapidement une idée sur les potentialités et contraintes du site. Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend notamment des caractéristiques propres de l'appel à projet.

**2. Caractérisation du site**

<sup>14</sup> Réserves naturelles domaniale et agréée et réserve forestière et, par extension, zone humide d'intérêt biologique et cavité souterraine d'intérêt scientifique.

<b>S1. Potentialités du site</b> (série d'éléments pouvant faciliter la réalisation du projet)	Le site est-il concerné par une mesure d'un ou des documents stratégiques suivants ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma de développement communal (SDC)</li> <li>- Schéma d'orientation local (SOL)</li> <li>- Permis d'urbanisation</li> <li>- Guide communal d'urbanisme (GCU)</li> <li>- Masterplan</li> <li>- Programme communal de développement rural (PCDR)</li> <li>- Autres</li> </ul>
	Le site est-il intégré dans un des périmètres suivants ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Périmètre SAR « de droit » avec arrêté définitif</li> <li>- Périmètre de remembrement urbain</li> <li>- Rénovation urbaine</li> <li>- Revitalisation urbaine</li> <li>- Zone d'initiative privilégiée</li> <li>- Sites de réhabilitation paysagère et environnementale</li> <li>- Inventaire des sites à réaménager (Inventaire ISA)</li> <li>- Périmètre de reconnaissance économique</li> </ul>
<b>S2. Potentialités touristiques du site</b>	Le site comporte-t-il au moins un bâtiment ayant des caractéristiques permettant de susciter un intérêt patrimonial tel qu'un style architectural reconnaissable ou des éléments de détails dignes d'intérêt ?
	Le site est-il intégré au sein d'un périmètres de protection type RGBSR ?
	Le site abrite-t-il de la végétation, de la végétation écologiquement intéressante ?
	Le site abrite-t-il un cours et/ou plan d'eau ?
	Le site est-il intégré au sein d'un Périmètre d'intérêt paysager (du Plan de secteur ou Adesa) ?
Le site est-il intégré ou à proximité <sup>15</sup> d'un territoire touristique ( $\leq 700$ m) bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie <sup>16</sup> ou l'UNESCO ou défini par le SPF Finances comme centre touristique ?	

<sup>15</sup> A proximité : la distance de 700 mètres a majoritairement été retenue. Elle correspond à un trajet d'environ 10 minutes à pied et est considérée comme un seuil maximum à respecter pour un site, qu'il soit situé dans un pôle ou pas (CPDT, référentiel « Quartiers Durables », pp12).

<sup>16</sup> Parc naturel, Massif forestier, Parc National

(série d'éléments intéressant pour le développement d'une activité touristique)	Le site est-il intégré ou à proximité d'un Territoire touristique <sup>17</sup> ( $\leq 700$ m)?
<b>S3. Accessibilité</b> (série de condition favorisant l'éco-mobilité)	Le site est-il situé à moins de 1500 m d'une gare IC/IR ou à moins de 700 m d'une gare locale ?
	Un périmètre de 700 m autour des limites du site est-il desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de 34 passages par jour dans les communes de plus de 50.000 habitants et de 17 passages par jour dans les communes de moins de 50.000 habitants <sup>18</sup> ?
	Le site est-il situé dans un contexte favorable au déplacement cyclo-pédestre <sup>19</sup> ?
	Le site est-il situé à proximité ( $\leq 700$ m) d'un axe routier structurant inscrit au plan de secteur <sup>20</sup> ?
	Le site est-il desservi par une voirie équipée ?
<b>S4. Nuisances et risques</b>	Le site figure-t-il dans la banque de données de l'état des sols (BDES) ? - couleur pêche - couleur lavande
	Le site est-il compris au sein d'un aléa d'inondation moyen ou faible ?
	Le site est-il exposé à un risque naturel (autre qu'aléa) ou à une contrainte géotechnique majeur <sup>21</sup> ?
	Le site est-il intégré au sein d'un Plan habitat permanent (PHP) et/ou d'un parc résidentiel de weekend (PRWE)?
	Le site est-il compris au sein d'une zone Natura 2000 ?

<sup>17</sup> Est considéré comme territoire touristique, un territoire concentrant les flux touristiques de telle sorte à présenter une densité estimée de touristes journaliers supérieure à 20 personnes par km<sup>2</sup> et un nombre estimé de touristes journaliers supérieur à 100. Cette estimation de touristes est basée sur la fréquentation des attractions recensées par le CGT et sur la capacité d'accueil des hébergements touristiques.

<sup>18</sup> La fréquence de passage est déterminée par la densité de population des communes, étant entendu que l'attractivité d'un arrêt de bus en est proportionnellement dépendante. Les seuils de fréquence sont abaissés progressivement en deux niveaux : 34 et 17 passages et correspondent au nombre de bus par sens pour un jour ouvrable en période non scolaire. Ainsi, 17 passages correspondent à environ un bus par heure et par sens (Lepur, 2014) ;

<sup>19</sup> Est-il connecté directement à un réseau cyclo-pédestre (RAVeL, ruelle...) ? Est-il intégré dans un réseau de voiries résidentielles et/ou piétonnes, ou dans une zone à vitesse limitée (20, 30 km/h) ?

<sup>20</sup> On peut considérer que toutes les voiries wallonnes qui sont carrossables, pourvues en eau et en électricité sont équipées au sens de l'article D.VI.38 du CoDT. Ces conditions sont cumulatives (CPDT, 2021).

<sup>21</sup> Tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, les minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique (Article D.IV.57, 3° du CoDT).

(série d'éléments conditionnant la faisabilité technique, administrative, financière ainsi que la programmation et les options d'aménagement du projet)	Le site est-il intégré au sein d'un périmètre de protection du patrimoine bâti (monuments, sites classés) ?
	Le site comprend-il <ul style="list-style-type: none"> <li>- une ligne à HT ?</li> <li>- une canalisation de transport de fluide ?</li> <li>- un captage d'eau ?</li> <li>- une /des éolienne(s) ?</li> <li>- une / des forte(s) pente(s) <sup>22</sup>?</li> </ul>
<b>S5. Équipements et services</b> (série d'éléments permettant de déterminer l'intensité d'usage du territoire y compris en termes de synergies possibles avec des services, commerces ou autres équipement touristiques)	Le site est-il intégré à une polarité de base ou à proximité ( $\leq 700$ m) ?
	Le site est-il intégré ou à proximité d'un nodule commercial identifié par le Schéma régional de développement commercial (SRDC) ( $\leq 700$ m)?
	Le site est-il à proximité d'un hébergement et/ou d'une attraction touristique ( $\leq 700$ m) ?
	Le site est-il à proximité d'un équipement de loisirs : librairie, bibliothèque, HoReCa, plaine de jeux, ou toute autre fonction de loisirs ( $\leq 700$ m) ?
	Le site est-il à proximité d'autres équipements et services ( $\leq 700$ m)?
	La superficie d'espaces verts et bleus dans un périmètre de 700 m autour du site est-elle supérieure ou égale à 2000 m <sup>2</sup> ? <sup>23</sup>

Le troisième cadre comprend une série de questions fermées (oui/non) relatives à la qualité du projet. Elles permettent de se faire rapidement

<sup>22</sup> Les pentes de plus de 8% recèlent de nombreuses difficultés techniques : gestion de l'écoulement des eaux, problèmes d'érosion, accessibilité difficile,... (CPDT, Evaluation de l'importance des contraintes à la construction, 2007).

<sup>23</sup> Les superficies d'espaces verts et bleus à prendre en compte sont tous les sites naturels et espaces verts et bleus, qu'ils soient accessibles ou pas, privés ou publics, qui participent à la biodiversité : parcs, jardins publics, bois, prés, prairies et pelouses, cimetières, cours et plans d'eau, à l'exception des parcelles résidentielles privées. Les plaines de jeux ou autres dispositifs communautaires sont comptabilisés pour autant qu'ils soient perméables et végétalisés.

une idée sur les éléments du projet qui intègrent qualitativement celui-ci à son cadre environnant. Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend notamment des caractéristiques propres de l'appel à projet.

<b>3. Qualité du projet</b>	
<b>P1. Faisabilité de l'opération</b> (Éléments du projet déterminant sa faisabilité administrative et financière)	Le porteur de projet (privé, public ou mixte) dispose-t-il d'un droit réel sur la majeure partie du site ?
	Est-ce que le projet est-il éligible à l'obtention de subsides régionaux ?
	Est-ce que la forme et/ou le découpage du terrain (en nombre de parcelles) sont-ils un frein à une opérationnalisation facile du projet ?
	Les riverains ainsi que les acteurs de terrain (CCATM, comité de quartier, associations, écoles, police...) ont-ils été associés dans l'identification des enjeux locaux et la conception du projet ?
<b>P2. Mixité fonctionnelle</b> (Éléments du projet permettant renforcer les synergies possibles avec des services, commerces ou autres équipement touristiques)	La participation s'est-elle appuyée ou se basera-t-elle sur des outils de communication créatifs et adaptés, allant au-delà des réunions publiques imposées par la réglementation en vigueur, tels que des maquettes, projections 3D... ?
	Le projet intègre-t-il une ou plusieurs fonctions touristiques à l'offre touristique existante dans un périmètre de 700 m autour du site ?
	Le projet intègre-t-il une ou plusieurs fonctions complémentaires (Reca, commerces...) à l'offre touristique existante dans un périmètre de 700 m autour du site ?
	Le projet intègre-t-il des espaces qui favorisent les dynamiques locales et la cohésion sociale (tiers-lieux, salle polyvalente...) ?
	La compatibilité avec la fonction résidentielle est-elle assurée (gestion des flux, bruits, intimité...) ?
	La compatibilité avec la fonction Nature est-elle assurée (gestion des flux, déchets...) ?
<b>P3. Éco-mobilité</b> (Éléments du projet permettant de renforcer l'éco-mobilité)	Le projet renforce-t-il le maillage cyclo-piéton ?
	Les voiries carrossables sans issues représentent moins de 20% des voiries sur le projet <sup>24</sup> ?
	Le projet intègre-t-il des stations de voiture partagée / de vélo partagé ?
	Le projet prévoit-il des racks à vélos dans l'espace public / privé ?
	Le projet intègre-t-il des espaces de rangement sécurisés pour les poussettes ?
	Dans les voiries aménagées au sein du projet, y-a-t-il des bancs (ou des espaces d'assises) tous les 100 mètres ?
	Les espaces publics et collectifs du projet sont-ils accessibles aux PMR ?
<b>P4. Cadre de vie</b>	Le projet intègre-t-il plusieurs éléments tels que : une placette, une plaine de jeux, un terrain multisport, un préau

<sup>24</sup> Les cheminements internes à un quartier doivent être traversants en minimisant les culs-de-sac qui imposent des surcoûts collectifs importants d'infrastructures et de services et sont susceptibles d'amener des soucis d'insécurité (référentiel Quartiers Durables, pp32).

(Éléments du projet permettant de renforcer la qualité du cadre de vie)	accessible, un espace pique-nique, un espace vert... ?
	Si le site présente des éléments de valeur patrimoniale, repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC), le projet les met-il en valeur ?
	Si la superficie d'espaces verts et bleus dans un périmètre de 700 m autour du site n'est pas supérieure ou égale à 2000m <sup>2</sup> , le projet intègre-t-il 30 % d'espaces verts et bleus ?
<b>P5. Qualité environnementale</b> (Éléments du projet permettant de renforcer la qualité environnementale)	Les surfaces perméables représentent-elles au minimum 30 % de la surface totale du projet ?
	Le projet prévoit-t-il la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie à l'échelle des bâtiments ?
	Le projet prévoit-t-il la plantation d'arbres (et haies) d'espèces indigènes ?
	Le projet prévoit-il des dispositifs qui favorisent la gestion des eaux pluviales (noue, fossé drainant, toiture verte, bassin d'orage...) ?
	Le projet prévoit-il des bâtiments allant au-delà des normes énergétiques imposées ?
	Le projet prévoit-il des systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ?
	Le projet prévoit-il l'utilisation de matériaux ayant un faible impact sur l'environnement ?

Le quatrième cadre comprend une série de questions ouvertes rédigées notamment sur base des objectifs du CoDT qui permettent d'apprécier la qualité et les nuances du projet. Celles-ci doivent être adaptées notamment en fonction des caractéristiques propres de l'appel à projet.

<b>4. Analyse du projet</b>
Le projet permet-il de valoriser les spécificités locales et le potentiel du site ou <i>a contrario</i> , permet-il d'améliorer une situation existante si des faiblesses sont identifiées ? Comment le projet intègre-t-il les contraintes et les risques inhérents au site ?
Le projet participe-t-il à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser une utilisation rationnelle des territoires et des ressources, notamment via une intensification intelligente (entre autres au regard du cadre de vie) ?
Le programme du projet est-il complémentaire ou concurrent à l'offre existante et favorise-t-il le développement socio-économique de la centralité concernée, du territoire touristique concerné ? Favorise-t-il la création d'un territoire touristique ?
De quelle manière le projet améliore-t-il le cadre de vie et l'attractivité dans les centralités ? Dans les territoires touristiques ?
De quelle façon les modes actifs, les déplacements des PMR et la limitation à la dépendance à la voiture individuelle sont-ils intégrés dans le projet ?
Comment le projet s'insère-t-il dans la vision communale ? S'il y a des documents stratégiques, comment s'y articule-t-il ? S'il n'y en a pas, y-a-t-il eu des discussions avec les autorités communales ?
Comment le projet s'insère-t-il dans la stratégie Wallonie 2030 ?
Comment le projet s'insère-t-il dans le SDT (quand le nouveau SDT sera d'application et plus le SDER 99) ?

Quel est le parti urbanistique et architectural adopté pour la conception du projet et son intégration dans son environnement ?
Quelle est la méthodologie appliquée concernant la participation des riverains et futurs utilisateurs et quelles sont les différentes étapes de l'élaboration du projet et les moments de participation qui y sont associés ?
Quelles sont les sources de financement envisagées afin de garantir l'équilibre financier de l'opération et la faisabilité du projet ?

### Pour aller plus loin

Dans un souci de ne pas démultiplier le nombre de critères auxquels les objets touristiques devraient répondre, il peut être utile de mobiliser les critères de développement durable<sup>25</sup> traitant d'aménagement du territoire et de mobilité à travers des questions comme

- Le projet est-il respectueux de l'environnement (naturel, patrimonial...), efficace au niveau économique et socialement équitable ?
- L'accessibilité pour différents publics est-elle prévue (d'un point de vue financier, informationnel, géographique, pour des personnes à besoins spécifiques) ?
- Le projet a-t-il développé une vision à long terme ?
- Les habitants et autres acteurs sont-ils impliqués dans le projet ?
- Le projet ne cause-t-il pas de nuisances (sonores, visuelles...) ?

L'outil Nature Value Explorer qui permet d'évaluer les gains et pertes en termes de services écosystémiques lors de changement d'utilisation du sol en Wallonie pourrait aussi être utilement mobilisé.

Vu les multiples formes que peuvent prendre les infrastructures touristiques (hôtel, camping, attraction en plein air exploitant des éléments naturels, attraction en intérieur...) et leur localisation, tantôt à proximité des noyaux de population et de services tantôt contraintes par la présence d'attraits touristiques, il serait judicieux de moduler les critères en fonction du type de projet touristique (hébergement - attraction payante - autre infrastructure touristique (par ex. un circuit avec des panneaux d'interprétation)) et de la fréquentation attendue (diffuse ou de masse). Les critères de labellisation Clef Verte relatifs à l'aménagement du territoire et à la mobilité pourraient aussi être investigués pour les différents types d'hébergement.

<sup>25</sup> Avis d'initiative relatif au tourisme durable de la Cellule autonome d'avis en Développement durable du 28/06/2017.

## 4.6 BONNES PRATIQUES (CHARTRE ET LIGNES DE CONDUITE) D'ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE AU SEIN DES ZONES FORESTIERES ET AGRICOLES AU PLAN DE SECTEUR (2022)

### M.2.c.6. Encadrement de la fonction touristique via la diffusion de bonnes pratiques (chartre et lignes de conduite) d'encadrement au sein des zones forestières et agricoles

#### Contexte

Les **ressources principales du tourisme wallon** reposent pour une bonne part sur son **gisement vert** (disponibilité d'une nature variée et de qualité). Le tourisme urbain wallon est proportionnellement moins important. La plupart des infrastructures touristiques sont majoritairement localisées en dehors des espaces bâtis. De **nombreux hébergements et attractions touristiques** sont très présents dans deux zones non urbanisables du Plan de secteur : la **zone agricole (ZA)** et la **zone forestière (ZF)**. Pour la ZA, ce sont en particulier les golfs (y compris les golfs récents), les résidences secondaires cadastrales (souvent d'implantation ancienne), les logements mis en location sur les plateformes d'échanges et plus logiquement les endroits de camp et les établissements de terroir. Certaines attractions (Pôle d'intérêt Récréatif) sont très présentes en ZF tout comme pour des raisons historiques, des grands domaines de vacances relevant du tourisme social.

Proportion (%) des objets touristiques en zones agricole et forestière (2020)

Objet tour.	Aire motor-homes	Airbnb/Vrbo	Hôtel	Camp	Terroir	Attract. PIC	Camping	Caravanage	Tourisme social	PRWE	Résid. second. cadastrales	Vill. de vacances	Golf	Attract. PIN	Attract. PIR	Infras. foires salons congrès
<b>Zone agricole</b>	11,4	16,8	8,6	33,2	17,5	4,6	6,3	11,0	20,8	1,0	18,6	2,7	<b>53,8</b>	16,4	3,5	0,2
<b>Zone forestière</b>	2,3	4,6	2,4	7,0	2,1	3,7	4,3	5,4	<b>19,4</b>	3,6	12,7	12,0	15,6	14,2	<b>51,5</b>	

Cette **utilisation récréative et touristique** de la ZA et de la ZF est **permise** par le CoDT **mais déjà fortement encadrée** (type d'activité, localisation précise réservée à certains types d'exploitants...). Ces conditions strictes ne sont pas toujours bien connues du grand public entraînant parfois des incompréhensions. De même que l'admissibilité entre deux communes par rapport à des projets touristiques qui est parfois différente et engendre ainsi des différences de traitement entre projets.

La **multifonctionnalité de la forêt et des espaces ruraux** - et l'accueil des activités touristiques et récréatives - correspond à la fois à une **évolution législative** (multifonctionnalité progressivement intégrée au sein du Code forestier, du Code de l'agriculture, du réseau Natura 2000, du CoDT...) et aux **pratiques actuelles**. Ainsi, la demande touristique du début des années 2020 (comme la vague des cabanes perchées, insolites...) incite à l'implantation d'infrastructures touristiques dans les zones agricoles ou forestières. La remise à l'honneur du tourisme de proximité par la **pandémie** (avec notamment le **besoin d'espace et de nature** – fonction socio-récréative) renforce encore cette utilisation. Si cette tendance persiste, la **qualité de la coexistence** entre fonctions risque de **se dégrader** à certains endroits (pression touristique accrue sur des espaces verts fragiles, diffusion de la fréquentation au sein de nouveaux espaces naturels).

La **DPR 2019-2024** (Valorisation des ressources naturelles de la Wallonie) comme la **stratégie touristique 2030** (identité « Nature et évasion ») et les projets du **Plan de relance** qui les opérationnalisent **renforcent la vocation touristique des ressources naturelles de la Wallonie**.

Les **changements climatiques** (inondation / sécheresse) en cours et à venir réinterrogent par ailleurs la **pertinence de certaines localisations ou activités touristiques** notamment à proximité des cours d'eau ou au sein des massifs forestiers ou landes. Les demandes des touristes vont aussi évoluer (demande pour des réserves d'eau, protection contre les feux (forêts / landes), recherche de lieux ombragés et de fraîcheur...).

**Concilier les enjeux environnementaux et les besoins des territoires** (dont la multifonctionnalité des espaces naturels) est devenu **primordial**. **L'encadrement de la fonction socio-récréative au sein des zones agricoles et forestières** du plan de secteur et au sein des **espaces naturels protégés est déjà bien développée**. Ce dispositif est complété par la recommandation M.2.a.5. Encadrement via avis touristique d'opportunité. **Faciliter la cohabitation des différents usagers** des forêts et campagnes via une meilleure connaissance réciproque des attentes et contraintes des uns et des autres et la maîtrise et la répartition des flux au sein des espaces naturels est à rechercher.

### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure identifie (de façon non exhaustive) une série de **bonnes pratiques**<sup>26</sup> inscrites au sein de chartes, lignes de conduite ...qui ont pour objet d'améliorer la cohabitation entre les différents usagers des espaces agricoles, forestiers et naturels. Il s'agit par la suite **de développer une boîte à outils** dans laquelle les différents acteurs peuvent puiser des idées.

---

<sup>26</sup> Une bonne pratique est une expérience réussie, testée et reproduite dans différents contextes et qui peut donc être recommandée comme un modèle. Elle mérite d'être partagée afin qu'un plus grand nombre de personnes puissent l'adapter et l'adopter. <https://www.fao.org/capacity-development/resources/practical-tools/comment-documenter-et-partager-les-bonnes-pratiques-pour-generer-le-changement/fr/>

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer à la fois les équipements et activités touristiques existantes et le développement de nouveaux projets touristiques** (y compris innovants) en amont de leur réalisation sans entraîner de retombée négative pour les espaces naturels concernés. Des lignes de conduite et chartes peuvent plus rapidement être adoptés et sont plus flexibles qu'une réglementation urbanistique.

Cette mesure est **directement applicable**. Un certain nombre de chartes, de lignes de conduite... existantes pourrait, pour certaines, être généralisées à l'ensemble du Territoire wallon et, pour d'autres, être facilement adaptées aux spécificités locales. Un **soutien de la Wallonie** (financier, en termes de communication...) pour **le recensement, la capitalisation et le partage de bonnes pratiques** permettrait d'identifier l'ensemble de ces initiatives souvent locales ou supra-locales et de leur donner **plus de visibilité, d'ampleur et de légitimité**.

La mesure M.2.b.5. **Encadrement via avis touristique d'opportunité** qui a pour objet d'encadrer en amont les développements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique complète le dispositif de diffusion de bonnes pratiques.

### Réflexions méthodologiques

Pendant les trois années de la recherche (2020-2022), l'équipe de recherche a engrangé un matériel en termes de bonnes pratiques via l'état de l'art initial, les rencontres et échanges avec des acteurs du tourisme. Pour compléter ce matériel de base, un appel restreint par courriel a été envoyé à divers organismes<sup>27</sup> de territoires potentiellement concernés par l'utilisation touristique des espaces agricoles, forestiers et naturels.

Cette fiche ne reprend pas l'ensemble des bonnes pratiques existantes sur le sujet. Il s'agit d'une sélection de bonnes pratiques dont l'équipe de recherche a eu connaissance. Il s'agit d'illustrer l'intérêt des bonnes pratiques. Le développement de la boîte à outils « bonnes pratiques est présenté dans la partie « Pour aller plus loin ».

### Sélection de quelques bonnes pratiques

- Les bonnes pratiques relatives au partage de la forêt

---

<sup>27</sup> Le réseau PWDR, les Parcs naturels (directement ou via FPNW), la FRW et la MUFA qui a relayé auprès des organismes touristiques de son territoire.

Les initiatives liées au partage de la forêt entre différents types d'usagers foisonnent. En voici trois à titre illustratif. Elles mériteraient d'être regroupées.

○ **Partageons la forêt**

Le Conseil Cynégétique des Forêts d'Anlier, Rulles et Mellier (CCFARM), à l'initiative de la démarche, le Parc naturel et la Maison du Tourisme Cap-Sûre Anlier, ainsi que le DNF (Cantonement de Habay), se sont mis autour de la table afin de réfléchir et développer plusieurs outils de communication qui permettraient à tous les utilisateurs de la forêt de comprendre les nécessités, besoins, attentes et obligations de chacun.

Depuis 2019, ces acteurs ont développé plusieurs outils concrets :

- le site internet et l'application mobile [www.partageonslaforet.be](http://www.partageonslaforet.be) permettant d'allier randonnée en forêt et sécurité grâce à la possibilité de consulter les dates de chasse ;
- la brochure grand public « Partageons la forêt. Comment entrer en forêt tout en la respectant et en respectant les autres usagers » disponible dans les bureaux des Syndicats d'Initiative, Offices du Tourisme et Maisons du Tourisme du territoire et téléchargeable.

○ **Les bonnes pratiques en Grande Forêt de Saint-Hubert**

La Grande Forêt de Saint-Hubert et la Maison du tourisme de la Forêt de Saint-Hubert, avec le soutien du DNF, ont réalisé en 2022 18 capsules vidéo sur les bonnes pratiques en Grande Forêt de Saint-Hubert afin de sensibiliser les promeneurs à respecter au mieux le milieu forestier. Elles sont organisées selon les activités saisonnières que l'on peut réaliser en forêt (brâme du cerf, cueillette de champignons...). Elles sont disponibles via les pages Facebook de la Grande Forêt de Saint-Hubert et la Maison du tourisme de la Forêt de Saint-Hubert ou encore sur leur chaîne YouTube.

○ **Canalisation des usagers : promouvoir la « Quiétude attitude » - Commune de Stoumont**

La commune de Stoumont avec le soutien du DNF a, pour répondre très rapidement au retour à la nature observé pendant la pandémie, mis en place une action de canalisation des usagers. Il s'agissait 1. de sensibiliser le public grâce à des outils graphiques forts et facilement compréhensibles quant aux comportements appropriés à avoir en forêt ; 2. de différencier les sentiers accessibles des sentiers d'exploitation où la circulation est interdite (voire dangereuse si exploitation en cours) ; 3. démontrer les traces laissées par les incivilités – le tout à l'aide d'un balisage efficace.

- **Les chartes de vivre ensemble**<sup>28</sup>

Il existe une multitude de chartes de vivre ensemble en milieu rural qui pourrait intégrer un volet touristique. Le pourquoi et le comment des chartes du vivre ensemble – touristique sont repris dans l'encadré ci-dessous

---

<sup>28</sup> Sur base de la formation CPDT 2021 - spécificités du développement territorial des espaces ruraux – les outils informels

**Pourquoi des chartes de vivre ensemble ?**

Dans les communes qui connaissent un important développement de l'hébergement touristique (secondes résidences, gîtes – de grandes capacités, hébergements insolites, hébergements de location de plate-forme), il y a une méconnaissance des réalités de ces territoires. Les liens se sont fortement distendus avec le milieu agricole, sylvicole et la nature. Sans parler de l'individualisme.

**A l'initiative de qui ?**

Une commune, en interne ou via une Opération de développement rural

Un ensemble de communes : GAL, Parc naturel, Maison du tourisme

**A destination de qui ?**

Des porteurs de projets touristiques, des touristes, des habitants

**Des contenus et des formats très variés**

Charte = engagement de toutes les parties. Plutôt des guides ou brochures d'information/sensibilisation. Relations entre les touristes et les habitants

≠ formes : brochures didactiques, personnalisation, BD, + solennel (engagements des parties) ... Dépliant, livret, page internet, panneaux routiers...

**Points d'attention**

A réactualiser régulièrement (parfois lié à une mandature) notamment en fonction des évolutions parfois rapides des réalités sur le terrain.

A accompagner de lignes de conduite portant sur l'intégration urbanistique et paysagère des hébergements touristiques.

**Exemples inspirants**

Calendrier de la convivialité au Pays de Herve, Charte de convivialité rurale du GAL Pays des Condruses, Charte de la ruralité Ville du Roeulx, Guide de Bonne Entente Rurale des Bons Villers, Panneau Attention village ! à Jurbise...

- **Les documents de conseils urbanistiques**<sup>29</sup>

Il existe une multitude de documents de conseils urbanistiques qui pourrait intégrer un volet touristique. Le pourquoi et le comment des documents de conseil urbanistiques sont repris dans l'encadré ci-dessous.

<sup>29</sup> Sur base de la formation CPDT 2021 - spécificités du développement territorial des espaces ruraux – les outils informels

**Pourquoi des conseils urbanistiques ?**

Dans les communes qui connaissent un important développement de l'hébergement touristique (secondes résidences, gîtes – de grandes capacités, hébergements insolites, hébergements de location de plate-forme), il y a une méconnaissance des réalités de ces territoires. L'hébergement touristique est parfois devenu un produit d'investissement financier. Les liens se sont fortement distendus avec le milieu agricole, sylvicole et la nature. L'intégration urbanistique et paysagère des hébergements touristiques est un élément majeur de l'intégration dans une communauté rurale.

**A l'initiative de qui ?**

Une commune, en interne ou via une Opération de développement rural.

Un ensemble de communes : GAL, Parc naturel, Maison de l'urbanisme, FRW.

**A destination de qui ?**

Des porteurs de projets touristiques, des CCATM, des services urbanisme des communes, des élus.

**Des contenus et des formats très variés**

Guides ou brochures d'information et de recommandations (en termes de localisation, d'adaptation du projet au contexte et non l'inverse (forme, teinte, végétation...) ...).

≠ formes : lignes de conduite, chartes urbanistiques, fiches conseils, guide de bonnes pratiques souvent richement illustrés et didactiques.

**Points d'attention**

A réactualiser régulièrement notamment en fonction des évolutions parfois rapides des réalités sur le terrain.

A accompagner d'une charte de vivre ensemble.

**Exemples inspirants**

Lignes de conduites PN2O - Les gîtes de grande capacité, fiche de recommandations de la MURLA - Pour un habitat léger, qualitatif et intégré  
! Charte urbanistique de la commune de Floreffe - Les habitations légères...

**Pour aller plus loin**

Un **soutien de la Wallonie** (financier, en termes de communication...) pour le **recensement, la capitalisation et le partage de bonnes pratiques** permettrait d'identifier l'ensemble de ces initiatives souvent locales ou supra-locales et de leur donner **plus de visibilité, d'ampleur et de légitimité**.

Ce recensement pourrait être amorcé via des enquêtes auprès des communes et tout-public (en ligne).

Une **seule plate-forme collaborative** reprenant ces bonnes pratiques pourrait être développée par les administrations ayant en charge le Tourisme (CGT), l'Agriculture, les Ressources naturelles et l'Environnement et le Territoire, le Logement, le Patrimoine et l'Énergie. Des modèles facilement adaptables à la diversité du territoire wallon avec une charte graphique commune pourraient être réalisés.

## 4.7 UTILISATION DE VEHICULES JURIDIQUES TELS QUE DROIT DE SUPERFICIE, D'EMPHYTEOSE... (2022)

### *M.2.d. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)*

#### Résumé et intérêt de la mesure

Cette **mesure promeut / définit / explicite des mécanismes** permettant de pérenniser la fonction touristique dans le temps. Il existe une série de mécanismes **juridiques (comme le bail emphytéotique ou le droit de superficie)** - facilement transposable à l'activité touristique - qui permet de **s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps** particulièrement là où c'est sa fonction première à savoir la zone de loisirs. La recherche a mis en évidence qu'une des clés pour que la fonction touristique soit pérenne et ne laisse pas la place à de l'habitat permanent est la maîtrise foncière du bien par un opérateur. Néanmoins, et par le biais des mécanismes décrits ci-dessous, il est possible d'assurer une certaine pérennité de la fonction tout **en n'ayant pas la maîtrise totale du bien**.

L'intérêt de cette mesure est d'encadrer le **développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants)** en amont de leur réalisation en mettant dès le départ des garde-fous pour que la fonction touristique perdure dans le temps.

Elle permet aussi - en liens avec les autres mesures<sup>30</sup> (M.2.b.3., M.2.b.4., M.2.c.2. et M.2.c.3.) - d'avoir un panel de mesures juridiques permettant de maintenir la fonction touristique et de pouvoir s'en servir comme une sorte de boîte à outils en fonction des demandes et des spécificités de chaque situation.

Cette mesure est **directement applicable** car ces différents véhicules juridiques existent. Il suffit de les mettre en œuvre.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

La **première balise** permettant de maintenir la fonction touristique dans le temps réside dans le fait d'être placée dans une zone qui lui est réservée : la **zone de loisirs**. En effet, le plan de secteur est un premier « garde-fou »

<sup>30</sup> M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021) ; M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022) ; M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021) et M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (et inversement) (2021).

D'autres mesures peuvent contribuer à atteindre le même objectif. Le fait de ne pas pouvoir se domicilier au sein d'un hébergement de loisirs en est une autre en théorie car dans les faits les communes ne peuvent pas refuser cette domiciliation. En effet, en Belgique, toute personne doit être inscrite aux registres de la population de la commune où elle réside de manière principale. Cette inscription dans les registres est une obligation tant pour les citoyens (qui devront faire une déclaration auprès de leur commune), que pour les administrations communales, qui, (après avoir vérifié l'exactitude des déclarations effectuées par les citoyens), doivent procéder à leur inscription. L'arrêté royal du 16 juillet 1992 précise « *qu'aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire* ».

La nécessité d'obtenir une autorisation (**permis**) pour la création d'hébergements permanents au sein de la zone de loisirs par **modification de la destination du bien** est encore un autre mécanisme (Cf. M.2.b.4.).

Deux dispositifs juridiques ont été identifiés comme potentiellement intéressants :

### 1. L'emphytéose :

Le Code Civil définit l'emphytéose comme « *un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui* ». L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure ; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.<sup>31</sup> Il peut porter sur un bien immeuble par nature ou par incorporation c'est-à-dire sur un terrain bâti ou non bâti, sur des bâtiments ou des parties de bâtiments. Il peut également être constitué « *dans la partie supérieure ou inférieure seule ou dans les parties supérieures et inférieures ensemble* »<sup>32</sup>.

Ce droit a une durée minimale de 15 ans et maximale de 99 ans. Les nouvelles dispositions sur l'emphytéose permettent de constituer un droit perpétuel quand il est constitué à des fins de domanialité publique. C'est-à-dire que quand il s'agit de constructions relevant du domaine public, le droit n'est plus limité dans le temps.

Concrètement, l'emphytéote peut jouir et utiliser le bien mais il ne peut porter préjudice aux autres droits qui existeraient sur l'immeuble. Il peut effectuer des transformations, réaliser des travaux et plantations voire modifier la destination de l'immeuble mais sans pouvoir diminuer la valeur de l'immeuble (sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure).

---

<sup>31</sup> Article 3.67 du nouveau Code Civil

<sup>32</sup> Bellinck L., Brohez A., 'Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens', Kluwer, 2022, p. 130-131.

Il n'y a pas d'obligation de prévoir le paiement d'une redevance comme c'était le cas auparavant. L'emphytéose peut être constituée gratuitement.

La majorité des règles qui concernent l'emphytéose sont supplétives (c'est-à-dire qu'on peut y déroger) si bien que les parties qui rédigent une convention d'emphytéose sont assez libres dans la modulation de leur convention.<sup>33</sup>

## 2. Le contrat de superficie

L'article 3.177 du nouveau Code Civil définit le droit de superficie comme : « *Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations* ».

En d'autres mots, le superficiaire exerce les mêmes droits que le propriétaire sur les volumes dont il bénéficie dans les limites des droits du constituant du droit de superficie et d'éventuels autres droits existants sur le fond. Il y a donc une division du droit de propriété sur le fonds de quelqu'un d'autre.

Ce droit a une durée maximale de 99 ans et n'a pas de durée minimale. Une exception à la durée maximale est également ajoutée en cas de constitution à des fins de domanialité publique.

Au terme du droit de superficie, le propriétaire du fonds devient propriétaire des constructions qui y ont été érigées à charge pour lui de les indemniser.

A l'instar du droit d'emphytéose, les règles régissant le droit de superficie sont supplétives ce qui permet aux parties de pouvoir aménager leurs conventions en fonction de leurs besoins.

**Deux dispositions complémentaires** peuvent accompagner les deux dispositifs décrits ci-dessus : les clauses et les comités de suivi/d'accompagnement.

### 1. Les clauses

Deux types de clauses sont particulièrement intéressantes :

- Clause résolutoire expresse. Ce type de clause prévoit la résolution du contrat de plein droit en cas de manquement aux obligations

---

<sup>33</sup> Bellinck L., Brohez A., 'Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens', Kluwer, 2022, p. 127

souscrites.<sup>34</sup>

- Clause de réméré : « clause de la convention de vente par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre le bien cédé avec ses accessoires dans un délai déterminé et moyennant restitution à l'acheteur de prix principal (à l'exclusion des intérêts) et de certains accessoires. »<sup>35</sup>

## 2. Comité de suivi, d'accompagnement

Un Comité d'accompagnement est un organe de dialogue entre les différentes parties prenantes (propriétaires, exploitants, touristes, autorités publiques et population riveraine) à l'égard d'un projet autorisé. Son rôle consiste souvent principalement à permettre l'information mutuelle de ses parties et à régler les problèmes ponctuels surgissant du fait de l'exploitation.

Enfin, deux autres dispositifs sont également décrits ci-dessous :

### 1. La concession de service public

« *Concession de services : un contrat conclu par écrit et à titre onéreux par lequel un ou plusieurs adjudicateurs confient la prestation et la gestion de services autres que l'exécution de travaux visée au point a) à un ou à plusieurs opérateurs économiques, la contrepartie consistant soit uniquement dans le droit d'exploiter les services qui font l'objet du contrat, soit dans ce droit accompagné d'un prix (...)* »<sup>36</sup>.

De plus, la concession de service public a la particularité de transférer le risque d'exploitation au concessionnaire. Le risque peut être lié à la demande, à l'offre ou les deux. Le risque supporté doit être réel et la perte éventuelle non négligeable ou nominale.

### 2. Le contrat de gestion

De manière non exhaustive, voici quelques cas dans lesquels des contrats de gestion peuvent être conclus. Les principes généraux restent identiques quel que soit les acteurs en jeu.

« *Le contrat de gestion est un contrat passé entre le Gouvernement et l'organe de gestion d'un organisme (visé à l'article 3 du présent Décret) en vue de définir les règles et conditions spécifiques en vertu desquelles cet organisme exerce ses missions de service public* »<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> Mostin C., « L'emphytéose » in X., *Guide de droit immobilier*, Kluwer, 2016, I.18.9-5

<sup>35</sup> Van den Driesche P-F., '*La vente immobilière*', Kluwer, 2020, p. 282

<sup>36</sup> Article 2, 7°, b de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession.

<sup>37</sup> Article 2, 1° du Décret du 12 février 2004 sur relatif au contrat de gestion et aux obligations d'information

Sont notamment visés dans le Décret comme organismes susceptibles de bénéficier d'un contrat de gestion, les ports autonomes, la SPGE, la SWDE...

Le contrat de gestion a une durée de 3 ans au moins et de 5 ans au plus. Il comprend précisément les missions dévolues à l'organisme dans le cadre de l'exécution du contrat. Certains objectifs sont inhérents à ce type de contrat, il s'agit de l'impact, de la qualité, de l'efficacité, de l'efficience et de l'économie à atteindre. Les critères afin de les atteindre sont mesurables, précis et comprennent des délais de réalisation. En termes de contrôle, un rapport annuel est établi par l'organe de gestion qui est transmis au Gouvernement via le Ministre de Tutelle.

Dans le même ordre d'idée, une commune devra (dans certains cas) aussi conclure un contrat de gestion avec certaines ASBL<sup>38</sup>. Celui-ci devra « préciser au minimum la nature et l'étendue des tâches que la personne morale devra assumer, ainsi que les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation de ses missions » et sera d'une durée de 3 ans renouvelable. Un rapport d'évaluation annuel est soumis au Conseil Communal par le Collège.

Dans le cadre de la création d'une régie communale autonome (RCA), le CDLD (Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation) impose également qu'un contrat de gestion soit conclu entre la RCA et la commune<sup>39</sup>. A l'instar des autres contrats, il devra contenir au minimum la nature et l'étendue des tâches que la RCA devra assurer et prévoir les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation de ses missions. Il est établi pour une durée de trois ans renouvelable.

### Recommandations

Afin de pouvoir encadrer la fonction touristique et de permettre qu'elle se développe aux endroits opportuns du territoire (et notamment au sein de zones de loisirs bien localisées en termes de gestion parcimonieuse des sols et de mobilité), l'utilisation des différentes possibilités étudiées ci-dessus peuvent être intéressantes.

---

<sup>38</sup> Article L1234-1, §2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

<sup>39</sup> Article 1231-9 §1er du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Cela permettrait par exemple à une commune qui dispose d'un terrain de concéder un droit d'emphytéose à une personne désireuse de développer un projet touristique sur ce terrain. D'une part, la commune ne se dépossède pas de celui-ci et d'autre part, elle permet, vu la grande latitude du droit d'emphytéose à une personne d'établir des constructions et de gérer le terrain en conséquence. Dans ce cas, la commune, garde une certaine mainmise sur le bien permettant de récupérer la pleine propriété au terme d'un certain délai. De plus, rien n'empêche de compléter ou moduler ces droits de clauses complémentaires relatives à l'objet qui nous occupe, soit le maintien de la fonction touristique. L'avantage principal de l'emphytéose est de permettre, sur le bien d'autrui, d'avoir un usage très large de celui-ci tant en termes d'usage et de jouissance, qu'en termes de gestion. Les seules limites sont de ne pas diminuer la valeur du bien et de ne pas porter atteinte à des droits existants.

Il en est de même dans le cadre du contrat de superficie dans lequel une commune pourrait diviser son bien horizontalement. Elle garde le fonds et constitue un droit de superficie sur le volume supérieur sur lequel un tiers va pouvoir développer une activité touristique.

Dans le cas inverse dans lequel un propriétaire privé voudrait concéder un droit d'emphytéose à un opérateur public afin d'y développer un projet touristique, il peut être intéressant de profiter de la nouvelle disposition du droit des biens permettant de concéder un droit perpétuel afin de faire durer l'affectation publique. Cela rentrerait clairement dans l'objectif de notre recommandation de pérenniser la fonction touristique. Il en est de même en termes de droit de superficie. Un particulier pourrait également concéder sur son terrain un droit de superficie perpétuel à un opérateur public pour développer un projet touristique public.

De manière générale, la modulation d'un contrat par des clauses peut jouer un rôle très efficace dans le maintien de la fonction touristique.

En effet, le contrat d'emphytéose pourrait être assorti d'une condition résolutoire par exemple mentionnant le fait que si la vocation touristique des constructions ou de l'immeuble disparaît, le contrat sera résolu. Cette condition peut même sortir ses effets avant la fin du délai minimum de 15 ans requis dans la législation. Cela permettrait de garantir d'autant plus la fonction touristique.

Dans un contrat de vente, il serait théoriquement possible de mettre en place une clause de réméré permettant au vendeur de récupérer le bien contre restitution du prix si la vocation qu'il fera du bien diffère de celle convenue à l'avance, c'est-à-dire d'une vocation touristique. A noter que le délai endéans lequel la reprise du bien est possible est de maximum 5 ans<sup>40</sup>.

De plus, il est toujours possible de mettre en place un comité d'accompagnement ou de suivi afin de suivre de manière plus régulière un projet d'une certaine ampleur et de s'assurer qu'il réponde aux conditions énoncées au départ.

---

<sup>40</sup> Voir article 1660 du code Civil

Par ailleurs, dans le cadre de projets de plus petites envergures, de type petits campings par exemple, certaines obligations pourraient être coulées dans un règlement d'ordre intérieur applicable à tous ou dans le contrat de vente de chaque parcelle.

Enfin, les communes par exemple pourraient également passer par un contrat de gestion ou une concession afin de déléguer la gestion d'un site touristique à un opérateur (ASBL, RCA<sup>41</sup>...). Dans ce cadre, il serait tout à fait possible d'inscrire dans ces contrats et dès le départ, des dispositions relatives à la pérennisation de l'activité et de moduler les droits en fonction de la volonté « touristique » de la commune. Le contrat de gestion étant évalué annuellement, il y aura un certain contrôle par la commune sur les actions entreprises et une possibilité de revoir les choses si les objectifs ne sont pas remplis.

En tout état de cause, chaque projet est différent et répond à des spécificités telles qu'il doit être analysé individuellement afin de voir dans quelle mesure chaque outil peut être utilisé voire combiné.

Ces mesures sont à mettre en lien avec celles développées sous M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique car avec l'instauration de périmètres de reconnaissances touristiques, certaines mesures telles que la possibilité de rachat, le droit de préemption et le contrôle de l'activité touristique en général, seraient déjà prévues.

Les recommandations suivantes complètent le dispositif proposé pour que la fonction touristique perdure tant au niveau de la maîtrise foncière qu'au niveau des permis à savoir le mesure M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021) ; M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022) ; M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021) et M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (et inversement) (2021).

---

<sup>41</sup> L'AR du 10 avril 1995 définit les activités pour lesquelles le conseil Communal peut créer une régie communale autonome et au 7° de l'article 1er on peut retrouver : 7° (l'exploitation d'infrastructures affectées à des activités culturelles, sportives, touristiques ou de divertissement, à l'enseignement, à des activités sociales, scientifiques ou de soins;).

## VOLET 4 : TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES

### 1. INTRODUCTION

L'histoire touristique en Wallonie remonte principalement au 19<sup>e</sup> siècle. S'il existe d'importantes permanences dans les espaces investis par le tourisme (Queriat, 2010), les pratiques y ont, par contre, considérablement changé au fil des deux siècles passés. Parallèlement à cette transformation des pratiques, à l'évolution des touristes et à celles de leurs besoins, les aménagements qui leur sont destinés ont dû également changer, s'adapter, se renouveler. Parfois néanmoins, certains produits et infrastructures destinés aux touristes ont perdu leur fonction, pour diverses raisons et notamment suite à cette perte d'adéquation avec la demande. Ils sortent du champ touristique et deviennent ainsi des friches touristiques.

Le développement de friches touristiques sur le territoire wallon n'est donc pas quelque chose de neuf. Ce phénomène est concomitant à l'évolution d'un secteur économique en constante mutation. Les friches touristiques existent à peu de choses près depuis que le tourisme existe. Peu voire pas du tout investigué, ce processus se doit d'être pris en compte pour mieux comprendre et gérer le système touristique wallon dans son ensemble tant sur les aspects touristiques propres que sur d'autres volets tels que l'aménagement du territoire.

Dans le cadre de cette recherche, il a été choisi d'étudier, pour des raisons de disponibilité de données et d'impacts territoriaux, les hébergements et plus particulièrement :

- Les **hôtels**. L'ancienneté de l'objet et du phénomène de friche associé et leur multiplicité rendent l'étude des hôtels particulièrement intéressante. Leur concentration dans certains centres ou territoires touristiques implique l'apparition de phénomènes « d'effet boule de neige » et de spirale négative qui peuvent déformer ceux-ci.
- Les **hébergements à forte emprise spatiale** à savoir les campings, les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end (PRWE) et le tourisme social. Ils occupent souvent des superficies importantes d'un seul tenant et sont généralement localisés au sein des zones de loisirs. Les hébergements assimilés à ces derniers ont également été repris et forment ainsi les HFES<sup>+</sup> (voir le point 3.3)

Ce volet commence pour un tour d'horizon des études, recherches, analyses, principalement scientifiques, portant spécifiquement sur la question des friches touristiques (Etat de l'art, rédigé en 2021). La méthodologie mise au point pour étudier les trajectoires des hébergements touristiques, ainsi que les résultats obtenus pour le territoire étudié sont réunis dans le point suivant (Analyse des trajectoires et friches touristiques). Les entretiens réalisés avec les acteurs de terrain, permettant de compléter le volet analytique, sont ensuite synthétisés (Le point de vue du terrain). Des recommandations issues de l'ensemble des travaux et entretiens concluent ce volet.

Afin d'éviter toute confusion dans les termes utilisés, il a été décidé de distinguer une « enseigne » et un « hôtel » (voir encadré ci-dessous).

### Définitions

**Enseigne** : Exploitation hôtelière, qui, durant toute son existence, porte le même nom et est localisée au même endroit.

**Hôtel** : Un bâtiment avec sa fonction hôtelière localisé sur une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s). Un hôtel est constitué d'une ou plusieurs enseigne(s) successives.

**HFES\*** : Campings, villages de vacances, parc résidentiel de week-end, centres de tourisme social et tout hébergement assimilé à ces différents objets touristiques.

**Trajectoire** : Historique de l'activité connue d'un objet touristique.

## 2. ETAT DE L'ART<sup>42</sup>

*"de même que des terres agricoles retournent à la friche, de même que des citadelles industrielles ferment leurs portes, de même des lieux où l'on est venu pour se divertir, s'instruire ou se dépayser, sont un jour désertés, disparaissent des guides touristiques et retournent à leur anonymat premier"*

(Gauchon, 1997, p.297)

### 2.1 UN PHENOMENE PEU ETUDIE

"Solution moderne pour relancer la machine du développement local dans le contexte de la désindustrialisation et des délocalisations industrielles [...]" (Langenbach et al., 2020, §6), le tourisme est longtemps apparu comme le dernier élément d'un cycle, la dernière chance pour un espace à l'abandon de retrouver une utilité (Bachimon, 2016). Le patrimoine industriel, témoin de l'activité économique du passé, peut ainsi être valorisé par le tourisme (Debos, 2012) et/ou accueillir de nouvelles activités, à l'image de ce qui s'est fait au Grand Hornu à Mons (voir également les exemples mentionnés dans le rapport final de 2020<sup>43</sup>, pp. 33-35). Dans d'autres cas, la friche industrielle se voit transformée en un ensemble d'activités de loisirs, sans conservation de lien avec l'Histoire du lieu, comme par exemple à Amnéville (Fagnoni, 2004). Mais qu'en est-il des lieux ou des objets touristiques cessant eux-mêmes de fonctionner ?

La persistance d'une activité touristique n'est en effet pas garantie dans une société qui évolue au fil du temps (Knafou, 1996) : en l'absence d'une adaptation, d'un renouvellement ou d'une diversification de l'offre, la pratique de l'activité touristique dans un lieu donné peut progressivement décliner et, à terme, entraîner un abandon des infrastructures présentes sur un territoire, occasionnant une friche (IAU, 2017 ; Langenbach et al., 2020 ; Navarro, 2016 ; Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021 ; Oiry-Varacca, 2012 ; Duhamel et Violier, 2018).

<sup>42</sup> L'essentiel de ce point a été rédigé en 2021 (cf. rapport final de 2021).

<sup>43</sup> CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

Hôtels, attractions, campings, villages de vacances, résidences secondaires... aucun type d'objet touristique n'est à l'abri de ce phénomène connu également sous le nom de « délaissé touristique », que Philippe Bachimon définit comme étant « *la désaffectation partielle ou totale, plus ou moins durable, d'un espace approprié in fine par une activité touristique sans démolition des installations (maintien en l'état) et sans reconversion effective des lieux [...]. Les formes rencontrées vont de la déprise partielle d'une portion d'espace [...] à l'abandon saisonnier ou pluriannuel jusqu'à l'abandon permanent* » (Bachimon, 2012, p.1).

Malgré ce constat établi depuis de nombreuses années, peu de travaux ont été, jusqu'à présent, consacrés à cette perspective (Séminaire *déprise touristique*, 2016 ; Condevaux et al., 2016) : les chercheurs se sont davantage penchés sur la manière dont naissait puis se développait le tourisme et sur la permanence des lieux touristiques ainsi que sur la capacité du tourisme à évoluer et se reproduire en regard des différents changements sociétaux auxquels il a été soumis au cours des deux derniers siècles.

Sont ainsi évoquées dans la littérature diverses stratégies pour perpétuer une activité touristique et éviter une cessation d'activité, comme par exemple la reconversion d'un hôtel en appartements loués sur Airbnb en Nouvelle-Aquitaine (Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021) ; faciliter la pratique d'une activité sportive en vogue pour des hôtels en Suisse (Tissot et Schneider, 2018) ; bénéficier de l'attrait d'un patrimoine revitalisé par le développement d'équipements de congrès dans le cas d'hébergements touristiques à Evian (Fererol, 2008).

Les recherches menées spécifiquement sur les « sorties de routes », la déprise touristique ou encore la transition touristique semblent pour leur part se concentrer autour de quelques formes de tourisme bien délimitées : le tourisme de montagne et plus particulièrement les stations de montagne (où l'absence d'enneigement récurrent, mais aussi d'autres facteurs, mettent à mal une partie de l'exploitation touristique (Torricelli et Duvillard, 2019)), le tourisme littoral, le bord de mer et les îles (dont certaines sont marquées parfois depuis longtemps par des friches touristiques, comme en Polynésie française (Bachimon, 2012)). Bien qu'il s'agisse de situations que l'on ne retrouve pas en Wallonie, certains mécanismes mis en avant dans la littérature scientifique pourraient s'appliquer à des objets touristiques qui y sont localisés.

Les points suivants aborderont, par l'intermédiaire d'une brève littérature grise et scientifique, les trajectoires d'objets touristiques (en ce compris les facteurs à l'origine du déclin de leur activité), les différentes formes des délaissés touristiques, ainsi que les enjeux, gestions et réaffectations (envisagées ou réalisées) que cette situation occasionne. Les connaissances étant lacunaires pour certains de ces points, des travaux issus d'autres secteurs seront mobilisés.

## 2.2 CYCLE DE VIE ET ORIGINE DU DECLIN TOURISTIQUE

### 2.2.1 Un cycle de vie controversé

*La littérature scientifique aborde d'une part les trajectoires des lieux et d'autre part celles des objets-produits au travers de différentes théories et concepts. Il est intéressant d'en avoir connaissance dans la mesure où nous travaillons à la fois sur les deux échelles (objets et lieux).*

Des auteurs ont tenté de caractériser la trajectoire des lieux. L'une des publications les plus connues en la matière est celle de Richard W. Butler, publiée en 1980, qui met en relation les différentes phases de vie d'une aire touristique (*Exploration – Involvement – Development – Consolidation – Stagnation – Déclin / Rejuvenation*) avec l'évolution du nombre de touristes (Butler, 1980). Ce modèle ne fait cependant pas l'unanimité au sein de la communauté scientifique, la littérature se faisant encore aujourd'hui l'écho de la bataille entre ses défenseurs et ses détracteurs (Baum, 1998 ; Gale, 2005 ; McKercher, 2005 ; Haine, 2010 ; Suchet, 2015). L'auteur a lui-même revu plusieurs fois son modèle et répondu aux critiques, notamment dans un double ouvrage paru 26 ans après la première publication (Butler, 2006a et 2006b).

Darbellay et al. (2011) appliquent également le concept de cycle de vie à un territoire. Pour eux, il existerait ainsi :

- une trajectoire de relais entre "[...] *des pratiques touristiques successives et complémentaires* [...]" qui maintiennent l'activité touristique ;
- une trajectoire de l'abîme, caractérisée par le déclin voire la disparition de la fonction touristique sans alternative, générant des friches touristiques ;
- une trajectoire de métamorphose et de sortie du tourisme (reconversion en ville touristique par exemple, à l'image de Nice ou Brighton) (Darbellay et al., 2011, pp. 38-39).

De son côté, Rémy Knafo envisage trois scénarios d'évolution possible : les lieux touristiques (1) qui continuent à assurer le renouvellement de la ressource touristique ; (2) qui ont connu un fléchissement, une parenthèse et vont opérer une « remise en tourisme » ; (3) qui vont connaître ou opérer une « sortie du tourisme » (Knafo, 1996).

D'autres auteurs ont de leur côté montré qu'une analyse du cycle de vie est plus pertinente lorsqu'elle s'intéresse aux objets. Selon André Suchet (2015), "*la notion de cycle de vie est adaptée à un produit et non à une zone ou à une aire géographique, qui peut bénéficier de plusieurs cycles de vie différents. Par exemple, une station thermale qui devient une station de sports d'hiver, ou bien une station balnéaire qui se transforme en destination spécialisée dans les jeux d'argent.*" (Suchet, 2015, p.8). Une destination touristique est en effet composée de plusieurs objets touristiques qui ont chacun leur trajectoire.

Il est préférable, toujours selon cet auteur, de s'appuyer sur les travaux de Michel Chadeaud qui suggère une analyse de la "*diachronie du produit touristique*". Celle-ci comporte trois phases : la phase de création du produit, la phase de maturité du produit et la phase d'obsolescence du produit. Cette dernière, qui nous intéresse pour la compréhension du déclin de l'activité touristique, serait une "*période d'inadéquation entre l'offre et la demande (mutation des besoins, situation économique, mythe concurrent. . .)*" (Suchet, 2015, p.14).

Au-delà des divergences perceptibles dans la littérature relatée ci-dessus, il apparaît que la compréhension du déclin d'une activité touristique en un lieu donné est notamment tributaire de la connaissance de son évolution dans le temps et du contexte spatial dans lequel elle se situe.

## 2.2.2 Eléments déclencheurs (*mise en friche*)

Le déclin et la cessation d'une activité touristique menant à une friche est expliqué dans la littérature par différents facteurs : des facteurs propres au produit touristique d'une part, et des facteurs qui lui sont extérieurs d'autre part.

### 2.2.2.1 Facteurs endogènes à l'offre touristique déclinante

Le vieillissement des infrastructures est l'un des facteurs endogènes préjudiciables à la pérennisation d'une activité touristique qui est le plus souvent mentionné : le décalage entre l'état des infrastructures et l'attente des touristes peut notamment entraîner une perte financière avec un risque de sortie du marché<sup>44</sup> (Vlès, 2006).

Ainsi, près de  $\frac{3}{4}$  des stations de ski françaises sont confrontées à cette "*inadaptation entre le bâti et l'évolution des consommations des clientèles*" (Vlès, 2016). Il en va de même avec l'offre proposée : "[...] *Le tourisme, activité sociale, est fondamentalement affaire de mode [...] soumis à une évolution sans fin*" (Knafo, 1996, p.3). Dans les activités touristiques de montagne et notamment les stations de ski alpin, une plus grande souplesse dans l'usage des infrastructures existantes, des produits "tout compris", une diversification des loisirs et pratiques sportives... sont autant d'éléments qui permettent d'étoffer l'offre initialement présente et ainsi contrer l'inertie qui peut être fatale pour l'activité touristique face à la demande et aux attentes des touristes (Macchiavelli, 2009 ; Gauchon, 1997 ; Vlès, 2016 ; Bonnemains, 2016 ; Mellet, 2017). Ce besoin d'innovation n'est évidemment pas spécifique aux stations de ski (Roussel, 2008).

Certains coûts ainsi qu'une gestion financière inadaptée sont également évoqués comme facteur de déclin: les mises en conformité, les investissements techniques nécessaires... impactent défavorablement les trésoreries souvent fragiles (Gauchon, 1997 ; Vanthuyne et Clossen, 2012 ; Lompech et Ricard, 2019), menant par exemple des hôtels et villages de vacances à fermer ou à revendre les chambres en tant que résidences secondaires (Hatt, 2018 ; KPMG, 2007 ; Denys et al., 2016). Le maintien d'une activité touristique en un lieu passe parfois par l'option "construction neuve", préférée à la rénovation ou réhabilitation de l'existant tombé en désuétude. Cette manière de faire occasionne des friches touristiques qui conservent par ailleurs leur emprise au sol (Hatt, 2018).

Par ailleurs, les économies d'échelle et la gestion au niveau d'une "destination", parfois nécessaires à la survie d'une activité touristique pour faire face à la concurrence, peuvent être freinées par la fragmentation de l'offre présente sous forme de "*micro-entreprises à gestion familiale*" (Gauchon, 1997 ; Macchiavelli, 2009, p.87).

Enfin, on observe une transformation progressive de certains objets ou lieux touristiques en fonction résidentielle, parfois précaire : La Baule en France en est un exemple (Violier, 2002), l'Algarve au Portugal, évoqué dans le rapport final de 2020<sup>45</sup>, en est un autre (Baron-Yellès, 2006). Cette mutation vers de l'habitat permanent existe depuis parfois plusieurs décennies en Wallonie (Francis, 1999 ; Crabeck, 2009). Si une partie ou la totalité des hébergements de villages de vacances et campings (entre autres) se voient ainsi reconverti en domicile principal sans passer par la case "friche", il n'en va pas toujours de même pour tous les éléments qui constituaient initialement ces objets touristiques : les infrastructures communes (piscine par exemple) finissent par devenir des infrastructures et espaces abandonnés.

---

<sup>44</sup> A noter que si le vieillissement des infrastructures est souvent préjudiciable, il peut, dans certains cas, ne pas être synonyme de déclin : "[...] le vieillissement a aussi ouvert de nouvelles perspectives. En effet, le tourisme a produit son propre patrimoine. Dans les stations les plus anciennes, le processus de sélection et de classement a opéré dès lors que la dynamique en avait raréfié les objets, comme à La Baule, à Deauville ou à Vichy [...]" (Duhamel et Violier, 2018, p. 619).

<sup>45</sup> CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

### 2.2.2.2 *Facteurs exogènes participant au déclin de l'offre touristique*

Les raisons de la cessation d'une activité humaine sont multiples et pas seulement propres à celle-ci : de nombreux facteurs externes peuvent impacter très fortement l'évolution d'une offre touristique existante. Evolution de la conjoncture, installation d'un concurrent, modification d'accès au territoire... il n'est évidemment pas possible de lister toutes les causes possibles, d'autant qu'elles ne sont pas forcément négatives pour l'ensemble du secteur touristique. On peut néanmoins distinguer deux grandes catégories dans la littérature qui s'est penchée sur cette problématique : les facteurs exogènes *extra-touristique* et *intra-touristique*.

#### *c) Facteurs exogènes extra-touristique*

Les facteurs exogènes extra-touristique sont de natures diverses, bien souvent imprévisibles, à portée régionale, nationale voire internationale. Ils sont généralement directement liés à la manière dont les humains s'organisent et vivent ensemble (conflits, système économique, changements climatiques...), mais pas uniquement (catastrophes naturelles par exemple).

Globalement, si les objets touristiques parviennent généralement à encaisser le choc d'une crise politique (exemple de la Crimée (Ivanov et al., 2016)), d'attentats ou d'une crise économique d'intensité internationale comme celle de 2008 (que les hôtels soient à Madrid (Alonso-Almeida et Bremser, 2013), aux Etats-Unis (Kosova et Enz, 2012) ou encore au Honduras et au Costa Rica (Kubickova et al., 2019)), il n'en reste pas moins qu'une crise peut affaiblir tout ou partie du secteur (voir par exemple INSEE Rhône-Alpes, 2010 et INSEE Rhône-Alpes, 2011) et influencer le choix des touristes (Karl, 2018).

Il en va de même avec les crises épidémiologiques, notamment celle de la Covid-19, dont les répercussions sur le secteur touristique font déjà l'objet d'analyses (OCDE, 2020) et de nombreux articles de la communauté scientifique sur les finances (hôtels américains : Ozdemir et al., 2021), les mesures pour une reprise post-crise (hôtels espagnols : Hidalgo et al., 2022) ou encore la mutation en cours et/ou nécessaire du modèle touristique pré-existant à la crise (Masclanis, 2020 ; Briant et al., 2020).

A côté de ces situations compliquées à l'échelle locale mais globalement surmontables à l'échelle d'une région/d'un pays, il existe des situations qui mènent les objets touristiques d'un territoire à devoir cesser leur activité. Ainsi, la littérature scientifique consacrée aux friches touristiques met en avant le cas chypriote pour illustrer les ravages de conflits géopolitiques : une offre touristique initiale importante, un effondrement du secteur suite au conflit de 1974, l'apparition de friches touristiques, comme l'emblématique station "fantôme" de Varosia (Lageiste, 2011). En Wallonie, l'activité hôtelière a particulièrement souffert pendant et après la deuxième guerre mondiale : réquisitions pour héberger les soldats, infrastructures dégradées à la fin du conflit, disparition de la classe rentière... autant d'éléments qui ont laissé des séquelles encore visibles dans l'offre touristique wallonne, à Waulsort notamment (Wéry, 2017).

Les changements climatiques sont également à l'origine de bouleversements importants : le secteur touristique, bien qu'il participe à ce phénomène, en subit également les conséquences (Clivaz et al., 2015 ; d'Andrimont et al., 2014) et s'organise pour s'adapter et réduire son empreinte carbone (OCDE, 2007 ; Bonnemains et Clivaz, 2019 ; George et al., 2019 ; Suari et Llurdés, 2020 ; OMT, 2021).

De surcroît, certaines adaptations pourraient engendrer des délocalisations, abandonnant sur place les infrastructures inutilisées. P. Bachimon (2019), dans son article intitulé "Apocalypse Snow", décrit ainsi le cas des stations de montagne et de la neige artificielle qui peut aisément être produite dans des stations *indoor* localisées en dehors des espaces montagnards où les stations de ski sont bâties.

Dans un tout autre registre, l'évolution de l'accessibilité des territoires et des moyens de locomotion a également influencé fortement la géographie du tourisme étant donné le lien étroit qui existe entre les secteurs du transport et du tourisme. De nouvelles manières de se déplacer (successivement le bateau, le train, la voiture, l'avion) ont entraîné de nouvelles destinations, parfois au détriment des anciennes pratiques touristiques : des lieux touristiques sont moins ou plus du tout visités. Le maintien en fonctionnement d'un réseau de communication est également un enjeu : le mauvais entretien, la modification voire la fermeture de celui-ci privent des implantations touristiques (parfois créées suite à la présence de ce réseau) de leur accessibilité. Dans les deux cas de figures, un abandon de l'activité touristique est observé (Mouret, 2019 ; Gay, 2006 ; Lompech et Ricard, 2019 ; Jamot, 2006).

La combinaison de plusieurs facteurs peut également mener au désintérêt pour le maintien ou la rénovation d'infrastructures touristiques. A. Magnan (2008) relate ainsi le coup de grâce porté par des cyclones sur une partie des hôtels saint-martinois déjà en déclin (et ce, malgré leur faible longévité d'existence (Magnan, 2008 ; Chardon et Hartog, 1995 ; Desse, 2010). Des inondations peuvent avoir le même effet sur des campings wallons présentant des signes de faiblesse (Wéry, 2017).

#### *d) Facteurs exogènes intra-touristique*

Le secteur touristique peut être lui-même à la source d'une évolution négative d'un objet touristique.

La concurrence entre différents territoires est mentionnée dans la littérature, notamment en ce qui concerne l'offre de sport d'hiver : "*En 4 ans, la montagne française a perdu près de 6 millions de nuitées, soit 5 % de sa fréquentation. Sur les dix dernières années, ce chiffre est d'environ 10 %. On observe une montée des concurrences à l'échelle internationale, notamment venant de l'Autriche et de la Suisse et, dans une moindre mesure, de l'Espagne, qui séduisent de plus en plus les clientèles. Bien entendu, cette évolution varie fortement selon les massifs et les vallées [...]*" (Vlès, 2014, pp.10-11).

Cette concurrence des territoires n'est pas observée uniquement en montagne : Lauriane Létocart développe de son côté le cas de la concurrence pour le littoral touristique baltique (Létocart, 2021). A une échelle plus locale, la concurrence entre hébergements touristiques peut également entraîner un déclin de certaines infrastructures vieillissantes, comme par exemple des hôtels indépendants, au profit d'autres formes d'hébergement ou infrastructures aménagées plus récemment et proposant des services mieux adaptés aux attentes de la clientèle (DGCIS et KPMG, 2012).

La présence simultanée de plusieurs objets touristiques et services en un même lieu peut accroître l'intérêt d'un touriste à se rendre à cet endroit. Les infrastructures de centres de congrès, par exemple, recherchent et mettent en avant cette proximité (voir le rapport final de 2020<sup>46</sup>, p.34 et suivantes). Cependant, le déclin d'une partie de l'offre touristique d'un territoire peut avoir des répercussions négatives sur le reste de l'offre, encore présente (Lompech et Ricard, 2019 ; Denys et al., 2016).

Ce phénomène peut également se rencontrer à une échelle territoriale plus vaste (région notamment), dans laquelle des synergies entre prestataires et acteurs du tourisme font d'un territoire une destination touristique, avec par exemple une offre touristique diversifiée, des parcours thématiques, un événement commun ou encore des tickets combinables (Gaio, 2002 ; Piriou, 2016 ; Bessy, 2016). La fermeture de quelques infrastructures ou le retrait de quelques acteurs déforce l'ensemble des objets touristiques encore en activité.

---

<sup>46</sup> CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

Une augmentation souvent démesurée de l'offre en hébergements touristiques, alors même que la fréquentation ne le justifie pas toujours, que ce soit en montagne ou dans les îles, peut également être à l'origine de friches touristiques, certaines infrastructures n'ayant que très peu, voir même jamais servi (Vlès, 2016 ; Fablet 2013 ; Magnan, 2008).

Enfin, la manière dont l'offre touristique se développe peut entraîner la mise en place d'un cadre législatif qui impacte à son tour le secteur touristique. Carole Wéry (2017) relate ainsi l'avènement de la loi du 30 avril 1970 sur le permis de camping (arrêté royal du 29 octobre 1971), qui a influencé les trajectoires de nombreux campings devant se mettre aux normes (difficultés financières insurmontables, volontés de ne pas se conformer aux règles, isolement géographique...), menant certains d'entre eux à sortir du secteur touristique, volontairement ou non. Cela s'est également observé quelques décennies plus tard dans l'hôtellerie, lors de la mise en place de la norme de sécurité incendie (Quériat et Decroly, 2012).

## 2.3 OBJET TOURISTIQUE DELAISSE = PARCELLE ABANDONNEE ?

Lorsqu'un objet touristique "[...] *n'a plus vraiment de statut, d'identité et exempt de toute activité reconnue [...]*" (Wéry, 2017, p.1), ses infrastructures ainsi que la portion de territoire sur laquelle il est établi entrent dans une phase de *mise en veille*. Cette période, plus ou moins longue dans le temps, commence lors de la fermeture<sup>47</sup> d'une activité touristique et se termine par la réaffectation, transformation ou démolition du site.

Le temps de veille est tributaire de plusieurs facteurs, notamment des coûts de reconversion, de la situation économique ou encore de la maturation d'un projet (Makow, 2017), pouvant nécessiter l'implication de différents acteurs ayant chacun leur propre stratégie d'action (Ambrosino et Andres, 2008, p.38). Selon la localisation et l'état des infrastructures / du lieu, ce peut être l'occasion d'expérimentations, d'usages éphémères ou temporaires de diverses natures : activités socio-culturelles, loisirs, art, magasin, logements... (Makow, 2017 ; Buisson, 2017 ; Andres, 2011). Cette phase ne peut dès lors pas systématiquement être qualifiée de période inactive.

### 2.3.1 Etat et enjeux d'une infrastructure inoccupée

Dans l'intervalle de temps qui sépare la cessation d'activité de la réaffectation ou de l'abandon, l'absence d'entretien des implantations touristiques peut rapidement entraîner une dégradation (parfois irréversible) des infrastructures, aussi robustes soient-elles au départ (Gauchon, 1997). A de rares exceptions près (les ruines – touristiques ou non – attirent et peuvent même être volontairement maintenues dans cet état (Wadbled, 2020)), la présence de ces témoins du passé touristique devient source de nuisances diverses qui peuvent s'aggraver (pollution) et perdurer dans le temps (Bachimon, 2012).

---

<sup>47</sup> Une loi de 1978, relative aux sites d'activités économiques wallons, les considérait "désaffectés" si ceux-ci étaient abandonnés depuis au moins 5 ans (Merenne-Schoumaker, 1982)

L'impact négatif sur le paysage est ainsi mentionné sans équivoque dans la littérature : "[...] *infrastructures aux couleurs criantes en bois, métal ou plastique, clôtures, parkings à l'abandon [...]*" (Lompech et Ricard, 2019, p. 14) ; "[...] *anciennes remontées mécaniques dont les vestiges balafrent parfois les pentes de nos montagnes [...]*" (Gauchon, 1997, p. 297) ; "[...] *Onze kilomètres de front de mer vertical, où s'alignent tours et immeubles d'allure piteuse [...]*" (Lageiste, 2003)... A noter que toutes les friches touristiques ne sont pas toujours dérangeantes d'un point de vue paysager, notamment celles qui ne sont pas directement visibles de par le respect de la législation en vigueur lors de la création du site (mise en place d'un écran de végétation par exemple ; Wéry, 2017).

La présence de faune et de flore est un élément caractérisant certaines friches touristiques qui est également visible<sup>48</sup>. Quand elle est peu abondante et sans structure, la végétation sera souvent perçue négativement par la population (Bourg, 2019). Elle est cependant défendue par plusieurs auteurs et organisations qui y voient un intérêt pour la sauvegarde ou le développement de la biodiversité (Wéry, 2017 ; Lemoine, 2016 ; Geoffroy et al., 2020). En milieu urbain, cette situation peut se transformer en enjeu de développement territorial d'un quartier ou d'une ville (Natureparif, 2012 ; Wéry, 2017).

Moins perceptible, l'image véhiculée par la présence d'une friche est un enjeu tout aussi prégnant. (Janin et Andres, 2008). Elle peut également nuire à l'activité encore présente et involontairement participer au déclin de celle-ci ou du territoire en général : C. Bouchend'homme illustre cela en 1987 via le cas de Cayeux-sur-Mer ; E. Beriatos et M. Papageorgiou en 2008 pour les cas de Kamena Vourla et Ypati en Grèce.

A côté des enjeux économiques ("*espace improductif et couteux [...]*"), environnementaux ("*bâtiments désaffectés, [...], insalubrité [...], pollution de toutes natures [...]*"), urbanistiques ("*redéveloppement économique*" et "*réaménagement global*") (Bruyelle, 1992, p.179), la question de la rareté du foncier se pose actuellement avec plus d'insistance que jamais, étant donné "*les pressions foncières qui s'exercent aujourd'hui sur les territoires urbains*" (Ambrosino et Andres, 2008, p.37) et, de manière plus globale, l'objectif d'atteindre d'ici 2050 zéro artificialisation nette (voir à ce sujet la recherche CPDT "Gérer le territoire avec parcimonie" menée en 2018 et 2019). Cette situation pousse à s'intéresser aux friches touristiques dans le but de leur trouver une utilité en l'état, envisager une réutilisation ou une reconversion du site, même si dans ce cas cela peut impliquer une perte de territoire dévolu au secteur touristique.

### 2.3.2 Outils de gestion et de préparation à la reconversion d'une friche

En l'absence d'entretien ou d'usage temporaire d'un site, diverses péripéties peuvent naître (pollution, dégradation et détérioration des infrastructures avec le temps...). L'inaction peut engendrer des coûts et réduire l'attrait de la friche en vue d'une reconversion (IDFriches, 2020 ; Makow, 2017).

Quelques outils existent pour donner une utilité à une friche ou lui permettre de quitter cette phase de mise en veille. La littérature s'intéresse particulièrement aux friches industrielles et/ou urbaines pour lesquelles la gestion mise en place peut, la plupart du temps, être aisément transposée aux friches touristiques.

---

<sup>48</sup> Certains photographes ou reporters mettent en évidence les espaces abandonnés recouverts par la végétation. Voir par exemple le cas du "relais de l'infante" : <https://www.neverends.net/le-relais-de-linfante/>.

Pour gérer ou transformer une friche, il convient en premier lieu d'en connaître son existence. Des outils tels que l'inventaire des sites à réaménager (SAR) dont s'est doté la Wallonie, participent à cette connaissance. Ils sont indispensables pour l'administration, notamment pour y intervenir par différents mécanismes de subvention, taxation... (IEW, 2006 ; Gouvernement Wallon, 2004 et 2018 ; CPDT, 2014). En plus d'un inventaire similaire, la France a mis en place en 2000 un outil spécifique au secteur des loisirs : la situation des infrastructures touristiques montagnardes déclinantes est ainsi particulièrement concernée par les *Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs* (ORIL), qui visent à rénover l'existant pour maintenir une offre en adéquation avec la demande plutôt que de construire du neuf et générer des friches. Dans la pratique, ORIL n'a pas rencontré le succès escompté et a été réformé en 2016 (Code de l'urbanisme – Article L318-5) (Miquel et al., 2010 ; Cerema, 2019 ; Cam, 2017 ; France Tourisme Ingénierie, 2020 ; Brassens et Farèniaux, 2018).

Il arrive que la nature soit volontairement implantée (ou gérée et suivie si elle s'y est développée d'elle-même) sur des friches en attente d'une nouvelle affectation, pour contrer l'image néfaste véhiculée par des infrastructures abandonnées, réduire l'impact paysager d'une friche ou encore apporter de la faune et de la flore en ville (Janin et Andres, 2008 ; Natureparif, 2012). Le potentiel de valorisation des friches par différentes plantations fait en outre encore l'objet d'expériences et études, comme par exemple le projet Wallphy mené par l'ISSeP, la SPAQuE et ValBiom depuis 2017. Enfin, le traitement par la phytoremédiation en vue d'assainir un site pollué et lui permettre une reconversion ultérieure est une solution de plus en plus envisagée, notamment pour les friches industrielles, mais pas uniquement (Bert et al., 2012). Cette solution peut toutefois nécessiter du temps (Origo et al., 2012) et entraîner une modification du paysage qui n'est pas sans impact sur le territoire concerné (Touvron, 2017).

La littérature présente également l'occupation temporaire comme une forme de gestion des friches (Gauthier et al., 2021). Phénomène essentiellement urbain, elle peut prendre différentes formes et impliquer plusieurs acteurs qui y trouvent un intérêt : le propriétaire évite ainsi une dégradation du site, l'autorité administrative peut mettre en place des projets participatifs et collaboratifs, l'occupant peut tester un nouveau concept à moindre coût, l'habitant y voit une image de quartier conservée... (Gauthier et al., 2021 ; CPDT, 2019 ; Adisson, 2017 ; Andres et Grésillon, 2011, Makow, 2017). Il arrive en outre que l'activité éphémère qui s'y développe devienne permanente (Eechaudt, 2019). L'urbanisme transitoire apparaît dès lors comme un outil d'accompagnement potentiellement important.

Une autre façon de préparer une friche à un nouvel usage est de déconstruire et/ou remettre en pristin état le site délaissé. Cela peut se faire par l'intermédiaire de l'autorité publique (l'outil SAR en Wallonie, les Etablissements Publics Fonciers en France, des fonds dans le cadre des plans de relance 2021 wallon et français... (Cour des comptes, 2002 ; CPDT, 2018 ; Grand et Peyrat, 2016 ; Lemoine, 2017)) ou, de façon plus rare, par l'obligation de remettre en état un site fermé et de prévoir la réversibilité des constructions (Joye, 2013). Enfin, les communes ont à leur disposition différents outils d'aménagements du territoire leur permettant notamment de modifier l'affectation du sol ou d'officialiser la volonté de s'intéresser au recyclage des zones abandonnées (Wéry, 2017).

## 2.4 RECYCLAGE DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

Le recyclage de l'immobilier touristique délaissé (*sortie de veille*) n'est que très peu abordé dans la littérature scientifique. Les exemples de réaffectations se trouvent généralement dans la littérature grise, les sites internet de passionnés en la matière ou encore dans les médias.

Il n'existe pas une forme-type de réaffectation des friches touristiques : la localisation, le contexte territorial, les acteurs en présence, les besoins socio-économiques... sont autant d'éléments qui entrent en jeu. Néanmoins, certaines nouvelles affectations semblent plus communes ou plus faciles à mettre en œuvre. Il en va ainsi de la transformation d'anciens hôtels en seniorités ou encore en appartements de luxe (Sauthier, 2011 ; nostalgie-lustinoise, 2004 ; CPDT, 2017), faisant perdre toute fonction touristique au site ainsi transformé. Plusieurs cas de transformation d'anciens hôtels en logements abordables ou à destination des personnes les plus démunies ont également constatés aux Etats-Unis et en Grèce (voir par exemple les réalisations de *Breaking Ground*).

On trouve également des exemples d'activités touristiques qui succèdent à une autre activité touristique. La nouvelle affectation peut être de même nature ou non, avec ou sans rénovation importante des lieux. C'est notamment le cas en France, dans le Languedoc, où un ancien village de vacances est récemment devenu un site touristique 4 étoiles (Vialatte (Les Echos), 2019), ou encore à Vresse-sur-Semois, où le site qui a accueilli le village de vacances des Dolimarts va retrouver une activité touristique par la construction de cabanes (Mertens (La Meuse), 2020). Une ré-appropriation touristique n'est cependant pas toujours la bienvenue (exemple du projet de ré-ouverture du château de Limelette, que l'échevin en charge de l'aménagement du territoire ne voyait pas d'un bon œil, lui préférant la construction de logements (Van Peel (RTBF), 2020)).

Si la démolition est parfois souhaitée pour mettre fin à un état de friche et remettre un site dans son état "naturel" (Laslaz, 2013), la démolition peut aussi être une étape envisagée pour redonner vie à un ancien site touristique. Le village de vacances de Vencimont, propriété de la commune de Gedinne, pourrait ainsi passer par cette étape si cela permet de relancer le site (matele.be, 2020). Dans d'autres cas, c'est un passage incontournable pour la revalorisation d'un espace en friche. C'est le sort envisagé par exemple pour l'ancien *hôtel de l'Aubépine* à Beauraing qui serait remplacé par 32 appartements (vivreici, 2021) ou encore une partie des infrastructures du centre de vacances de Borzée fermé en 2010 pour y reconstruire une structure touristique de village de vacances (tvlux, 2017). Dans tous les cas, la population a la possibilité de donner son avis et d'influencer les projets envisagés au travers des enquêtes publiques notamment (voir par exemple le cas de l'ancien hôtel *Le Normandy* de Rixensart ; Van Peel (RTBF), 2018).

## 2.5 BREVE CONCLUSION

La littérature scientifique en matière de friche touristique est lacunaire (peu d'études, s'intéressant souvent au déclin touristique de montagne), malgré les enjeux que celles-ci provoquent. Bien qu'il existe des études réalisées dans d'autres secteurs, la comparaison et la transposabilité connaît des limites (l'abandon d'un site industriel n'entraîne pas les mêmes conséquences que la cessation d'activité d'un hôtel). De surcroît, les travaux existant se concentrent généralement sur le déclin d'un site en particulier.

Au terme de cet aperçu de la littérature, l'analyse réalisée dans le cadre de cette recherche apparaît plus que jamais nécessaire et inédite dans sa démarche (méthodologie et espace couvert) ainsi que dans son rapport au territoire. Les reconversions identifiées dans notre analyse alimenteront la connaissance à ce sujet et permettront dès lors de mieux appréhender et encadrer le déclin des hébergements touristiques à venir.

### 3. ANALYSE DES TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES

#### 3.1 INTRODUCTION

L'objectif principal de ce volet est l'identification et la compréhension des phénomènes des friches au sein des hébergements. L'analyse nécessaire à cette fin comporte trois étapes : identifier et situer dans le temps et l'espace les activités touristiques en déclin (trajectoires), s'interroger sur les raisons de la cessation d'activité des objets observés (facteurs explicatifs), explorer le changement d'usage du lieu ayant auparavant accueilli une activité touristique (reconversions).

Se faisant, une attention particulière est apportée à la spatialisation des phénomènes et à leurs impacts sur le territoire. Il est en outre fait usage d'une approche rétrospective.

Les portions du territoire wallon prises en considération pour la réalisation de l'analyse sont indiquées dans la figure suivante (Figure 15) : pour les hôtels, il s'agit de la vallée de la basse et moyenne Semois ; la vallée de l'Ourthe (y compris Liège), l'Entre-Sambre-et-Meuse (y compris la vallée de la Meuse, Charleroi et Namur), soit 60 communes, couvrant ainsi différents contextes territoriaux (vallées touristiques, espaces urbains, espaces ruraux). Le choix de ces espaces est explicité dans l'Annexe 3. L'analyse des HFES+ porte également sur la vallée de l'Ourthe, ainsi que sur les communes de Vresse-sur-Semois (vallée de la basse et moyenne Semois), Couvin et Viroinval (Entre-Sambre-et-Meuse), soit 18 communes.

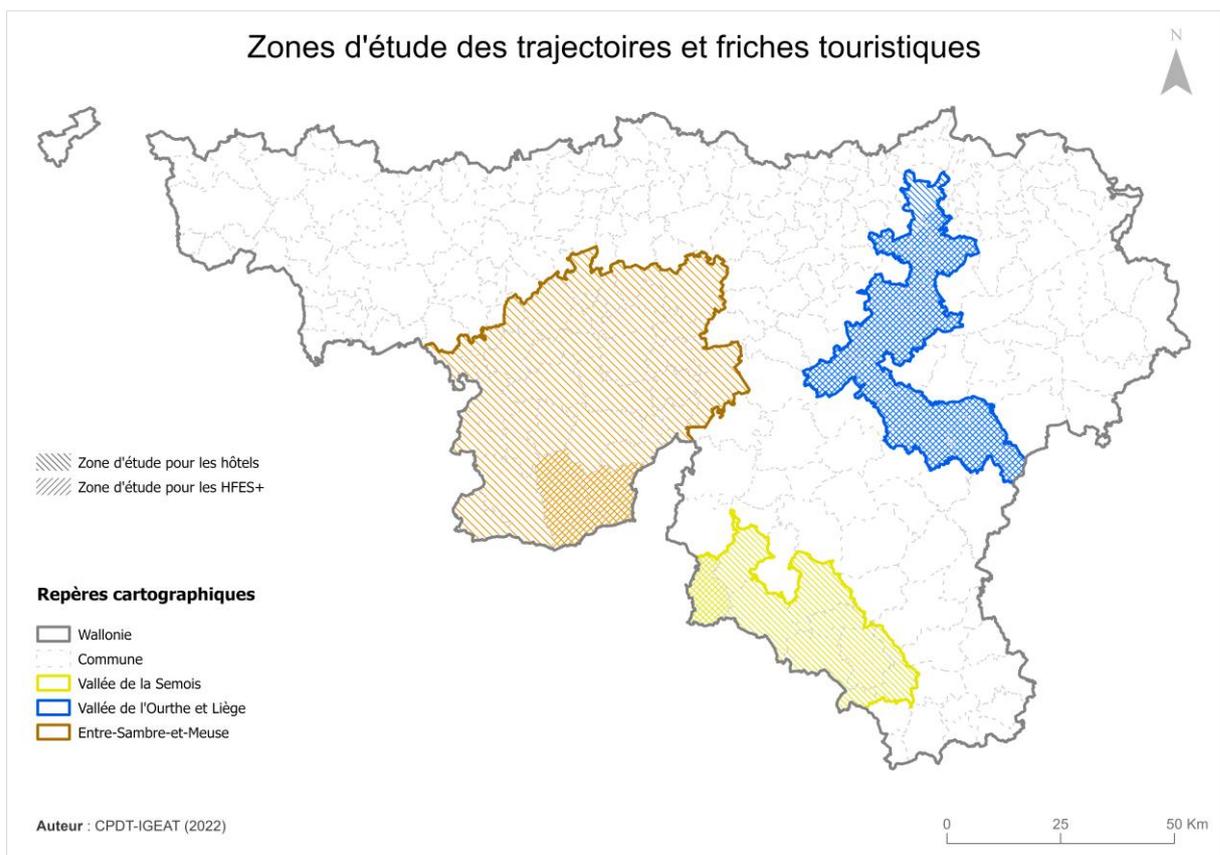


Figure 15 : Limites géographiques des zones d'étude des trajectoires et friches touristiques

Pour identifier, comprendre et apporter une solution aux friches touristiques, il est nécessaire de retracer l'évolution de l'activité de l'objet étudié au cours du temps. Cela comprend la connaissance de la période de début et de fin d'activité (le cas échéant), les éventuelles modifications au cours du temps (travaux/rénovation, capacité d'accueil...) mais aussi l'évolution des infrastructures et du lieu où est implanté l'hébergement touristique (reconversion suite à la cessation d'activité par exemple).

Il n'existe pas, à notre connaissance, de travaux similaires dans ce domaine. Une méthodologie a donc été créée pour réaliser les analyses souhaitées. Cette méthodologie, développée dans l'Annexe 3, comporte quatre étapes principales comme l'illustre la figure ci-dessous (Figure 16).

La collecte d'informations sur les enseignes est l'étape préalable indispensable à toutes les autres : pour savoir quand une enseigne a démarré son activité et où elle est localisée, il a été nécessaire d'exploiter plusieurs sources (Guides, cartes postales anciennes, Internet et réseaux sociaux...). Ce travail méthodique est mené par S. Quériat depuis sa thèse de doctorat (défendue en 2010).

Les informations collectées sont compilées au sein de deux bases de données (enseignes et parcelles). Pour être pleinement exploitées, les données subiront des traitements complémentaires avant d'être transformées en trajectoires : classement de l'activité recensée entre 1920 et aujourd'hui par périodes de 5 ans et interprétation de l'absence d'information, qui reflète une période d'incertitude de connaissance ou correspond aux périodes qui précèdent ou suivent l'activité hôtelière.

Un regroupement des trajectoires des enseignes et des lieux d'activités hôtelières à une échelle territoriale souhaitée est ensuite effectué et débouche sur une série de tableaux, figures et cartographies de synthèse présentées ci-dessous.

La méthodologie utilisée pour les HFES<sup>+</sup> suit globalement la même démarche : en l'absence d'une base de données reprenant les informations nécessaires sur les hébergements étudiés, nous avons également procédé à l'examen de différentes sources pour tenter de parvenir à la réalisation d'une trajectoire similaire à ce qui a été fait pour les hôtels (voir Annexe 3). La trajectoire des HFES<sup>+</sup> est cependant limitée aux informations qui ont pu être recueillies et reste dès lors globale (pas de segmentation par tranche de 5 années, faible précision pour certains objets quant à leur année de début d'exploitation / de cessation...).

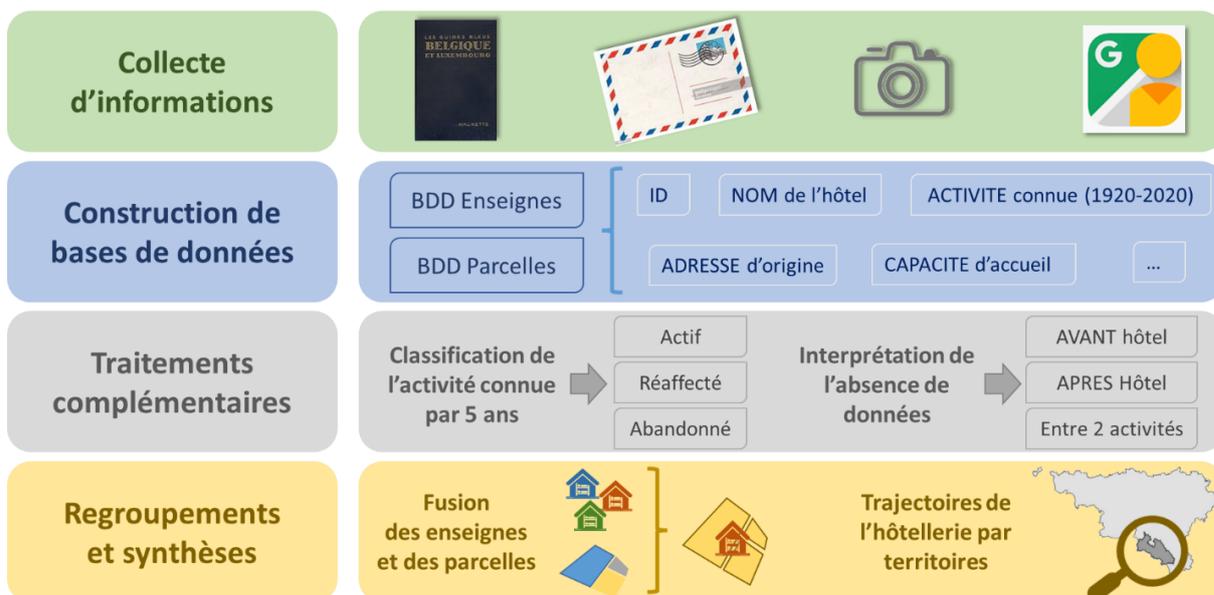


Figure 16 : Principales étapes pour la confection des trajectoires

## 3.2 HOTELLERIE

### 3.2.1 Eléments complémentaires de la méthodologie et limites

Il résulte du travail de complétude de la base de données des enseignes présentes au sein des trois zones d'étude un recensement d'environ 1.500 enseignes, pour lesquelles l'activité touristique et post-touristique a été établie (Tableau 7).

La géolocalisation des infrastructures a été réalisée par l'identification des parcelles cadastrales : 932 enseignes (62%) ont été localisées avec précision. Un hôtel étant constitué d'une ou plusieurs enseigne(s) successive(s), un regroupement des enseignes dont la localisation connue est identique a été effectué (voir Annexe 3). Ce regroupement aboutit à l'identification de 760 hôtels et de leur trajectoire sur l'ensemble des zones étudiées (environ 15-20% des hôtels sont constitués d'une succession de plusieurs enseignes ; cette proportion monte à 30% à Liège).

Tableau 7 : Nombre d'enseignes par zone d'étude et nombre de parcelles extraites

	Vallée de la basse et moyenne Semois (Tintigny - Vresse)	Vallée de l'Ourthe (Houffalize-Esneux) Y compris Liège	Entre-Sambre-et-Meuse Y compris la vallée de la Meuse
Nombre d'enseignes répertoriées	286	518 (405 + 113)	697 (269 + 428)
Nombre d'enseignes pour lesquelles des parcelles ont été extraites	199 (69,6%)	326 (62,9%) dont 261 (64,4%) + 65 (57,5%)	407 (58,4%) dont 172 (63,9%) + 235 (54,9%)

<b>Nombre d'infrastructures hôtelières après regroupement</b> <i>(regroupement des enseignes qui se succèdent sur une même parcelle / un même ensemble de parcelles)</i>	<b>160</b>	<b>263</b> (217 + <u>46</u> )	<b>337</b> (141 + <u>196</u> )
---	------------	----------------------------------	-----------------------------------

La représentativité plus faible pour la vallée de la Meuse (part des enseignes dont les parcelles ont été extraites) s'explique par divers éléments, notamment :

- L'ancienneté des hôtels recherchés et leur disparition plus précoce (cf. infra) ;
- L'absence de relevés google street view pour certaines zones en bord de Meuse ;
- La présence de Namur qui non seulement a subi des modifications urbanistiques importantes au niveau de certains quartiers mais voit, manifestement aussi, la présence d'hôtels dont l'espérance de vie est moins longue et donc par voie de conséquence moins répertoriés dans les guides ou les cartes postales ;
- Le développement d'une périurbanisation namuroise qui a également modifié le territoire et entraîné la suppression de certains bâtiments...

### 3.2.1.1 Choix de la classification des éléments constituant la trajectoire

Etablir la trajectoire de ces centaines d'hôtels requiert de synthétiser les différentes manières de décrire l'activité de ces établissements dans la base de données (une description par 5 ans). Cette synthèse de l'information distingue cinq catégories principales, elles-mêmes parfois subdivisées (Tableau 8).

Tableau 8 : Classification de la base de données des trajectoires

0	pas d'information	2	Changement d'activité	3	Abandonné / Friche
1	hotel actif	21	réaffectation touristique	31	batiment vide / abandonné
11	Nouvelle enseigne	211	logement touristique	32	démolition
12	Hotel + autre	212	ReCa	33	Démolition / nouvelle construction
13	Travaux	213	Autre	33220	Occupation autre
14	Construction / ouverture	22	sortie sphère touristique	33221	logement privé
5	Reprise	220	Occupation autre	33222	seniorie - maison de repos - home
51	Nouvelle enseigne	221	logement privé	33223	public (école / admin / ...)
		222	seniorie - maison de repos - home	34	Faillite / Fermeture
		223	public (école / admin / ...)		
		23	En attente		

La classification porte une attention particulière à la situation des hôtels ayant cessé leur activité. Une précision sur la réaffectation touristique ou non d'un site sera ainsi mentionnée. Il en va de même, dans la mesure du possible, vis-à-vis des établissements abandonnés : la présence d'un bâtiment vide ou encore d'un terrain sans infrastructure influencera le choix de l'aménagement et de l'usage de cet espace délaissé.

Des informations sur la transformation des descriptifs, l'interprétation de l'absence d'information, les limites... se trouvent dans l'Annexe 3.

### 3.2.1.2 Sources utilisées

Plusieurs limites liées au type de sources utilisées (guides, publications officielles...), à leur manque potentiel pour certaines périodes ou à leur présence en plus grand nombre à d'autres périodes seront prises en compte et mises en évidence dans l'analyse elle-même (Tableau 9).

Tableau 9 : Nombre de guides consultés et autres sources utilisées

Années	Nombre de guides/ouvrages consultés	Autres sources
1920-24	3	CP
1925-29	3	CP
1930-34	4	CP
1935-39	5	CP
1940-44		CP
1945-49	4	CP
1950-54	8	CP
1955-59	1	CP
1960-64	2	CP
1965-69	5	CP
1970-74	3	CP
1975-79	1	CP
1980-84	1	CP
1985-89	3	CP
1990-94	1	CP
1995-99	4	CP
2000-04	4	CP
2005-09	5	Street view
2010-14	4	Street view + web
2015-19	2	Street view + web
2020-	1	Street view + web

CP = Carte postale

Le manque d'ouvrages (guides, publications officielles) reprenant les hébergements peut s'expliquer de différentes manières, la première raison étant liée au problème de conservation/d'archivage de ce type de document qui par essence n'est pas pérenne (Quériat, 2010).

Sans surprise, la Seconde Guerre mondiale met un coup d'arrêt aux publications touristiques. En revanche transparait une volonté bien nette au sortir de celle-ci de relancer l'activité touristique. Les publications se multiplient tant dans le chef des opérateurs privés (grandes collections de guides comme Michelin par exemple) que des opérateurs publics qui souhaitent relancer l'économie et stimuler le tourisme. Le manque d'ouvrages est en partie pallié grâce à d'autres types de sources comme les cartes postales.

Pour les périodes les plus récentes, la diversification des sources et l'arrivée du web (plateformes de réservation, réseaux sociaux, sites personnels des hébergements, google street view) renforcent la complétude des informations.

### 3.2.2 Résultats issus de l'application de la méthodologie

Plusieurs synthèses statistiques et géographiques des trajectoires des hôtels ont été réalisées à différentes échelles (zone d'étude, commune et ancienne commune, hôtel). Les principales sont présentées ci-dessous.

#### 3.2.2.1 Evolution de l'activité hôtelière

La Figure 17 synthétise l'évolution de l'activité hôtelière dans chacune des zones étudiées, ainsi qu'en Communauté germanophone (Evers, 2022), en utilisant le nombre d'hôtels actifs recensés en 1920-1924 comme base de départ pour réaliser la comparaison entre territoires au cours des 100 dernières années.

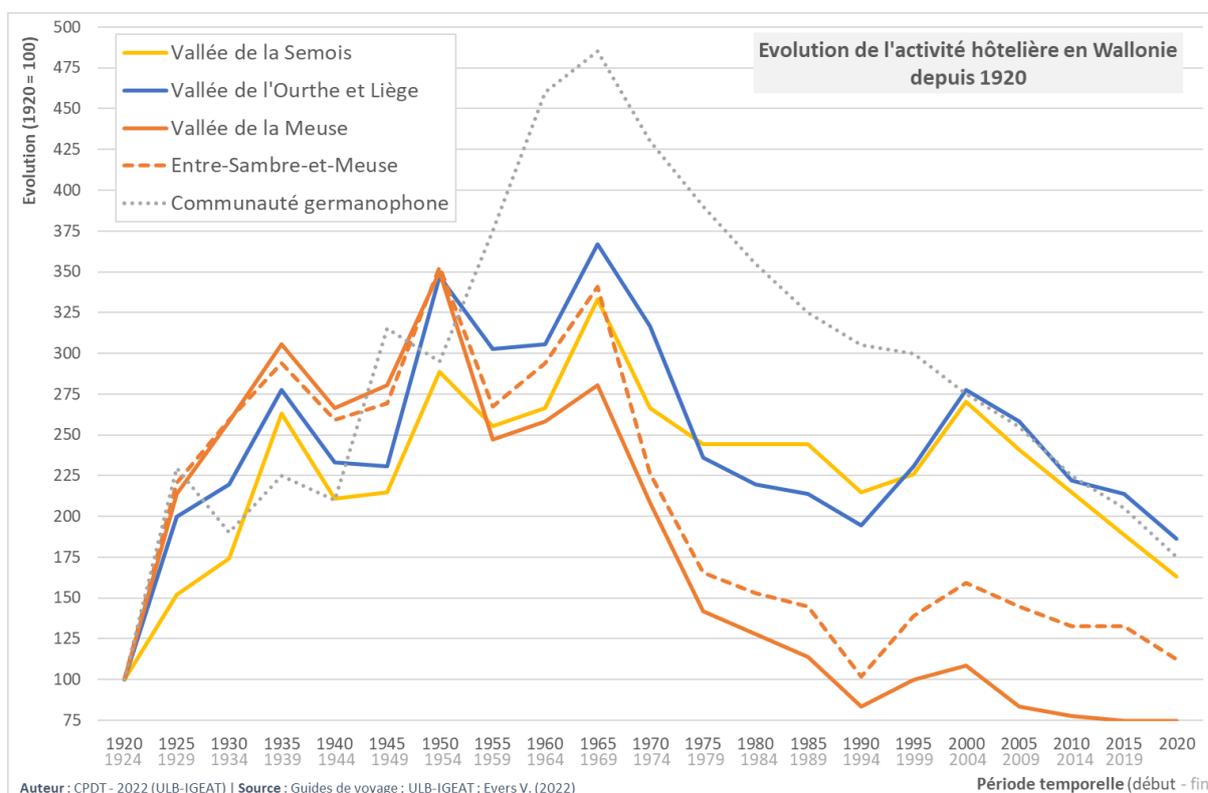


Figure 17 : Comparaison de l'évolution de l'activité hôtelière depuis 1920 au sein de la vallée de la Semois, la vallée de l'Ourthe et l'Entre-Sambre-et-Meuse (1920 = 100 ; basé sur l'analyse par hôtel)

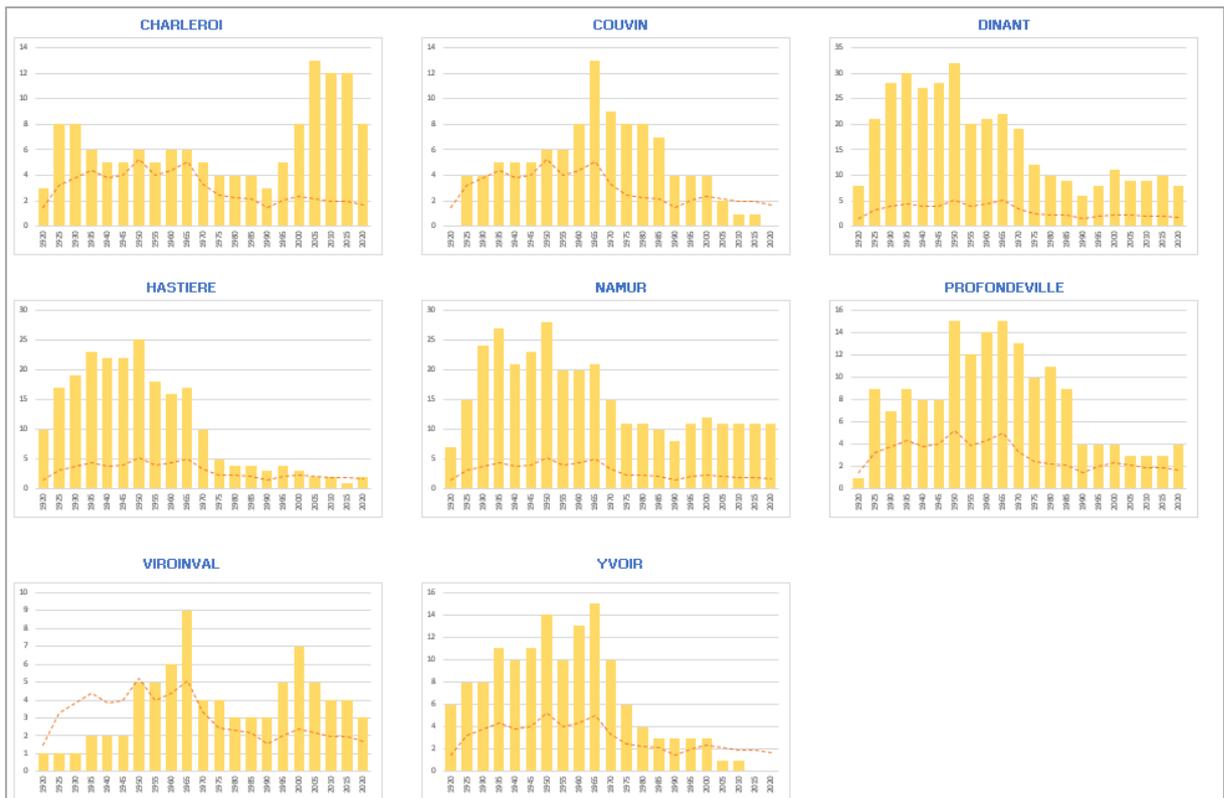
Pour rappel, les comparaisons portent uniquement sur le nombre d'hôtels et non sur leur caractéristique (hôtels familiaux vs hôtels de chaîne hôtelière ; nombre de chambres proposées...) qui influence inévitablement d'autres paramètres (la fréquentation notamment).

Les courbes jaune et bleue relatives à l'évolution du nombre d'hôtels actifs dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe (Figure 17) présentent, malgré quelques nuances, un profil relativement similaire : une évolution globalement positive des hébergements hôteliers qui atteint son maximum à la fin des années 1960 suivie, à partir de cette période, d'une décroissance qui se rapproche peu à peu du nombre d'hôtels qui existaient dans les vallées la décennie suivant la Première Guerre mondiale.

Ces courbes présentent néanmoins plusieurs soubresauts significatifs. On note un premier pic d'activité avant la Seconde Guerre mondiale (1935-1939), suivi d'une chute durant les années 1940-1949. Une reprise bien nette se dessine immédiatement après, au début des années 1950, suivie d'une nouvelle diminution à la fin de celles-ci et jusqu'au début des années 1960. Un troisième pic – le plus élevé – se marque pour la période 1965-1969. Les années qui suivent montrent une diminution majeure du nombre d'hôtels, rechute qui se poursuit durant quelques 25 années. La tendance s'inverse ensuite partiellement pendant un intervalle d'environ dix ans (de 1995-1999 à 2000-2004) avant de reprendre un fil descendant.

La courbe orange représentant l'évolution des hôtels actifs dans la vallée de la Meuse affiche quelques différences bien nettes par rapport à celles des deux autres vallées. La croissance de l'offre hôtelière dans cet espace touristique connaît son maximum au cours des années 1950-1954 après un premier pic observé à la veille de la Seconde Guerre mondiale. Une chute importante s'observe immédiatement après (1955-1959), suivie d'une brève reprise (années 1960) mais sans égaler les maximums enregistrés par les deux autres vallées. Le nombre d'hôtels actifs diminue de manière drastique dans les 25 années qui suivent (de 1970-1974 à 1990-1994). Il connaît ensuite une certaine stabilisation à partir des années 1990 à un minimum inférieur au nombre d'hôtels présents dans la zone au début de la période de référence, juste après la Première Guerre mondiale.

La courbe représentant l'Entre-Sambre-et-Meuse (orange ; tiretée), reprenant en son sein la vallée de la Meuse, présente plus de similitude avec les vallées de la Semois et de l'Ourthe dans ses valeurs jusqu'en 1965, et dans ses tendances ensuite. Le nombre d'hôtels étant plus élevé dans la vallée de la Meuse que dans le reste de l'Entre-Sambre-et-Meuse, cela suggère un développement suffisamment conséquent dans cet espace « hors-vallée » que pour tirer les valeurs de la courbe à la hausse. La comparaison de l'activité par commune (Figure 18) confirme cela : les communes de Dinant, Hastière et Namur (au sein de la vallée de la Meuse) montrent une croissance du nombre d'hôtels jusque dans les années 50 puis déclinent fortement ; Profondeville prend le relais durant la période 1950-1965 et explique probablement le petit pic des années 60 pour la vallée de la Meuse. La légère remontée à partir du milieu des années 1990 qui est perceptible à Namur et Dinant ne suffira pas à maintenir l'ensemble de la vallée de la Meuse à un niveau d'évolution supérieur à 100 (Figure 17). L'activité hôtelière des années 1950-1965 enregistrée entre autres dans les communes de Couvin, Viroinval et Yvoir (Figure 18), montre que le territoire « hors-vallée » permet à l'Entre-Sambre-Meuse dans son ensemble d'atteindre un pic au milieu des années 1960 (Figure 17). La remontée récente enregistrée au début des années 2000, plus élevée dans l'Entre-Sambre-et-Meuse que dans la vallée, s'explique en partie par le développement des hôtels à Charleroi.



**Figure 18 : Comparaison de l'activité hôtelière par commune (bâtonnet jaune = nombre absolu d'hôtels actifs ; courbe = nombre moyen d'hôtels actifs par commune au sein de l'Entre-Sambre-et-Meuse).  
Auteur : CPDT (2022)**

Le même exercice d'évolution de l'activité hôtelière de 1920 à 2020 a été réalisé par V. Evers dans le cadre de son mémoire portant sur l'analyse de l'hôtellerie au sein de la Communauté germanophone (Evers V., 2022). Il s'agit de la courbe grise pointillée sur la Figure 17, qui se démarque des autres zones représentées sur le graphique par des pics légèrement différents (décalage voire inversion) de 1920 à 1950, un sommet bien plus élevé en 1965 et une chute pratiquement discontinue depuis lors (pas de remontée début des années 2000). V. Evers explique l'allure de cette courbe ainsi que les différences par plusieurs facteurs, notamment les deux guerres mondiales (et le statut particulier des communes de la Communauté germanophone), la redynamisation du secteur par une association touristique, la bonne santé du tourisme dans son ensemble (congrès payés, croissance de l'automobile), les réglementations (nombre de chambre minimum) et les exigences de confort des touristes...

A noter que l'échelle territoriale prise en considération peut masquer des divergences internes importantes. En effet, V. Evers distingue dans son travail l'évolution enregistrée dans l'Eupen Land et le Eifeler Land, ce dernier ayant une croissance bien plus importante encore que ce qui n'est affiché dans la Figure 17.

### ***3.2.2.2 Evolution du nombre d'ouvertures et de fermetures d'hôtels***

L'ensemble des figures suivantes (Figure 19 à Figure 29) ont trait aux ouvertures et fermetures des hôtels au fil du temps. Un graphique et deux cartographies illustrent la situation dans chaque zone étudiée de façon à pouvoir jauger de l'intensité de l'activité hôtelière à la fois dans le temps et dans l'espace.

Les graphiques (Figure 19, Figure 22, Figure 23, Figure 27) représentent le bilan des ouvertures et fermetures sur une durée de 100 ans et selon un pas de temps de 5 ans en 5 ans pour les trois focus territoriaux étudiés (Liège est présentée séparément de la vallée de l'Ourthe de façon à distinguer l'évolution au sein d'un espace urbain). Ces graphiques sont le détail en nombre absolu de l'évolution relative présentée dans la figure du point précédent (Figure 17).

La première série cartographique (Figure 20, Figure 24, Figure 28) présente les fermetures enregistrées par période de 20 ans à l'échelle des anciennes communes pour les mêmes espaces. Cette échelle d'analyse a été préférée à celle plus vaste des communes pour permettre de constater des fermetures généralement plus tardives dans les anciennes communes situées à proximité d'importants cours d'eau par rapport à celles qui en sont plus éloignées (La présence de gîtes / chambres d'hôtes a probablement une influence sur ces périodes de fermeture d'hôtels ; la distribution spatiale des hébergements de terroir au niveau de la région wallonne peut être consultée dans le recueil des fiches touristiques (CPDT, 2022)).

La deuxième série cartographique (Figure 21, Figure 25, Figure 26, Figure 29) se focalise quant à elle sur les ouvertures et fermetures récentes des hôtels (1990-2020) pour les différentes zones étudiées. L'échelle utilisée ici est celle de l'hôtel, permettant une observation plus fine des dispersions et concentrations territoriales de cette activité. La connaissance des parcelles a permis de réunir les enseignes qui se sont succédées dans un seul et même hôtel ; ce qui est le cas d'environ 15 à 30% des hôtels (Tableau 7) qui participent pour certains d'entre eux au recyclage foncier du territoire. La présence côte à côte sur la carte d'un point noir ou gris barré (ouverture après 1990) avec un point blanc (fermeture avant 1990) suggère qu'il n'y a pas eu systématiquement ce recyclage de l'infrastructure hôtelière préexistante au sein d'un quartier/d'une ville. Toutefois, cela ne signifie pas pour autant qu'une friche y persiste : l'ancien hôtel a pu être reconverti ou démoli...

Une synthèse de l'interprétation de l'ensemble de ces résultats est proposée à la suite de ces figures ; les facteurs expliquant le déclin de l'hôtellerie sont pour leur part abordés dans le point suivant.

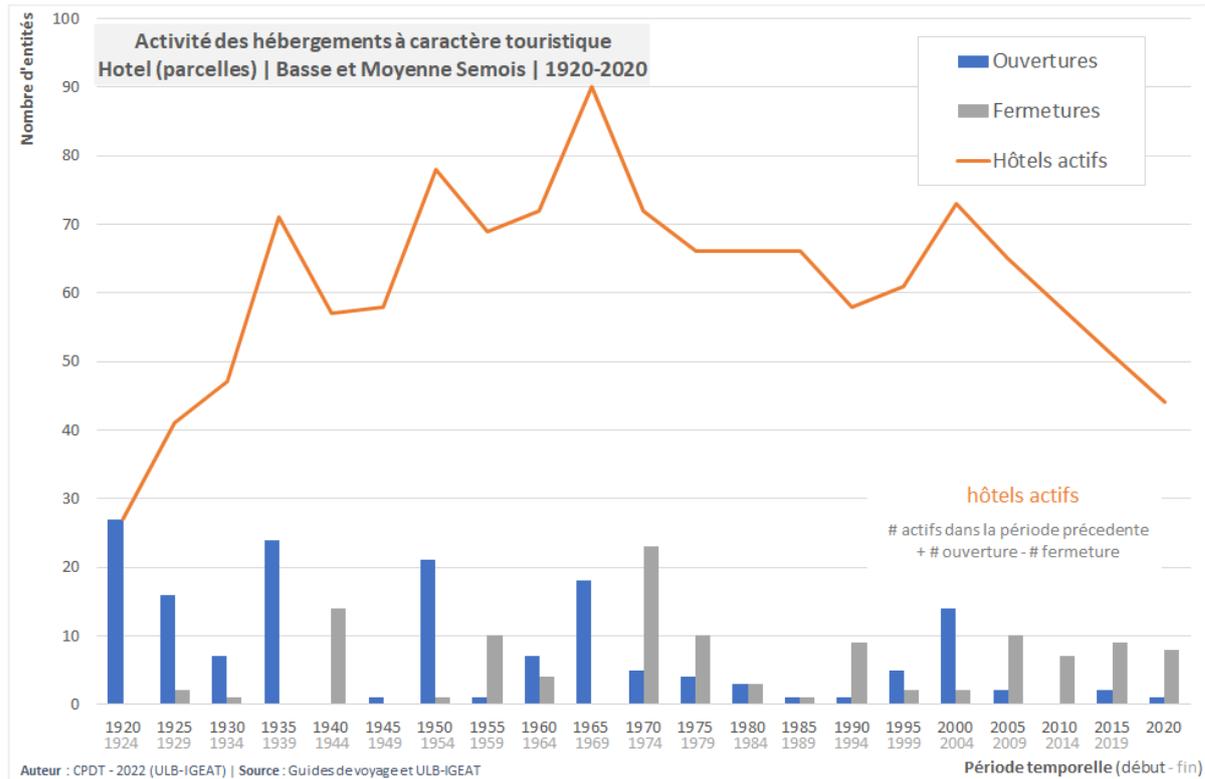


Figure 19 : Activité constatée pour l'hôtellerie dans la vallée de la Semois entre 1920 et 2020

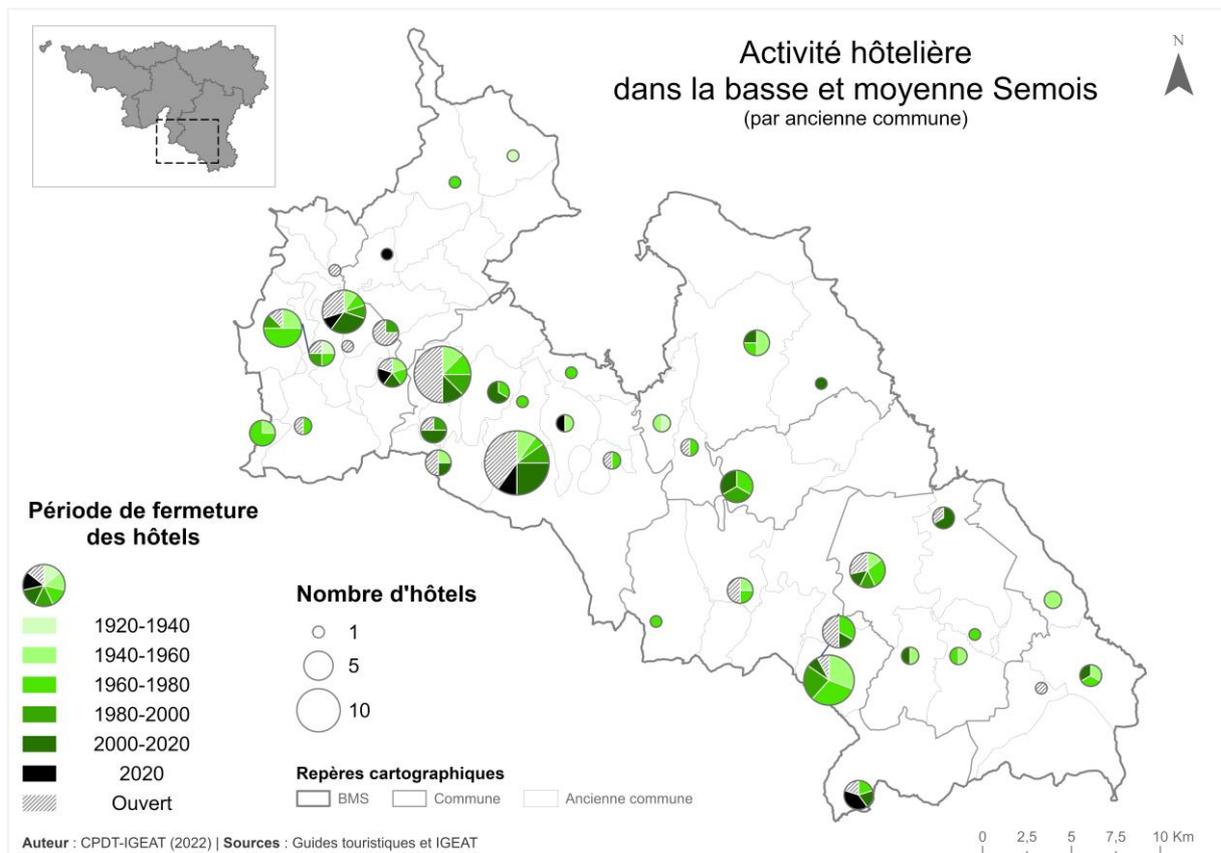


Figure 20 : Activité hôtelière dans la vallée de la Semois (par ancienne commune)

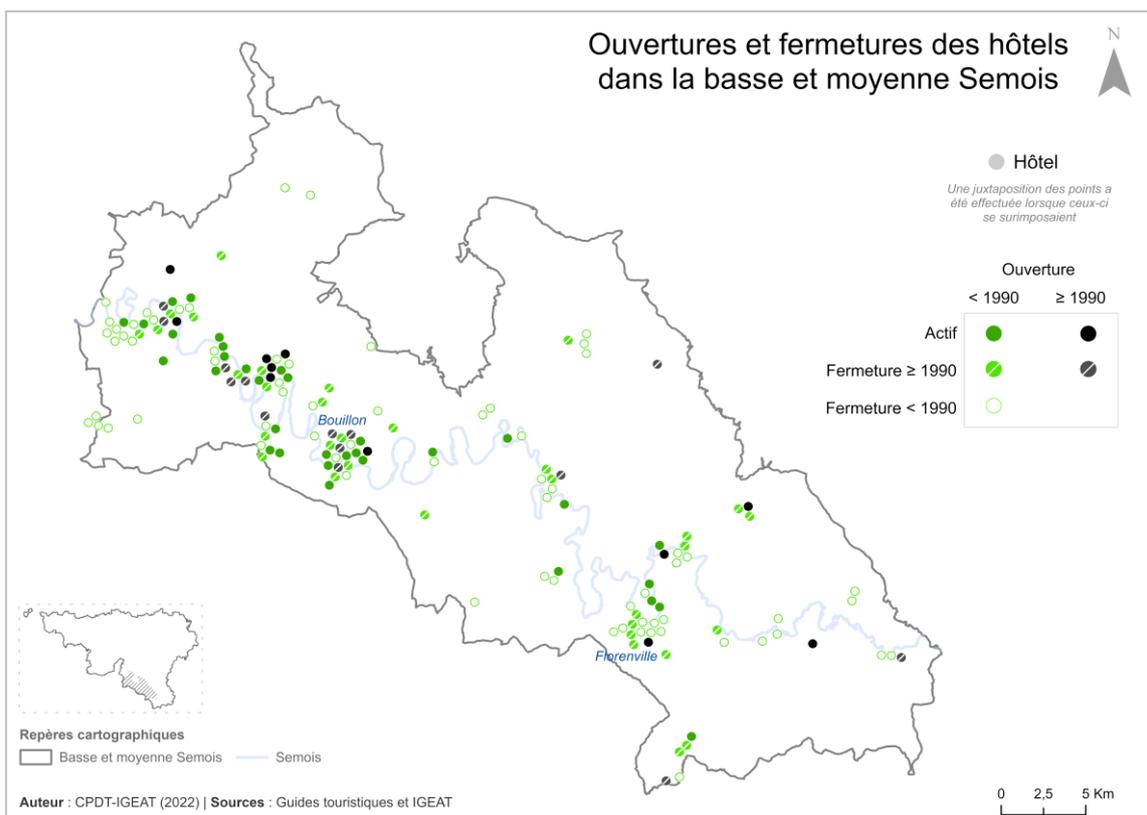


Figure 21 : Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de la Semois (Focus période 1990-2020)

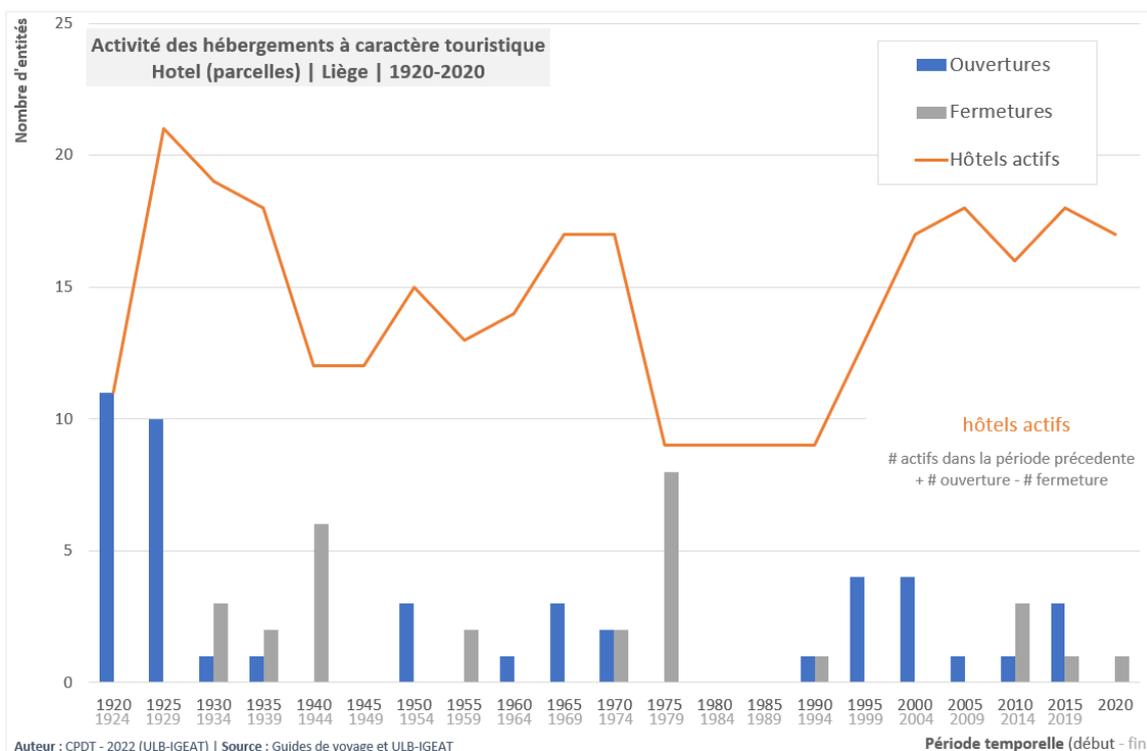


Figure 22 : Activité constatée pour l'hôtellerie à Liège entre 1920 et 2020

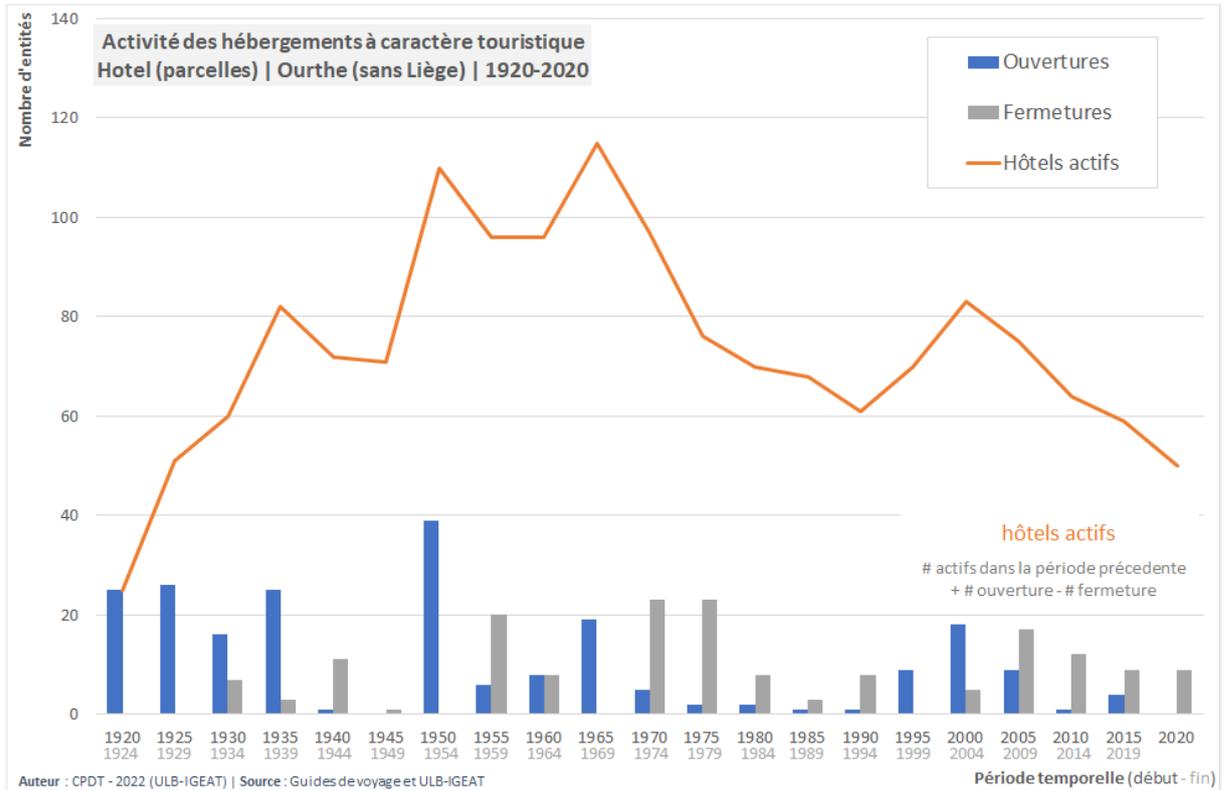


Figure 23 : Activité constatée pour l'hôtellerie dans la vallée de l'Ourthe (sans Liège) entre 1920 et 2020

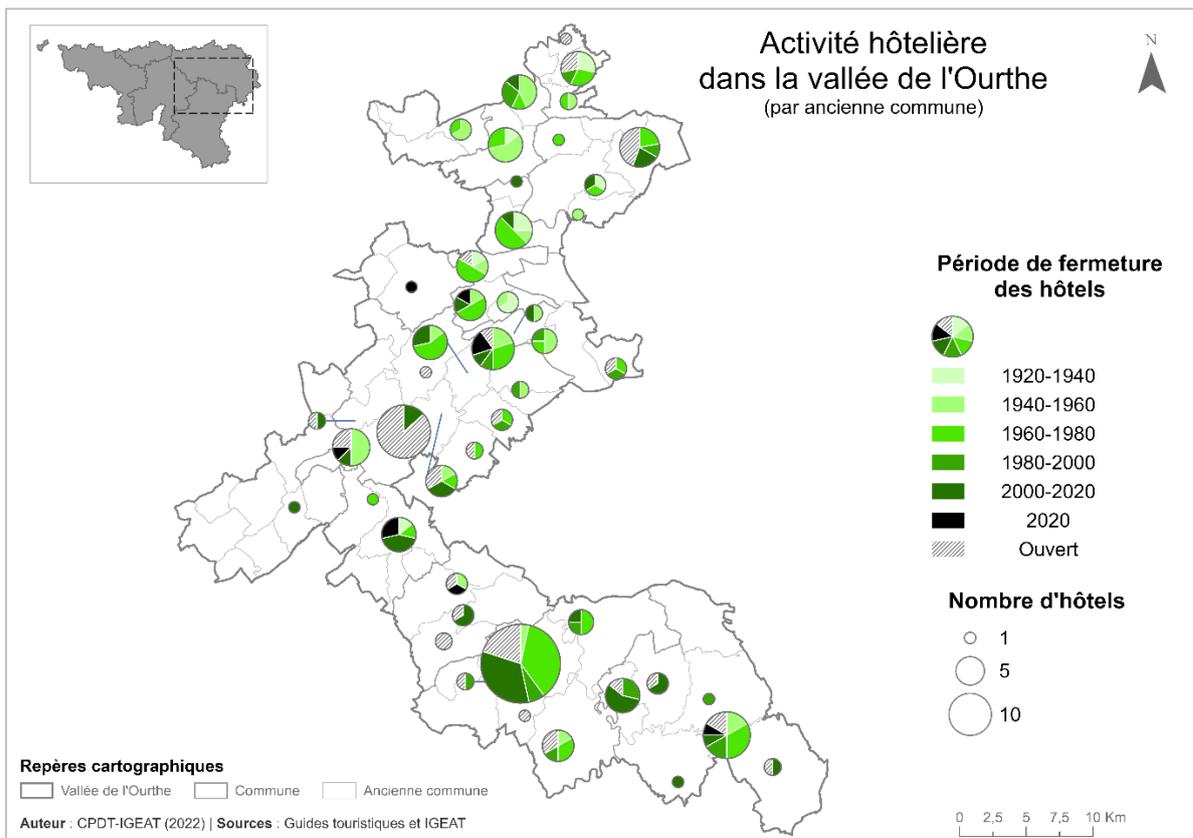


Figure 24 : Activité hôtelière dans la vallée de l'Ourthe (par ancienne commune ; sans Liège)

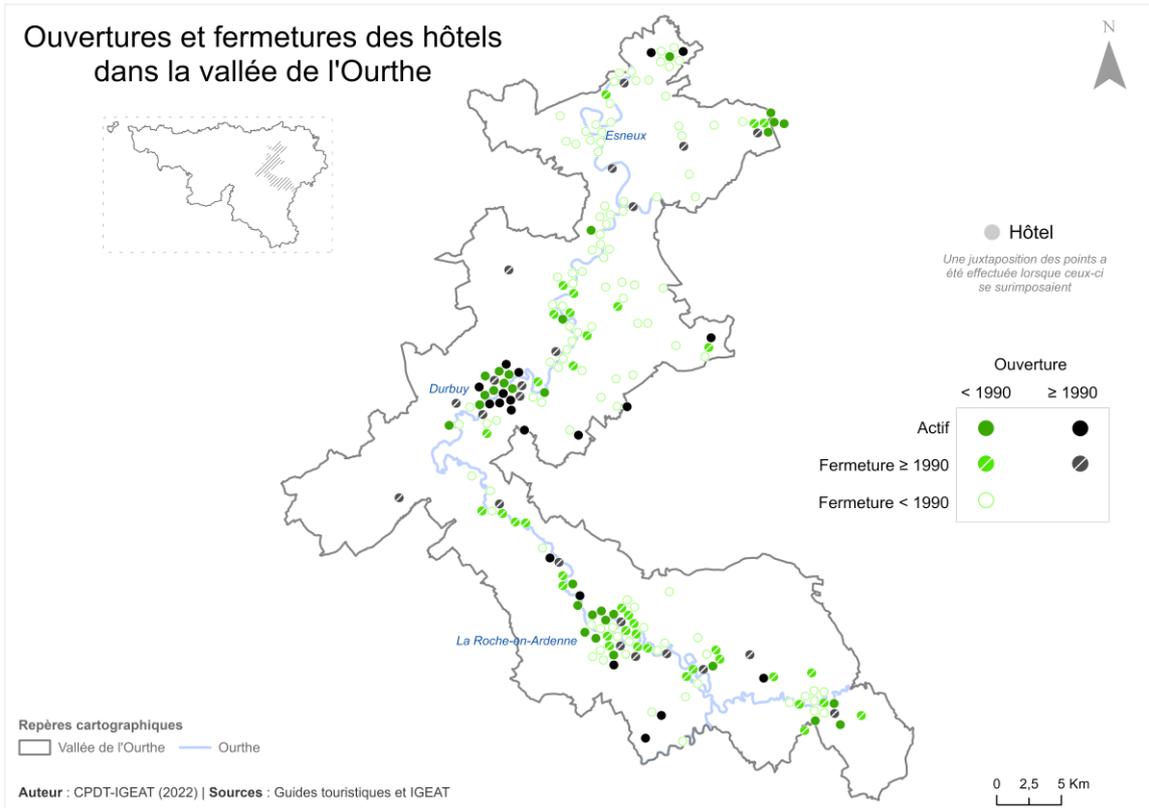


Figure 25 : Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de l'Ourthe, sans Liège (Focus période 1990-2020)

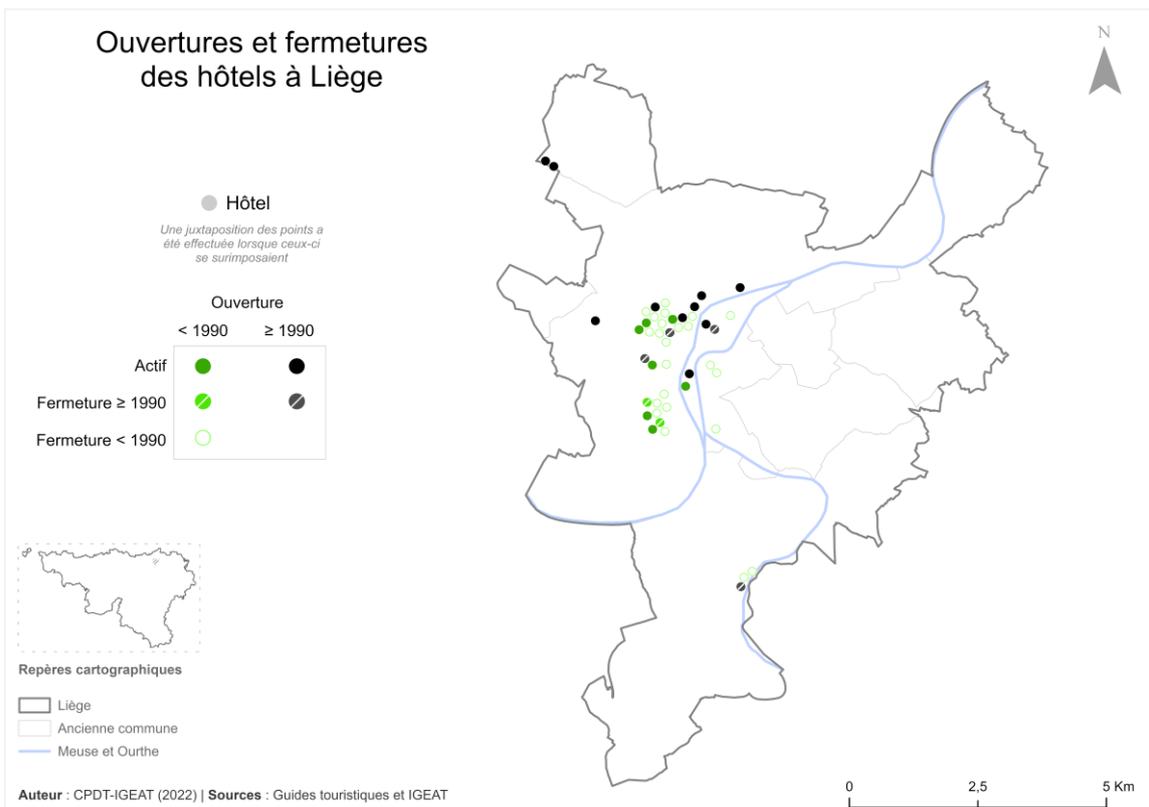


Figure 26 : Ouverture et fermeture des hôtels à Liège (Focus période 1990-2020)

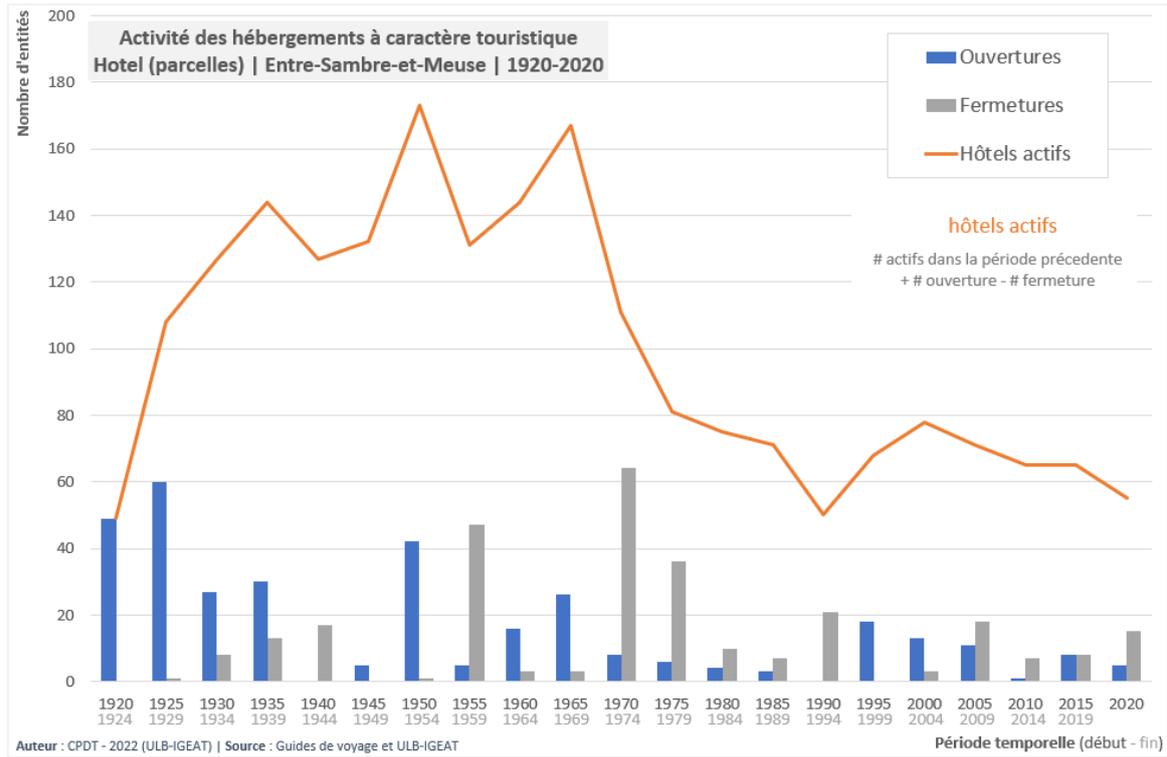


Figure 27 : Activité constatée pour l'hôtellerie dans l'Entre-Sambre-et-Meuse entre 1920 et 2020

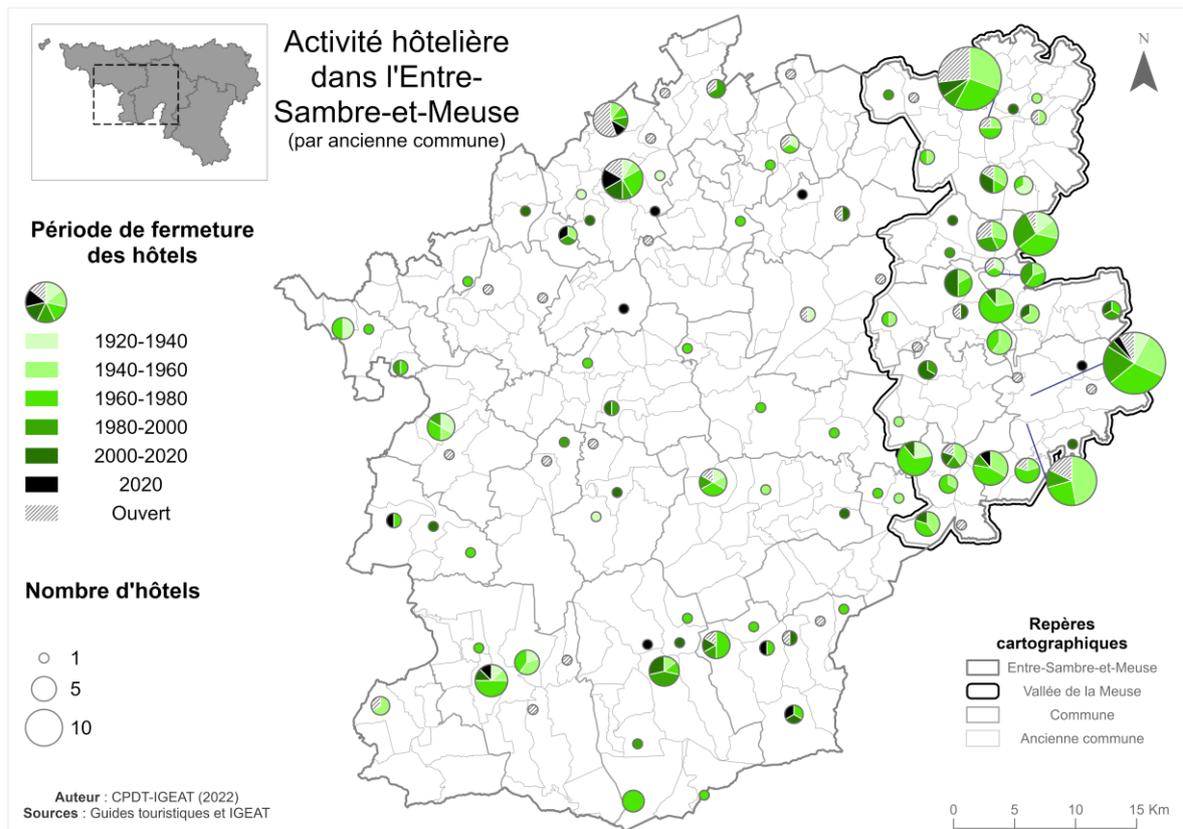
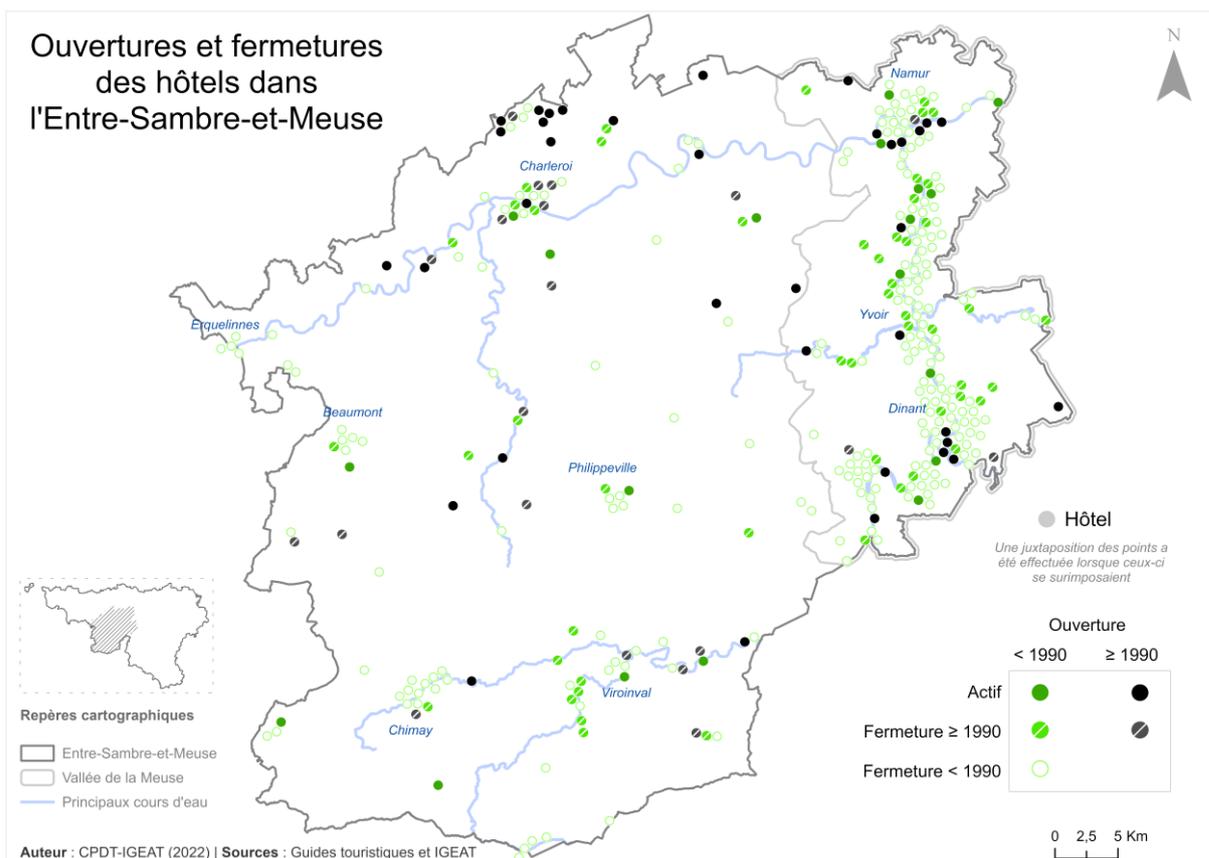


Figure 28 : Activité hôtelière dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (par ancienne commune)



**Figure 29 : Ouverture et fermeture des hôtels dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (Focus période 1990-2020)**

Les deux premières décennies étudiées montrent un grand nombre de créations hôtelières couplées à très peu voire pas de fermetures. Cet élément s'explique en partie par la césure occasionnée par la Première Guerre mondiale qui, si elle n'a pas mis un terme à l'ensemble des exploitations hôtelières, a néanmoins déjà écremé le secteur, ne faisant redémarrer après le conflit que les exploitations dont les bâtiments avaient été épargnés et/ou qui avaient les reins suffisamment solides pour reprendre rapidement leur activité. Un coup d'arrêt bien net se marque ensuite entre 1940 et 1949.

Le début des années 1950 voit cependant un grand nombre d'ouvertures qui ne sont pas ou presque accompagnées de fermetures. Le nombre particulièrement important de guides disponibles pour cette période (8 items) permet d'envisager que l'on s'approche au maximum de la réalité physique sur le terrain. Les périodes qui suivent présentent quelques nuances selon que l'on s'intéresse à l'une ou l'autre des zones étudiées.

On observe plusieurs pics de fermeture (1955-59, 1970-74, 1975-79) dans l'**Entre-Sambre-et-Meuse**, essentiellement dû aux fermetures de la vallée de la Meuse, qui ne se voient pas ou presque compensés par des ouvertures. Un regain d'activité est perceptible fin des années 1990 – début des années 2000, en raison notamment du développement des hôtels à Charleroi (centre-ville et aéroport).

Le nombre de fermetures pour les années 1955-59 et 1960-64, moins marqué dans les **vallées de la Semois et de l'Ourthe**, est aussi davantage contrebalancé par les ouvertures. La période 1965-69 s'y différencie par son nombre important d'ouvertures et surtout l'absence de fermetures. Suit ensuite une longue période où les fermetures se multiplient mais ne sont que très faiblement pondérées par l'apparition de nouvelles infrastructures. La période allant de 1980 à 1994 se distingue par des mouvements relativement réduits : quelques fermetures et l'absence totale ou presque de nouveaux arrivants dans la sphère hôtelière. Les années 1995 à 2004 (voire 2009 pour l'Ourthe), enfin, montrent un regain d'initiatives qui se voit rapidement rattrapé par une nouvelle vague de fermetures qui débute en 2005 et se poursuit potentiellement encore aujourd'hui.

Bien que le mode de traitement des données permette de pallier aux potentielles limites liées à l'utilisation des guides de voyage et autres publications touristiques (Rapport final de 2021, volet 4 p.126 du rapport scientifique et annexe 5), le petit nombre d'ouvrages disponibles pour certaines périodes peut partiellement jouer sur l'amplitude des courbes. Deux effets peuvent ainsi être mentionnés. Il est possible que la hauteur de la courbe soit potentiellement sous-estimée pour les périodes pour lesquelles nous disposons de peu/moins d'ouvrages touristiques (1955-59, 1960-64, 1975-79, 1980-84, 1990-94), les hôtels qui ne connaîtraient qu'une brève période d'ouverture n'apparaissant pas. Par ailleurs, la date d'ouverture de certains hôtels pourrait être décalée, aux périodes qui suivent, faute de guides pour la période à laquelle ils sont réellement apparus. Comme déjà mentionné auparavant, l'usage d'autres sources comme les cartes postales limite également ces effets.

### ***3.2.2.3 Le profil de l'hôtel wallon***

Avant de nous pencher sur les facteurs explicatifs des trajectoires, il est nécessaire de s'arrêter un instant sur le profil type de l'hôtel wallon, qui peut impacter l'évolution de la trajectoire présentée ci-dessus.

Si bien sûr des nuances et d'autres profils hôteliers existent (voir la fiche de cet objet dans le recueil de 2022), l'archétype de l'hôtel wallon est un hôtel de taille relativement modeste (avec une capacité comprise entre 10 et 30 places-lits), exploité familialement. Cet archétype hôtelier wallon est le fruit d'une continuité depuis l'origine et le développement de l'hôtellerie touristique en Wallonie, à partir des années 1850 (Quériat, 2010).

Les graphiques ci-dessous (Figure 30, Figure 31, Figure 32), réalisés sur le modèle des diagrammes de Lexis principalement utilisé par les démographes indiquent la longévité de chaque génération d'hôtel. La figure suivante (Figure 32) synthétise cette longévité à l'échelle des zones étudiées sur l'ensemble de la période (hôtels ayant ouvert et fermé entre 1925 et 2020), avec des résultats très proche d'une zone d'étude à l'autre.

Ces différents graphiques montrent que le début de l'exploitation est souvent ancien, et qu'environ 10 à 20% des hôtels (selon les zones d'étude) ont été actifs pendant plus de 50 ans. On retrouve d'ailleurs des hôtels encore actifs aujourd'hui qui ont débutés à différentes époques (cependant, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse, une majorité des hôtels actifs aujourd'hui ont démarré après 1995).

On constate également que la moitié des hôtels ont une longévité inférieure ou égale à une génération (environ 20-25 ans). Fait plus marquant encore, les graphiques montrent que des fermetures sont enregistrées à plusieurs périodes spécifiques, et ce, quel que soit l'âge des hôtels : des événements externes impactent indifféremment les hôtels qu'ils soient anciens ou récents.

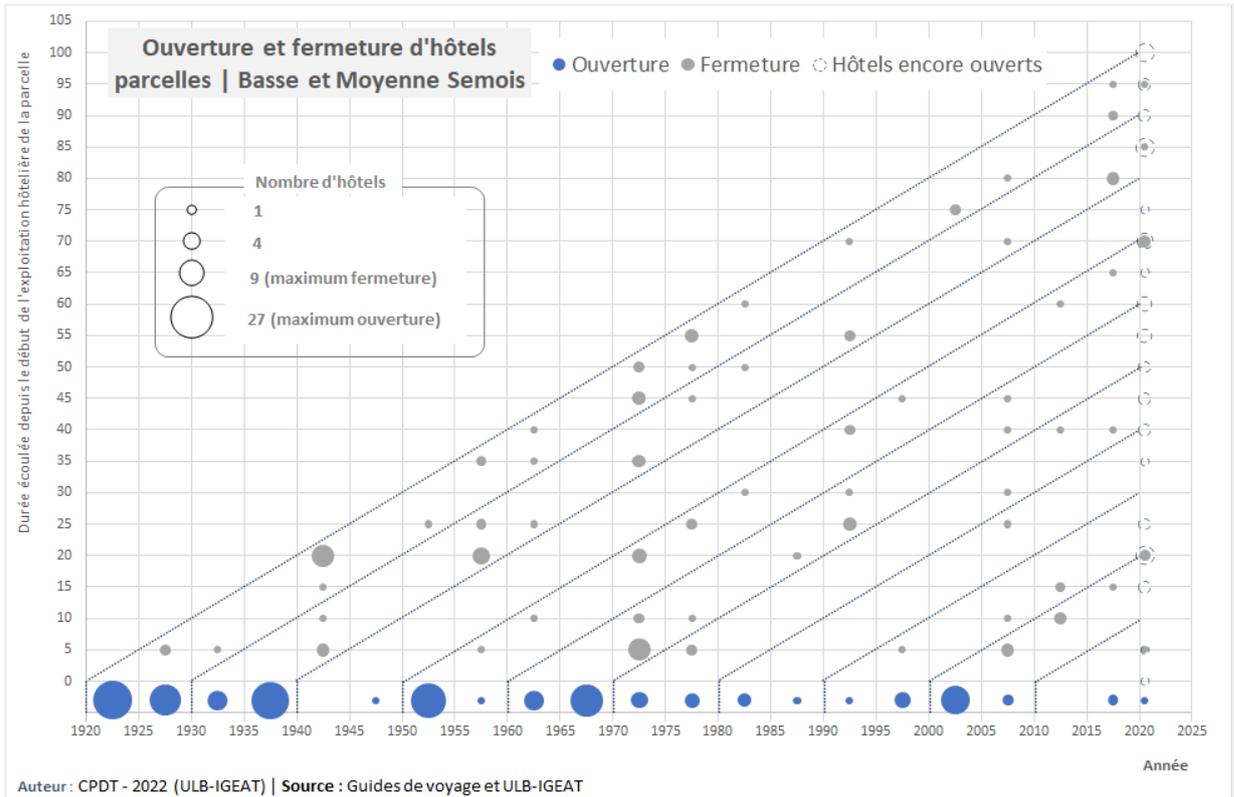


Figure 30 : Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de la Semois

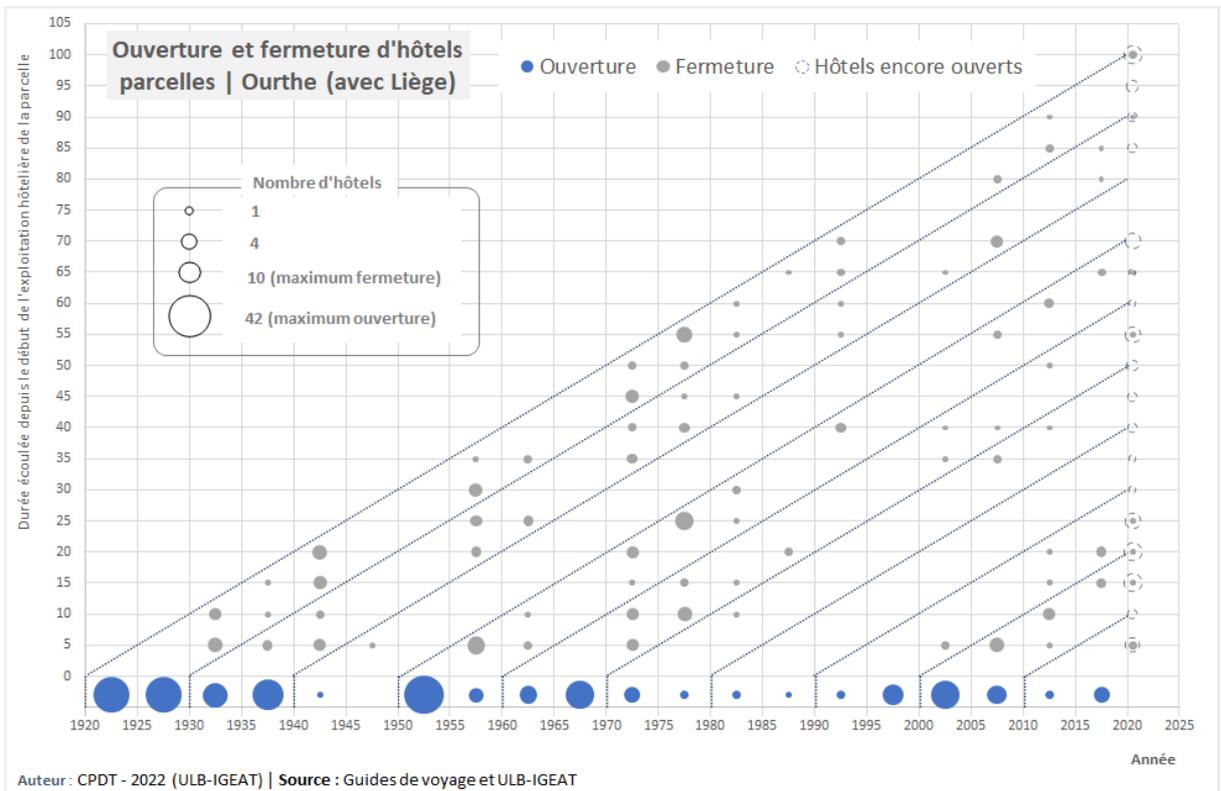


Figure 31 : Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de l'Ourthe (y compris Liège)

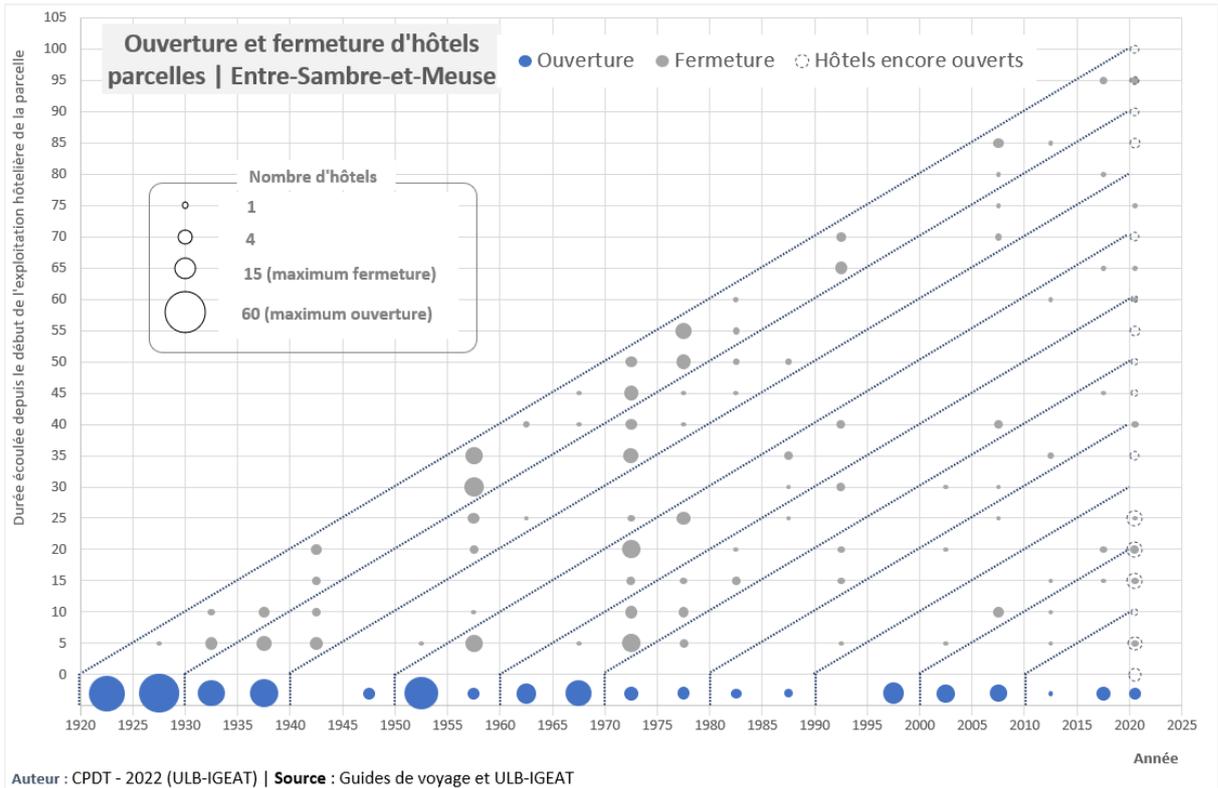


Figure 32 : Ouverture et fermeture des hôtels dans l'Entre-Sambre-et-Meuse

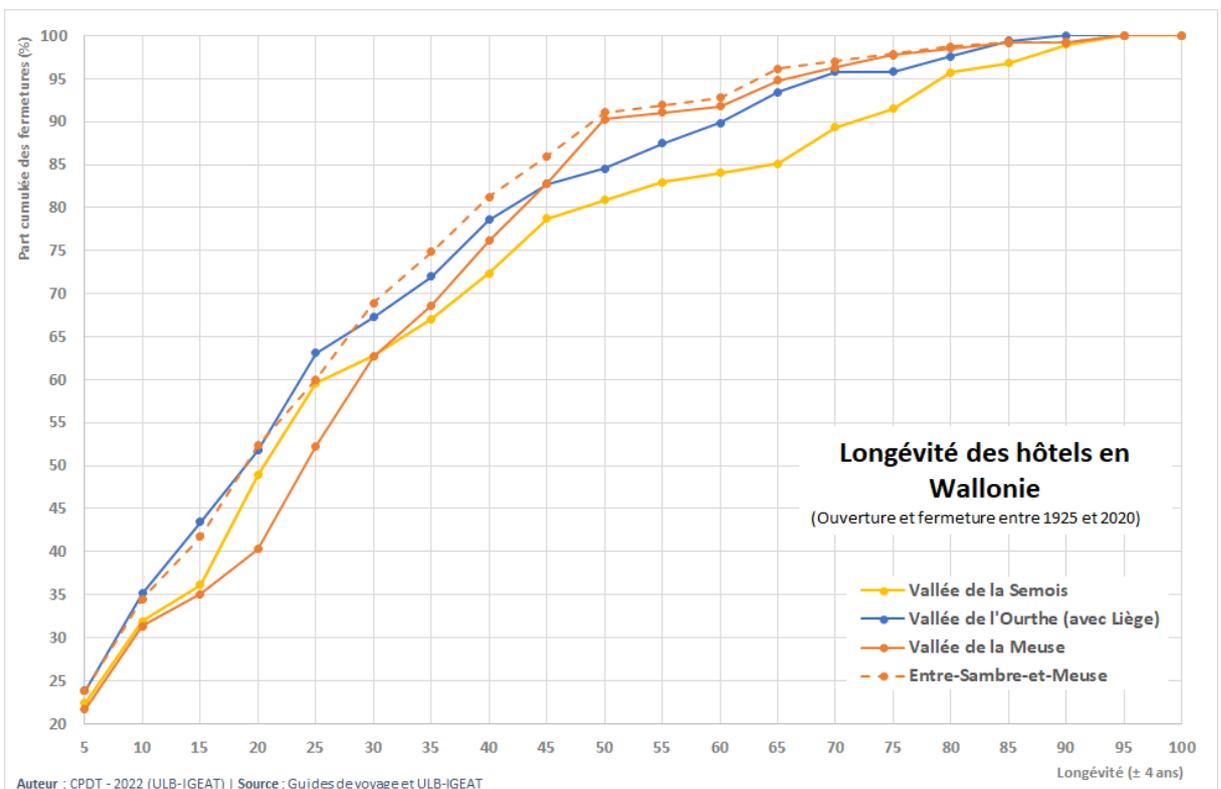


Figure 33 : Longévité des hôtels dans les zones étudiées

### 3.2.2.4 *Facteurs explicatifs des trajectoires*

La courbe relative aux trajectoires des hôtels nous amène à nous interroger sur les facteurs explicatifs de celles-ci.

Trois phénomènes liés à ces courbes doivent être analysés :

- les facteurs pouvant expliquer la **fermeture** de certains hôtels ;
- ceux qui ont mené à la **création** de nouveaux hôtels ;
- et enfin les éléments qui permettent de mieux comprendre pourquoi certains hôtels se **maintiennent** durant la période étudiée.

Il apparaît évident, d'entrée de jeu, qu'un seul facteur ne peut jouer un rôle déterminant dans ces différents phénomènes. De nombreux facteurs vont s'enchevêtrer. Certains éléments pourront avoir un rôle tantôt négatif tantôt voir leurs effets amoindris ou annulés par d'autres facteurs. Les différents facteurs peuvent être envisagés/classés :

- selon différentes catégorisations : météorologique, géopolitiques, liés à la consommation, liés aux réglementations... ;
- suivant l'échelle supra-nationale/nationale ; régionale/sub-régionale ; locale/enseigne ;
- par rapport à l'offre, à la demande ou encore aux acteurs ;
- ...

Précisons encore que les facteurs liés à la cessation d'activité peuvent également s'envisager selon trois axes :

- la cessation d'activité liée à un manque de rentabilité et donc à un manque de fréquentation de l'infrastructure ;
- la cessation d'activité liée aux difficultés à faire face aux nécessaires aménagements de l'infrastructure : il s'agit de la mise en règle par rapport aux dispositions légales ou aux aménagements pour répondre à la demande et rester compétitif (cf. état de l'art) ;
- la cessation d'activité pour cause de non reprise de l'établissement.

Nous avons identifié une série de facteurs. Pour faciliter la lecture, outre le facteur météorologique que nous avons traité un peu à part, nous présentons ici de manières distinctes les facteurs ayant impacté la fréquentation, ceux ayant eu une influence sur les bâtiments et ceux qui sont liés au profil traditionnel de l'hôtellerie wallonne et à ses acteurs.

Afin de mieux appréhender les phénomènes les plus actuels et nous basant sur l'observation des trajectoires, nous avons également choisi de séparer les facteurs ayant impacté celles-ci depuis 1990 des facteurs à dimension plus historique, présentés de manière plus succincte.

Ces différents facteurs peuvent être réutilisés par la suite pour l'analyse des autres régions de la Wallonie.

*e) Facteurs potentiels identifiés pour la période 1990-2020*Facteur météorologique

Le rôle et l'importance du facteur météorologique est difficile à estimer. Un mois exceptionnel pouvant récupérer les pertes d'un mois voire d'une année exécrationnelle mais une météo caniculaire limitant tout autant la fréquentation qu'une météo froide ou pluvieuse. Néanmoins, on note quelques tendances pour les années 1990 à 2020 qui ont pu contribuer au modelage du panorama hôtelier. Les années 1990 apparaissent plutôt favorables après une décennie marquée par plusieurs années où les taux d'ensoleillement ont été parmi les plus faibles : 1981, 1987, 1988 s'affichent comme les années avec les plus grands déficits d'ensoleillement du siècle, tout comme le printemps 1983 et les mois de mai et septembre 1984. La décennie suivante présente plusieurs années remarquées pour leur ensoleillement et leur chaleur : c'est le cas de 1990, 1994, 1995. Les années 2000 alignent également une succession (de mois) de printemps et d'été exceptionnellement chauds : été 2003 ; juin et août 2004 ; mai et juin 2005 ; juillet 2006 ; avril et mai 2007 ; mai 2008 ; août 2009 (IRM, 2022). Ces différents éléments favorables peuvent expliciter, en partie du moins, les ouvertures des nouveaux hôtels durant cette période.

Le facteur météorologique a également eu un autre impact, négatif cette fois, sur l'hôtellerie, à une échelle plus locale. La Wallonie a connu durant la période 1990-2022 plusieurs épisodes d'inondations, outre celui de juillet 2021, dont certains étaient aussi extrêmement graves. On remarque notamment les inondations de décembre 1993, considérées parmi les plus catastrophiques de notre histoire contemporaine. Elles affectent l'ensemble de la vallée de la Meuse et de nombreux villages dans la Semois, l'Ourthe et l'Entre-Sambre-et-Meuse. Deux ans plus tard exactement (janvier 1995), une autre inondation de grande ampleur affecte également la vallée de la Meuse. La décennie suivante n'est pas en reste, des inondations plus locales mais à répétition ont lieu dans le sud du pays en 2000, 2002, 2005 – on répertorie 50 cm d'eau dans les rues de La Roche-en-Ardenne en septembre 2005 –, 2006, 2007 et 2008.

Certaines de ces inondations ont pu avoir une incidence sur les hôtels situés dans les zones inondables que ce soit par les dégâts importants causés par une inondation particulière ou par la récurrence des phénomènes. A titre d'exemple, l'hôtel du passage d'eau à Laviot a été ravagé lors des inondations de 1993. L'hôtel perd, semble-t-il, sa fonction hôtelière peu après (Broche, Conraads et Burgraff, 1993). Le bâtiment sera requalifié en gîte après son rachat. Cette activité sera elle-aussi affectée par le débordement de la Semois lors des inondations de 2011 (JDC, 2011). Notons que les inondations de 1995 ont également eu pour conséquence d'amener le Gouvernement wallon à produire le 30 mars 1995 un arrêté modifiant à titre exceptionnel l'octroi de primes en vue de promouvoir la modernisation, la création et l'agrandissement d'établissements hôteliers (Echos du Tourisme, 1996).

Fréquentation des hébergements

Si la fréquentation globale de l'hôtellerie sur l'ensemble de la Wallonie se maintient voire augmente (voir la fiche sur les hôtels dans le recueil 2022, ainsi que le point 1.2.2 du volet 1), on constate néanmoins une érosion assez considérable de la fréquentation des différents types d'hébergement (Figure 34) dans les différentes zones étudiées entre 1995 et aujourd'hui. L'analyse à l'échelle communale de l'évolution des capacités hôtelières pour la période 2000-2010 montre une diminution nette (Figure 35).

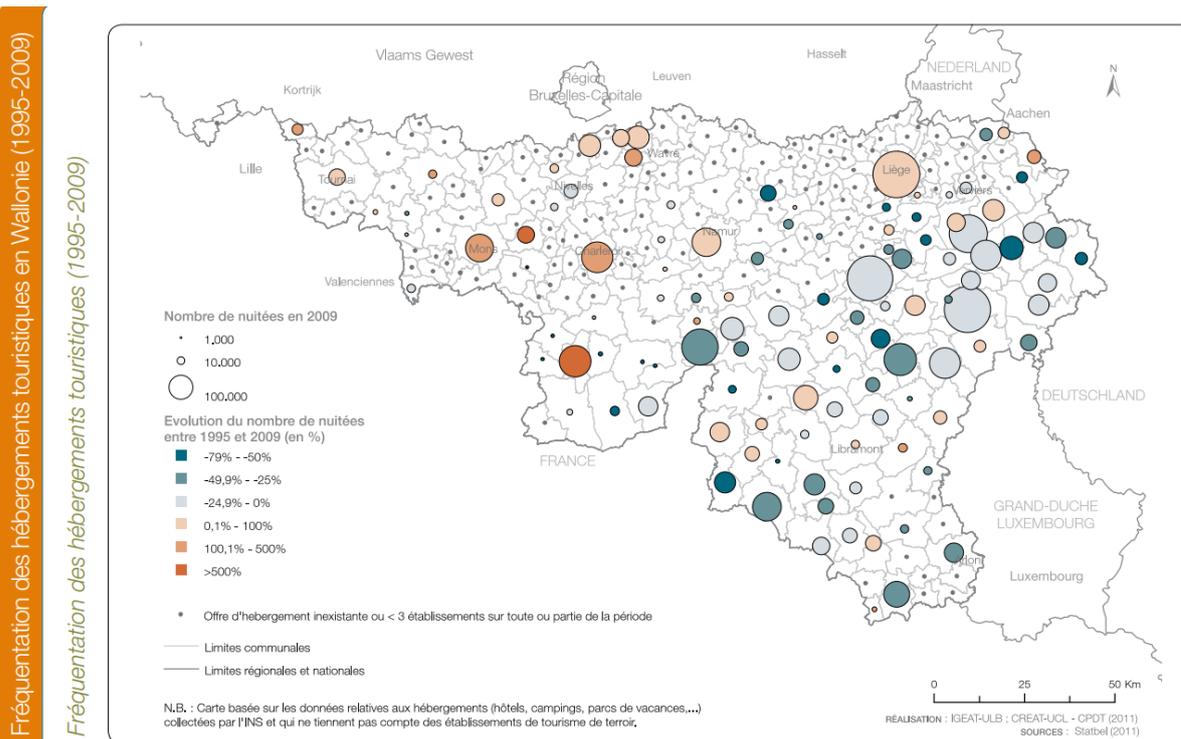


Figure 34 : Fréquentation des hébergements touristiques en Wallonie entre 1995 et 2009 (Source : Atlas des dynamiques ; CPDT)

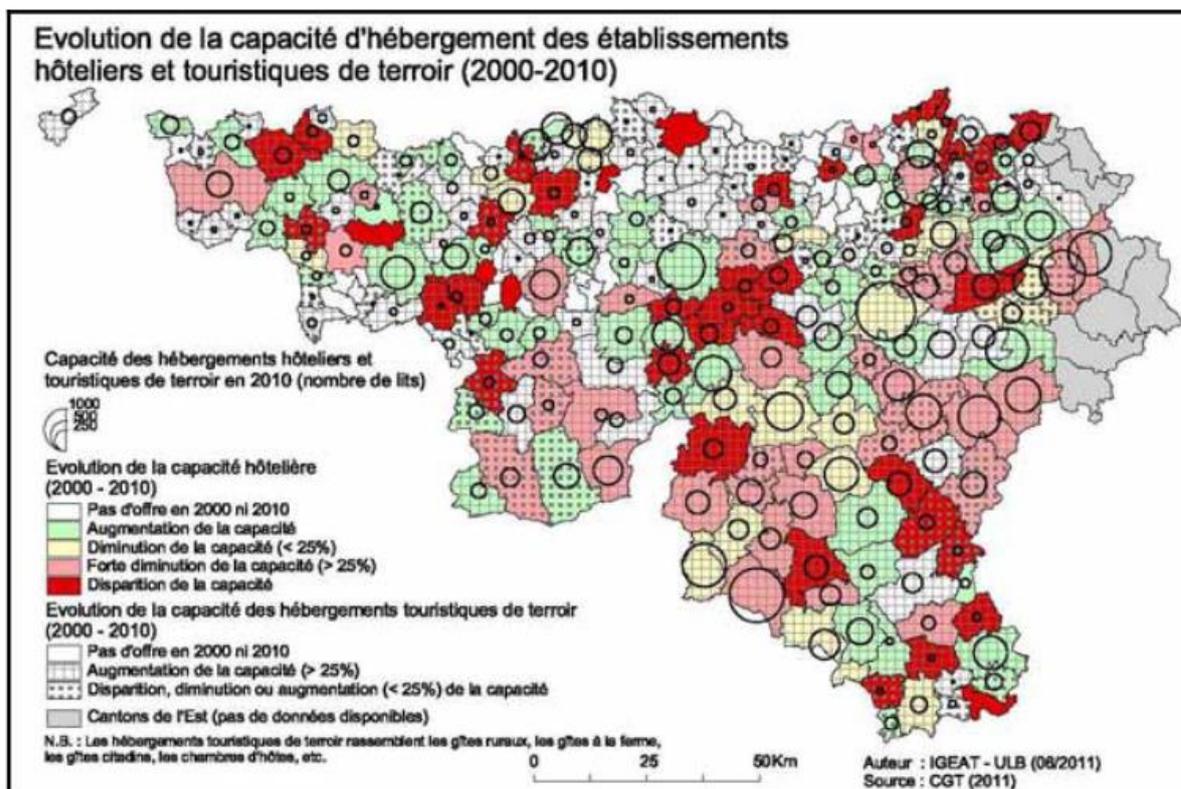


Figure 35 : Evolution de la capacité d'hébergement des établissements hôteliers et touristiques de terroir (2000-2010)

Cette érosion constatée dans les espaces étudiés trouve son origine dans des éléments à différentes échelles :

1. **L'évolution politique** au niveau mondial et européen qui détourne potentiellement une partie des publics vers d'autres pays que le nôtre : **chute du mur de Berlin** en 1989 et ouverture des pays de l'Est, ouverture de la Chine, ouverture de l'Afrique du Sud post-apartheid, du Vietnam.... Cette même évolution politique va néanmoins aussi potentiellement faciliter la circulation sur notre territoire grâce au **Traité de Maastricht** en 1992 qui instaure la liberté de circulation et de séjour des personnes dans l'Union européenne (Dehoorne, 2008). **L'arrivée de l'euro** va également jouer (2002) ;
2. Le **développement du low-cost** (Demonty, 2007) ;
3. La **crise financière de 2008** ;
4. La **concurrence des autres modes d'hébergement** et plus spécifiquement les hébergements de terroir et le développement d'autres zones touristiques de la Wallonie ;
5. La **diminution de la durée des séjours** dans les établissements hôteliers qui entraîne parallèlement une hausse des frais fixes pour l'hôtelier (Barbiaux, 2003 ; Demonty, 2007) ;
6. Plus ponctuellement, on note également l'épizootie de **fièvre aphteuse** (2001 ; particulièrement active en Angleterre et aux Pays-Bas) qui, suite aux mesures prises, semble avoir influencé négativement la venue des hollandais chez nous ;
7. ...

Néanmoins, les pertes en matière de fréquentation sont également contrebalancées par une série d'autres éléments qui viennent soutenir celle-ci. On relève notamment parmi eux : l'influence de l'événementiel (Barbiaux, 2003), les offres de séjours thématiques, le repositionnement de certains hôtels vers le tourisme d'affaire (Burgraff, 2008).

#### Adaptation des bâtiments à l'évolution de la demande et des normes légales

L'ancienneté de bon nombre d'exploitations a (eu) des conséquences importantes au cours de l'ensemble de la période étudiée : les **bâtiments devant sans cesse s'adapter à l'évolution de la demande et des normes légales** :

1. La **mise en œuvre de normes de sécurité incendie**<sup>49</sup> a été ainsi un facteur qui, couplé à d'autres (le manque d'investissements réguliers, l'âge avancé des exploitants, l'absence de succession), a mené à la fermeture d'un nombre important d'exploitations. Celui-ci est estimé à quelques 7% pour l'ensemble de la Wallonie en 2001 (Marchal, p. 11). On note néanmoins l'octroi de dérogations (liées à des problèmes de disposition des lieux, de complexité de l'architecture, d'impossibilité matérielle d'effectuer certains aménagements) contre mise en place d'autres moyens de prévention et de protection. – Un total de 250 demandes de dérogation avaient été introduites au début de 2001. Parmi celles-ci, 35 dossiers avaient déjà été traités pendant la période 1990-1995. Les primes durant les années 1990 sont égales à 50% du montant des investissements : 154 017 000 francs sous forme de primes pour les dépenses de sécurité-incendie et 763 901 000 sous

---

<sup>49</sup> 24 décembre 1990 : Arrêté – adopté par la CF – déterminant les modalités et la procédure d'obtention de l'attestation de sécurité des établissements d'hébergement existants au 1<sup>er</sup> janvier 1991 et fixant les normes de sécurité en matière de protection contre l'incendie spécifiques aux établissements d'hébergements – période transitoire d'abord de 5 ans élargie ensuite à 10 ans (jusqu'au 31/12/2000) pour présenter un établissement répondant à tous les critères de sécurité.

forme de primes pour les dépenses de sécurité-incendie et de modernisation des infrastructures hôtelières ;

2. Le début des années 2000 voit la mise en œuvre d'une **politique visant à améliorer la qualité de l'offre hôtelière** et à adapter celle-ci en matière de confort (arrêté de septembre 2000 modifiant les conditions d'exploitation des établissements hôteliers). Pour ce faire, une nouvelle classification répondant aux normes Benelux a été mise en place pour les établissements hôteliers. Tous les établissements ont été visités par le comité technique de l'hôtellerie entre janvier 2000 et juin 2001. Au total, 132 hôtels wallons ont été déclassés par le CGT, soit quelque 24 % du parc hôtelier wallon. 55 % des établissements wallons ont pu garder leur classement (grâce à divers aménagement), 3% ont amélioré leur classement et 11% ont été classés pour la première fois.

Les critères de déclasserment pour les 1 à 3 étoiles sont variés : absence de centrale téléphonique, pas de téléviseur dans les chambres, salle de bain non fermée... Les motifs de déclasserment relatifs aux 4 étoiles sont liés à des investissements plus lourds. (Ittelet, 2001 ; Neufcoeur, 2001) ;

3. Avec la **crise de 2008**, les **investissements** dans l'hôtellerie qui visent l'aménagement et le confort intérieur sont **plus difficiles**, les banques étant frileuses à prêter de l'argent. Or, même si des primes existent (par ex. pour le placement de chauffe-eau solaires ou de panneaux photovoltaïques), l'argent pour les travaux doit d'abord être avancé sur fonds propres (Cobbaut, 2008).

#### Caractéristiques traditionnelles de l'exploitation hôtelière wallonne

Plusieurs facteurs sont liés aux caractéristiques traditionnelles même de l'exploitation hôtelière wallonne soit comme précisé ci-dessus, un hébergement de type majoritairement familial, de taille relativement réduite :

1. Une diminution du nombre d'hôtels partiellement compensée par **l'augmentation du nombre d'hôtels de capacité moyenne** (20 chambres) (Anon, 2010) ;
2. Un autre facteur récurrent est lié à **l'âge des exploitants, au défi générationnel**. Plusieurs sources l'indiquent clairement. (Anon, 2011) Et les éléments récoltés dans la base de données tendent à montrer que ce facteur, combiné à d'autres joue bien un rôle. Dans la province de Luxembourg, en 2011, on prévoyait qu'un tiers des établissements hôteliers serait à remettre durant les trois années à venir (Humblert, 2011 et Anon, 2012). Comme mentionné ci-dessus, le bâtiment hôtelier représente souvent le fond d'épargne pension de l'exploitant ;
3. Le fait que l'hôtellerie wallonne soit plutôt une **hôtellerie familiale** est néanmoins également un facteur qui va jouer sur le maintien sur le long terme de l'activité. Dans certains cas, c'est véritablement toute la **famille qui va être associée à l'activité et son développement**, assurant la poursuite de l'activité. Un bon nombre d'hôtels parmi les plus anciens fonctionnent sur ce modèle. C'est notamment le cas par exemple à Corbion (Hôtel des Ardennes), à Rochehaut, à Bouillon (Hôtel de France), à Remouchamps (Hôtel Bonhomme)... ;
4. La crise de 2008 et les années difficiles qui suivent au niveau économique agissent également sur deux autres points relatifs à l'hôtellerie via **la chute des prix de l'immobilier**. Celle-ci impacte les hôteliers qui souhaitent prendre leur retraite et vendre leurs affaires. Couplée à la difficulté de retrouver un repreneur par suite de la baisse des fréquentations observées à l'époque, à une augmentation des charges salariales (en 2009) et à l'augmentation des coûts des matières premières et de l'énergie, elle est probablement à la source de la mise en phase de veille d'une série de bâtiments hôteliers, les exploitants cessant leur activité mais

attendant un meilleur moment pour rentabiliser leur bien. (Cobbaut, 2008 et Anon 2012) Néanmoins, cette baisse des prix de l'immobilier apparaît également comme une opportunité pour des investisseurs solides. (Cobbaut, 2008) Elle constitue alors un facteur positif qui joue à la fois dans le maintien d'une enseigne ou dans l'opportunité d'ouvrir une nouvelle structure. Des trois vallées étudiées, seule l'Ourthe semble éventuellement pouvoir prétendre aux effets liés à ce mécanisme avec 12 ouvertures d'enseignes entre 2005 et 2009 et 6 dans la période qui suit. C'est moins le cas de la Semois et la Meuse qui comptabilisent respectivement 5 et 6 ouvertures d'enseignes entre 2005 et 2009 (1 seule ouverture dans chacune de ces deux vallées entre 2010 et 2014).

*f) Facteurs potentiels identifiés pour la période 1920-1990*

Une série de facteurs potentiels, pouvant expliquer les observations réalisées dans la période 1920-1990, a été identifiée :

- Décembre 1925 – janvier 1926 : inondations catastrophiques dans les vallées de la Meuse et ses affluents ;
- Autres phénomènes météorologiques : inondations...
- Krach de 1929 et crise économique consécutive ;
- Professionnalisation accrue du secteur à partir de la fin des années 1920 : notamment via la création d'écoles hôtelières ;
- 1936 : loi sur les congés payés ;
- Boost amené par différentes expositions internationales organisées dans les années 1930 : Liège en 1930 et 1939, Bruxelles en 1935 ;
- Les deux guerres mondiales ;
- À partir des années 1950 : affirmation du tourisme comme un phénomène de masse ;
- À partir des années 1950 : évolution des pratiques touristiques vers le modèle des 4S (« Sea, Sex, Sun, Sand ») – tropisme marqué pour les façades littorales si possible ensoleillées. En Belgique, cela se traduit par une polarisation de l'intérêt – malgré la médiocrité du climat – vers la mer, les plans d'eau et les rivières ;
- Expo de 1958 : prévue initialement pour l'année 1955 et reportée en raison de la guerre de Corée et des tensions internationales ;
- 1973 : choc pétrolier (avec comme conséquence hausse des prix, chute de rentabilité des entreprises, pertes du pouvoir d'achat, chômage, désindustrialisation) – entraîne aussi les dimanches sans voiture, le changement du rythme scolaire (plus d'école le samedi matin) ;
- Concurrence suite à l'émergence des autres types d'hébergements : camping d'abord (à partir des années 1950), puis villages de vacances et PRDW (années 1960-1970), tourisme rural dont gîtes et tourisme à la ferme (premiers développements à partir de la fin des années 1970 et du début des années 1980) ;
- Elargissement progressif de la saison touristique et diminution des fermetures hôtelières hors-saison ;
- Evolution des moyens de transport : vicinal pour la Semois, voiture, finalisation de la E411 pas avant 1988 ;
- ...

### 3.2.3 Types de friches

#### 3.2.3.1 Les résultats de l'analyse des trajectoires

L'évolution de l'activité hôtelière au sein des zones étudiées a mis en évidence une dynamique importante dans la création et, surtout, la fermeture d'établissements. Ainsi, la part d'hôtels créés entre 1920 et 2020 encore actifs ne représente qu'une proportion oscillante entre 16 et 27% selon les vallées (Figure 36). La plupart des hôtels qui ont cessé leur activité ont connu une reconversion (de 62 à 71%), parfois au terme d'une période d'attente ou d'abandon plus ou moins longue, comme c'est encore le cas pour 8 à 13% des hôtels.

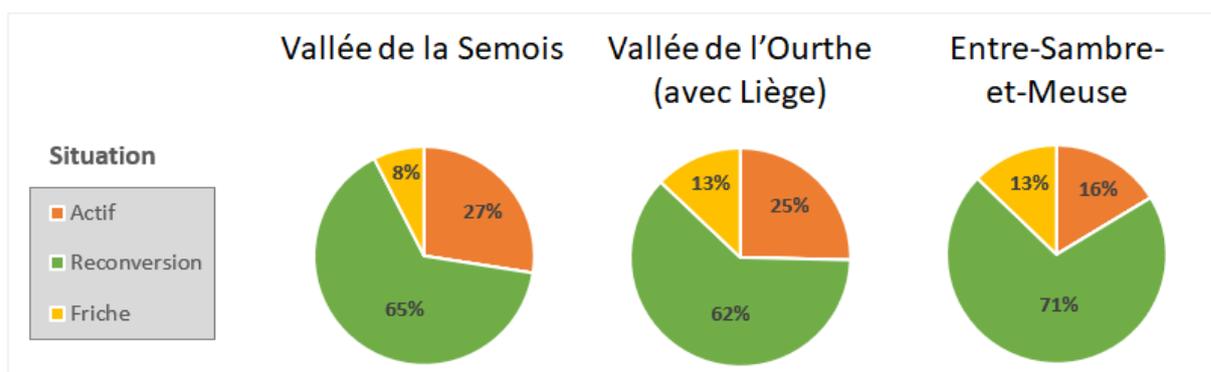


Figure 36 : Part des hôtels actifs, reconvertis ou en friche au sein des trois vallées étudiées

La diversité des cas de figure rencontrés parmi les situations de reconversion ou de friche a été synthétisé par l'intermédiaire de plusieurs classifications présentées dans le Tableau 10.

Tableau 10 : Diversité des cas rencontrés parmi les reconversions et situation d'abandon/friche des hôtels qui ont cessé leur activité

Classification	Reconversion		Immédiatement		Reconversion		Immédiatement		Reconversion		Immédiatement	
	Total		Total		Total		Total		Total		Total	
	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)
<b>2 Changement d'activité</b>	0	-	0	-	0	-	0	-	1	0,3	0	-
21 réaffectation touristique	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
211 logement touristique	16	10,0	9	5,6	27	10,3	7	2,7	16	4,7	3	0,9
212 ReCa	15	9,4	3	1,9	33	12,5	5	1,9	59	17,5	14	4,2
213 Autre	1	0,6	1	0,6	5	1,9	3	1,1	6	1,8	0	-
22 sortie sphère touristique	1	0,6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
220 Occupation autre	14	8,8	0	-	17	6,5	2	0,8	30	8,9	3	0,9
221 logement privé	27	16,9	1	0,6	38	14,4	4	1,5	76	22,6	2	0,6
222 séniorie - maison de repos - home	4	2,5	1	0,6	7	2,7	0	-	5	1,5	1	0,3
223 public (école / admin / ...)	4	2,5	1	0,6	4	1,5	1	0,4	11	3,3	0	-
<b>33 Démolition / nouvelle construction</b>	3	1,9	0	-	3	1,1	1	0,4	6	1,8	0	-
33220 Occupation autre	1	0,6	0	-	1	0,4	0	-	2	0,6	0	-
33221 logement privé	1	0,6	0	-	1	0,4	0	-	4	1,2	0	-
33222 séniorie - maison de repos - home	1	0,6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
33223 public (école / admin / ...)	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<i>Total</i>	88	55,0	16	10,0	136	51,7	23	8,7	216	64,1	23	6,8
<i>Total (Reconversion + Reconversion immédiate)</i>	104	65,0			159	60,5			239	70,9		
Classification	Friche		Immédiatement		Friche		Immédiatement		Friche		Immédiatement	
	Total		Total		Total		Total		Total		Total	
	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)	#	Part (%)
<b>23 En attente</b>	4	2,5	1	0,6	4	1,5	4	1,5	3	0,9	5	1,5
<b>3 Abandonné</b>	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
31 bâtiment vide / abandonné	2	1,3	0	-	2	0,8	2	0,8	3	0,9	1	0,3
32 démolition	0	-	0	-	1	0,4	0	-	2	0,6	0	-
34 Faillite / Fermeture	0	-	1	0,6	0	-	3	1,1	2	0,6	10	3,0
91 Plus d'info après "1" (hôtel actif)	0	-	4	2,5	0	-	18	6,8	0	-	17	5,0
<i>Total</i>	6	3,8	6	3,8	7	2,7	27	10,3	10	3,0	33	9,8
<i>Total (Friche + Friche immédiate)</i>	12	7,5			34	12,9			43	12,8		

La reconversion des hôtels en logements est la situation la plus fréquemment rencontrée aujourd'hui<sup>50</sup> au sein des zones étudiées. Dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe, environ la moitié de ces logements garde une vocation touristique (gîtes par exemple), tandis que dans l'Entre-Sambre-et-Meuse on observe essentiellement une reconversion en logements qui sortent de la sphère touristique (appartements notamment). Quelques cas de transformations en séniories / maison de repos / home sont également constatés. La reconversion en logements à caractère touristique autre qu'hôtelier intervient parfois immédiatement après la fermeture (= dans les 5 ans), ce qui n'est pratiquement pas le cas des autres types de logement.

La reconversion de l'hôtel (ou le maintien d'une partie de l'établissement) en restaurant / café est une forme de réutilisation également souvent rencontrée : elle représente environ 20-30% des reconversions (18% dans la vallée de la Semois, 24% dans la vallée de l'Ourthe, 31% dans l'Entre-Sambre-et-Meuse).

La part restante de reconversion est essentiellement reprise dans la catégorie « autre occupation » de la sphère non-touristique, dans laquelle se trouvent notamment diverses formes de commerce.

<sup>50</sup> Il est néanmoins possible que des reconversions non connues aient précédé cette phase de logement privé.

Sont étiquetés comme étant des hôtels abandonnés ou en friche (8 à 13% des cas) essentiellement des établissements dont nous n'avons plus aucune information depuis leur fermeture (avérée ou supposée). Viennent ensuite, en part d'importance, les établissements « en attente », pour lesquels nous estimons qu'un minimum d'entretien semble exister, permettant la réutilisation des infrastructures sans devoir procéder à leur démolition.

Par ailleurs un certain nombre d'hôtels ont été démolis et les terrains sur lesquels ils étaient ont été rendus à l'espace public. Il n'était donc pas possible d'y associer le parcellaire. C'est notamment le cas de plusieurs hôtels qui ont fait place à des routes ou des ronds-points, c'est aussi le cas à Tilff d'une série d'hôtels qui ont été démolis dans le cadre de la rectification de l'Ourthe.

### **3.2.3.2 *Reconversion en logements privés***

La reconversion en logement apparaît, dans les limites des données disponibles, comme l'une des plus fréquentes une fois que l'activité hôtelière a disparu.

L'analyse des images obtenues grâce à google street view montre qu'un certain nombre de bâtiments hôteliers font/ont fait l'objet d'un réaménagement structurel approfondi avant leur réaffectation en logement, le plus souvent alors sous forme d'appartements. Pour les cas les plus récents, on constate que ce cas de figure est généralement précédé de la mise en vente du bâtiment, après une étape plus ou moins longue de vide ou d'occupation plus précaire. Dans certains cas extrêmes, cette refonte du bâtiment préserve simplement la façade et reconstruit une nouvelle structure à l'arrière. C'est par exemple le cas de l'ancien hôtel de France à Florenville. Cela semble prouver un intérêt et/ou un attachement pour certaines de ces anciennes infrastructures et le rôle qu'elles ont joué au sein des villages ou petites villes (Cf. Infra). Cette restructuration complète du bâtiment (interne et externe) est généralement pensée pour le long terme – comme le montrent certains exemples anciennement réaffectés sous cette forme et qui perdurent depuis plusieurs décennies parfois – et participe à la requalification de l'espace où était installé l'hébergement hôtelier.

Bien souvent néanmoins, il semble que la reconversion en logement se soit faite/se fasse sans transformations préalables. Dans le meilleur des cas, la façade du bâtiment se voit vidée des signes rappelant l'occupation précédente (enseigne notamment), elle fait l'objet d'une mise en peinture et éventuellement d'un changement de châssis. L'observation des infrastructures via google street view montre cependant beaucoup de bâtiments restés en l'état et qui se dégradent peu à peu. Cette reconversion sommaire est couplée/se couple, semble-t-il, parfois à une certaine précarité du logement. Certains bâtiments ont été subdivisés en un nombre parfois assez important d'appartements comme en témoignent les boîtes aux lettres à côté des portes d'entrée. Ce type de reconversion parfois ancienne renvoie vers une série d'enjeux liés aux questions du mal-logement et plus fondamentalement du droit au logement. Pour rappel, néanmoins, actuellement, la création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme (Cf. Article D.IV. 4 du CoDT). Il semble cependant que – comme c'est le cas à Bruxelles (VAN DEN BOSCH F., 2021) où une domiciliation dans une ancienne infrastructure hôtelière est du domaine du possible indépendamment des réglementations associées au changement de destination du bien puisque, en principe, chacun est libre d'établir son domicile où il veut – des situations moins régulières existent de fait (Cf. partie interview). Nous renvoyons pour les enjeux plus spécifiques liés à l'habitat à long terme dans des infrastructures de type hôtelier à la thèse de F. Herouard (2008) intitulée « Habiter l'hôtel. Un reflet de la précarité dans les agglomérations de Caen, Lisieux et Rouen. »

A noter également que la reconversion en habitation est généralement aussi celle qui arrive en bout de course lorsque d'autres reconversions n'ont pas fonctionné ou ne fonctionnent plus (café/restaurant, autres hébergements touristiques, seniories...).

### ***3.2.3.3 Reconversion en un autre type d'hébergement touristique***

Bon nombre d'hébergements hôteliers – plus particulièrement au cours des deux dernières décennies, avec potentiellement encore un effet d'accélération à l'œuvre actuellement (Cf. BASTIN Y., 2021) – ont été transformés en un autre type d'hébergement touristique. Les appellations utilisées pour décrire cette nouvelle affectation sont variables : gîte, chambres d'hôtes, hébergement hybride de grande capacité, maison de vacances, vakantiewoning... L'argument principal pour cette transformation est plus grande facilité en matière de gestion au quotidien, notamment pour une série d'hôtel de type familial.

Si certaines de ces reconversions sont réalisées par les exploitant hôteliers eux-mêmes, d'autres changent de mains avant la reconversion. Ces reconversions présentent des profils assez variés : retravail en profondeur du bien pour l'adapter à sa nouvelle fonction ou simple changement d'affectation en gardant la structure telle quelle. Ce type de reconversion de continuité pourrait être plus fragile dans un contexte général de multiplication des hébergements de ce type et de concurrence accrue entre eux.

On observe par ailleurs certains cas d'anciens hébergements hôteliers qui, après un passage sous cette nouvelle fonction, sont reconvertis plus définitivement en logement privé.

### ***3.2.3.4 Arrêt de l'activité hôtelière mais poursuite de la fonction de restauration et/ou de café/taverne – autres usages commerciaux des rez-de-chaussée***

Bon nombre d'établissements également, s'ils abandonnent la fonction hôtelière, poursuivent une activité de restauration et/ou de café-taverne au moins pendant un temps. Deux cas s'observent principalement :

- l'exploitant hôtelier qui se repositionne uniquement sur le segment restauration/taverne, avec fruit, la structure perdurant parfois pendant des décennies après le changement de stratégie ;
- la conservation d'une fonction de café-restaurant mais qui va s'étioler à son tour peu à peu. Ce délitement s'observe à travers les changements d'enseignes successifs que subit l'établissement ou parce que la trajectoire évolue vers d'autres formes de reconversion, parfois précaires.

Différents anciens établissements hôteliers voient également leurs rez-de-chaussée reconvertis vers d'autres usages commerciaux : commerces de détail, banques... Si certains cas font montre d'une certaine longévité, d'autres sont plus mobiles.

Les questionnements liés à la reconversion en logement s'appliquent également dans ce cas pour les étages. Sont-ils occupés ou non ? Leur reconversion en habitation(s) nécessite alors de prévoir un accès. Cette situation renvoie à la littérature sur les problématiques des étages des bâtiments occupés par des rez commerciaux.

### ***3.2.3.5 Reconversion en bâtiments liés à une administration***

Un certain nombre d'anciens établissements hôteliers ont été récupérés par les autorités locales, provinciales ou encore régionales. Ces bâtiments ont été reconvertis pour y installer par exemple, lorsque le bâtiment a un profil assez prestigieux ou une histoire plus marquante, une maison communale (par exemple à Hastière), mais aussi des bâtiments administratifs, des CPAS, des maisons ou offices du tourisme, des associations à caractère public, etc...

Ce type de reconversions s'inscrit souvent clairement dans une volonté de diminuer le risque de friches, d'améliorer un espace public potentiellement en déprise, de rencontrer certains besoins en termes de bâti dans des espaces relativement privilégiés (centralités villageoises) mais aussi de préserver des traces du passé touristique ancien.

### ***3.2.3.6 Responsabilités des autorités relatives aux hébergements hôteliers qui perdent leur fonction***

Les établissements hôteliers ressortissent du CGT en matière d'instruction des demandes d'agrément, d'autorisations... ; pour l'octroi de celles-ci ou encore le paiement des subventions (Cf. article 1e du CWT). Par le suivi attentif des objets sous sa responsabilité, le CGT dispose donc d'une vision, à l'échelle régionale, de l'ensemble des hébergements hôteliers et de leur évolution au sein du territoire et plus spécifiquement des territoires touristiques.

Il existe, parallèlement à cette relation, une série d'autres liens avec les autorités tant régionales que communales sur différents sujets. Néanmoins, ces relations s'exercent à un niveau plus individuel et sans que la fonction touristique soit nécessairement un élément déterminant.

Avec la fin de la fonction touristique disparaît donc le rapport qu'entretient le bien avec le CGT. Le bâtiment n'est alors plus de son ressort. S'exerce alors uniquement les obligations auxquelles sont confrontés tous les propriétaires de biens immobiliers. C'est donc généralement la commune qui aura la charge de la plupart des problématiques liées à ces objets lorsque leur fonction change. En cas d'inoccupation ou de chancre, la commune peut par exemple agir en taxant l'immeuble (taxe sur les immeubles inoccupés) ou en prenant un arrêté pour insalubrité afin que des travaux soient effectués.

Ce basculement de responsabilité d'une échelle mixte (régionale/locale) à une échelle essentiellement locale fait perdre le regard transversal posé sur l'ensemble du territoire à propos de ces objets. Or, certains exercent potentiellement encore une influence (Cf. Infra) sur celui-ci une fois éteinte leur fonction touristique.

De manière plus générale, cette vision à l'échelle uniquement locale entraîne un manque de prise de conscience de cette problématique de déprise de certaines formes de tourisme et de sa potentielle récurrence sur les territoires à une échelle supra-communale, voire à l'échelle de territoires touristiques formant des ensembles cohérents, comme par exemple les vallées.

### ***3.2.3.7 La transformation des hôtels en séniorie, maison de repos, hébergement de personnes en situation de handicap : une spécificité wallonne***

Plusieurs cas de reconversions d'anciens hôtels en séniorie, maison de repos, hébergement de personnes en situation de handicap ont été relevés en Wallonie, faisant suite à des modifications en matière d'accueil en France. Cette reconversion courante au cours des 30 dernières années ne sera probablement plus aussi souvent réalisée (nouvelle législation, retour en France... ; voir la partie consacrée aux interviews).

### **3.2.4 Eléments de géographie et typologie hôtelières et leurs conséquences dans l'apparition et la gestion des friches<sup>51</sup>**

Différents éléments relevant d'une échelle plus fine ont influencé et influencent encore potentiellement les trajectoires des infrastructures hôtelières, leur reconversion et la dynamique touristique plus globale du lieu dans lesquels ils étaient ou sont insérés. Ces différents éléments relèvent notamment de l'inscription des infrastructures au sein du territoire : lieu d'implantation (milieu urbain, milieu rural, intra-, péri- ou extra-villageois), densité au sein de ces espaces, taille des parcelles cadastrales sur lesquelles ils sont installés, architecture du bâtiment ou encore durée durant laquelle la fonction hôtelière a été exercée...

Cette partie sera traitée sous l'angle qualitatif et basée sur une série d'exemples représentatifs des éléments apparaissant de manière récurrente dans la base de données.

#### ***3.2.4.1 Localisations, contraintes du parcellaire et solutions pour y remédier***

Comme c'est le cas pour la plupart des espaces urbains – en France notamment (Herouard F., 2008), les **localisations des hôtels dans les grandes villes wallonnes** étudiées montrent une étroite relation avec la mobilité et les zones commerciales. On les retrouve plus particulièrement dans les quartiers de gare (Liège, Charleroi, Namur), les alentours de l'aéroport (Gosselies), le long des autoroutes ou des nationales, en périphérie urbaine et historiquement dans les zones les plus commerciales des centres-villes. Ces dernières décennies néanmoins, certains hôtels se sont installés dans d'autres quartiers de la ville : zones plus résidentielles ou dédiées aux services.

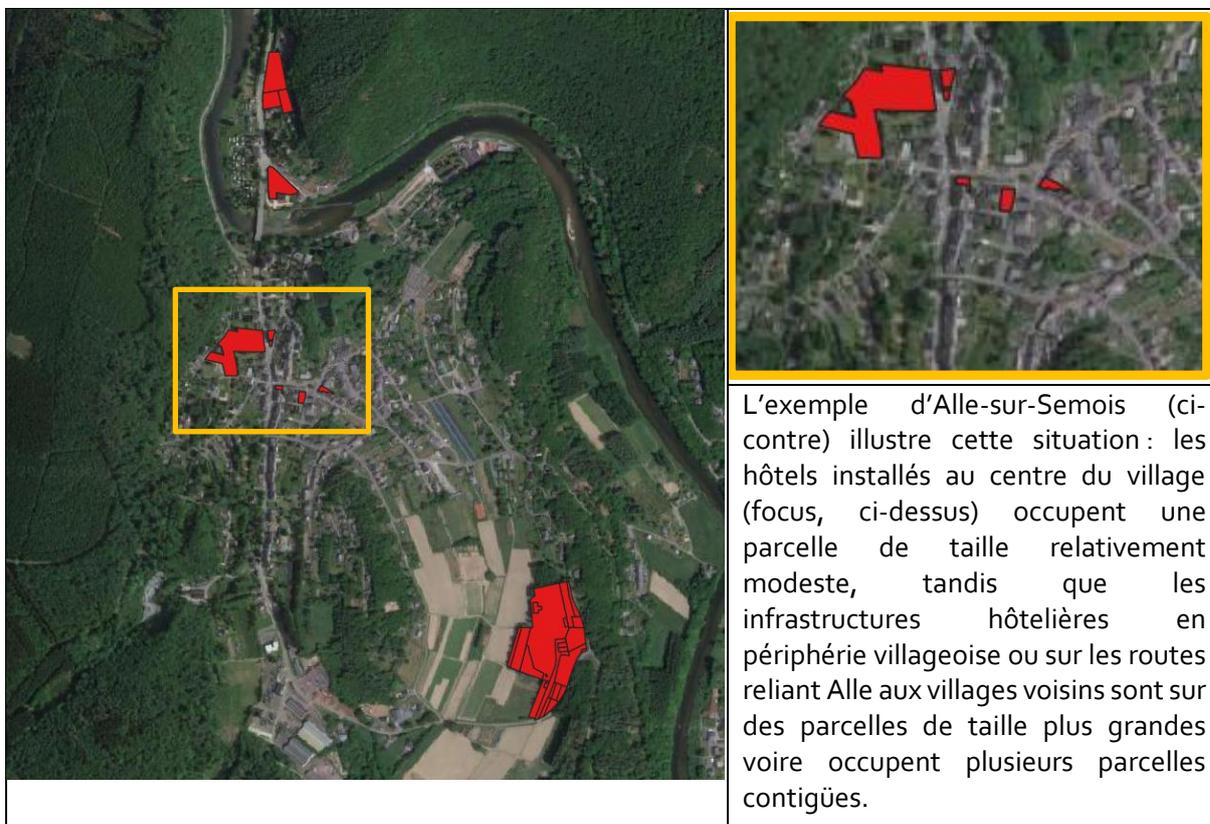
Ces principales caractéristiques (une localisation tournée essentiellement vers le couple mobilité – zones commerciales) se retrouvent également dans une moindre mesure dans les villes de plus petites tailles.

Les **hébergements hôteliers en milieu rural**, quant à eux, présentent durant l'ensemble de la période étudiée différentes localisations : des implantations hôtelières directement installées au cœur du noyau villageois, des hôtels installés davantage en périphérie du village ou à proximité d'une gare, parfois aujourd'hui désaffectée ou encore des infrastructures hôtelières établies le long des routes un peu à l'écart des villages. Ces différentes localisations ont un impact différent sur les trajectoires des différents hébergements.

---

<sup>51</sup> Cette partie est à mettre en regard avec les informations comprises dans la fiche Hôtels.

Les hôtels situés dans les noyaux villageois se trouv(ai)ent souvent sur des parcelles de taille plus réduites et dans des bâtiments potentiellement mitoyens. Ces éléments entraînent une moins grande souplesse pour répondre aux nécessaires évolutions du produit face à la demande des touristes. A l'inverse, les bâtiments situés en périphérie des villages ou le long des routes entre deux villages disposent souvent de plus d'espace et permettent une adaptation plus facile de l'infrastructure<sup>52</sup>.



On remarque néanmoins au cours de la période étudiée (et parfois même avant) **diverses solutions mises en œuvre par les exploitants pour répondre au besoin d'espace** en vue d'accroître la capacité ou développer un service (parking/garages, salle de bain, piscine...) par exemple. L'une des premières solutions retenues est la construction d'annexes sur les surfaces encore libres (à l'arrière de l'hôtel ou sur l'un de ses côtés)<sup>53</sup>. Dans d'autres cas, l'hôtel a été plus profondément modifié en réhaussant le bâtiment d'un étage par exemple. Une autre technique encore employée est l'annexion de bâtiments proches de l'hôtel originel que ce soit pour le logement ou pour des services annexes. Certaines de ces pratiques s'observ(ai)ent également dans un contexte plus urbain.

<sup>52</sup> Pour plus de détails sur les liens entre hôtellerie et emprise au sol, voir la fiche Hôtels.

<sup>53</sup> Il est à craindre que pour comme pour bon nombre d'autres bâtiments en Wallonie, ces transformations n'aient pas toujours été réalisées sous couvert d'un permis de bâtir (Henne B. .et al., 2022).



L'ancien hôtel des touristes à Chiny (à gauche – en 1907 ; à droite – en 2020) permet d'observer deux exemples caractéristiques d'extensions : le **réhaussement d'un étage** et l'**ajout d'une véranda**.



Bien qu'il soit assez ancien, l'exemple de l'hôtel Beau-Séjour à Anseremme (ci-dessus à gauche durant l'entre-deux-guerres), dont l'activité ne s'est pas poursuivie au-delà de la 2<sup>e</sup> guerre mondiale, illustre clairement l'**annexion d'un bâtiment proche de l'hôtel** : si l'hôtel a aujourd'hui en partie disparu, une de ses annexes (située de l'autre côté de la rue) est clairement toujours identifiable aujourd'hui dans le paysage villageois (ci-dessus, à droite).

Le même genre de pratiques a pu être observé également à Alle-sur-Semois (H. Hoffman), à Aubysur-Semois (H. de la Grotte Saint-Remacle)... Plus récemment, ça a été également le cas pour l'hôtel Clos des Récollets à Durbuy par exemple.

La stratégie appliquée à Rochehaut par la famille Boreux – le développement de plusieurs structures hôtelières portant un nom différent mais voisines les unes des autres au sein du village – s'inspire de cette même technique d'accroissement de la capacité.

Dans certains cas à l'inverse, la capacité globale de l'infrastructure d'hébergement a été réduite pour mieux adapter l'offre hôtelière à la demande et rencontrer certaines obligations liées aux normes. C'est par exemple le cas de l'hôtel des Comtes de Chiny dans le village du même nom qui a réduit son nombre de chambres, passant de 30 à 14 ch.

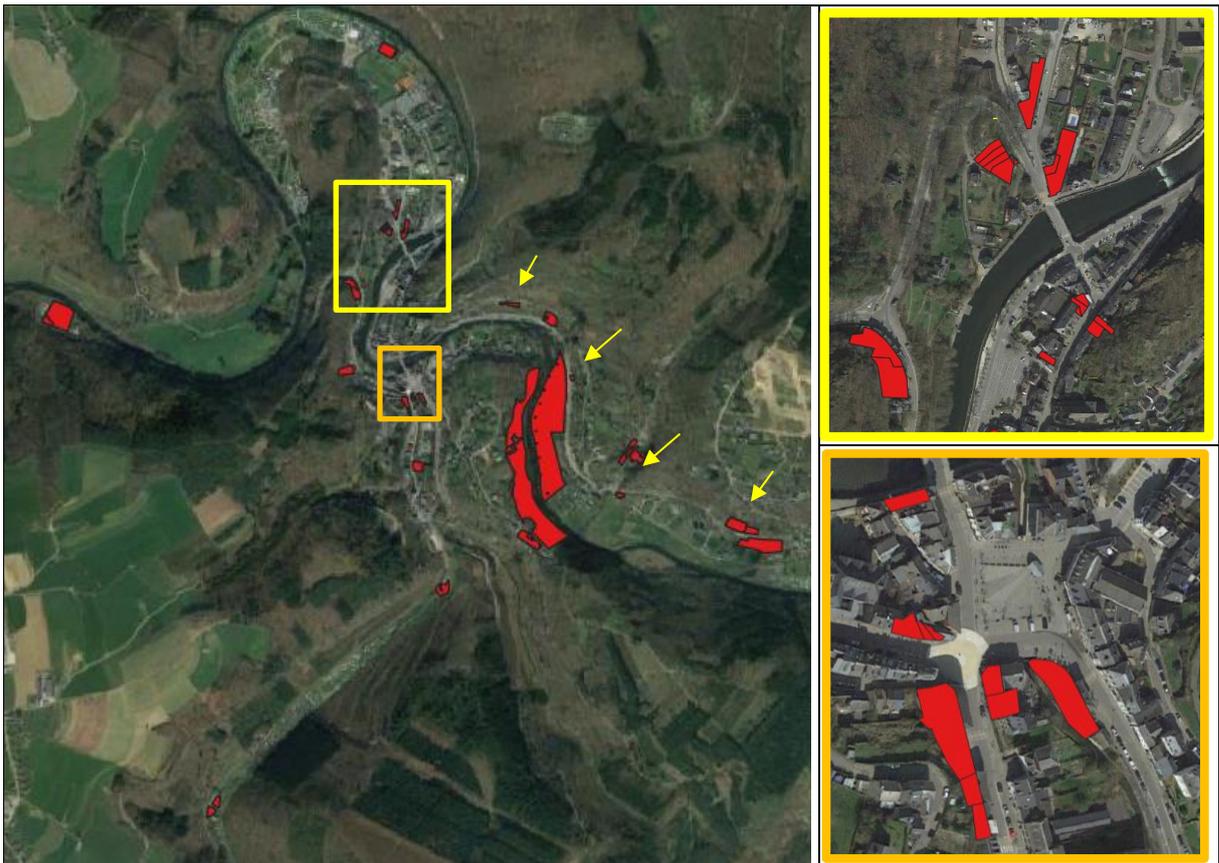
### 3.2.4.2 *Densité hôtelière*

Dans certains villages ou petites villes des territoires les plus touristiques mais aussi dans certains quartiers très spécifiques dans les grandes villes (notamment les quartiers de gare), peut être observée une certaine **densité hôtelière** à travers l'ensemble de la période étudiée (hôtels actuels ou bâtiments ayant exercé cette fonction dans le passé). Dans les petites villes, cette densité hôtelière se marque dans le centre mais aussi sur certaines entrées de ville. Dans les villages, ce sont les rues principales ou les places de village qui sont souvent concernées. Les regroupements hôteliers en pôles reposent sur des logiques d'implantation stratégiques mises en œuvre par les hôteliers et la recherche d'une dynamique économique de groupe reposant sur la complémentarité et une visibilité accrue des hôtels (Hérouard F., 2008).

Beaucoup de villages dans les zones les plus touristiques, à quelques exceptions près, n'accueillent plus aujourd'hui que quelques infrastructures hôtelières, parfois même seulement une ou deux. Une capacité plus importante de ces hôtels résiduels peut compenser la diminution de leur nombre, la demande peut avoir diminué ou s'être repositionnée vers d'autres types d'hébergement (gîtes, Airbnb...). Néanmoins, un certain nombre d'hôtels y ont été exploités dans le passé et imprègnent, lorsque leur concentration était importante, l'espace villageois.

Bien que certaines structures hôtelières aient été fermées il y a longtemps et que les bâtiments qui les accueillait aient connu diverses réaffectations, certains de ces espaces villageois restent encore partiellement marqués par des cicatrices touristiques (parfois anciennes) parce que la réaffectation du bâtiment est précaire, qu'il est toujours ou à nouveau en attente ou encore parce que l'ancienne fonction hôtelière est toujours perceptible soit grâce à des signes extérieurs tels qu'une ancienne enseigne, soit par une spécificité caractéristique de la fonction, une typologie bâtie qui lui correspond... (cf. Infra) Elles doivent alors – lorsque le tourisme continue à constituer une activité importante du village – cohabiter, parfois difficilement, avec les infrastructures hôtelières toujours actives et avec les nouveaux types d'hébergement qui se sont développés.

Dans d'autres cas, lorsque le tourisme s'est plus définitivement éteint, les traces laissées par cette ancienne densité, à l'instar de toute autre type d'activité économique qui a disparu, peuvent parasiter le cadre de vie de la population et diminuer son bien-être, être sources de nostalgie ou d'amertume voire de colère.

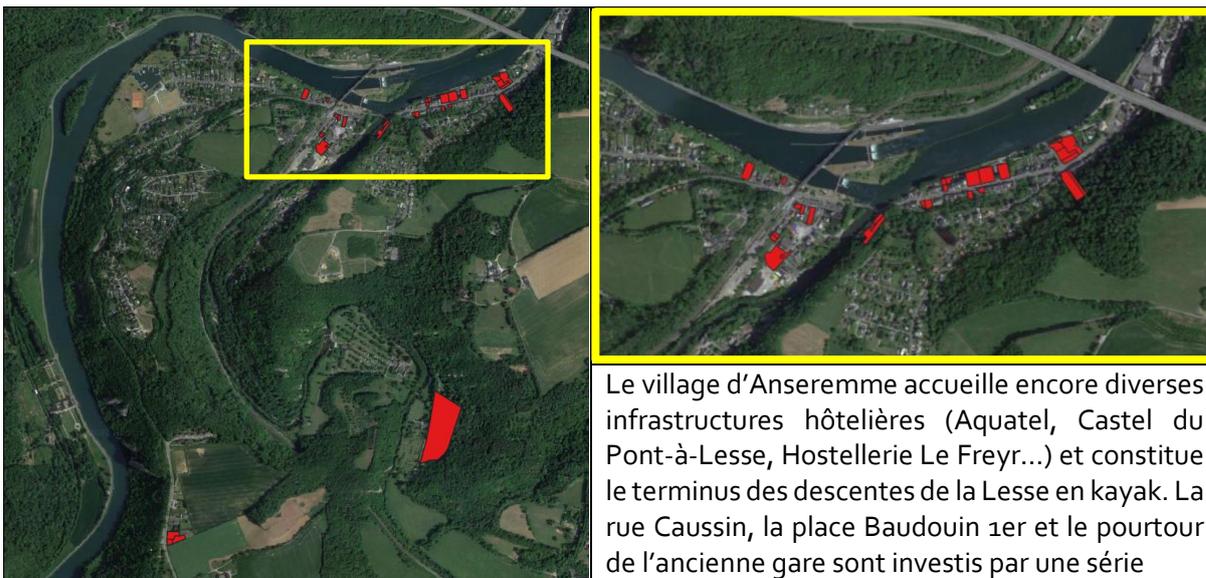


Une soixantaine d'enseignes ont été identifiées pour l'ensemble de la période étudiée pour La Roche-en-Ardenne. Parmi celles-ci, près de 40 ont pu être localisées avec certitude et faire l'objet d'une extraction parcellaire. Celle-ci nous permet de comprendre que si les hôtels apparaissent à première vue disséminés sur le territoire de la ville, plusieurs pôles se dessinent néanmoins. Le quartier de la gare (A), la rue de la Gare et le départ de la rue Chamont (B) en constitue un premier. Trois hôtels y sont toujours actifs : l'hôtel de Liège dont l'origine remonte avant la première guerre mondiale (1), l'hôtel de Luxembourg, actif à cet emplacement depuis les années 1960 environ (2) et l'hôtel des Arcades ; la place du Bronze et ses abords (C) en compose un second (avec les actuels hôtels du Midi et Panache). Autour de ces infrastructures toujours exploitées voisinent une série de bâtiments dont la fonction hôtelière a aujourd'hui disparu. Si plusieurs d'entre eux semblent avoir fait l'objet de refonte plus ou moins profondes, pour certaines très récentes d'ailleurs (immeubles à appartement - 3, commerces), d'autres reconversions (rez commercial, restaurant, habitations privées) semblent réutiliser le bâtiment originel sans grandes transformations, parfois simplement « dans son jus » (4-5). Un troisième pôle hôtelier s'étirait encore le long de l'avenue de Villez et de la route d'Houffalize (flèches). Il n'existe plus actuellement : plusieurs hôtels ont fermé leurs portes dès les années 1970 (le grand hôtel des Bains entrant notamment alors dans le champ du tourisme social) tandis que les derniers hôtels encore actifs il y a quelques années sont devenus aujourd'hui pour l'essentiel des gîtes ou maisons de vacances (6) (hôtels Les Genêts, Linchet, Merlettes, Merle moqueur, Closeraie...) ou sont en attente d'une nouvelle (ré)affectation (7).



3 – L'ancien hôtel Royal (rue de la Gare) reconverti en café restaurant (ca années 1970 - fin des années 2000) a été récemment rénové après une mise en vente (ca 2019). 4 – L'ancien hôtel Moderne (rue Chaumont, années 1930 – 2000) a été reconverti en habitation. 5 – L'ancien hôtel Beau Site (place du Bronze) accueille aujourd'hui une taverne-restaurant. L'ancienne enseigne, inscrite en bas relief (flèche) est toujours clairement perceptible sur le bâtiment. 6 – Les anciens hôtels des Merlettes (années 1920 – 2000) et du Merle moqueur (années 2000) accueillent aujourd'hui des gîtes. 7 – L'ancien hôtel des Bruyères (années 1930-1970), situé juste à côté des anciens H. Linchet et de la Closeraie, a connu une période de réaffectation en logements, probablement assez précaires, comme en témoignent les nombreuses boîtes aux lettres associées au bâtiment en 2009 (Voir google street view). En mars 2021, le bâtiment apparaît très dégradé et son accès semble condamné.





Le village d'Anseremme accueille encore diverses infrastructures hôtelières (Aquatel, Castel du Pont-à-Lesse, Hostellerie Le Freyr...) et constitue le terminus des descentes de la Lesse en kayak. La rue Caussin, la place Baudouin 1er et le pourtour de l'ancienne gare sont investis par une série

de bâtiments, ayant dans le passé, offert un service hôtelier. Bien que la plupart des hôtels aient arrêté leur activité d'hébergement au cours des années 1950 à 1970, le village continue aujourd'hui encore à digérer (très) lentement les marques de ce passé.

1 – Le bâtiment de l'ancien hôtel Britannique (années 1920-1950) portait encore au début des années 2010 son nom sur la façade et sur les annexes. Il a depuis fait l'objet d'une transformation en appartements et sa façade a été repeinte. 2 – L'ancien hôtel mosan proposait des chambres au moins jusque dans les années 1980. Il était en vente au début des années 2010 puis a été reconverti en habitation. Il a gardé son auvent. 3 – L'ancien hôtel de la Meuse a offert des chambres jusque dans les années 1990 puis a poursuivi une activité de café. Il a été ensuite laissé à l'abandon pendant plusieurs années avant d'être démoli au milieu des années 2010. 4 – L'ancien hôtel Beau-Rivage qui perpétuait une activité de café et de petite restauration à l'arrivée des kayaks jaunes (descente de la lesse) sera bientôt démoli. La plupart des autres hôtels ont été reconvertis en (petits) appartements, pour l'essentiel sans transformation majeure, comme l'ancien hôtel Delbrassine/Windsor (5). 6 – A l'entrée du village en venant de Dinant, le bâtiment de l'ancien hôtel Repos des artistes a quant à lui progressivement déperissé jusqu'à devenir un chancre.



Dans les territoires où le tourisme ne constitue pas une activité majeure, comme par exemple la grande majorité des villages de l'Entre-Sambre-et-Meuse (à l'exception de la vallée de la Meuse et dans une moindre mesure de celles du Viroin et de l'Eau noire/Eau blanche), cette densité est absente. Les trajectoires hôtelières y sont donc plus individuelles et les conséquences d'un arrêt de la fonction sont aussi moins prégnants.



Le village de Cul-des-Sarts a accueilli dans le passé (années 1960-1970) jusqu'à 4 infrastructures hôtelières dispersées dans la périphérie villageoise et sur la route menant à la frontière française. Les anciens hôtels relativement isolés les uns des autres, reconvertis essentiellement en logements, se distinguent modérément dans l'espace qui les environnent et interagissent peu.

### 3.2.4.3 Typologie architecturale

Le **bâtiment dans lequel l'infrastructure hôtelière est installée** va jouer aussi un rôle d'importance dans le maintien de l'activité et bien sûr dans sa reconversion lorsque l'hôtel perd sa fonction. Dans certains cas, le bâtiment est construit à l'origine pour l'hébergement hôtelier. L'hôtel répond alors aux prescrits de l'hôtellerie au moment de sa construction. Un grand nombre d'infrastructures hôtelières à proximité des gares sont dans ce cas mais l'on retrouve aussi des infrastructures que l'on pourrait appeler primo-hôtelières un peu partout : en périphérie villageoise, le long des routes ou même au cœur des noyaux villageois et en ville. Dans bien d'autres cas néanmoins, on observe que l'hôtel a été installé dans un bâtiment préexistant et destiné à l'origine à une autre fonction. Il a nécessité des aménagements intérieurs mais aussi extérieurs pour remplir son rôle d'hébergement. On remarque notamment dans une série de villages, bon nombre d'hôtels qui se sont installés dans des bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire. Il est difficile néanmoins, dans bien des cas, aujourd'hui, sans une étude plus approfondie, de déterminer quels sont les bâtiments qui ont été créés directement dans le but d'y héberger une fonction hôtelière et quels sont les bâtiments préexistants qui ont été adaptés pour celle-ci.

Si les bâtiments ayant hébergé ou hébergeant une fonction hôtelière peuvent être de types extrêmement variés (Cf. Typologie proposée dans la fiche Hôtels), certaines caractéristiques cependant distinguent clairement certains d'entre eux du bâti qui les environne. L'un des premiers éléments est bien souvent leur gabarit qui tranche avec les bâtiments voisins lorsque leur capacité est relativement importante. Un autre élément permettant de différencier les hôtels est lié à la fonction de restauration ou de taverne du bâtiment. S'y développent alors souvent de grandes baies vitrées et éventuellement un auvent le long du rez-de-chaussée. Une autre caractéristique typique de périodes de construction plus anciennes est liée aux fenêtres en assez grand nombre et réparties de manière très régulière sur les façades. Dans d'autres cas enfin, lorsque la fonction hôtelière a perduré un certain temps, c'est davantage l'aspect hétéroclite du bâtiment – suite aux ajouts, transformations, adaptations du bâtiment à sa fonction en fonction de la demande touristique et des prescrits des différentes autorités auxquels il est soumis – qui retiendra l'attention.



Quelques exemples d'infrastructures hôtelières actuelles ou anciennes remarquables par leur **gabarit** qui tranche avec celui des bâtiments adjacents (1 – 3 – 4) ; lorsqu'ils sont situés en entrée de ville (2) ; dans un espace particulièrement visible au sein de la ville ou du village (1-2-4) ou sur un promontoire par exemple (2-4).



1 – L'ancien hôtel de la Poste à Dinant qui comptait 65 chambres lorsque son exploitation a cessé dans les années 1970 environ occupe une bonne partie du front de Meuse près du pont et se prolonge à l'arrière jusqu'à la place de la Gare. 2 – L'Hôtel le Chalet à La Roche-en-Ardenne. Il comptabilisait 25 chambres dans les années 1960, 16 actuellement. 3 – L'Hôtel des Ardennes à Corbion dont la taille et le revêtement de façade se démarque du bâti villageois. 4 – Les hôtels de la Poste (a), du Duc de Bouillon (b), du Panorama (c) et Cosy (d) à Bouillon bien perceptibles sur la rive droite de la Semois et son versant.





Les hôtels qui proposent également une restauration portent généralement les marques de cette fonction : **grandes baies vitrées qui s'ouvrent au rez-de-chaussée, auvent ou marquise, terrasse...**

Quelques exemples : 1 - la rue principale de Vresse-sur-Semois où s'alignent l'ancien hôtel Franco-belge (a), l'hostellerie de la Semois (b) puis plus loin, l'ancien hôtel – actuel restaurant et gîte – du Relais de la Semois (c), tous aisément reconnaissables aux auvents qui s'allongent sur l'intégralité de la façade en rez-de-chaussée. 2 – Le Sanglier des Ardennes à Durbuy. 3 – Le bâtiment plus récent mais également adapté de l'hôtel-restaurant de la Côte d'Or à Philippeville 4 – L'ancien hôtel, actuel restaurant du Cheval blanc à Spontin.





La plupart des **grandes villes** de Wallonie présentent dans les **abords des gares** des hôtels de taille assez importante, dont l'architecture est souvent de **style néo-classique ou éclectique**, d'inspiration **hausmanienne**, typique de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Ils alignent en façade un **grand nombre de fenêtres régulièrement réparties**. Ces hôtels ont souvent été ouverts il y a très longtemps, parfois sous une autre enseigne – comme l'hôtel Ibis à Charleroi, autrefois nommé hôtel du Casino,

hôtel Terminus ou encore hôtel Pim's (1) –, parfois sous l'enseigne d'origine – comme l'hôtel de l'Univers à Liège (2). On retrouve ainsi ce type d'hôtels en dehors des espaces étudiés dans le cadre de cette recherche comme à Mons par exemple (3). Un certain nombre de ces bâtiments qui remontent aux moments de la construction des quartiers de gare ont été démolis dans le cadre de transformations urbaines. C'est notamment le cas récemment à Charleroi (démolition de l'ancien H. Buisset (4) – aussi exploité sous les enseignes hôtel de l'Espérance, hôtel Bernard dans le passé – dans le cadre de la construction de Rive gauche) ou à Liège (démolition des anciens hôtels des Nations, Métropole et du Midi (5) dans le cadre de transformation des espaces en face de la nouvelle gare). Il est à noter que chacun des bâtiments remplaçant ces anciennes structures incluent un hôtel nouvelle génération.





Les (anciens) hôtels situés dans les **quartiers de gare des villages ou de certaines petites villes** sont souvent aussi aisément reconnaissables par leur **aspect standardisé** : un bâtiment à l'architecture assez fonctionnelle et aux fenêtres régulièrement réparties sur la façade. Ci-contre, l'ancien hôtel de la Gare à Bauche ;

ci-dessous à gauche, l'ancien hôtel de la gare à Bomal-sur-Ourthe ; ci-dessous à droite, l'ancien hôtel de la gare à Bertrix.



#### ***3.2.4.4 Durée de l'exploitation***

La **durée pendant laquelle l'hébergement hôtelier a fonctionné** a également un impact sur sa trajectoire et son éventuelle reconversion. Les établissements ouverts depuis plusieurs décennies sont également ceux qui sont installés dans des bâtiments déjà anciens et/ou dans des bâtiments qui ont connu un certain nombre d'adaptations tant pour rencontrer les besoins et demandes des touristes en matière de capacité ou de services (Cf. supra) que pour respecter les prescrits des autorités en matière de normes incendie, qualité... Ces infrastructures hôtelières présentent régulièrement une architecture que son caractère composite rend aisément reconnaissable. Ces infrastructures hétéroclites tant intérieurement qu'extérieurement deviennent parfois difficiles à adapter davantage encore sans revoir totalement et à grands frais leur agencement. Lorsque l'infrastructure hôtelière arrive en fin de parcours, sa potentielle reconversion se heurte également à cette problématique.

Les infrastructures anciennes qui ont subi de nombreuses adaptations sont souvent assez perceptibles dans leur environnement : l'hôtel Bouillon à Bouillon, (à gauche) toujours actif et les anciens hôtels Moderne et La Pergola à Waulsort dont l'activité s'est étiolée à la fin des années 1950 et ont été reconvertis en logement (à droite) en sont deux exemples un peu extrêmes. Le détail de l'évolution architecturale de l'hôtel Bouillon au fil du temps est proposé en fin du point sur l'hôtellerie (page 155).



Parallèlement à ces différents éléments, il est également à noter que **bon nombre d'hôtels se différencient peu de l'espace qui les environne** : c'est le cas notamment de structures de petite capacité, d'hôtels qui se sont installés dans du bâti traditionnel ou d'infrastructures récentes installées dans un contexte de périurbanisation ou d'extensions villageoises composées de villas quatre façades. C'est aussi le cas des hôtels installés dans les zonings commerciaux ou encore de certains hôtels en milieu urbain.



Quelques exemples d'(anciens) hôtels qui par leur taille/capacité réduite, leur architecture et/ou leur implantation sont bien intégrés dans leur environnement et qui, en cas de perte de fonction, apparaissent potentiellement moins problématiques en termes de perception ou d'effet domino. L'hostellerie du Gahy à Momignies (1) compte seulement 6 chambres et est installé dans un bâtiment en pierre régionale (1); L'hôtel Le Capucin gourmand à Baillonville-Radozée (2) aujourd'hui transformé en gîte comptait 6 chambres et était installé dans une villa quatre façades parmi d'autres bâtiments du même type; l'hôtel de la Basse-Sambre, auparavant hôtel de la chaîne Baladins (3), 45 chambres, s'inscrit dans le zoning commercial situé en bordure de la route de la Basse-Sambre (N90) à Montignies-sur-Sambre. Il semble aujourd'hui inactif. L'ancien hôtel Leonardo installé dans un des grands bâtiments qui bordent le boulevard Tirou à Charleroi, auparavant Socatel Diplomat – 64 chambres – ne se marquait dans le paysage urbain qu'à travers une enseigne discrète.



### 3.2.4.5 Quelques éléments plus particuliers liés à l'analyse fine des hébergements hôteliers

#### g) Trajectoire des hôtels ayant noué un lien avec le patrimoine<sup>54</sup>.

Divers bâtiments patrimoniaux, notamment des châteaux, ont été convertis en hôtels. Des chercheurs français, travaillant sur l'économie de l'enrichissement<sup>55</sup>, ont identifié les liens qui régissent l'articulation hôtellerie/patrimoine depuis les débuts de l'hôtellerie. Bien que l'analyse de ces chercheurs se base exclusivement sur l'hôtellerie de luxe, plus nombreuse en France et qu'en Wallonie, certains éléments trouvent écho chez nous pour ces catégories spécifiques et nous permettent d'évoquer certaines tendances et d'analyser les trajectoires ainsi produites. Ainsi, les chercheurs identifient trois périodes (Grefe G. et Coëffé V., 2020)

- Une première période (19<sup>e</sup> siècle – années 1930) de co-création entre hôtellerie et patrimoine : les grands hôtels ou les palaces, contemporain de l'invention de l'hôtellerie et destinés à une clientèle en recherche d'ostentation et d'un service d'exception sont à la base d'une série d'innovations liées au luxe. On les retrouve dans les grandes villes, les stations, les lieux vierges. Certains de ces hôtels constituent de premières formes de recyclage par leur installation dans des lieux prestigieux, des lieux monumentaux destinés néanmoins à la base à une fonction d'hébergement (châteaux, monastères) et dont on ne se préoccupe pas nécessairement de protéger la forme originelle. D'autres sont créés de toutes pièces et remarquables souvent pour leur architecture. Ces hôtels sont devenus aujourd'hui des bâtiments éligibles à la patrimonialisation (notion d'héritage et de singularité) et peuvent également être remis sur le marché sur le mode développé dans la 3<sup>e</sup> période (voir ci-dessous).
- Une seconde période (fin des années 1940 – fin des années 1990) d'adossement du patrimoine et de l'hôtellerie : le lien entre patrimoine et hôtellerie se noue autour de dynamiques familiales qui visent à (re)valoriser sur le marché un patrimoine immobilier (relais, châteaux, manoirs) dans le but de le conserver, l'entretenir ou le préserver. L'offre proposée à la clientèle se fonde sur une expérience esthétique construite autour du beau (patrimoine immobilier, art) et du bon (gastronomie, hédonisme), sur un ancrage traditionnel, authentique et local. On les trouve plutôt en milieu rural, l'essor de la voiture permettant leur développement. Ce modèle hôtelier présente une certaine fragilité lorsque le but principal reste la préservation patrimoniale sans autre ambition. Depuis les années 2000, les hôtels développés durant cette période ont dû ajuster leur positionnement tourné au départ vers une clientèle partageant ou aspirant à partager les codes de la bourgeoisie. Ils visent aujourd'hui une clientèle plus jeune dans une dynamique davantage tournée autour de l'expérience et du lifestyle.
- Une troisième période (à partir du tournant des années 2000) de détournement du patrimoine, le lien entre hôtel et patrimoine se concrétisant autour de l'art, du luxe et surtout d'une mise en récit (storytelling). Cette période renvoie à la phase d'adaptation observée pour les hôtels de la 2<sup>e</sup> période et axée autour de l'expérience et du lifestyle, autour d'un réenchantement. La gamme des bâtiments patrimoniaux recyclés durant cette période s'élargit, ceux-ci n'ayant plus nécessairement un lien originel avec la fonction d'hébergement.

---

<sup>54</sup> Cette analyse spécifique au lien entre hôtellerie et bâtiments patrimoniaux sera exclusivement d'ordre qualitatif.

<sup>55</sup> « Cette économie réunit des types d'activités et d'acteurs disparates du point de vue des catégories socio-économiques traditionnelles (en premier lieu tourisme, art, culture, luxe alimentaire et manufacturier...), mais qui ont comme point commun de reposer sur le passé, et donc sur des processus de patrimonialisation. » (GUEX D., 2017)

La première phase évoquée dans cette analyse concerne peu la Wallonie. L'hôtellerie wallonne avant la 2<sup>e</sup> guerre mondiale est une hôtellerie destinée essentiellement à la petite et moyenne bourgeoisie avec seulement quelques exemples d'hôtels plus prestigieux, dans des villes comme Liège ou Spa ou dans quelques rares endroits plus isolés<sup>56</sup>. Les hôtels relevant de sociétés anonymes sont également peu nombreux avant la 2<sup>e</sup> guerre mondiale. La mise en tourisme de la Wallonie étant un peu en décalage par rapport aux lieux où a été inventée l'hôtellerie moderne (France, Suisse, Etats-Unis), la plupart des infrastructures en question jouaient par ailleurs davantage un rôle de suiveurs que d'innovateurs. Pour les espaces étudiés, l'hôtel du château de Namur qui a été construit à la place de l'hôtel de la Citadelle, détruit durant la première guerre mondiale en est un exemple. Il a aujourd'hui un profil très spécifique puisqu'il est exploité par l'école hôtelière provinciale de Namur. Un autre exemple potentiel également un peu en marge est celui du Grand hôtel des Bains, à La Roche-en-Ardenne, aujourd'hui exploité sous l'appellation Floréal et qui relève de la catégorie du tourisme social. L'essentiel des autres hôtels wallons relevant de cette catégorie ont disparu lors de modernisations du tissu bâti ou lors de reconstruction de la ville sur la ville<sup>57</sup>. Certains ont aussi été reconvertis après leur fermeture<sup>58</sup>. Les hôtels wallons relevant de la seconde période sont plus nombreux. L'évolution des trajectoires montre bien des correspondances avec l'analyse française. Un certain nombre d'hôtels inscrits dans des bâtiments patrimoniaux de type château ou manoir se sont ouverts après la seconde guerre mondiale<sup>59</sup>. Aujourd'hui, peu d'entre eux accueillent encore une fonction hôtelière. Les quelques établissements qui tirent leur épingle du jeu sont souvent associés à un restaurant gastronomique reconnu<sup>60</sup>. Certaines fermetures parmi les plus anciennes ont mené aujourd'hui à une reconversion en logement. D'autres bâtiments ont été récupérés par une administration (par exemple, le Château d'Amée à Jambes). Mais ici et là, il reste néanmoins encore des bâtiments en attente<sup>61</sup>. Parmi les fermetures hôtelières les plus récentes liées aux établissements de cette deuxième période, on note un certain nombre de reconversions en gîtes ou chambres d'hôtes tandis que d'autres établissements se lancent dans les logements insolites avec un storytelling marqué mais pas toujours associé au patrimoine lui-même. Certaines reconversions en gîte et chambres d'hôtes, comme c'est le cas pour les hôtels de manière plus générale, peuvent sembler subies plutôt que volontaires, ces hôtels n'ayant manifestement pas su, pu ou voulu négocier le tournant décisif nécessaire à l'adaptation au marché, décrit pour les hôtels de la troisième période. Ces infrastructures interrogent également sur la durabilité de leur nouvelle forme d'exploitation en gîtes, certaines trajectoires montrant déjà des signes d'essoufflement.

---

<sup>56</sup> Comme par exemple, la brève transformation du château d'Ardenne en hôtel à la fin du 19<sup>e</sup> siècle (SANTARONE S., 2003).

<sup>57</sup> Par exemple, pour Namur, l'hôtel des Comtes d'Harscamp, situé place de l'Ange à Namur.

<sup>58</sup> Par exemple, pour Dinant, l'hôtel des Postes, situé près du Pont en bord de Meuse et aujourd'hui reconverti en appartements.

<sup>59</sup> Par exemple, et sans être totalement exhaustif, pour l'Entre-Sambre-et-Meuse : le Manoir d'Agimont à Hastière, l'Hostellerie Marteau Longe à Arbre, le Manoir de la Motte à Boussu en Fagne, l'hôtel (Château) St-Roch (déjà constitué en hôtel au 19<sup>e</sup> siècle) et l'hôtel des Forges de Pernelle à Couvin, l'hôtel du Petit château à Cul des Sarts, l'hôtel Château de Tromcourt à Frasnes lez Couvin, l'hôtel du Château d'Oignies à Oignies-en-Thiérache, l'hôtel du Moulin de Lisogne à Dinant, l'hôtel du Château d'Amée à Jambes...

<sup>60</sup> C'est le cas notamment du Prieuré Saint-Géry à Solre-Saint-Géry.

<sup>61</sup> Par exemple, le château Marteau Longe à Arbre.

Durant cette seconde période apparaissent également des liens étroits entre des bâtiments patrimoniaux tel que les châteaux et les manoirs et les autres formes d'hébergement et en particulier le tourisme social. L'ancrage de cette forme de tourisme dans ce type de bâtiments trouve son origine dans la démocratisation du tourisme et dans la volonté de certains des acteurs à la manœuvre dans cette démocratisation (autorités publiques, partis, syndicats, mutuelles, associations...) de prendre possession de lieux qui symbolisent la domination sociale et le prestige (PATTIEU S., 2009). Comme le précise S. Pattieu, « *il s'agit de démontrer la force des catégories populaires, de signifier leur capacité à affirmer leur souveraineté dans des lieux et des fonctions auparavant réservés aux élites.* » Rentrent par exemple dans ce cadre, pour l'Entre-Sambre-et-Meuse, le château d'Agimont (à Hastière) repris par le syndicat socialiste Fédémétal dans les années 1950, le Castel des Sorbiers à Heer, ancienne résidence d'été d'une famille d'industriels louviérois, réaffectée au milieu du 20<sup>e</sup> siècle en centre de tourisme social ou encore le château de Pont-à-Lesse, à Anseremme, relevant de la FGTB.

Aujourd'hui, ces structures ne sont plus des établissements de tourisme social mais ont été reconvertis respectivement en attraction touristique (paintball) pour le premier et en hôtel pour les deux suivants.

Il est encore à préciser que selon l'analyse de Grefe et Coëffé (2020), les établissements hôteliers qui conserveraient les codes de cette seconde période seraient dans un laps de temps assez court condamnés s'ils ne s'adaptent pas au nouveau modèle : « *Les hôtels de la période de l'innovation patrimoniale doivent quant à eux aujourd'hui passer d'une gestion « paternaliste » à une gestion plus offensive pour survivre face à une concurrence dotée de moyens financiers puissants. L'adhésion au troisième modèle dans ce qu'il apporte en valeur ajoutée (rapport à l'art, au design et à la technologie, au terroir dans ce qu'il fournit en matériaux scénarisables associés au savoir-faire et au faire-savoir) s'impose.* »

Certains hôtels, enfin, rentrent dans cette fameuse 3<sup>e</sup> catégorie. On peut noter par exemple l'hôtel La Merveilleuse à Dinant, Les Tanneurs à Namur ou encore l'hôtel Van der Valk Sélys à Liège.

Il conviendra pour les hôtels de cette période d'être attentif à l'évolution de la communication/du marketing/de l'identité basées sur le storytelling dont certains annoncent déjà la fin (SALMON C., 2017)

#### *h) L'hôtellerie passée a-t-elle une valeur patrimoniale ?*

Au-delà de la relation qui se noue lorsqu'une fonction hôtelière s'installe dans un bâtiment patrimonial, il importe d'envisager la relation inverse, déjà rapidement évoquée ci-dessus à propos des palaces créés durant la première période : l'hôtel qui lui-même devient objet susceptible d'accès à la patrimonialisation.

Il n'existe pas ou peu d'exemples hôteliers monumentaux chez nous, mais un certain nombre de petites à moyennes structures qui sont les témoins d'un usage, d'une fonction passée ou toujours en cours. Leur concentration en assez grand nombre à certains endroits a contribué à transformer, marquer certains espaces. Si dans certains cas, le tourisme est vécu par la population comme quelque chose de négatif (Cf. Infra), dans d'autres cas, elle conserve pour certaines traces de ce passé, une certaine affection ou de la nostalgie. Certaines reconversions prennent déjà cet aspect des choses partiellement en compte (Voir certaines reconversions en logement ou pour des bâtiments administratifs – Cf. Supra).

Une investigation plus poussée serait nécessaire afin de déterminer le rôle de témoin de ces traces hôtelières et comment il convient de les prendre en compte sous cet angle très particulier, notamment en interrogeant la population locale. Une valorisation de cet objet sous cet angle patrimonial/historique pourrait également être considéré. Certains hôtels utilisent d'ailleurs déjà leur histoire, leur pérennité comme élément marketing<sup>62</sup>.

*i) Les grandes chaînes hôtelières : entre permanence et turn-over.*

De grandes chaînes hôtelières sont présentes dans les espaces urbains, plus spécifiquement à Liège, Charleroi et Namur. Si quelques-unes d'entre elles sont installées depuis plusieurs décennies dans les mêmes bâtiments – c'est le cas notamment des chaînes Mercure, Ibis ou Campanile (en bas, à gauche, à Liège) –, on note néanmoins que d'autres sont plus mobiles. Cela entraîne un certain turn-over et parfois même des périodes d'inoccupation provisoire dans certaines infrastructures. Dans certains cas plus extrêmes, il arrive même que le bâtiment perde plus définitivement sa fonction touristique.

Cette mobilité des grandes enseignes est notamment la conséquence des stratégies à une échelle supra-nationale mises en œuvre par les groupes financiers qui les possèdent, soit en leur nom propre soit via des franchisés. Elle est aussi dépendante des résultats financiers de ces grands groupes. Différentes chaînes (Holiday Inn, Sofitel, Leonardo, Crowne Plaza, Balladins...) ont ainsi quitté au fil du temps les villes de Liège, Charleroi ou Namur. Elles ont cédé la place notamment à des enseignes du groupe Van Der Valk.



En haut à droite, l'infrastructure située au Bvd Mayence 1A à Charleroi a accueilli successivement depuis la fin des années 1990 les enseignes Holiday Inn, Best Western (photo en 2014) puis Leonardo. La fonction hôtelière a disparu depuis la fin des années 2010. Le bâtiment a depuis été mis à nu et est en cours de transformation.

<sup>62</sup> C'est le cas par exemple de l'hôtel Bonhomme (<https://hotelbonhomme.be/lhotel-la-region/>) à Remouchamps ou de l'hôtel de la Poste à Bouillon (<https://www.hotelposte.be/fr/>).

### 3.2.4.6 *En guise de conclusion intermédiaire*

Les éléments développés en amont dans les parties concernant les facteurs généraux qui explicitent l'évolution hôtelière sur l'ensemble de la période étudiée (1990-2020 et 1920-1990) à une échelle macro (3.2.2.4 du volet 4) peuvent donner une série de pistes pour anticiper certains phénomènes à venir. L'analyse proposée à une échelle spatiale plus fine permet également de mettre en évidence un panel d'autres éléments plus territoriaux susceptibles de modifier les trajectoires hôtelières, potentiellement négativement, mais également de jouer un rôle dans la reconversion des infrastructures une fois qu'elles ont perdu leur fonction. Le but n'est pas d'aller contre l'évolution des territoires touristiques, leur mutation ou leur éventuelle sortie du tourisme mais de l'anticiper, de l'accompagner pour aider au mieux les gestionnaires des infrastructures hôtelières, permettre la poursuite de l'activité touristique sous sa forme ou sous d'autres selon les besoins et, plus généralement, améliorer la santé du territoire global et participer au mieux-être de ses habitants.

Parmi les éléments susceptibles de fragiliser certaines exploitations hôtelières, on peut donc entre autres noter

- La localisation dans les noyaux villageois ou les centres des petites villes, dans des bâtiments mitoyens et/ou sur des parcelles de petite taille ;
- Une exploitation déjà ancienne du bâtiment comme hébergement ;
- Un bâtiment ayant déjà fait l'objet de nombreuses et progressives adaptations, pour se mettre aux normes ou pour rencontrer l'évolution de la demande en termes de services ou de capacité ;
- L'ancienneté du bâtiment, ses contraintes physiques et/ou patrimoniales ;
- ...

A noter également, comme c'est aussi le cas pour la France (Herouard F., 2008, p. 101), la non-homologation par le CGT peut être aussi source de fragilité.

Une fois l'activité arrêtée, quels sont les bâtiments ayant eu une fonction hôtelière qui pourraient poser un problème ?

- Les bâtiments installés dans des zones densément touristiques ;
- Les bâtiments localisés dans des pôles de concentration hôtelières (noyaux villageois ou centre des petites villes, portes d'entrée des petites villes en termes de mobilité : gare, route) ;
- Les bâtiments fortement modifiés au cours de leur exploitation touristique et donc difficiles à reconvertir sans une refonte intérieure complète ;
- Les bâtiments que leurs caractéristiques extérieures identifient comme des anciens hébergements (cf. supra) ;
- ...

**Les différentes phases de construction de l'hôtel Bouillon à Bouillon, toujours actif, auparavant exploité sous les enseignes hôtel du Pont de France puis hôtel de la Semois.**



Date inconnue

1924



Fin des années 1920

Date inconnue



1952

Date inconnue



### 3.3 HÉBERGEMENTS A FORTE EMPRISE SPATIALE... ET ASSIMILÉS

Outre les hôtels, ce volet s'intéresse également à l'évolution dans le temps et l'espace des hébergements occupant une forte emprise spatiale d'un seul tenant, généralement localisés en zone de loisirs au plan de secteur. Dans un premier temps, plusieurs formes d'hébergements touristiques étudiés dans le cadre de cette recherche correspondaient à cette définition, à savoir les campings (ainsi que les terrains de caravanage), les parcs résidentiels de week-end, les villages de vacances et les centres de tourisme social.

#### 3.3.1 Éléments complémentaires de la méthodologie, limites et inventaire réalisé

Lors de la recherche documentaire et le premier recensement des hébergements correspondant aux critères mentionnés ci-dessus, il est rapidement apparu que des hébergements aux caractéristiques similaires existaient sans toutefois appartenir à l'une de ces catégories. On retrouve dans ce cas de figure certains domaines, ou encore des centres de vacances accueillant différents groupes de personnes. Par ailleurs, les centres de tourisme social n'ont pas toujours une forte emprise spatiale alors même qu'ils peuvent accueillir de nombreuses personnes à la fois. Pour tenir compte de l'ensemble de ces objets pouvant s'apparenter à ceux initialement retenus, il a été décidé d'élargir la définition aux hébergements à forte emprise spatiale et assimilés (HFES<sup>+</sup>).

Bien que certaines résidences secondaires soient parfois regroupées sur le territoire et forment dans ce cas un ensemble relativement cohérent d'hébergements individuels, celles-ci n'ont pas été prises en considération dans les HFES<sup>+</sup> ; leur pratique, gestion, implantation sur le territoire répondant à d'autres logiques que celles observées dans les hébergements sélectionnés.

Comme pour les hôtels, en l'absence de données sur les trajectoires des HFES<sup>+</sup>, il a été nécessaire de glaner et compiler un ensemble d'informations (voir l'Annexe 3 pour la liste des principales sources utilisées et l'apport de chacune d'entre elles). Une différence majeure avec les hôtels pour la réalisation de cet exercice est le fait que ce travail n'avait pas été initié avant la recherche, il n'y avait donc pas une solide base de données préexistante. Retrouver ce qui n'existe plus est de ce fait particulièrement complexe plusieurs années voire décennies après.

Malgré la multitude et la diversité des sources utilisées, l'identification exhaustive des HFES<sup>+</sup> ne peut dès lors être garantie. De même, la trajectoire individuelle des HFES<sup>+</sup> ne peut pas être établie comme pour les hôtels, tant les lacunes sont nombreuses dans pratiquement toutes les sources citées dans l'Annexe (information incomplète, erronée ou contradictoire, archivage totalement absent...). La classification des hébergements a également souvent souffert d'un manque de consensus sur l'appartenance / l'étiquette d'un hébergement (camping selon une administration, parc résidentiel de week-end selon la copie d'une demande permis...).

Compte tenu de cette situation et devant l'impossibilité de réaliser les mêmes traitements et analyses que celles effectuées pour les hôtels, une approche différente et plus générale a été retenue pour évoquer la situation des HFES<sup>+</sup>.

### Contenu de l'inventaire

Le territoire de 18 communes a été examiné à l'aide de différentes sources : Vresse-sur-Semois, Couvin, Viroinval et les communes de la vallée de l'Ourthe (délimitation identique à la zone d'étude des hôtels). Un recensement d'environ 200 sites ayant accueilli par le passé ou accueillant encore aujourd'hui des HFES<sup>+</sup> (que ceux-ci soient actifs ou non) a été établi.

Outre l'identification de l'hébergement (ainsi que de l'éventuelle succession d'« enseignes » à l'image de ce qui s'est fait pour les hôtels), chaque hébergement a été géolocalisé et délimité spatialement. Cette délimitation peut cependant varier en précision selon les sources disponibles : si aucune délimitation n'a été trouvée, celle-ci a été réalisée à partir d'anciens orthophotoplans, des parcelles cadastrales récentes, et de tout autre support permettant d'estimer l'étendue de l'HFES<sup>+</sup> (google street View, carte postale...).

Une caractérisation accompagne également l'inventaire des HFES<sup>+</sup> : identifications connues (pour permettre un suivi de l'objet qui apparaîtrait dans plusieurs organismes/administrations), estimation de la période d'activité, présence d'un plan habitat permanent (le cas échéant), présence au sein d'une zone de loisirs et affectation principale du plan de secteurs ; aléas d'inondation les plus élevés au sein du périmètre de l'objet touristique ; très brève description (exemple : « Caravanes » ; « Chalets / Maisons / Bois »...) de ce qui est visible sur 6 orthophotoplans (1971 ; 1978-1990 ; 1994-2000 ; 2001-2003 ; 2012-2013 ; 2021) ; brève description de l'occupation du site actuel (« Camping » ; « Centre Croix-Rouge »...) ; contexte environnant, c'est-à-dire présence ou absence, dans un rayon de 500m, d'autres HFES<sup>+</sup>, d'hôtels, d'un cours d'eau principal, d'une zone Natura 2000, d'une zone d'habitat et d'une zone d'habitat à caractère rural.

### **3.3.2 Spatialisation et évolution des HFES<sup>+</sup>**

La spatialisation des HFES<sup>+</sup> des différentes communes prises en considération présente plusieurs caractéristiques similaires : le cas de Vresse-sur-Semois a été schématisé pour rendre compte de ces caractéristiques (Figure 37), que l'on peut retrouver dans les cas de Couvin – Viroinval (Figure 38) et la vallée de l'Ourthe (Figure 39). Il en va de même concernant les étapes de développement, croissance et déclin : Le fait que les périodes d'activités (début et fin) ne soient pas toujours connues précisément pour chaque HFES<sup>+</sup> est compensé par le passage de différentes phases dans des périodes similaires : avant 1960, de 1960 à 1990, à partir de 1990.

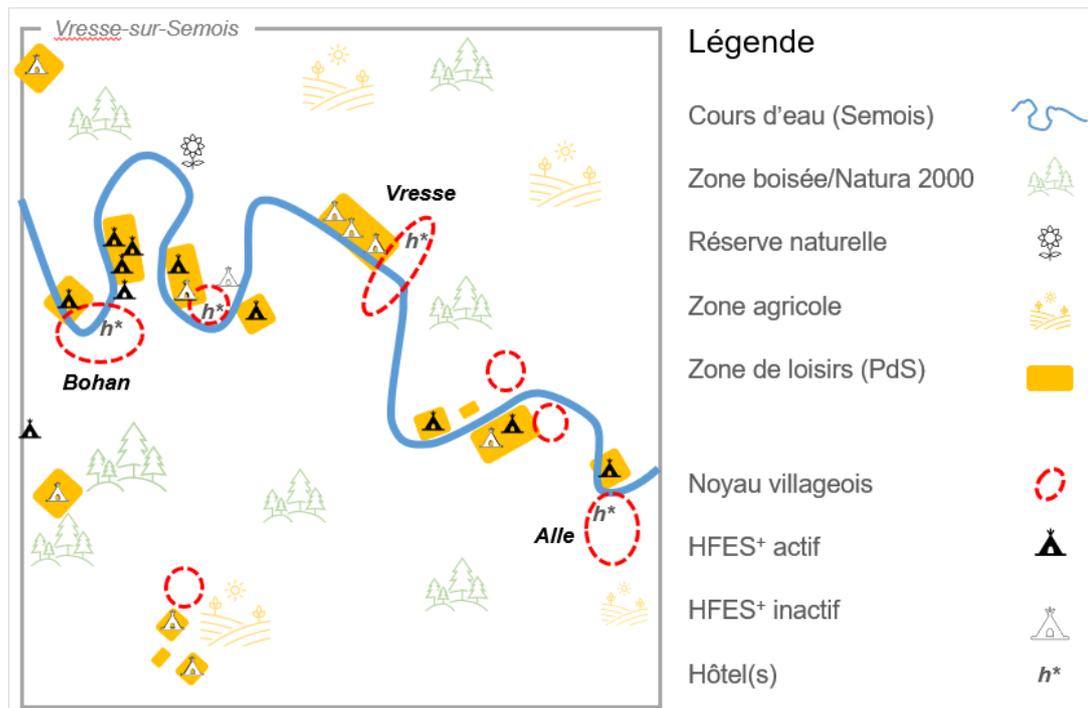


Figure 37 : Schématisation des HFES+ à Vresse-sur-Semois

Différents éléments retiennent notre attention quant à la localisation des HFES+ à Vresse-sur-Semois, mais également dans les autres zones étudiées.

La proximité immédiate avec un cours d'eau est particulièrement flagrante et mérite d'être soulignée en premier lieu. A quelques exceptions près, tous les HFES+ identifiés sur la commune de Vresse-sur-Semois (les centres de tourisme social et presque tous les campings) sont localisés à proximité immédiate de la Semois qui a donc un effet catalyseur. Il en va de même pour un grand nombre d'hébergements recensés à Couvin et Viroinval (Figure 38) ainsi que dans la vallée de l'Ourthe (Figure 39), où l'éloignement de l'Ourthe s'accompagne d'une dispersion et une réduction importante d'implantation HFES+ dans la majorité des cas.

Les raisons qui sous-tendent cette localisation spécifique sont de plusieurs ordres : il peut s'agir de la localisation d'anciennes activités déclinantes reconverties en campings (cultures de tabac à Bohan par exemple) ; la proximité aux noyaux villageois, préexistant, eux-mêmes situés le long du cours d'eau (raccordements des impétrants facilités, services disponibles, sentiments de sécurité...) et dans lesquels il n'est pas rare de retrouver des hôtels ; la recherche d'activité en lien avec le cours d'eau (pêche, natation, barque/kayak)... Ce choix de localisation n'est évidemment pas sans conséquence en matière d'inondation (le croisement avec la cartographie des zones d'aléas d'inondation est particulièrement éloquent), ni en matière de paysage (Billen, Grimmeau, Pillen ; 1984).

L'eau n'est pas le seul élément naturel qui semble important dans la localisation : les HFES+ sont également souvent entourés (ou situés à faible distance) de zones boisées, Natura 2000 ou encore réserve naturelle. Pour les HFES+ localisés en dehors des abords du cours d'eau, la zone boisée représente souvent la caractéristique majeure.

La présence des HFES<sup>+</sup> sur le territoire peut être isolée ou groupée, il n’y a pas de tendance particulière qui se dégage en la matière. Toutefois, les regroupement d’HFES<sup>+</sup> s’observent plus fréquemment sur les parcelles le long des cours d’eau, du fait probablement des caractéristiques territoriales recherchées limitant le nombre de terrains disponible. Les HFES<sup>+</sup> qui en sont éloignés (essentiellement des parcs résidentiels de week-end, des villages de vacances et quelques centres de tourisme social) sont pour leur part majoritairement isolés des autres HFES<sup>+</sup>, ainsi que de toute autre forme de bâti. Ceci n’est d’ailleurs pas sans conséquence en matière d’accessibilité, l’usage de la voiture étant souvent la seule possibilité pour s’y rendre (voir le recueil des objets touristiques, 2022).

Un lien fort est également constaté avec les zones de loisirs du Plan de secteur (version du 30 avril 2020) dans les différentes zones étudiées : un très grand nombre d’HFES<sup>+</sup> est situé dans ces zones, et, inversement, beaucoup de ces zones sont occupées ou ont été occupées, au moins partiellement, par des HFES<sup>+</sup>. L’adoption des plans de secteurs étant ultérieure à l’implantation de la plupart des HFES<sup>+</sup>, la délimitation des zones de loisirs a plus que probablement épousé les contours de l’activité touristique existante ou en projet lors de l’élaboration de ces plans.

La comparaison du schéma de Vresse-sur-Semois, de la cartographie de Couvin/Viroinval et de la cartographie de la vallée de l’Ourthe montre des divergences en matière de caractéristiques territoriales que l’on aurait pu associer aux HFES<sup>+</sup> encore actifs ou aux HFES<sup>+</sup> inactifs à ce jour : le fait que plus d’HFES<sup>+</sup> proches d’un cours d’eau principal soient encore considérés « actif » d’un point de vue touristique ne se vérifie pas partout.

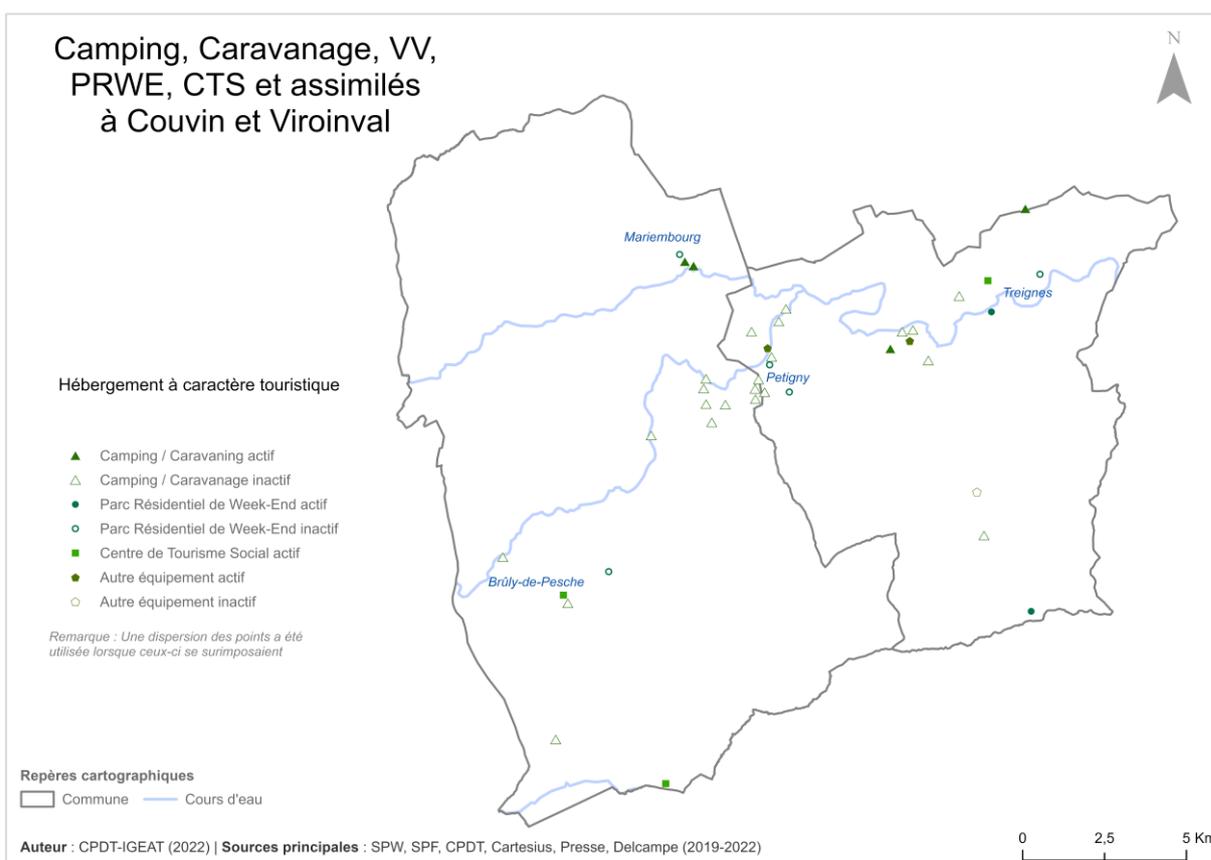


Figure 38 : Spatialisation des HFES<sup>+</sup> à Couvin et Viroinval

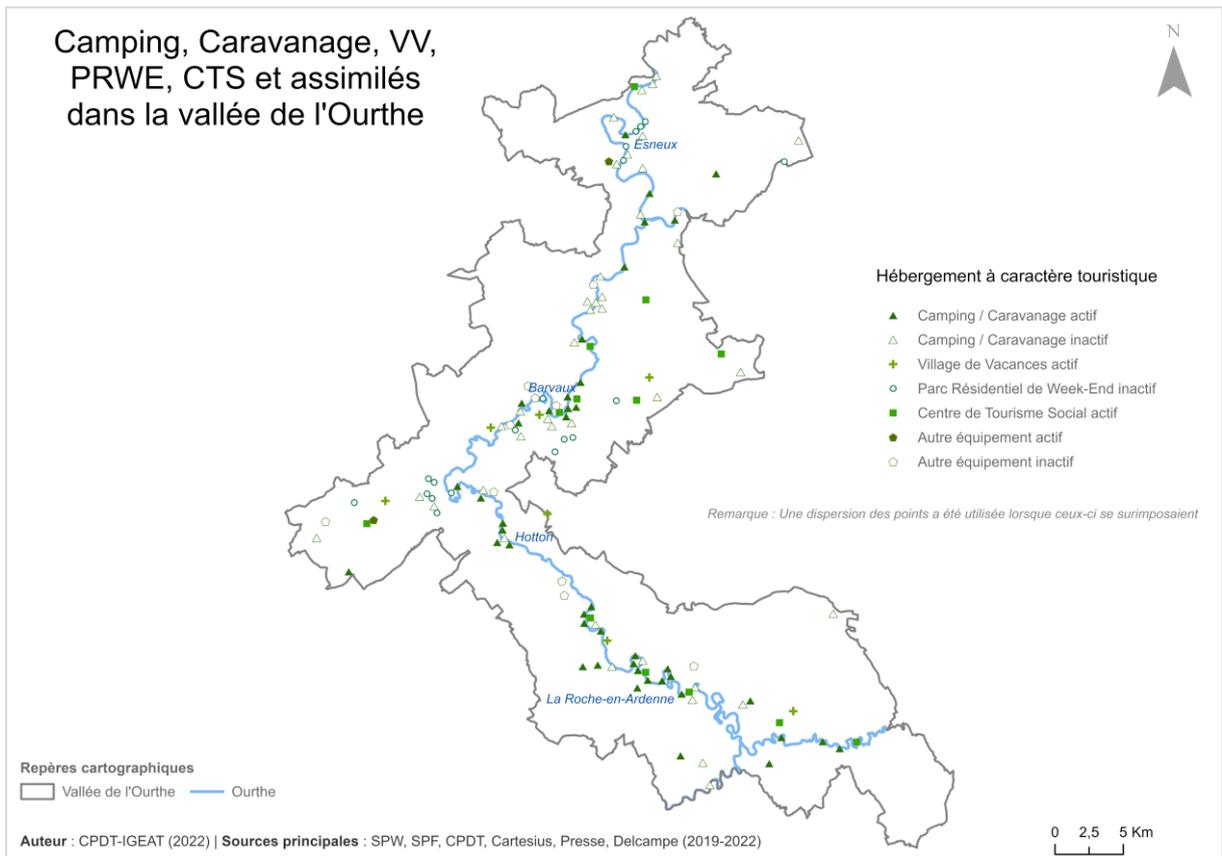


Figure 39 : Spatialisation des HFES<sup>+</sup> dans la vallée de l'Ourthe

Comme mentionné plus haut, on peut considérer trois grandes périodes clés pour synthétiser les trajectoires des HFES<sup>+</sup> : avant 1960, de 1960 à 1990, à partir des années 1990.

La première période (approximativement de 1930 à 1960) voit naître les premiers HFES<sup>+</sup>, notamment grâce à l'instauration des congés payés en 1936, propice au développement du camping (Billen, Grimmeau, Pillen ; 1984), mais également d'autres formes d'hébergements touristiques (Les Dolimarts à Vresse-sur-Semois par exemple). Les données cadastrales indiquent d'ailleurs la présence de différentes habitations de vacances dont les parcelles ont été bâties durant cette période. Cela reste cependant une période peu génératrice d'HFES<sup>+</sup>, eu égard au nombre d'hébergements recensés par la suite.

On peut considérer la période 1960 – 1990 comme étant celle du développement des différents HFES<sup>+</sup> tels que nous les connaissons aujourd'hui. C'est au cours de cette période qu'une législation spécifique à différentes formes d'hébergements touristiques est adoptée, notamment pour encadrer le développement parfois chaotique des espaces utilisés par les touristes qui installent des caravanes résidentielles sur des parcelles boisées ou rurales sans aucune démarche administrative (Lambert, 1990). Le nombre de campings croît de façon spectaculaire (de même que le nombre de nuitée). La plupart des parcs résidentiels de week-end, dont une partie était au départ un camping, naissent officiellement dans cette période à la suite de mise en conformité par rapport aux nouvelles réglementations. Les villages de vacances font également leur apparition durant cette époque (Billen, Grimmeau, Pillen ; 1984), ainsi que plusieurs centres de vacances.

Si les hôtels connaissent un pic autour des années 1965 (cf. partie précédente), ceux-ci deviendront de moins en moins nombreux au fil des années qui suivent. Toutefois, un lien de cause à effet n'a pas pu être établi scientifiquement entre la croissance du nombre d'HFES<sup>+</sup> et le déclin des hôtels, en particulier dans les territoires où ces différentes formes d'hébergement se côtoient, étant donné les facteurs identifiés dans le point précédent et qui ne sont pour la plupart pas du ressort des HFES<sup>+</sup>. Ajoutons également que plusieurs acteurs de terrain interviewés dans le cadre de cette recherche (voir le point 3.4 ci-dessous) ne voyaient pas la présence simultanée de différentes offres d'hébergements (y compris les hébergements de terroir, gîtes) sur un même territoire comme une forme de concurrence, le profil-type des touristes étant différent d'un hébergement à l'autre.

À partir des années 1990 et jusqu'à aujourd'hui, on constate une réduction progressive du nombre d'HFES<sup>+</sup> en activité, marquant ainsi le début d'une nouvelle phase dans la trajectoire de ces objets touristiques. Faillites, événements météorologiques, réglementations nécessitant une mise aux normes, absence de succession familiale ainsi que la présence d'habitations permanentes expliquent en grande partie les fermetures et/ou la fin de la vocation touristique observées parmi les HFES<sup>+</sup>.

L'offre n'a pas pour autant totalement disparue : maintien de l'activité (héritage familial notamment), reprise/extension et rachat sont constatés tout au long de cette période et aujourd'hui plus que jamais avec l'arrivée d'investisseurs. Parmi les différents types d'HFES<sup>+</sup>, les parcs résidentiels de week-end sont la forme qui a le plus décliné, avec la disparition souvent totale dans de nombreuses communes où ils étaient implantés (disparition en termes d'offre, plusieurs d'entre eux étant encore physiquement présents sur le territoire ; voir ci-dessous). Les centres de vacances (autre que les centres de tourisme social) ont eux aussi pour la plupart déclinés, notamment en raison de coûts importants d'entretien des infrastructures de grande taille, d'un manque de moyens des propriétaires (mutuelles, syndicats, communes...) et d'une offre qui n'est plus toujours en adéquation avec les besoins actuels. Si environ la moitié des campings ont dû cesser leur activité, l'autre moitié continue d'exister. Cependant, des changements sont apparus ici aussi (nouveaux gestionnaires, fin des caravanes résidentiels, fusion de campings...). Enfin les villages de vacances sont probablement l'objet qui perdure le plus parmi les HFES<sup>+</sup>, la grande majorité d'entre eux continuant en effet d'offrir une offre touristique, moyennant parfois quelques modifications (notamment en matière de gestion).

Les figures présentées ci-dessus montrent une fois encore des divergences en fonction des territoires observés : À côté de deux centres de tourisme social encore actifs, l'offre touristique actuelle en HFES<sup>+</sup> à Vresse-sur-Semois est exclusivement composée de campings, dont la capacité d'accueil, à l'échelle de la commune, est pratiquement équivalente à la population recensée sur ce territoire (voir à ce sujet la fiche des campings du recueil de 2022). Les autres formes d'HFES<sup>+</sup>, déjà proportionnellement peu nombreuses au départ, ont disparu.

Les HFES<sup>+</sup> proposant une offre touristique dans les communes de Couvin / Viroinval ne sont plus très nombreux. Contrairement à Vresse-sur-Semois, une grande majorité de campings sont également concernés par le déclin.

La situation est plus nuancée dans la vallée de l'Ourthe : des communes comme La-Roche-en-Ardenne ou Durbuy affichent une offre touristique HFES<sup>+</sup> encore importante aujourd'hui, au contraire d'Esneux ou Hamoir par exemple. À noter toutefois que le type d'offre ou la qualité de celle-ci a pu évoluer au cours du temps dans les HFES<sup>+</sup> encore actifs aujourd'hui (voir ci-dessous).

Si certains types d'HFES<sup>+</sup> ont plus déclinés que d'autres indépendamment de l'endroit où ils sont implantés (PRWE par exemple) réduisant d'autant plus l'offre touristique présente sur une commune, en revanche des évolutions différentes ont été constatées pour des objets aux caractéristiques similaires, mais situés sur des communes différentes. Au cours de l'analyse, il est clairement apparu que l'administration communale possède un rôle potentiellement important dans l'évolution des HFES<sup>+</sup> : certaines d'entre elles possèdent encore des HFES<sup>+</sup> (essentiellement des campings), qu'elles gèrent directement ou par l'intermédiaire de prestataires privés en contrepartie d'une rétribution financière ; elles sont également impliquées dans la délicate question des habitations permanentes (les politiques en la matière varient d'une commune à l'autre) ; elles disposent de différents outils (notamment d'aménagement du territoire) permettant de modifier des situations du passé ou de limiter les développements projetés qui ne seraient pas en adéquation avec le contexte local ou avec les aspirations de la population locale, certaines informent de l'existence des HFES<sup>+</sup> sur leur site internet mais ne maintiennent pas forcément à jour les informations (offre disparue ou non-renseignée par exemple)... Notons toutefois que, dans plusieurs des matières mentionnées ici, les communes se sentent démunies pour faire face à certaines situations (voir le point 3.4 consacré aux interviews d'acteurs de terrain).

### 3.3.3 Evolution de l'offre, nouveaux usages, reconversions et abandons des HFES<sup>+</sup>

Les HFES<sup>+</sup> encore en activité aujourd'hui présentent des caractéristiques diverses en matière de gestion et/ou d'offre. Ainsi, on trouve encore des gestions de type familial dans les campings, où l'offre d'origine a été poursuivie (emplacements pour caravanes résidentielles...), mise aux normes (ce qui peut avoir pour conséquence de réduire le nombre d'emplacements), voir étendue dans certains cas (accueil de motor-homes, logements insolites...), ou proposant de nouveaux services (installation du Wi-fi pour permettre le télétravail ou l'étude des examens depuis son emplacement).

En parallèle, on observe des modifications dans l'offre proposée, sans passage par la case friche, allant de la transformation d'un camping en glamping (Exemple du camping *La Chenaie* devenu le *Green Field* à Durbuy ; Figure 40) jusqu'au regroupement d'anciens campings de façon à proposer plusieurs offres sur un même site (Exemple du Club Benelux à La-Roche-en-Ardenne).



*La Chenaie* devenu *Green Field* (Durbuy) – Source : Orthophotoplan (SPW)

Figure 40 : HFES<sup>+</sup> toujours actif mais offre différente (La Chenaie vs Green Field, Durbuy)

L'adaptation aux attentes de la clientèle et aux tendances du secteur touristique peut également expliquer la transformation vécue par certains HFES<sup>+</sup> alors qu'ils sont encore en activité. A cet égard nous citerons l'exemple du *Domaine Ol Fosse d'Outh* (Houffalize ; aujourd'hui *Vayamundo*), centre de vacances construit en 1978, propriété de la CSC proposant 300 chambres à ses affiliés initialement, transformé et rénové dans les décennies 2000 et 2010 (en partie avec des subsides) de façon à pouvoir accueillir un public plus large (séminaire...).

Le déclin vécu par de nombreux HFES<sup>+</sup> depuis le début des années 1990 a abouti à différentes formes d'usages non-touristique, reconversions (touristique ou non), transformations, abandons ou démolitions. Il ressort de notre inventaire une grande variété de cas différents ; aussi, nous évoquerons ci-dessous quelques cas de figures les plus souvent rencontrés ou qui répondent aux tendances actuelles.

### L'habitat permanent

Comme déjà évoqué à plusieurs reprises, habiter de manière permanente sur un site à vocation touristique est l'une des formes les plus répandues de nouvelle utilisation non-touristique des HFES<sup>+</sup> qui a souvent participé à la cessation d'activité. Les parcs résidentiels de week-end ont particulièrement été impactés par ce phénomène, réduisant l'offre globale à l'échelle wallonne de façon drastique (voir la fiche des PRWE du recueil de 2022). On en trouve également dans les campings, domaines... L'habitat permanent peut revêtir plusieurs formes (de la caravane à la villa 4 façades) et concerner différents publics aux moyens financiers divers ; dans certains campings, habitants permanents et touristes se côtoient (voir la partie consacrée aux interviews).

Si des outils ont été mis en place à l'échelle régionale, l'habitat permanent reste un sujet traité au niveau local. Ceci explique aussi en partie les différentes approches adoptées en la matière : intégrations des habitants par la création de nouveaux quartiers, rachat des parcelles au fur et à mesure du départ des personnes, aides sociales notamment via le Plan HP...

De nombreux anciens HFES<sup>+</sup> utilisés aujourd'hui en habitats permanents sont également confrontés à la problématique des inondations récurrentes. Cette situation provoque souvent des tensions entre habitants et administration communale, cette dernière souhaitant reloger les habitants ailleurs par mesure de sécurité. Il arrive que certaines inondations particulièrement violentes finissent par rendre le site totalement inhabitable (ce fut le cas après les inondations de l'été 2021, notamment à Esneux).

### Le cas des centres de vacances

A quelques exceptions près, les centres de vacances identifiés dans les communes analysées ont tous fini par mettre la clé sous le paillason. Propriétés de mutuelles, syndicats, commune..., ces infrastructures imposantes dans le paysage ont souvent mal vieilli avec le temps (rénovations nécessaires, importants coûts énergétiques...). Par la suite, ceux-ci ont été mis en vente. On trouvera des cas de réutilisation pour l'accueil des migrants (Fedasil / Croix-Rouge ; Exemple de *La Jastrée* à Barvaux) ou d'abandon – démolition et reconstruction d'une nouvelle forme d'HFES<sup>+</sup> (exemple de *Borzée*, à La-Roche-en-Ardenne, construit en 1972, fermé en 2010 et racheté en 2017 pour y construire un village de vacances composé de résidences secondaires dont la gestion locative est assurée par le groupe Lamy ; Figure 40). Un autre exemple d'HFES<sup>+</sup> bien connu ayant décliné et abandonné pendant une vingtaine d'années est celui du domaine des Dolimarts (commune de Vresse-sur-Semois). Aujourd'hui, des cabanes perchées sont en train de voir le jour sur une partie du site.



*Borzée*, du tourisme social au village de vacances  
 Sources : Delcampe, Orthophotoplan (SPW), tv Lux (2022)

Figure 41 : Borzée, du tourisme social au village de vacances

### Site désaffecté à réaménager

A défaut de reconversion, il arrive que des anciens HFES<sup>+</sup> soient repris dans l'inventaire des sites à réaménager de l'administration régionale. L'intérêt pour ces sites est multiple, et notamment porte sur une mise en avant de la disponibilité d'un site à réaménager (l'inventaire est disponible sur Internet), une aide financière possible pour la réutilisation du site et une dérogation au plan de secteur quand il s'agit d'un SAR reconnu de droit (voir la partie consacrée aux interviews).

Le parking Drumont construit sur l'ancien camping Drumont (*Anhee*) situé en zone de loisirs est un exemple de reconversion ayant bénéficié de la reconnaissance SAR.

### La transformation en espace vert, parc, terrain de scoutisme

Quelques cas de reconversion d'anciens HFES<sup>+</sup> en parc sont également rencontrés. Cette transformation est généralement opérée par la commune propriétaire de l'ancien HFES<sup>+</sup>. Un exemple très connu est celui du parc communal de Nismes (Viroinval), qui hébergeait auparavant un camping (Figure 42). Un autre exemple de réutilisation d'un terrain communal est le cas de l'ancien camping « Tyrol » à Petigny (Couvain). Après plusieurs années, celui-ci a été nettoyé et repris pour des activités de scoutisme. La reconversion d'anciens campings en terrain de camp pourrait en partie répondre à la demande récente des mouvements de jeunesse qui recherchent désespérément des endroits de camp (le changement de calendrier scolaire ayant concentré la demande sur un nombre réduit de semaine).



**Figure 42 : Transformation d'un camping en parc communal (Nismes)**

### Transformation en logements

Plusieurs projets émergent pour construire des logements à la place d'HFES<sup>+</sup> en friche. C'est par exemple le cas de l'ancien camping *Euromiel* à Hamoir (projet d'écoquartier de 38 maisons sur pilotis en zone inondable), ou encore de l'ancien camping d'Aische-en-Refail (projet d'un lotissement comprenant notamment 235 logements). Toutefois, ces projets sont contestés par les habitants, notamment pour l'importance des projets envisagés par rapport au bâti existant, des nuisances que cela risque d'engendrer, ainsi que pour la perte de biodiversité que cela pourrait entraîner dans le cas d'Aische-en-Refail (Figure 43). De manière général, le retour de la nature dans un site abandonné depuis plusieurs années est souvent au centre des contestations



Camping Aische-en-Refail - Camping et projet de lotissement – Sources : WalOnMap (2012), Ramur.be (2021)

**Figure 43 : Projet de lotissement sur un ancien camping**

#### Retrait de toute occupation

La recherche d'HFES+ à l'aide de différentes sources a permis d'identifier des sites qui, aujourd'hui, ne présentent plus de trace d'une précédente utilisation touristique sur le terrain. Si parfois les circonstances de cessation sont connues (Les inondations dans les années 1980 expliquent la transformation d'un camping en prairie ; Figure 44), les raisons de l'absence de toute infrastructure, de panneau signalétique... sont généralement difficiles à obtenir, la transformation ayant souvent eu lieu depuis longtemps et n'apparaît par ailleurs que rarement dans les archives disponibles ou la mémoire collective.



*Le Beau rivage devenu une prairie (Esneux) – Source : Orthophotoplan (SPW)*

**Figure 44 : Prairie remplaçant un camping disparu depuis 30 ans**

Rappelons, en guise de conclusion de ce point, que tout statut n'est jamais figé dans le temps : si la pérennisation d'un HFES<sup>+</sup> n'est pas acquise (ce dernier pouvant être lui-même le fruit d'un recyclage foncier antérieur), il en va de même avec la reconversion qui lui succédera, et pas uniquement pour des raisons de santé financière. Ainsi, un ancien camping de Mâboge (La-Roche-en-Ardenne), transformé en parking avec aire de repos pour motor-homes, a été réduit à un simple parking après quelques années seulement, étant donné les nuisances affectant les habitants (Figure 45).



Mâboge (La Roche-en-Ardenne) : Ancien camping *Le Grand Courty* devenu une aire accessible aux motor-homes puis uniquement un parking  
Sources : Orthophotoplan (2012), Google Street View (2019/2020)

**Figure 45 : Ancien camping transformé en parking**

### 3.4 LE POINT DE VUE DU TERRAIN

Pour cerner convenablement les différents aspects de l'évolution des hébergements touristiques, il est nécessaire de compléter l'analyse quantitative par un aperçu de la situation réellement vécue sur le terrain. Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur les témoignages d'hôteliers recueillis par V. Evers (dans le cadre de son mémoire portant sur la Communauté germanophone), ainsi que sur l'interview de 12 acteurs (que nous remercions vivement), issus du secteur touristique ou pouvant apporter un éclairage sur des éléments en lien avec nos travaux :

- Des campings (Camping des Bouleaux – R. Tellier ; Fédération des campings de Wallonie – C. Alard) ;
- Des hôtels (Hostellerie du Gahy – R. Bouillon ; Aux comtes de Chiny – E. Culot) ;
- Des maisons du tourisme (Pays des Lacs – C. Charue ; Pays de Charleroi – V. Demanet ; Pays de Bouillon en Ardenne – L. Daems) ;
- Des communes (Charleroi – V. Masullo ; Couvin – J. Detrixhe ; Bouillon – A. Pochet) ;
- Des administrations régionales (AVIQ – S. Baude ; SPW-TLPE – C. Rasumny).

Les acteurs du secteur touristique ont été invités à s'exprimer sur l'évolution des hébergements touristiques dans leur région, les déclins et mises en friche (le cas échéant), l'offre actuelle, les tendances qui se dessinent pour l'avenir, les contraintes et difficultés rencontrées dans leur activité ainsi que les pistes de solutions pour y remédier. Des questions plus spécifiques ont été posées aux autres intervenants quant aux reconversions des hébergements touristiques.

Les éléments dont nous ont fait part toutes ces personnes ont été synthétisés dans les paragraphes suivants, ainsi que dans le point recommandation.

#### 3.4.1 Evolution des hébergements au cours du temps

Une évolution de l'offre des hébergements touristiques a été relatée par les personnes interviewées. Il en ressort le schéma évolutif global suivant.

Pour arriver aux hébergements touristiques tel que nous les connaissons aujourd'hui, plusieurs étapes ont été franchies au cours des décennies précédentes. Bien que certains bâtiments et infrastructures aient d'abord été pensés et conçus dès le départ pour accueillir des touristes, d'autres enseignes hôtelières ont commencé par la mise en location d'une première chambre, puis d'une seconde, dans un bâtiment affecté originellement à autre chose. Il en va de même avec les campings : à côté des prairies où l'on tolérait la présence de tentes en été, des champs cultivés à la rentabilité déclinante ont été transformés en réels campings.

Cette activité économique s'est progressivement structurée et professionnalisée au fil des années, avec une extension de l'ouverture des établissements en dehors de la belle saison (généralement avril à septembre), les semaines et week-ends compris. Des séjours d'une à deux semaines étaient réalisés dans les hôtels par des personnes ayant des moyens financiers confortables (années 1960-1980-90 environ), et par une classe sociale moins aisée dans les campings. La présence simultanée sur un même territoire de ces deux offres n'a jamais entraîné de rivalité, le public n'étant pas le même.

L'offre des hôtels et campings a par la suite été confrontée à l'arrivée des villages de vacances, des hébergements de terroir, chambres d'hôtes et gîtes, ces derniers étant aujourd'hui la principale offre d'hébergement dans de nombreuses régions. Cette nouvelle offre n'est pas non plus perçue comme une concurrence (elle est au contraire considérée comme une variété essentielle) étant donné la fréquentation différenciée des touristes : de nos jours, le profil type que l'on retrouve dans les hôtels est le couple de seniors, les jeunes adultes choisissent majoritairement le camping, les familles et groupes se tournant quant à eux préférentiellement vers les gîtes et chambres d'hôtes.

Les changements de contexte socio-économique (national et international) ainsi que les attentes croissantes des touristes ont impacté la pratique des vacances (raccourcissement des séjours à 2-3 jours en moyenne, développement du tourisme itinérant, autonomie) et ont nécessité une adaptation de l'offre : le confort des hébergements a ainsi été progressivement revu à la hausse, l'offre proposée sur un site s'est vue étendue de façon à proposer un package plus complet (hébergement avec restauration et/ou activités sportives et produits locaux comme les vélos électriques ; attraction avec logements intra-muros pour une « expérience immersive »...).

Les mutations du secteur touristique se poursuivent de nos jours, nécessitant une adaptation permanente (voir ci-dessous), sous peine de ne plus répondre aux exigences légales ou de ne plus être attractif. En outre, l'arrivée grandissante au cours de ces 10 dernières années d'investisseurs non-locaux est soulignée par de nombreux acteurs. Ces investissements (de la part de particuliers privés ou de chaînes/groupes internationaux) bouleversent – sans pour autant totalement évincer – l'offre préexistante, généralement composée jusqu'au début des années 2000 de structures essentiellement à caractère familial. L'ampleur de l'offre qui se met ainsi en place dans certains endroits incite les autorités locales à la réflexion pour réduire l'impact négatif sur les habitants et la vie locale en général (commerces saisonniers orientés touristes, impossibilité pour les jeunes de trouver un logement...).

Quelle qu'en soit la raison, le déclin de certaines infrastructures et établissements est reconnu par les interviewés (réduction du nombre d'hôtels, de campings... particulièrement depuis une dizaine d'années). Pour autant, il n'inquiète pas et est même souvent minimisé : si la fin de quelques établissements semble inévitable, ceux-ci seront (en partie) remplacés par l'arrivée d'autres prestataires (dynamisme du secteur touristique), particulièrement en milieu urbain où la diminution de l'offre « familiale » est largement compensée en nombre de lits proposés aujourd'hui par des groupes / chaînes hôtelières qui suivent le (re)développement de la ville. Ils notent également la croissance du nombre de secondes résidences et des gîtes ainsi que le développement de la présence des motor-homes. L'offre actuelle, même réduite par rapport aux décennies précédentes, semble suffisante.

### 3.4.2 Facteurs de déclin et adaptabilité

Plusieurs facteurs ont été évoqués pour expliquer le déclin et la disparition de certaines enseignes hôtelières, de campings et autres formes d'hébergements touristiques :

- *La continuité familiale* ; Créé par une ou plusieurs générations précédentes, la poursuite de l'exploitation familiale n'en reste pas moins incertaine : absence de descendants, démotivation ou carrière différente... Il arrive également que les propriétaires doivent arrêter avant l'âge de la pension, prenant parfois de court les autres membres de la famille : santé vacillante, charge de travail sous-évaluée, séparation du couple... autant de raisons qui peuvent l'emporter sur l'implication personnelle importante requise dans les structures familiales (présence pratiquement permanente dans l'hébergement et nécessité d'un profil polyvalent). A contrario, le fait que cela soit un héritage familial, avec la présence d'une clientèle fidèle depuis plusieurs décennies peut inciter certaines personnes à reprendre le flambeau, bien que cela n'ait pas été l'orientation envisagée au départ. Ceci est facilité par l'apprentissage « de fait » dès le plus jeune âge des différentes facettes du métier et l'appui ponctuel d'un autre membre de la famille.
- *Le manque de réactivité* ; vis-à-vis des tendances attendues de la clientèle : l'adaptabilité semble être primordiale (voir ci-dessous) ; vis-à-vis des investissements nécessaires pour maintenir une infrastructure en bon état, aux standards requis pour maintenir une reconnaissance / autorisation d'exploiter et répondre aux nouvelles attentes des touristes.
- *L'absence ou le mauvais choix d'un public-cible* ; L'identification de la clientèle visée a régulièrement été évoquée. Cela va de pair avec l'identité de l'hébergement (se distinguer des autres, avoir son propre « ADN »), ne pas être juste un lieu de passage « sans âme » ou sans intérêt particulier, avoir une véritable relation avec le client. Fidéliser la clientèle est également une démarche pro-active importante (donner envie de revenir dans l'établissement). Les investissements et adaptations seront inévitablement réalisés en adéquation avec ce choix de public-cible / fidélisation.
- *Les changements et événements extérieurs* ; allant de la disparition d'un festival local annuel à la démocratisation de l'avion, en passant par la construction d'une autoroute sur lesquels les exploitants n'ont généralement aucune prise.
- *Le désengagement croissant des communes dans les campings* dont elles sont propriétaires, mais qui se trouvent généralement dans un état de vétusté important. A noter toutefois que ce désengagement n'est pas toujours total : certaines communes décident de maintenir une offre d'hôtellerie de plein air, généralement revue à la hausse (glamping, incorporation de logements insolites...) et géré par l'intermédiaire d'un gestionnaire privé à qui l'on vend le camping ou l'on propose un bail emphytéotique par exemple.
- *Les législations de plus en plus contraignantes, difficiles à appréhender et parfois contradictoires*<sup>63</sup>, et plus singulièrement les normes à appliquer pour avoir une autorisation d'exploitation en règle : les changements en la matière sont fréquents et pas toujours réalisables (ancienneté du bâti par exemple), ou le sont à un coût trop élevé. L'arrivée de permis, normes, règlements... plus stricts à partir du début des années 2000 expliquerait le frein de l'essor des campings (permis, zone inondable, taille des parcelles...).

---

<sup>63</sup> Lorsqu'elles relèvent d'administrations différentes.

- *L'absence d'esprit collectif*, par rapport à un ensemble territorial plus vaste qui fait sens aux yeux des touristes. La collaboration et le partenariat entre acteurs présents dans cet ensemble augmentent l'étendue des possibilités lors d'un séjour dans une région et influencent donc son attrait. Se positionner dans un tel ensemble est généralement plus profitable que faire cavalier seul, et facilite également la promotion touristique par les maisons du tourisme.

### 3.4.2.1 *Être perpétuellement sur la balle*

Suivre les tendances... et s'adapter. Ce constat a été le plus souvent cité pour expliquer la bonne santé des établissements qui perdurent. Chaque acteur possède sa propre manière de « sentir » l'évolution de la demande et du marché : échange avec des clients habitués, suivi de conférences, salons et études (souvent françaises). En fonction de ce coup de sonde, des transformations doivent être réalisées de façon à ajuster l'offre à la demande, satisfaire les desideratas à venir, optimiser la gestion et les investissements. Il peut être nécessaire de revoir ses ambitions à la baisse, ou de totalement devoir abandonner des projets qui ne correspondent plus à l'ère du temps ou sont devenus irréalisables et se lancer dans autre chose. Cet ajustement ne signifie pas forcément de devoir s'équiper de la technologie « dernier cri » mais bien, par exemple, de proposer un café à toute heure de la journée, ajouter une piscine, faciliter l'accueil du public itinérant (marcheurs, cyclistes), transformer les grands dortoirs en petites chambres, installer un barbecue avec une table et des bancs ou encore réduire le nombre d'événements organisés dans l'établissement pour un meilleur niveau de quiétude, toutes choses qui sont tout autant importantes pour la clientèle. A défaut de pouvoir analyser les tendances ou investir dans des nouveautés, il est également possible aujourd'hui de s'associer avec un fournisseur, qui se chargera par exemple d'installer des tentes, les entretenir et les retirer à la fin de la saison en échange d'une part du bénéfice engendré.

Cette veille de l'évolution du secteur touristique est pour beaucoup un travail anticipatif permanent indispensable. Cependant, cette tâche n'est pas réalisable par tous, en particulier par les petites structures familiales / indépendantes qui possèdent moins de ressources à cet égard que les chaînes et groupes internationaux habitués par ailleurs à réaliser cette démarche. C'est la raison pour laquelle certains acteurs souhaitent qu'une analyse des tendances du secteur, en ce compris la prise en compte de l'évolution des régions voisines plus avancées en la matière, soit entreprise à une échelle relativement large et diffusée auprès des exploitants d'hébergements touristiques potentiellement intéressés. En parallèle, des études peuvent être et sont réalisées à l'échelle des maisons du tourisme par exemple. L'analyse du comportement du public (sites visités, activités réalisées la semaine vs le weekend, l'été vs le printemps...) permet de mieux cerner les attentes, travailler sur l'identité et la présentation du territoire...

En dehors des adaptations « de tendance », il peut être nécessaire d'apporter des modifications, parfois conséquentes, pour maintenir son autorisation d'exploitation. L'exemple qui nous a été cité est celui de l'évolution d'un camping situé en bord de cours d'eau et ayant des caravanes résidentielles : cette situation n'étant plus autorisée étant donné le risque d'inondations, le camping qui fonctionnait pourtant bien n'accepte plus les caravanes et propose désormais à la place une offre de type glamping. Quand plusieurs campings sont confrontés au même problème dans un même village, cela provoque une réduction drastique voir la disparition pure et simple d'une offre adaptée à un public spécifique, qui peine à trouver un nouveau lieu pouvant les accueillir.

La crise sanitaire Covid-19 (mais aussi la crise énergétique actuelle et les changements climatiques) est un autre exemple d'adaptation forcée vécue par les différents acteurs sollicités. Pour certains, cette succession de crises a fait prendre conscience de la fragilité de leur entreprise malgré les développements réalisés au cours du temps, a occasionné une remise en question (y compris parfois au niveau du personnel qui aspire à une autre façon de vivre). Pour d'autres, cela a été l'occasion de repenser l'offre proposée (parcours réalisés individuellement, nouveaux circuits vélo, nouvelles formes de restaurations proposées, séjours de circuits-courts...). Ces adaptations du secteur touristique et des habitudes des touristes (recherche de proximité, re-découverte de sa région et de la nature, excursionnisme) semblent actuellement majoritairement bénéfiques pour les acteurs, propriétaires, prestataires mais aussi investisseurs qui ont réussi à passer la crise.

Être en phase avec son temps, c'est aussi être visible sur internet : tous les intervenants y sont présents d'une manière ou d'une autre : site de présentation, système de réservation en ligne, réseaux sociaux... Plusieurs acteurs ayant une vitrine sur Facebook nous ont fait part de leur intention d'y être plus actifs qu'actuellement dans les années à venir (Facebook a essentiellement été utilisé jusqu'à présent pour communiquer durant la crise sanitaire et pour annoncer les changements/nouveautés d'un établissement). La prudence reste toutefois de mise pour certains acteurs, qui essaient de conscientiser sur les limites de la portée d'un post sur les réseaux sociaux.

### ***3.4.2 Créer une offre bon marché / hors des sentiers battus.***

Certains acteurs ont mis en avant la nécessité d'offrir une offre « bon marché », les hébergements high-techs n'étant pas à la portée de toutes les bourses ni particulièrement recherchés par certaines catégories de touristes. La création d'auberges de jeunesse peut répondre à ce besoin (Ouverture récente à Charleroi par exemple). La réflexion est également menée en milieu rural, où des fonctions complémentaires seraient implémentées de façon à répondre aux besoins locaux tout en garantissant une rentabilité du lieu (Exemple : permettre la réalisation de formations à distance ; accueillir des publics différents la semaine et le week-end...). Comme cela sort du cadre habituel, il est nécessaire d'avoir une réponse sur la faisabilité. Mais cela prend du temps et les porteurs de projets estiment ne pas avoir toujours de réponses claires sur leurs démarches innovantes. Le manque d'accompagnement, via une structure qui a une vue transversale, a souvent été déploré.

### **3.4.3 Reconversion, habitat permanent et friche**

En l'absence d'une reprise familiale, un rachat par un investisseur..., l'exploitation d'un hébergement cesse et celui-ci entre dans une phase à l'issue incertaine. Pour certains, une reconversion se profile dans un délai variable : les reconversions les plus citées portent sur les hôtels, avec soit un maintien d'une infrastructure touristique (souvent un gîte), soit une transformation en habitations privées (appartements) ou en séniorie (voir ci-dessous). Une réutilisation de l'infrastructure existante à des fins non-touristiques est également évoquée (habitat permanent, essentiellement dans les campings mais pas uniquement). Sans reconversion ou réutilisation, le site devient une friche (voir ci-dessous).

### ***3.4.3.1 La transformation des hôtels en séniorie, maison de repos, hébergement de personnes en situation de handicap : une spécificité wallonne***

Plusieurs cas de reconversions d'anciens hôtels en séniorie, maison de repos, hébergement de personnes en situation de handicap ont été relevés en Wallonie.

Le phénomène de transformation d'anciens hôtels en centres d'hébergements de personnes en situation de handicap trouve son origine en France. La réduction du nombre de places en milieu hospitalier, et plus singulièrement dans la partie consacrée à la psychiatrie qui accueille les personnes en situation de handicap, a provoqué une pression sur les Départements français qui ont cette matière dans leur compétence. Pour parer à cette situation, les autorités ont mis en place des subventions (basées sur le coût en milieu hospitalier) pour héberger les personnes concernées ailleurs.

Etant donné les collaborations préexistantes entre la France et la Wallonie, la langue commune, la proximité... de nombreuses personnes en situation de handicap ont progressivement rejoint des infrastructures wallonnes qui leur ont été spécifiquement dédiées. En effet, la réglementation en matière d'accueil et d'accompagnement en Wallonie étant sensiblement différente qu'en France, des investisseurs ont pu, grâce aux subventions, créer des infrastructures en dehors du milieu hospitalier, et notamment en rachetant et rénovant d'anciens hôtels, principalement le long de la frontière française, mais également dans la région de Liège (Spa).

La reconversion ainsi observée depuis 30 ans ne sera probablement plus aussi courante à l'avenir : une réglementation récente impose un cadre plus strict en matière d'infrastructures pour tout nouvel établissement, moins compatible avec celles des anciens hôtels. En outre, les autorités françaises ont déjà évoqué le rapatriement des personnes concernées (Legrand, 2019).

Des infrastructures d'accueil pour les aînés (séniories par exemple) ont également trouvé place dans la reconversion d'anciens hôtels jusqu'au début des années 2000-2010. Cette situation ne perdure cependant plus aujourd'hui, la nouvelle réglementation mise en place pour ce type d'hébergement s'appliquant aussi aux infrastructures existantes qui ont, dans de nombreux cas, dû fermer.

### ***3.4.3.2 Le cas spécifique de l'habitat permanent***

Habiter toute l'année dans un hébergement touristique et/ou dans un logement situé dans une zone de loisirs au plan de secteur contrevient à différentes règles administratives et de sécurité. Si cette situation tend à diminuer dans certaines parties de la Wallonie (notamment avec l'augmentation de la part de parcelles dédiées au campeur de passage dans les campings reconnus), elle se maintient voire augmente ailleurs malgré les mesures prises depuis près de 20 ans par les différents niveaux de pouvoir. Plusieurs raisons ont été évoquées pour expliquer la présence et le maintien d'habitat permanent :

- L'habitat permanent (HP) concerne de nombreux profils de personnes (retraités, travailleurs y trouvant un cadre de vie agréable, personnes sans revenus pour lesquelles il s'agit de l'ultime solution de logement...) et revêt de multiples formes (caravane, villa 4 façades, ancien hôtel reconverti en petits logements...). Le Plan HP ne permet dès lors pas de répondre à la situation rencontrée dans cette multitude de cas différents, en particulier auprès de personnes ayant fait ce choix de vie et ne nécessitant pas l'aide d'assistants sociaux.
- Les logements alternatifs proposés aux personnes concernées, notamment par l'intermédiaire des agences immobilières sociales, ne trouvent pas toujours preneurs : le nouveau logement offre moins de possibilités que l'actuel et est donc rejeté, même si le site sur lequel elles vivent pour l'instant présente des dangers avérés (inondations par exemple).

- L'application de l'inscription provisoire dans les registres de la population : les personnes y sont officiellement domiciliées, sans réelle limite de temps (le statut provisoire persistera tant que la personne n'aura pas déménagé ou qu'il soit mis fin à l'irrégularité).
- Les démarches administratives souvent complexes que doivent mettre en place les communes pour trouver des solutions nécessitent du personnel compétent, difficile à recruter et puis à maintenir en poste (meilleure offre salariale ailleurs notamment). Les communes se sentent particulièrement démunies par rapport à cette situation.
- La difficulté de régulariser certaines situations par le changement d'affectation au plan de secteur autre qu'en zone d'habitat vert.

A noter que le souhait n'est pas de supprimer toute forme de résidentialité dans les campings pour diminuer l'habitat permanent : les caravanes résidentielles sont une partie importante et nécessaire au fonds de commerce d'un camping traditionnel. Cette forme de pratique du camping est de surcroît réduite de plus en plus avec l'arrivée sur le marché de groupes internationaux qui misent davantage sur le camping de passage d'un standing plus élevé et / ou de type « all-inclusive ».

### ***3.4.3 Une friche non visible n'est pas un problème***

L'abandon pur et simple d'un hébergement touristique, faute d'alternatives de reprise ou de reconversion, est souvent perçu comme une situation peu courante, n'ayant pas (ou très peu) d'impact sur le tourisme local. En revanche, les conséquences négatives sont souvent ressenties par les habitants immédiatement concernés, qui le vivent très mal (image dégradée de leur quartier, zone dangereuse...). Aux yeux de quelques acteurs interviewés, la friche deviendrait un problème à gérer si elle se situait sur le parcours régulièrement emprunté par les touristes (parcours de promenade, chemin menant à des lieux emblématiques...).

La friche n'est pas pour autant une fin souhaitable en soi, le territoire n'étant pas extensible et devant répondre à différents besoins (logements, nouvelles activités économiques...). En outre, la longévité d'une friche n'est pas sans conséquences (dépréciation du quartier où se trouve la friche, dégradation au cours du temps des infrastructures encore présentes...). La Région wallonne s'est dotée d'un outil permettant de faire connaître l'existence des sites désaffectés qui peuvent être réaménagés (un site est un SAR – site à réaménager – si il est constaté une absence d'activité, une destruction du tissu urbanisé, et qu'il est contraire au bon aménagement des lieux). Cet inventaire, disponible sur internet, recense, localise et donne des informations (usage précédent, possibilité de reconversion...) sur une multitude de friches connues de l'administration régionale. Selon le statut (site reconnu de droit), l'état de la friche et diverses conditions, une aide est accordée pour une réutilisation du site concerné (subvention, dérogation au plan de secteur).

### **3.4.4 Inquiétudes et difficultés rencontrées**

Au cours de nos entretiens individuels, différentes inquiétudes et difficultés ont été évoquées. La plupart de ces cris d'alarmes ont été signalés par plusieurs voire tous les acteurs. Des souhaits, en vue d'une amélioration du fonctionnement et du développement du secteur ont également été émis. Les principaux éléments qui sont ressortis concernent la législation et les interlocuteurs.

### **3.4.4.1 Législation et interlocuteur**

Il est unanimement reproché à la législation d'être constituée de règles trop nombreuses, trop strictes, trop rapidement changeantes et trop en retard sur les tendances touristiques. Plusieurs exemples nous ont été exposés pour exprimer cette difficulté rencontrée tout au long de l'année : la mise aux normes de bâtiments anciens (qui peuvent engendrer une déstructuration irréversible d'une partie du bien voire qui sont tout simplement impossibles à appliquer), l'investissement requis (l'amortissement d'un investissement est plus long que la durée de la législation qui a nécessité des transformations), la non prise en compte de situations hybrides (multi-usages d'un lieu)... Si les normes ne sont pas fondamentalement remises en question (les acteurs sont conscients de leur importance en matière de sécurité), plusieurs personnes ont exprimé le souhait d'une certaine flexibilité vis-à-vis de la situation réelle du terrain (la législation est parfois perçue comme complètement déconnectée de la réalité). Des solutions temporaires doivent parfois être utilisées pour permettre à un établissement de poursuivre son activité (dérogation communale de 6 mois en 6 mois par exemple).

En l'absence de compétences internes difficiles à obtenir (que ce soit à l'échelle d'un propriétaire ou au niveau d'une commune qui peine à pouvoir recruter), une frustration persiste à l'égard de la complexité de certaines règles, du manque de cohérence mais aussi de l'insuffisance d'outils concernant des sujets spécifiques. Ont par exemple été pointés du doigt les démarches administratives en lien avec la domiciliation et les habitations permanentes ; les règles contradictoires entre différentes administrations régionales (exemple : protection nécessaire d'une prise d'eau vs aucun obstacle en zone inondable) ; l'impossibilité à faire face à l'arrivée des grands gîtes (ou la transformation de secondes résidences en gîtes), les hébergements type Airbnb et l'émergence des logements insolites.

Une façon d'améliorer certains points litigieux évoqués ci-dessus serait d'avoir des interlocuteurs, principalement au niveau de la Région wallonne. Actuellement, plusieurs acteurs sont obligés de faire un choix dans les différentes règles et d'en endosser eux-mêmes la responsabilité. Le souhait largement partagé est de pouvoir s'adresser à un interlocuteur unique, qui centralise les informations et pourrait apporter une réponse univoque. En outre, cet interlocuteur pourrait décharger les acteurs intermédiaires, souvent mis à contribution alors que cela n'est pas de leur ressort (les maisons du tourisme débordent souvent de leur mission de promotion touristique et de marketing territorial en aidant les propriétaires ou futurs propriétaires dans leurs démarches et souhaits de développement).

### **3.4.4.2 Subsidés, activité économique**

L'existence de subsides et subventions est connue des acteurs de terrain. Il en existe pour différentes opérations et prennent plusieurs formes ; ils ne sont pas toujours exclusivement réservés au secteur touristique (panneaux photovoltaïques par exemple). Tous les acteurs n'ont cependant pas l'opportunité d'en bénéficier, car ils ne sont pas toujours suffisamment connus et/ou sont inadaptés à la situation et au statut de l'hébergement : dossier à rentrer dans un délai très court en pleine saison touristique (exemple : accompagnement et reconversion des campings en zone d'aléa d'inondation élevé pendant l'été 2022), octroyé aux sociétés anonymes (pas aux personnes physiques), non-prise en considération du passif de l'hébergement (fréquentation et résultats financiers)... . En outre, une certaine stabilité dans le temps est souhaitée : l'encouragement à l'investissement à l'aide de subvention ne devrait pas changer au même rythme que les responsables politiques (exemple : campings encouragés il y a 5 ans à mettre des logements insolites, aujourd'hui la subvention a disparu).

Le budget nécessaire à la communication a aussi été évoqué par une maison du tourisme. Il s'agit en effet d'un poste essentiel et pourtant difficilement quantifiable au niveau de sa portée et de son retour sur investissement, d'où les réductions souvent envisagées.

Outre les aides financières, la reconnaissance du tourisme en tant qu'activité économique a été mentionnée à plusieurs reprises. Cette reconnaissance est présentée comme ayant du sens étant donné les implications en termes d'emplois générés, commerces impliqués... Elle faciliterait en outre l'accès à différentes aides et services d'accompagnement des professionnels du tourisme et des personnes qui, par réorientation, créent une offre touristique. L'exemple du statut français a été mentionné, où l'ouverture d'un hébergement au public octroie le statut d'entreprise, bénéficiant ainsi de l'accompagnement de ce type d'activité.

### ***3.4.4.3 Secondes résidences, gîtes et motor-homes***

La croissance des secondes résidences, gîtes et motor-homes s'est encore amplifiée depuis la crise sanitaire. Plus que jamais, la présence en grand nombre de ces formes d'hébergements, le flux de touristes que ceux-ci génèrent ainsi que leur comportement inquiètent habitants et acteurs du tourisme.

- Le second résident n'est pas perçu comme un vacancier : il peut passer tout le week-end dans son logement, sans avoir besoin d'un commerce ; il participe peu ou pas du tout à la vie locale (ces personnes sont déjà occupées la semaine par leur travail), il participe à l'inaccessibilité des logements par les « locaux », en particulier les jeunes ménages. La piste d'une augmentation de la taxation a été évoquée pour essayer d'endiguer ce phénomène.
- Le nombre et la capacité croissante des gîtes provoqueraient des effets similaires aux secondes résidences dans les villages où ils se créent massivement (perte d'authenticité, excès de touristes, disparition progressive des habitants qui se trouvent parfois en minorité), ce qui n'est pas sans conséquence pour le secteur touristique en lui-même. La difficulté pour les communes réside dans le manque d'outils pour réguler leurs implantations et limiter leur capacité (réunification de petits gîtes pour en faire un grand, transformation de résidences secondaires en gîtes...).
- Les infrastructures et espaces dédiés aux motor-homes sont souvent insuffisants par rapport à la demande, amenant ces voyageurs à s'installer dans des endroits inappropriés, souvent au plus près du site visité / du centre-ville. Plusieurs acteurs appellent les communes qui ne sont pas encore conscientisées à aménager des lieux ou réaménager des espaces publics de façon à pouvoir concilier l'accueil des motor-homes avec les autres fonctions du territoire, tout en étant rentable sur le plan financier. L'accueil des motor-homes en camping est également une piste avancée, avec des espaces spécifiquement dédiés et une tarification différenciée. Toutefois, la localisation de certains campings (éloignement du lieu de visite souhaité par les motor-homistes) joue en leur défaveur.

### 3.4.4 Investisseurs

L'arrivée d'investisseurs dans une région ne passe pas inaperçue. Si certains permettent de maintenir en activité des hébergements touristiques en déclin (par l'apport de fonds financiers nécessaires à la remise en état), d'autres se font remarquer par la réalisation de projets de nouvelles infrastructures. Cette arrivée s'accompagne dans certaines régions d'un surcroît important de touristes qui met à mal l'équilibre pré-existant avec la vie locale.

Leur venue n'est pas non plus bien accueillie lorsqu'ils procèdent à un changement de l'offre initiale et dès lors provoquent un changement de public-cible (exemple : caravanes résidentielles remplacée par du *glamping*). Certains investissements sont toutefois perçus positivement, quand ils participent par exemple à la création d'une nouvelle formule de séjour qui permet d'augmenter l'étendue de l'offre d'une région.

## 3.5 RECOMMANDATIONS

Suite aux analyses quantitative et qualitative d'une sélection d'hébergements touristiques présents en Wallonie, il est possible de dégager des points d'attention à prendre en considération pour faciliter la poursuite de l'activité ou encadrer et accompagner le processus consécutif au déclin et à la désaffectation d'un site.

Le schéma ci-dessous (Figure 46) mentionne les grandes lignes de ces recommandations. Le texte qui suit explicite plus en détails les éléments qui les composent.

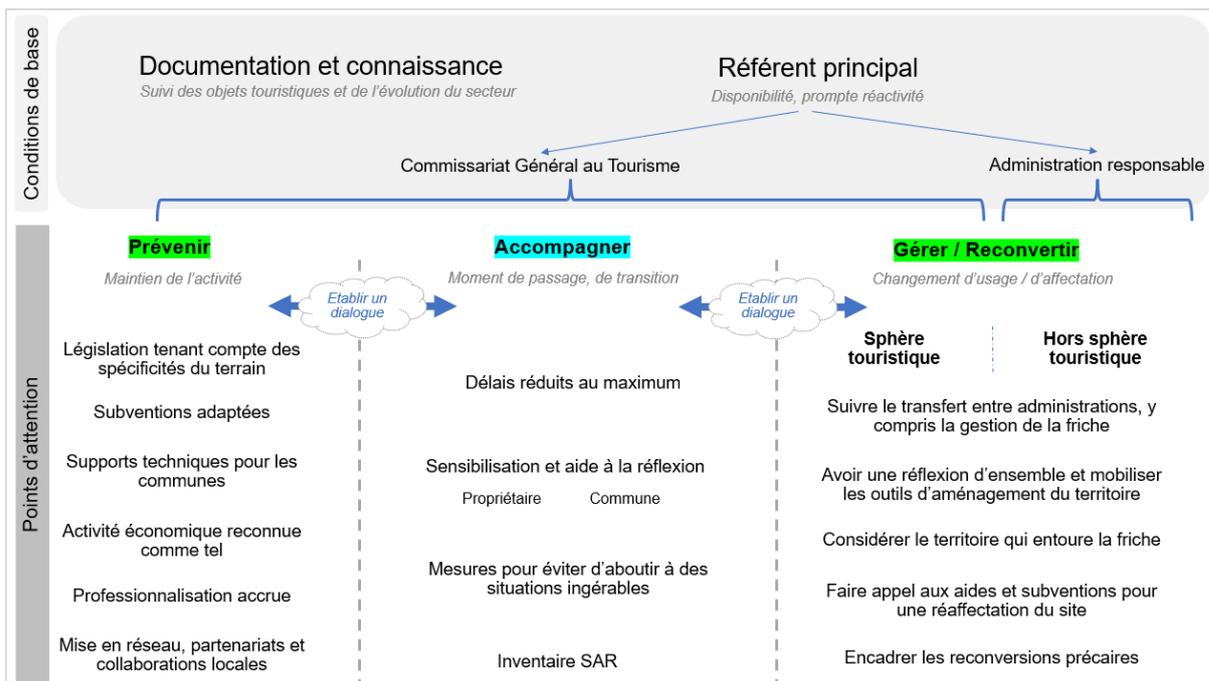


Figure 46 : Principales recommandations pour éviter ou gérer le déclin des hébergements touristiques wallons

### 3.5.1 Conditions de base

Que l'objectif soit d'éviter le déclin d'une activité touristique ou de gérer celui-ci, deux conditions de base ont été mises en évidence pour toutes les phases et situations rencontrées.

La première consiste à établir une connaissance de l'activité passée, de la situation actuelle et des évolutions que rencontrent les hébergements touristiques examinés, au travers de la reconstitution de leurs trajectoires notamment. L'état de l'art de la littérature scientifique et le travail réalisé dans différents volets de cette recherche ont montré que cette connaissance faisait cruellement défaut et pouvait être améliorée (voir également le volet 3 - *Production et analyse des données* (M.1.a 1 à 5) et M.1.b.R.3. *Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques*).

Cette connaissance doit idéalement intégrer l'échelle micro (hébergement), mais aussi locale (commune, territoire touristique cohérent) et régionale (voire nationale / internationale). Elle est essentielle pour permettre d'établir les besoins du secteur, ainsi que ceux des autorités compétentes impliquées, et envisager les leviers d'actions pour veiller au bon aménagement du territoire lorsque survient une situation de déclin ou de friche touristique. Elle a été initiée dans le cadre de la présente étude, mais doit être poursuivie pour couvrir l'ensemble du territoire régional et prendre en considération les mutations futures.

La deuxième condition de base consiste à avoir un référent principal, qui centralise les informations et directives, qui est en mesure d'intervenir dans toutes les étapes de suivi et de gestion pendant et après la période d'activité d'un hébergement. Cette instance se doit d'être disponible et réactive dans des délais appropriés aux contraintes rencontrées par les acteurs qui la sollicite. Etant donné la couverture territoriale, les compétences et les missions actuelles du CGT, il serait opportun d'étendre son champ d'action à un tel rôle pour ce qui relève de la sphère touristique. Une administration responsable (commune, région...) endosserait ce rôle lorsque le site ne relève plus de la sphère touristique.

### 3.5.2 Volets d'actions

L'ensemble des recommandations découlant des analyses précédentes peuvent être regroupées dans trois volets d'actions, correspondant à trois phases rencontrées dans la trajectoire d'un hébergement touristique : Prévenir, Accompagner, Gérer / Reconvertir.

#### 3.5.2.1 Prévenir

Le premier de ces volets consiste à s'assurer du maintien et de la pérennisation de l'activité afin de prévenir ou anticiper des changements pouvant engendrer un déclin progressif de l'offre proposée. Plusieurs éléments ont été relevés pour parvenir à cet objectif :

- Adopter une législation permettant de rencontrer davantage les spécificités du terrain, notamment pour tenir compte des bâtiments anciens, de l'évolution des tendances et des nouveautés (situations « hybrides », proposant par exemple plusieurs usages différents en un même endroit (hébergement, lieu de formation...), gestion des logements insolites...). Les adaptations imposées par de nouvelles normes et réglementations impliquant des investissements doivent être les plus stables possibles dans le temps, la fréquence de changement de la législation réduite au minimum ;

- Proposer des subventions mieux adaptées aux différentes situations rencontrées (structures familiales, personnes physiques) en tenant compte des contraintes temporelles (dossier à rentrer dans des délais raisonnables, en dehors de la haute saison touristique par exemple) ;
- La complexité de certaines matières et la grande difficulté à recruter du personnel ayant les compétences requises pour les comprendre et les mettre en œuvre incitent également à apporter une aide aux acteurs locaux telles que les communes qui sont quotidiennement confrontés à la question de la domiciliation en zone de loisirs, à la gestion et l'encadrement de gîtes de grandes capacités, à la construction de logements insolites... ; (voir également le volet 3 - M.2.a.1. *Taxation communale* ; M.2.a.2. *Règlement de police* ; M.1.b.R.2. *Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux* ; M.2.b.3. *Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée*) ;
- Faire reconnaître le tourisme comme une activité économique, c'est donner plus de visibilité à ce secteur qui fait vivre de nombreuses personnes et localités ; c'est aussi permettre aux acteurs du tourisme d'accéder aux structures d'aide, d'orientation et de conseils pour démarrer une entreprise ou envisager son extension (voir également la recommandation M.2.c.3 du volet 3 : *Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique*) ;
- On assiste aujourd'hui à un grand nombre de réorientations professionnelles et de développements à titre complémentaire dans le secteur touristique. Se lancer dans une telle activité ne nécessite pas toujours le passage par une école, amenant ainsi des personnes sans connaissance ou expérience à devoir gérer des situations qui pourraient très vite les dépasser. Il serait donc souhaitable d'accroître l'offre déjà existante en matière de professionnalisation, pour permettre à chacun de toujours s'adapter au mieux face aux circonstances rencontrées ;
- Encourager la mise en réseau des acteurs au sein d'un territoire touristique cohérent (= au besoin faire abstraction des limites administratives). Le partenariat augmente ainsi les possibilités offertes aux touristes lors de leur séjour, ce que peuvent mettre en avant les maisons du tourisme dans leur « marketing territorial » ;
- Inciter et permettre aux acteurs de terrain de diversifier leur offre si celle-ci se limite uniquement à proposer une chambre pour dormir. Proposer des services complémentaires, de la restauration, des activités à pratiquer sur place ou encore organiser un événement éphémère sont autant d'aspects de plus en plus recherchés par les touristes et permettent également de fidéliser la clientèle. S'inspirer et tenir compte des évolutions en la matière dans les régions voisines serait bénéfique.
- Accorder une attention accrue aux infrastructures identifiées comme pouvant présenter diverses fragilités (Cf. Supra).

### 3.5.2.2 *Accompagner*

Ce volet vise à faciliter le passage du statut « actif » à celui de « nouvelle affectation » ou « friche » d'un hébergement touristique. Il s'agit d'une phase cruciale qui influencera le devenir d'un site en déclin. Les éléments suivants doivent être pris en considération dans cette phase :

- Quelle que soit l'issue envisagée pour l'hébergement touristique et le site / la parcelle sur lequel il est implanté, la transition doit se faire dans le délai le plus réduit possible : plus le temps d'inaction sera élevé, plus il sera difficile et coûteux de réaffecter les infrastructures (dégradation par manque d'entretien, plus de conformité par rapport aux réglementations, diminution de l'attrait d'un espace en déclin...);
- Sensibiliser et aider les propriétaires / les communes à la réflexion au sujet de « l'après-tourisme » d'un site en phase de déclin, en renseignant sur les options possibles, par le biais des connaissances accumulées et du retour d'expérience de cas similaires (voir également le volet 2 consacré à l'analyse des zones de loisirs);
- Prendre les mesures nécessaires pour éviter d'aboutir à des situations difficilement gérables par la suite, telles que la transformation en habitats permanents des espaces non-prévus à cet effet, des reconversions problématiques connues...;
- Systématiser l'identification, la caractérisation et la publicité d'une friche par le biais notamment de l'inventaire SAR ou d'un outil équivalent si le site ne répond pas aux critères pour intégrer cet inventaire.

### 3.5.2.3 Gérer / Reconvertir

La manière de réaliser un changement d'usage et/ou d'affectation de l'hébergement touristique n'est pas sans conséquence pour le site en lui-même ou pour l'espace qui l'environne. Quelques points d'attention ont ainsi été relevés :

- Lors de la sortie de la sphère touristique, il est nécessaire d'assurer le bon suivi lors d'un changement de prise en charge dans le chef de l'administration ; cela comprend également la gestion de la friche jusqu'à sa réaffectation (éviter que celle-ci soit abandonnée à son propre sort);
- Avoir une réflexion d'ensemble à l'échelle locale et supra-locale sur les sorties touristiques existantes ou à venir et mobiliser les outils d'aménagement du territoire existants le cas échéant (voir à ce sujet le vade-mecum « Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie (CPDT, 2019), en particulier la partie *réutiliser le territoire* et les mesures concernant les actions foncières et remembrement ; les friches et recyclage ; l'immobilier et recyclage ; la lutte contre la rétention foncière et immobilière ; l'urbanisme transitoire) ; (voir également le volet 3 - M.2.d.1. *Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose...* ; M.2.c.2. *Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT*) ;
- Prendre en compte la friche dans le territoire qui l'entoure, en améliorant sa « digestion » pour une éventuelle poursuite du tourisme et/ou pour le bien-être et la sécurité des habitants : gommer rapidement la signalétique (sur le bâtiment lui-même mais aussi sur le réseau routier et sur le web), modifier la façade pour une meilleure intégration, encourager l'usage des étages pour les hôtels dont seul le rez-de-chaussée a été reconverti (cafés/tavernes/restaurants ou autres commerces), maintenir les infrastructures existantes en état de fonctionnement, éviter la poursuite de dégradation par spéculation immobilière... ;
- Veiller à investiguer/établir le degré d'attachement de la population à certaines marques du passé touristique pour en tenir compte dans les reconversions. Elles peuvent éventuellement dans certains cas spécifiques (hôtel ayant été exploité durant très longtemps, bâtiment emblématique ou patrimonial...) faire l'objet de valorisation ;

- Faire appel aux subventions octroyées dans le cadre des actes et travaux de réhabilitation du site désaffecté reconnu comme SAR (pour autant que les conditions pour en bénéficier soient rencontrées) ;
- Encadrer les friches dont les reconversions peuvent être/devenir précaires (habitat type marchands de sommeil) ; plus spécifiquement, pour les hôtels, conscientiser au fait que les reconversions établies dans un espace gardé globalement en l'état (organisation spatiale intérieure) sont généralement elles-mêmes fragiles.

### **3.5.3 Liant entre les différentes recommandations**

Le dialogue est la clé de voute d'une collaboration réussie entre les différents intervenants impliqués dans la réalisation des mesures évoquées ci-dessus. Pour tenir compte des spécificités du terrain, il est nécessaire d'être à l'écoute des acteurs du terrain ; transmettre un dossier à une autre administration requiert un échange pour que le suivi soit ininterrompu ; faire cohabiter des fonctions touristiques et du logement en un lieu donné nécessite de recréer du lien entre les individus...

## VOLET 5 : CONCLUSIONS GENERALES

Dans la lignée de la DPR 2019-2024, qui ambitionnait « de mener une politique d'aménagement du territoire permettant un développement plus cohérent et donc plus attractif de l'espace touristique wallon », la présente recherche avait pour objectif général d'interroger les relations entre tourisme et aménagement du territoire au sein de la Wallonie. Alors que plusieurs facteurs contribuent à faire croître la fréquentation et à multiplier les unités d'hébergement touristique, cette interrogation a conduit l'équipe de recherche à examiner dans quelle mesure les outils de l'aménagement du territoire sont susceptibles d'encadrer le déploiement spatial du tourisme. Pour apporter des éléments de réponse à cette vaste question, il a d'abord été nécessaire d'objectiver, autant que faire se peut, l'implantation spatiale de l'offre et de la fréquentation touristique – en ce y compris des bâtiments et équipements qui ont été le siège d'une fonction en lien avec le tourisme mais ne le sont plus actuellement –, en replaçant la situation actuelle dans les temps longs du développement touristique de la Wallonie. En parallèle, il a fallu procéder à une analyse approfondie du principal outil légal d'aménagement de l'espace touristique, à savoir la zone de loisirs au Plan de secteur. Sur base de ces deux démarches analytiques, de nombreuses recommandations ont été formulées.

En guise de synthèse de ces trois années de recherche, nous proposons dans les pages suivantes de mettre en évidence les principaux résultats engrangés ainsi que les recommandations prioritaires qui découlent de nos analyses. Au préalable, nous rappelons que le tourisme est difficile à encadrer, que son développement repose sur la production matérielle du territoire et que sa quantification reste lacunaire, surtout dans le contexte de ses évolutions contemporaines.

### 1. LE TOURISME : UNE FONCTION DIFFICILE A ENCADRER

En tant que pratique sociale de mobilité temporaire s'inscrivant principalement dans le cadre du temps libre, le tourisme met en mouvement des flux importants de personnes, qui réalisent de multiples usages des espaces qu'elles fréquentent. Ces flux et ces usages mobilisent un nombre substantiel à la fois d'objets (moyens de transport, hébergements de nature variable, services et commerces diversifiés, attractions touristiques, équipements sportifs, centres de congrès, etc.) et d'acteurs (compagnies de transports, hébergeurs, gestionnaires de services et commerces, gestionnaires d'attractions touristiques, pouvoirs publics locaux, provinciaux et régionaux, etc.), parmi lesquels se retrouvent aussi bien des firmes multinationales (groupes hôteliers, plateformes de réservation en ligne, etc.) que des particuliers qui cherchent un revenu complémentaire, par exemple en louant à des touristes (une partie de) leur logement. Par ailleurs, ces flux et usages se déploient dans des espaces très diversifiés (aussi bien des centres urbains que des espaces de pleine nature) et se manifestent par des pratiques contrastées (du jardinage dans une résidence secondaire aux randonnées en *mountain bike* dans la forêt, du sauna dans un hôtel avec équipements thermaux à la visite d'un musée, etc.). De surcroît, ils donnent lieu tantôt à des transactions monétaires (la location d'un gîte, le paiement du droit d'entrée dans une attraction touristique, l'achat d'un souvenir), tantôt à des prestations gratuites, qui s'inscrivent dans la logique de la réciprocité (accueil de parents et amis dans une résidence principale ou secondaire), ou se basent sur le principe du « droit d'accès commun », libre et sans paiement, aux espaces publics (places et voiries urbaines, espaces verts, chemins de campagne, forêts publiques, etc.). En ce sens, à la différence de la plupart des autres fonctions de l'espace (agricole, industrielle, commerciale, résidentielle, etc.), la fonction touristique est extrêmement diversifiée : elle affecte de nombreux aspects de la vie économique et sociale et de l'environnement des territoires. Elle est donc structurellement difficile à encadrer, notamment sur le

plan de son déploiement territorial. Il en résulte que les législations comportent souvent des failles, que les opérateurs – principalement les plus gros – ne manquent pas d’exploiter. Les modalités du développement récent des plateformes de réservation en ligne comme Airbnb le montrent avec clarté. Cette société américaine constitue d’ailleurs un exemple emblématique de l’entrepreneuriat de régulation, un concept pour désigner des agents économiques opérant dans un secteur d’activité dans lequel l’exploitation des failles de la loi / modification de la loi constitue une partie significative du business plan. Le développement de ces entreprises comprend généralement trois étapes. Dans un premier temps, plutôt que chercher la permission pour exercer une activité, elles la développent dans des espaces flous de la législation, prenant avantage de cette incertitude... pour ensuite, « demander pardon ». Elles tentent ensuite de se développer rapidement, de sorte à devenir « trop grandes pour être bannies » (*too big to ban*), ce qui crée une asymétrie à leur avantage vis-à-vis des pouvoirs publics. Enfin, elles mobilisent leurs usagers comme force politique pour demander des régulations favorables.

Sur un autre plan, la diversité des objets et des acteurs concernés par le tourisme entraîne bien souvent la dispersion de la régulation et de l’accompagnement des opérateurs de terrain par les pouvoirs publics : les législations sont nombreuses et les interlocuteurs multiples. Cette dispersion est souvent pointée du doigt par les acteurs rencontrés, qui sont lassés à force de se perdre dans les méandres de multiples réglementations, dont certaines sont contradictoires ou donnent lieu à des interprétations divergentes.

## 2. LE TOURISME : UNE FONCTION CONDITIONNEE PAR LA PRODUCTION MATERIELLE DU TERRITOIRE

L’analyse du tourisme présente une propension à se focaliser sur les fréquentations et pratiques touristiques. Ce faisant, elle tend à oublier que la venue et le séjour des touristes dans un territoire sont toujours conditionnés par l’existence à la fois d’infrastructures de transport pour les y amener et de bâtiments / équipements de toutes sortes pour les y loger, nourrir, divertir, etc. Parmi ces bâtiments / équipements, certains, comme les campings ou les villages de vacances, sont conçus dès l’origine pour y recevoir des touristes. D’autres, comme la plupart des gîtes, chambres d’hôtes et une portion importante des résidences secondaires, résultent de la conversion touristique de bâtiments construits à l’origine pour d’autres usages.

Par ailleurs, la construction ou le recyclage des infrastructures et bâtiments / équipements résultent souvent eux-mêmes de transactions foncières ou immobilières : acquisition de terrains sur lesquels vont être aménagés des voies de transport, des hébergements ou des attractions ; acquisition de biens immobiliers existants avant reconversion à des fins touristiques.

Le développement du tourisme repose donc sur la production matérielle du territoire, au sens de l’appropriation d’un morceau du sol – ou d’un bâtiment existant – et de son utilisation pour y construire ou reconvertir des bâtiments / équipements. A ce titre, sa régulation devrait fortement dépendre des politiques d’aménagement du territoire, puisque ces dernières portent sur la gestion du foncier et des conversions immobilières, ainsi que sur la délimitation des espaces où il est autorisé de construire du bâti et sur la définition des affectations du sol. Pourtant, comme nous le verrons dans la suite de ces conclusions, en Wallonie l’encadrement du tourisme par l’aménagement du territoire reste fragmentaire, ce qui conduit localement à des tensions croissantes entre la fonction touristique et les autres fonctions de l’espace.

### 3. LE TOURISME : UNE FONCTION DIFFICILE A QUANTIFIER

Au terme de la première année de recherche, nous avons déjà souligné les difficultés de quantifier le tourisme wallon, alors même que les activités représentatives du secteur rassemblent de l'ordre de 80.000 emplois et de 4% du produit intérieur brut. Les données sur l'offre, la fréquentation et les pratiques touristiques ne sont ni complètes, ni faciles à mettre à jour et parfois incompatibles entre elles en raison notamment de la coexistence de multiples définitions pour un même objet. Si ces lacunes résultent en partie de la forte dynamique du secteur, tant sur le plan des pratiques que sur celui de l'offre, elles proviennent aussi du manque de coordination entre les institutions responsables du tourisme ou entre celles-ci et les autres producteurs de données, notamment le cadastre. En conséquence, il s'avère très difficile de prendre en compte le secteur touristique dans son ensemble. Les observateurs sont donc placés devant un choix cornélien : travailler sur base d'une image partielle du secteur ou réaliser un travail substantiel d'inventaire et de mise à jour en continu.

Compte tenu de l'importance de ces questions méthodologiques, nous avons repris ici, en les complétant, les conclusions formulées dès décembre 2020.

Sur le plan de l'offre touristique, la base de données PIVOT constituait à première vue la source la plus prometteuse. En effet, cette plateforme numérique alimentée indépendamment par différents organismes et opérateurs du secteur touristique rassemble de nombreuses informations (localisation, équipements, services, classement...) pour plusieurs catégories d'infrastructures touristiques (hôtels, gîtes, campings, villages de vacances, attractions, restaurants...). Lors du début de l'étude en 2020, pour deux raisons au moins, elle n'a pourtant pas été retenue par l'équipe de recherche. Primo, il n'existait, à notre connaissance, aucun contrôle de l'exactitude des données rassemblées dans la base. En conséquence, l'équipe de recherche a constaté des erreurs ou manquements dans ses champs (localisation, catégorisation, complétude des services et équipements). Secundo, il n'y avait pas de concordance entre les catégories et caractérisations des offres touristiques présentes dans PIVOT et celles utilisées classiquement par les directions du Commissariat Général au Tourisme (CGT) ou celles reconnues officiellement par la législation. Par ailleurs, le manque de transparence dans la gestion de la base de données posait problème aux acteurs de terrain. C'est ainsi qu'il arrivait à des opérateurs de recenser et caractériser l'ensemble des hébergements (y compris des biens mis en location sur Airbnb) présents sur leur territoire, puis de constater que ces biens avaient été retirés de la base de données par le CGT.

Les données rassemblées séparément par les différentes directions du CGT à propos des établissements touristiques reconnus sont plus fiables que celles extraites de PIVOT. Elles n'étaient cependant pas exploitables directement par l'équipe de recherche. Tout d'abord, elles portaient principalement sur les établissements reconnus par la législation et ne couvrent donc qu'une partie de l'offre touristique. La mise en place d'une base de données "déclaration d'exploitation" permet désormais de se rapprocher d'une certaine exhaustivité. Ensuite, elles ne sont pas exemptes de l'une ou l'autre erreurs ou approximations liées au volume conséquent d'établissements suivis : présence d'établissements ne correspondant pas aux définitions adoptées par le CGT, présence d'établissements non actifs, adresse et donc localisation imprécise ou erronée de certains hébergements ou attractions. Enfin, ces bases de données ne fournissent pas – et n'ont pas vocation à fournir – d'informations spatialisées sur les surfaces occupées par les établissements touristiques commerciaux ni d'informations sur les établissements touristiques non commerciaux (secondes résidences, incluses dans un équipement touristique ou non). Cela implique, pour mener à bien une analyse territorialisée de l'ensemble des infrastructures touristiques, de consulter d'autres bases de données, comme le cadastre ou le Géoportail de Wallonie dans le cas des Parcs résidentiels de week-end (PRWE) et des campings.

D'importantes lacunes ont également été constatées dans les données relatives à la fréquentation

touristique. Outre que seules les arrivées et nuitées dans les hébergements commerciaux reconnus sont diffusées par Statbel, il s'avère qu'il n'est pas possible en l'état d'établir une correspondance entre ces fréquentations et les capacités d'hébergement qui les accueillent. Une analyse fine des taux d'occupation des hébergements touristiques commerciaux s'est donc avérée irréalisable.

Les données souffrent aussi de reposer sur des catégorisations qui ne sont plus adaptées aux caractéristiques actuelles de l'offre touristique. Dans le domaine de l'hébergement, par exemple, les catégories utilisées par l'administration ne permettent pas de classer certains types d'établissements apparus récemment (par ex. les glampings, les cabanes et les tepees, les hostels) ou des établissements hybrides, comme ceux qui offrent en même temps des capacités d'accueil en hôtel, en gîte et en camping. Par ailleurs, une forme de désuétude imprègne la définition par le législateur de certains objets touristiques. C'est le cas notamment des PRWE, dont les usages actuels divergent nettement par rapport à ce que prévoit la loi (les PRWE sont largement investis par de l'habitat permanent). Le phénomène peut également concerner d'autres objets, qui soit finissent par disparaître, soit se renouvellent (par rénovation des infrastructures, nouvelles offres, services étendus...), assez fréquemment sur le même site d'ailleurs. Du fait de ces opérations ou évolutions, ces objets s'éloignent petit à petit des définitions présentes dans le CoDT ou le CWT.

De manière plus générale, si les données disponibles sur le tourisme dépendent des formats définis par les institutions pour appréhender le phénomène, elles reposent aussi sur les pratiques mises en œuvre par les agents économiques – en l'occurrence les gestionnaires des établissements touristiques – pour répondre aux demandes d'informations à propos de leur offre ou de leur fréquentation. A cet égard, la multiplication des formulaires à remplir et les difficultés rencontrées pour les compléter conduisent un nombre croissant d'opérateurs à considérer qu'il s'agit d'une tâche inutilement ingrate, ce qui les encourage, au même titre que l'évolution des modes de promotion touristique, à ne plus se faire reconnaître par le CGT et donc à sortir des catégorisations ou statistiques officielles.

Les constats au sujet de la disponibilité des données peuvent s'expliquer de différentes façons. Les données dont dispose le CGT sont avant tout produites pour une gestion administrative et un suivi quotidien. Ces données, fournies à l'équipe de recherche, n'ont pas une finalité statistique. Les objectifs de cette recherche nécessitent la prise en compte de caractéristiques spatiales des infrastructures touristiques (emprise au sol par exemple), dont les données relèvent d'autres administrations régionales ou fédérales (aménagement du territoire, économies, Statbel, Administration Générale de la Documentation Patrimoniale...). La récolte de données et la mise à jour requise de celles-ci nécessitent des moyens financiers et humains importants, ce dont ne disposent pas suffisamment les acteurs mentionnés ci-dessus. Ce manque structurel de moyens impactera également la mise en œuvre des recommandations.

## 4. DES CONNAISSANCES NOUVELLES

En dépit des remarques formulées plus haut, la recherche a permis de faire progresser substantiellement la connaissance sur les activités touristiques wallonnes et leur implantation spatiale.

### 4.1 TROIS PHASES PRINCIPALES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Grâce au dépouillement de publications anciennes de StatBel (statistiques touristiques des années 1950 à 1970, recensement de la population de 1961 et 1970) et à la reconstitution de la trajectoire des hébergements touristiques hôteliers et de grande capacité dans trois espaces circonscrits (vallée de la Semois, vallée de l'Ourthe et Entre-Sambre-et-Meuse), la recherche a permis de combler plusieurs blancs dans l'histoire du tourisme wallon au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. En combinant ces résultats avec ceux obtenus par Stéphanie Quériat dans le cadre de sa thèse de doctorat sur la mise en tourisme de l'Ardenne belge (1850-1914) ainsi qu'avec ceux tirés des deux premières années de la présente recherche, il est possible de dresser un tableau synthétique de l'évolution à long terme du tourisme en Wallonie. Celle-ci a été scandée par trois phases distinctes au cours desquelles sont apparus de nouveaux publics, de nouvelles pratiques et des objets touristiques inédits, dont certains s'implantaient dans des lieux peu ou pas investis auparavant par le tourisme. Si chaque phase est porteuse de changement, elle n'efface pas pour autant ce qui lui préexistait : elle s'y superpose, tantôt en conservant des traits hérités, tantôt en entraînant leur recul voire leur disparition.

La première phase du développement touristique de la Wallonie date de la période comprise entre 1850 et la Première Guerre mondiale. A la différence de la mise en tourisme de la côte belge, réalisée à coup de projets de grande ampleur avec des capitaux extérieurs, elle se réalise de manière très progressive, à la fois sur base d'investissements locaux dans une hôtellerie à caractère familial et à travers la construction de résidences secondaires par la bourgeoisie citadine. Le tourisme se concentre alors essentiellement dans les grandes vallées pittoresques, en particulier celles accessibles en train. Au fil du temps, des pôles s'y constituent qui ordonnent et hiérarchisent le territoire. En revanche, la mise en tourisme des territoires interstitiels contrastera toujours par sa fragilité.

De 1914 au début des années 1950, les dynamiques touristiques sont modestes. L'offre d'hébergement n'augmente que faiblement et sa localisation reste stable. Un tournant s'opère ensuite. La reconstitution de l'évolution de la fréquentation touristique de la Wallonie réalisée dans le cadre de cette recherche montre en effet un véritable boom touristique entre 1950 et 1990. Ce boom signe l'entrée dans une nouvelle étape du développement touristique wallon, caractérisée par une massification des flux, mais aussi par l'avènement d'équipements de grande capacité, comme les centres d'hébergement de tourisme social, les campings et les parcs résidentiels de week-end. En parallèle, l'hôtellerie – hébergement emblématique de la phase initiale de développement – devient progressivement minoritaire et voit bon nombre de ses enseignes disparaître, tout en poursuivant jusqu'à aujourd'hui une légère croissance de sa fréquentation à l'échelle régionale. En revanche, les résidences secondaires se multiplient et s'affirment comme une composante importante de l'offre touristique. Cette deuxième phase de développement du tourisme wallon peut être qualifiée de fordiste. Outre que l'Etat y joue un rôle clef, par exemple en subsidiant les associations de tourisme social pour construire des hébergements de grande capacité, elle se caractérise par une rationalisation des coûts de production des infrastructures et bâtiments / équipements touristiques et une standardisation des prestations. Ces changements permettent en retour d'élargir l'accès au tourisme à une part grandissante de la population.

Durant les années 1970, la délimitation des zones de loisirs, dans le cadre de la mise en œuvre – à travers les plans de secteur – de la loi organique de l'aménagement du territoire (1962), vise à encadrer le développement touristique fondé sur la construction / aménagement d'hébergements de grande capacité. D'inspiration fonctionnaliste, cette opération est en phase avec les modalités du déploiement du tourisme observées entre 1950 et 1970. Toutefois, elle arrive trop tard. En effet, dès le milieu des années 1970, la croissance de la fréquentation touristique de la Wallonie s'essouffle puis se tarit. De manière concomitante, le secteur des hébergements de grande capacité entame son déclin. A partir des années 1990, rares sont les nouvelles réalisations alors que les établissements existants éprouvent des difficultés à se maintenir.

Le ralentissement du tourisme wallon se prolonge grosso modo jusqu'à la crise économique et financière de 2008-09. Par la suite, s'ouvre une troisième phase de développement touristique, toujours en cours actuellement. Outre une reprise de la fréquentation – hormis pendant la crise sanitaire de 2020-21 pour ce qui est des nuitées commerciales –, cette phase, que l'on pourrait qualifier de flexible, est marquée par la diversification/réorganisation de l'offre touristique marchande et le (nouvel) essor des résidences secondaires, les deux phénomènes se réalisant principalement via une réallocation du bâti rural villageois, qui s'appuie elle-même sur l'émergence des plateformes de réservation en ligne. Là où elle est massive, la conversion de logements en hébergements, à laquelle se surimposent des nouveaux développements bâtis directement destinés à une valorisation touristique, entraîne inévitablement des tensions entre usages résidentiel et touristique du territoire, car elle menace l'accès de la population au logement et/ou induit des nuisances de toutes sortes.

Cette phase se distingue aussi des précédentes par la présence d'investisseurs néerlandophones ou étrangers, que ce soient des particuliers ou des grands groupes. Les entretiens menés avec les acteurs de terrains montrent que ces investisseurs extérieurs à la Région ont notamment rachetés et transformés en profondeur plusieurs terrains de campings. Il en résulte à la fois une montée en gamme et le développement d'une offre all-in, comparable à celle qui s'affirme au sein des villages de vacances. Par ailleurs, la phase actuelle de développement est marquée par l'émergence de nouvelles formes d'hébergement et activités touristiques, comme les cabanes et autres bivouacs en forêt, mais aussi par une fréquentation accrue – et pour des pratiques variées – des espaces dits de pleine nature comme les forêts. Ces tendances conduisent à la diffusion des touristes et des équipements qu'ils utilisent hors des polarités existantes, ce qui entraîne des pressions environnementales inédites et difficiles à gérer.

## 4.2 UNE IMPLANTATION SPATIALE CONTRASTÉE

Au terme d'un travail approfondi, l'équipe de recherche est parvenue à localiser, mesurer l'emprise spatiale et caractériser territorialement 16 objets touristiques, répartis en trois grandes catégories : les attractions, les hébergements et les infrastructures pour foires et salons. Sur cette base, elle a produit les bases de données et fichiers cartographiques ad hoc, et rédigé pour chaque objet une fiche standardisée. Ces fiches ont ensuite été rassemblées et publiées sous forme de recueils (mars et juin 2022).

Une première analyse, univariée, des données rassemblées montre que la majorité des objets touristiques – à l'exception de certaines attractions qui exploitent des espaces ouverts – est située dans des zones destinées à l'urbanisation. Par ailleurs, la présence en zone de loisirs est très variable (95 % pour les PRWE, 3% pour les golfs...). Une part non-négligeable des principaux objets touristiques implantés en zone de loisirs (en termes de superficies occupées) ne présente plus qu'un usage touristique partiel, étant donné l'habitat permanent qui s'y est développé. Sur le plan territorial, les objets touristiques sont généralement proches de présences et d'activités humaines (espaces bâtis)

mais relativement éloignés de certains services de base. On constate aussi qu'une grande partie du secteur touristique est peu accessible en train, à l'exception des objets souvent localisés dans (ou en périphérie immédiate) des zones urbaines. En revanche, la faible distance moyenne entre les objets touristiques et le RAVeL pourrait inciter plus d'attractions et hébergements à s'équiper en infrastructures d'accueil pour cyclistes. Enfin, la forte coïncidence spatiale entre les vallées encaissées du sud de la Wallonie et les territoires touristiques implique inévitablement une importante exposition au risque d'inondation (campings et caravanages sont les plus concernés en part de leur superficies exposées). Les inondations de l'été 2021 ont remis en évidence la vulnérabilité d'une part substantielle du secteur touristique wallon à ce type d'événements météorologiques extrêmes.

Une seconde analyse, multivariée et menée selon un maillage spatial très désagrégé (maille de 1 km<sup>2</sup>), a permis d'identifier les territoires touristiques wallons. Les cartes produites dans ce cadre mettent tout d'abord en évidence qu'à l'échelle de la Wallonie les espaces de vallées encaissées (Ourthe, Semois et Meuse) concentrent toujours l'essentiel des flux, malgré le tassement de leur fréquentation et leur grignotage sous la pression de la (péri-)urbanisation. Ce grignotage a très tôt touché l'essentiel de la vallée de la Meuse et de la Vesdre ainsi que, dans un second temps, l'Ourthe en aval de Comblain-au-Pont. Ces vallées restent populaires notamment pour leurs infrastructures connectées avec le reste du territoire. En parallèle, une diffusion du tourisme à d'autres espaces s'observe également. Il s'agit principalement d'autres territoires ruraux avec une certaine diversité paysagère ainsi que d'isolats touristiques ou récréatifs basés sur des attractions payantes (Pari Daiza, Walibi, Lacs de l'Eau d'Heure) ou une offre culturelle (Louvain-La-Neuve). Au total, le tourisme de séjour wallon reste donc à la fois principalement rural et fortement aimanté par les vallées encaissées et boisées situées au sud de la Meuse et de la Sambre.

De manière plus fine, à l'échelle des territoires touristiques historiques de vallées encaissées, une logique de focalisation par pôles (Durbuy/Barvaux, Bouillon/Rochehaut, Dinant) semble se dessiner lors des dernières décennies, au détriment d'autres centres/villages touristiques plus petits implantés dans ou à proximité immédiate de ces vallées. On observe également un recul, induit par de nouvelles règles d'aménagement du territoire, des équipements en bords de cours d'eau ainsi qu'une diffusion sur les villages de plateau environnants.

Enfin, à l'échelle des équipements (campings, villages de vacances, hôtels), la montée en gamme recherchée et observée très récemment implique une réduction des capacités d'accueil par superficie et donc une probable diminution de l'intensité d'usage.

### 4.3 DES HERITAGES A PRENDRE EN COMPTE

Comme il a été mentionné plus haut, si chaque phase de développement du tourisme de la Wallonie a été porteuse de changement, elle n'a pas effacé pour autant ce qui lui préexistait. Autrement dit, l'espace touristique contemporain peut se lire comme un palimpseste : il garde dans sa physionomie des traces d'un passé plus ou moins lointain. Dans le contexte wallon, deux traces retiennent particulièrement l'attention : celles laissées par les bâtiments et espaces aménagés qui n'exercent plus de fonction touristique, et celles qui résultent de la délimitation déjà ancienne des zones de loisirs.

### 4.3.1 Les friches touristiques

Jusqu'à présent, la trajectoire des infrastructures « sorties » du tourisme a très peu été étudiée en Wallonie, alors même qu'elle représente un enjeu majeur sur les plans de l'aménagement du territoire et des dynamiques touristiques. Pour remédier à cette lacune, l'équipe de recherche a mis au point une méthodologie originale de suivi à long terme des « parcours de vie » (y compris leur mise en friche) d'enseignes hôtelières et d'hébergements à fortes emprises spatiales et assimilés (HFES+ : campings, terrains de caravanage, parcs résidentiels de week-end, villages de vacances, centres de tourisme social). Une vaste base de données à l'échelle de la parcelle a été constituée et analysée en détail pour trois espaces distincts : la vallée de la basse et moyenne Semois, la vallée de l'Ourthe (y compris Liège) et l'Entre-Sambre et Meuse (y compris la vallée de la Meuse, Charleroi et Namur). Par ailleurs, l'équipe de recherche a consulté 12 acteurs de terrain (Administration wallonne, maisons du tourisme, communes, CPAS, hôtels, camping et fédération wallonne de camping) pour consolider et compléter l'analyse des trajectoires reconstituées.

De ce travail ambitieux ressortent plusieurs constats importants. En ce qui concerne les hôtels, cinq tendances se dégagent. Primo, après une croissance discontinue jusque dans les années 1960, on observe une diminution importante de l'activité hôtelière pratiquement partout jusqu'à aujourd'hui. Le nombre d'hôtels actifs est similaire à celui des années 1925-1930 ! Un léger regain d'ouvertures d'hôtels a toutefois été constaté dans les années 1990, principalement dans quelques communes urbaines. Secundo, la moitié des hôtels ne sont actifs que pendant environ 25 ans (l'équivalent d'une génération) et moins de 10% dépassent les 50 ans d'activité. Il en résulte la formation de nombreuses friches touristiques, dont certaines ne connaîtront une reconversion qu'au terme de plusieurs décennies. Tertio, plusieurs facteurs contribuent à la cessation d'activités touristiques en particulier les difficultés d'adaptation à l'évolution rapide des normes (sécurité / confort), et les difficultés de reprise des établissements lorsque la gestion est familiale. Quarto, les dynamiques touristiques tendent à s'autoentretenir. De nouveaux établissements sont davantage susceptibles de s'ouvrir là où les hôtels sont encore actifs. A l'opposé, la présence de friches peut entraîner dans son sillage la fermeture d'établissements encore actifs. De plus, l'absence d'hébergement dans un territoire a pour conséquence que les ouvertures sont plus rares et moins pérennes. Quinto, les reconversions aboutissent principalement à l'ouverture d'établissements touristiques d'un autre type que l'initial (gîtes, restaurants ou cafés) ou à la transformation en logements privés, facilitée par le fait que les hôtels sont pour la plupart situés dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. De nombreuses reconversions restent précaires, notamment à cause de l'organisation intérieure du bâti spécifique à la fonction hôtelière. Le problème lié à la friche et aux reconversions se fait davantage ressentir dans les espaces où le tourisme est très présent (vallées) mais peu là où le tourisme est diffus (ESEM, villes comme Charleroi ou Liège).

En ce qui concerne les HFES+, principalement situés en zone de loisirs, il ressort qu'ils connaissent bel et bien un déclin progressif depuis le début des années 1990, accompagné de changements d'usage, en particulier des PRWE (devenus en grande partie de l'habitat permanent), des centres de tourisme social et assimilés (devenus trop coûteux à entretenir par les communes, mutuelles, syndicats... qui en étaient souvent les propriétaires) et de la moitié des campings (disparition ou habitats permanents). Les HFES+ persistants jusqu'à aujourd'hui sont majoritairement les villages de vacances et une bonne moitié des campings. Toutefois, leurs gestions, offres et publics-cibles changent : les chalets/unités de séjour des villages de vacances ont tendance à être vendus aux particuliers (« seconde résidence ») mais avec une gestion centralisée ; les caravanes résidentielles des campings font petit à petit place à des hébergements insolites et du glamping.

Au total, la recherche sur les trajectoires et friches montre que, dans certains territoires (en l'occurrence les plus touristiques), l'évolution des pratiques touristiques laisse des traces dont la digestion, dans le cadre réglementaire actuel, prend du temps voire n'a pas encore abouti pour

certaines équipements ayant perdu, parfois anciennement, leur fonction touristique. Un certain nombre de reconversions des infrastructures hôtelières (pas toutes, ni partout évidemment) témoignent par ailleurs d'une certaine précarité. Le manque de conscientisation/prise en compte de cette problématique et sa non-gestion laissent donc des cicatrices sur le territoire, traces qui à l'échelle locale sont parfois anecdotiques mais qui dans une vision plus transversale (à l'échelle des vallées par exemple) peuvent avoir plus d'impacts – sur le bien-être global des habitants, sur la qualité d'un territoire qui continue à vivre du tourisme.

#### 4.3.2 Les zones de loisirs

La recherche a permis de brosser un portrait pluriel de la zone de loisirs au Plan de secteur, en étudiant son évolution depuis sa création, y compris en termes d'utilisation du sol, et ses caractéristiques territoriales. Ce portrait a mis en exergue ses potentialités pour accueillir la fonction touristique et, plus globalement, pour favoriser l'optimisation spatiale du territoire wallon, par exemple en étant mobilisée dans le cadre des compensations planologiques. Cette analyse multiforme, et les méthodologies développées, font l'objet d'une note de recherche (CPDT, 2022).

Au contraire des zones d'activité économique et des zones d'habitat (à caractère rural), les zones de loisirs sont, proportionnellement, peu utilisées pour leur destination. De surcroît, l'usage touristique des zones de loisirs n'est pas en croissance à l'échelle régionale. De nombreux terrains en zone de loisirs sont potentiellement bien localisés (cadre paysager intéressant, proximité avec les pôles touristiques). Toutefois, ils ne sont pas mobilisés par les acteurs du tourisme, pour diverses raisons comme la rétention foncière des propriétaires, et le manque d'équipement. Des terrains déjà mis en œuvre par le passé sont généralement préférés. Les projets de type glamping, cabanes dans les bois ou villages de vacances recherchent souvent d'anciens campings (par exemple EuroParcs à Durbuy et Faulx-les-Tombes) ou villages de vacances (reconversion des Dolimarts, Vallée du Rabais à Virton), voire d'anciens hôtels (Cap au Vert à Grandvoir) ou d'autres complexes bâtis isolés (butte du Cely à Saint-Ode), ou bien s'intègrent directement dans une attraction touristique (Forestia, Pairi Daiza, Virelles). Ce qui, dans un contexte de fin d'artificialisation et à condition d'être bien localisé en termes d'accessibilité, est plutôt à encourager.

Les révisions de plan de secteur impliquant la zone de loisirs ont été nombreuses. Si les pertes et les gains se compensent globalement, une redistribution est à l'œuvre. Le moteur principal de cette redistribution est extérieur au secteur touristique, les zones de loisirs non mises en œuvre étant mobilisées dans le cadre de compensations planologiques pour l'extension de zones destinées à l'activité économique. Les révisions de plan de secteur visant la création d'équipements touristiques au sein d'une nouvelle zone de loisirs sont rares également.

La mobilisation de la zone de loisirs dans le cadre de compensations planologiques est pertinente au regard des objectifs actuels de la politique d'aménagement du territoire. Elle conduit en effet à soustraire de la zone urbanisable des terrains isolés dont certains ont une valeur biologique ou agronomique. Toutefois, dans les faits, c'est une opération qui n'a que peu de portée car ces zones sont finalement peu menacées d'urbanisation (voir plus haut).

## 5. ENJEUX, RECOMMANDATIONS ET PISTES POUR DE FUTURES RECHERCHES

La phase flexible de développement touristique de la Wallonie représente un défi multiforme pour l'aménagement du territoire. En effet, elle conduit à la multiplication de conflits d'usages entre fonction résidentielle et touristique et à l'empiètement du tourisme sur les espaces non bâtis. Face à ces tendances, la zone de loisirs, en tant que principal outil d'encadrement spatial du tourisme, s'avère inadaptée. Par ailleurs, alors même que cette phase voit croître la fréquentation touristique, elle s'accompagne d'une montée en gamme des hébergements, ce qui complique l'accès au tourisme d'une partie de la population wallonne. Pour complexifier le tout, compte tenu de la diversification des opérateurs touristiques, il est de plus en plus difficile de quantifier les phénomènes touristiques, et donc de suivre leurs évolutions, condition préalable d'un encadrement efficace.

Dans ce contexte difficile, l'équipe de recherche a identifié 5 enjeux principaux, pour lesquels des recommandations ont été formulées et/ou des pistes de futures recherches esquissées.

### 5.1 LE MANQUE PERSISTANT DE DONNEES FIABLES

Pour remédier au manque persistant de données fiables, plusieurs recommandations ont été formulées (M.1.a.1. à M.1.a.5.). Elles invitent notamment à ce que le CGT assure un suivi complet de l'offre et de la fréquentation touristique, sous toutes ses formes, en veillant à archiver les données accumulées, en particulier celles relatives aux équipements touristiques. L'équipe de recherche insiste aussi sur la nécessaire optimisation de la base de données PIVOT et sur l'élaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires.

### 5.2 LA MECONNAISSANCE DE PLUSIEURS ASPECTS DE L'IMPLANTATION SPATIALE ET DES DYNAMIQUES DU TOURISME AINSI QUE DE LEURS CADRES REGLEMENTAIRES

A cet égard, trois pistes de recherche prioritaires ont été identifiées pour l'avenir (M.1.b.R.1 à M.1.b.R.3). La première consiste en la poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques, en l'étendant aux objets et activités qui n'ont pas été abordés dans le cadre de la présente recherche, en particulier les activités liées aux pratiques dites de pleine nature comme la randonnée, le vélotourisme ou le kayak. La deuxième piste réside dans une investigation plus poussée des raisons de l'émergence ou de la contraction des espaces touristiques. La troisième direction de recherche envisagée porte sur les possibilités offertes par les outils communaux d'aménagement du territoire (SDC, SOL, GCU) en termes de développement et d'encadrement de la fonction touristique.

### 5.3 LE DECALAGE CROISSANT ENTRE LES CADRES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES

Les analyses menées dans le cadre de la recherche montrent combien il est difficile de concilier le temps long de l'aménagement du territoire et le temps court de l'évolution et du renouvellement des pratiques et activités touristiques. De ce décalage naissent différentes difficultés, en particulier les tensions croissantes entre usages de mêmes territoires, plus spécifiquement dans certaines zones à fortes pressions touristiques (résidences secondaires, gîtes de grande capacité, commerces ouverts en fonction de la venue des touristes, logements inaccessibles pour les jeunes ménages...).

Par ailleurs, la recherche a montré la persistance d'une dépendance forte des flux touristiques à l'automobile. Cette dépendance risque d'être encore accrue avec la déconcentration spatiale d'une partie de l'offre touristique.

Ces constats invitent à renforcer l'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial. Ils plaident pour une évolution de la législation. Dans cette optique, l'équipe de recherche a formulé de nombreuses recommandations, portant tant sur l'encadrement des hébergements touristiques existants (M.2.a.1. et M.2.a.12) que sur l'encadrement et le développement de la fonction touristique en amont des projets (M.2.b.1. à M.2.b.6.).

Dans le même temps, l'équipe de recherche défend l'idée que l'encadrement ne doit pas conduire à bloquer complètement le déploiement du tourisme en Wallonie. Elle a donc proposé plusieurs mesures qui permettraient de poursuivre le développement de la fonction touristique au sein du territoire, mais là où c'est opportun (recommandations M.2.c.1. à M.2.c.6.). De ce point de vue, un préalable obligé consiste en la définition d'une stratégie territoriale touristique, favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (dont la fin de l'artificialisation des sols, de l'étalement urbain, et de la dépendance à la voiture ; l'adaptation du territoire aux changements climatiques, à la crise énergétique et à la perte de biodiversité).

#### 5.4 L'OBsolescence des zones de loisirs

La recherche a montré que la zone de loisirs au Plan de secteur n'apparaît pas adaptée pour répondre aux besoins actuels du secteur du tourisme et aux défis de l'aménagement du territoire. Fort de ce constat, elle promeut les mesures suivantes.

Il conviendrait de maintenir l'usage touristique au sein des zones de loisirs déjà artificialisées, via des véhicules juridiques (recommandation M.2.d.1.) et, en fonction des cas, les dispositions du Plan HP visant à rétablir la vocation originelle de certains équipements touristiques.

Une stratégie touristique territoriale (M.2.c.1.), idéalement affinée à l'échelle communale par l'entremise d'un SDC (M.2.b.2.), devrait permettre d'identifier des zones de loisirs non artificialisées répondant à des critères touristiques et d'aménagement du territoire durable (notamment en termes d'accessibilité alternative à la voiture) (M.2.c.5). Des moyens de mobilisation du foncier (M.2.c.2., M.2.c.3.) et des subsides devraient être alloués pour favoriser l'émergence de projets touristiques au sein de ces zones de loisirs opportunes à mettre en œuvre. Des outils (cartographiques et analytiques) ont été produits par la recherche afin de catégoriser et caractériser finement les zones de loisirs et ainsi favoriser l'application des mesures proposées. Par ailleurs, ces zones de loisirs non artificialisées mais opportunes pour un usage touristique ne devraient pas servir de compensation planologique, afin de préserver ce gisement foncier potentiel pour le déploiement de nouvelles activités touristiques.

Enfin, les zones de loisirs non artificialisées sous contraintes fortes et/ou non équipées ne devraient pas constituer une cible privilégiée dans le cadre de compensations planologiques. En effet, ces compensations devraient être définies en priorité au sein de zones à fort risque d'urbanisation, ce qui n'est pas le cas de ces zones de loisirs. A long terme ou en cas de révision profonde du Plan de secteur, un rezonage en ZNDU (zones non destinées à l'urbanisation) serait souhaitable pour ces terrains, avec analyse territoriale approfondie pour déterminer la nouvelle affectation.

## 5.5 LES CARENCES DANS LA GESTION DES « SORTIES DU TOURISME »

Les longs délais observés de reconversion des bâtiments et équipements « sortis » du tourisme, ainsi que leur précarité ultérieure, conduit l'équipe de recherche à recommander un meilleur accompagnement de la cessation d'activité et de la reconversion des anciens établissements touristiques. Afin d'éviter d'aboutir à des situations difficilement gérables par la suite (habitat permanent, reconversions problématiques), il s'agirait, entre autres, de réduire le délai entre la cessation d'activité et la reconversion du site, d'aider à la réflexion des propriétaires / communes au sujet de l'« après-tourisme » d'un site en phase de déclin, et de systématiser l'identification et la publicité d'une friche touristique (par le biais de l'inventaire SAR notamment). Des mesures simples à mettre en œuvre comme le gommage de la signalétique et le réaménagement de certaines façades pour leur meilleure intégration permettraient par ailleurs de faciliter la digestion des friches pour une éventuelle poursuite du tourisme et/ou le bien-être des habitants, tout en étant vigilant à la volonté de la population d'éventuellement préserver certaines traces du passé touristique. L'encadrement des friches est également à promouvoir notamment lorsque les reconversions sont précaires (habitat type marchands de sommeil par exemple). L'équipe de recherche invite aussi à faire appel aux subventions octroyées dans le cadre des actes et travaux de réhabilitation de sites désaffectés reconnu comme SAR (pour autant que les conditions pour en bénéficier soient rencontrées). Enfin, nous plaidons pour une réflexion d'ensemble à l'échelle locale et supra-locale sur les sorties touristiques existantes ou à venir et les suivis à mettre en œuvre.

## BIBLIOGRAPHIE

- Adisson, F. (2017) « Choisir ses occupants : Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 8p.
- Administration de l'urbanisme (1955), *Atlas du Survey national, Planche 40 – Hôtels et pensions 1955*.
- Administration de l'urbanisme (1956), *Atlas du Survey national, Planche 41 – Hébergement : tourisme social 1956*.
- Alonso-Almeida, M.d.M., Bremser, K. (2013) « Strategic responses of the Spanish hospitality sector to the financial crisis », *International Journal of Hospitality Management*, 32, pp. 141-148
- Ambrosino, C. et Andres, L. (2008) « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *Espaces et sociétés*, 134, pp. 37-51
- Andres, L. (2011) « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 4p.
- Andres, L. et Grésillon, B. (2011), « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives », *L'Espace Géographique*, 1, pp.15-30
- Anon (2010), « Paroles de pro « Des zones de loisirs, vite » In : *Le Soir* [en ligne], 15 décembre 2010.
- Anon (2011), « Le tourisme en Belgique veut faire parler de lui » In : *Le Soir* [en ligne], 23 juin 2011.
- Anon (2012), « A vendre, magnifique hôtel avec vue... » IN : *Le Soir* [en ligne], 14 juin 2012.
- Antrop, M., De Maeyer, P., Vandermotten, C., Beyaert, M. et al. (2006), *La Belgique en cartes. L'évolution du paysage à travers trois siècles de cartographie*, 248pp, Lannoo, Bruxelles.
- Attractions & Tourisme (2017), "Guide pratique pour l'autorisation et le classement des attractions touristiques en Wallonie", 35p.
- Bachimon, P. (2012) « Les friches touristiques en Polynésie française – Révélateur d'une crise de la destination et forme de résistance au tourisme international », *Via*, 1, 26p.
- Bachimon, P. (2016) La friche touristique un temps "froid" ouvrant les possibles de la recomposition territoriale, intervention lors du séminaire PUCA "Déprises d'enclaves touristiques et sorties du tourisme : recomposition des territoires et réappropriations civiles", 15/12/2016, La Défense
- Bachimon, P. (2019) « "Apocalypse Snow". Enfrichement des stations de montagne et syndrome (de la bulle) climacique », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 13p.
- Barbieaux B. (2003), « Du soleil mais pas trop » In : *Le Soir* [en ligne], 23 août 2003.
- Baron-Yellès, N. (2006) « De la fréquentation touristique de masse aux flux résidentiels : le cas de l'Algarve (Portugal) », *Flux*, 65, p. 63-74.
- Bastin Y (2021). « La lente disparition des hôtels à taille familiale » In : *La Meuse – Verviers*, 10 mai 2021, p. Verviers\_6. Consulté le 10 novembre 2022. Disponible via la plateforme Europresse.
- Baum, T. (1998) « Taking the Exit Route: Extending the tourism Area Life Cycle Model », *Current Issues in tourism*, 1(2), pp. 167-175

Berger Roland (2021) Etude stratégique sur le tourisme en Wallonie - Stratégie tourisme 2030

Beriatos, E. et Papageorgiou M. (2008) « Derelict building installations and infrastructures in Greek Spa Towns: the case of Kamena Vourla and Ypati », In: BERIATOS Elias, BREBBIA Carlos A., Brownfields IV: Prevention, Assessment, Rehabilitation and Development of Brownfield Sites, Southampton, WIT Press, pp. 149-158.

Bernier, C., Blain, S., Boodts, A., Bottieau, V., Croughs, T., Dawance, B., Defer, V., Demeulemeester, S., Fettweis, R., Grandjean, M., Hanin, Y., Halleux, J.-M., Hendrickx, S., Lambotte, J.-M., Leclercq, A., Le Fort, B., Van Ngoc, H., Wilmotte, P.-F. (2021), *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture*. CPDT, subvention 2021. Rapport de recherche final, 80 p.

Bessy, O. (2016) « Innovations événementielles et structuration des destinations touristiques. Pour une hybridation des approches : l'exemple de l'Ultra-Trail du Mont-Blanc », Mondes du tourisme, Hors-série, 17p.

Beyaert, M., Antrop, M., De Mayer, P., Vandermorten, Ch., Billen, C., Decroly, J.-M., Neuray, C., Ongena, T., Queriat, S., Van Den Steen, I., Wayens, B. (2006), *La Belgique en cartes : L'évolution du paysage à travers trois siècles de cartographie*, Lannoo-IGN.

Billen C., Grimmeau J-P, Pillen P (1984), *Des caravanes dans le paysage ! Etude de l'impact esthétique de différentes formes de seconde résidence sur le paysage. Le cas de Viroinval et Doische (Entre-Sambre-et-Meuse*, ministère de la Communauté française, 135p

Bioul A.-C., Pouleur J.-A. et Swennen C. (2007). *Réhabiliter sa maison, son commerce...Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens*, Charleroi : Maison de l'Urbanisme – Espace Environnement ASBL.

Bodeux J.-L. (2008), « La bière pour découvrir nos régions » In : *Le Soir* [en ligne], 25 mars 2005.

Bonnemains, A. (2016) « La personnalisation d'un tourisme standardisé dans les stations de ski des Alpes du Nord : Opportunités et limites », Mondes du tourisme, 19p.

Bonnemains, A., Clivaz, C. (2019) « Adaptation aux changements climatiques des stations de sports d'hiver dans les Alpes françaises et suisses: quel rôle pour les pouvoirs publics ? », pp. 227-234 in Cholat, FL, Gwiazdzinski, L., Tritz, C., Tuppen, J. (2019), *Tourisme(s) et Adaptation(s)*, Elya Editions, France, 371p.

Bouchend'homme, C. (1987) « Patrimoine immobilier et obsolescence touristique. Le cas de Cayeux-sur-Mer », *Hommes et Terres du Nord*, 4, pp. 251-255

Bourg, N (2019) *Quelle place occupent les friches dans la construction de la Trame verte et bleue de la ville de Strasbourg ? Mémoire de fin d'étude (Université de Liège - Gembloux Agro-Bio Tech ; promoteur G. Mahy),*

Brassens, B. et Farèniaux, B. (2018) *La rénovation de l'immobilier de loisirs*, IGF et CGEDD, 132p.

Breyne Johanna, Montero de Oliveira, F. Esteban, Abildtrup Jens, Dufrêne Marc (2021). *Une estimation de la fréquentation touristique dans les espaces naturels de l'Ardenne en utilisant de nouvelles technologies. L'écotourisme en Ardenne*, Rapport 5.

Briant, E., Bechet, M., Machemehl, C., Suchet, A. (2020) « Utopies d'un tourisme en renouvellement. - À propos des adaptations en cours dans les destinations touristiques confrontées à la crise sanitaire prolongée de la COVID-19 en France », *Téoros*, 39(3)

- Broche J.-C., Conraads D. et Burgraff E. (1993), « Les chiffres confirment le drame : la crue du siècle. Situation stable mais menaçante. Esneux fataliste ; Laviot évacué » In : *Le Soir* [en ligne], 22 décembre 1993, consulté le 10 mai 2022, disponible via [https://www.lesoir.be/art/les-chiffres-confirment-le-drame-la-crue-du-siecle-situ\\_t-19931222-Zo7MA2.html](https://www.lesoir.be/art/les-chiffres-confirment-le-drame-la-crue-du-siecle-situ_t-19931222-Zo7MA2.html)
- Bruyelle, P. (1992) « La réutilisation des friches – I. La problématique et les stratégies de réutilisation », *Revue belge de géographie*, 1-4, pp. 179-185
- Buisson, L. (2017) *Le temps de veille, un potentiel pour faire la ville autrement : l'expérience de l'Hôtel Pasteur*, Mémoire de Master (Université Renne 2), 98p.
- Burgraff E. (2008), « Doper l'Ardenne authentique » IN : *Le Soir* [en ligne], 22 janvier 2008.
- Butler, R.W. (1980) « The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources », *The Canadian Geographer*, 24(1), pp. 5-12
- Butler, R.W. (2006a) *The Tourism Area Life Cycle, Vol.1 – Applications and Modifications, Aspects of Tourism*, 28, Channel View Publications, 385p.
- Butler, R.W. (2006b) *The Tourism Area Life Cycle, Vol.2 – Conceptual and Theoretical Issues, Aspects of Tourism*, 29, Channel View Publications, 352p.
- Cam, L. (2017) *L'ORIL, un dispositif rénové, mémoire de fin d'étude*, Université d'Aix-Marseille dirigé par J.-P. Ferrand, 109p.
- Cerema (2019) « La prise en compte de la réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les SCoT », 8p.
- CGT - Commissariat général au Tourisme (1963), *Camping 1963*. Commissariat Général au Tourisme (Ministère des Communications), Bruxelles.
- CGT (2020a), "La Wallonie touristique en chiffres – Données 2019", 63p.
- CGT (2020b), "Les Soleils illuminent le tourisme wallon", note explicative, 1p.
- Chardon, J.-P. et Hartog, T. (1995) « Saint-Martin ou l'implacable logique touristique », *Cahiers d'outre-mer*, 189, pp. 21-33
- Charlier, J. & Reginster, I. (2021). *Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités résidentielles en Wallonie*, Working Paper de l'IWEPS n°32, Namur, 54 p.
- Clivaz, C., Gonseth, C., Matasci, C. (2015) *Tourisme d'hiver – le défi climatique*, Presses Polytechniques et Universitaires Romande, Lausanne, 131p.
- Cobbaut N. (2008), « Secteur hôtelier et immobilier : un binôme » In : *Le Soir* [en ligne], 26 décembre 2008.
- Condevaux, A., Djament-Tran, G., Gravari-Barbas, M. (2016) « Avant et après le(s) tourisms(s). Trajectoires des lieux et rôles des acteurs du tourisme « hors des sentiers battus ». Une analyse bibliographique », *Via*, 9, 23p.
- Cour des comptes (2002) « L'assainissement des sites d'activité économique désaffectés : Le cas des sites d'intérêt régional (SIR) », *Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon*, 117p.
- CPDT (2014) « Méthodologie pour une optimisation du recensement des Sites à Réaménager (SAR) », rapport de recherche
- CPDT (2017) *La Vallée de la Meuse, Atlas des paysages de Wallonie*, 6, 359p.
- CPDT (2018 et 2019) « Gérer le territoire avec parcimonie », rapports finaux et annexes

- CPDT (2019) « Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie », vade-mecum, 88p.
- CPDT (2020), « Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir », rapport scientifique final, 199p. + annexes
- CPDT (2022) Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au plan de secteur : Outil à destination des acteurs publics actifs dans le développement territorial et le secteur touristique. Notes de recherche 84, Décembre 2022. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr\\_84.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr_84.pdf)
- Crabeck, S. (2009) « Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis (péri-)urbains au cœur de la campagne wallonne », *Territoire(s) wallon(s)*, 3, pp.167-190
- d'Andrimont, C., Bauthier, I., Decroly, J.-M. (2014) *Tourisme et changement climatique*, Notes de recherche n°49, CPDT, 61p.
- Darbellay, F., Clivaz, C., Nahrath, S., Stock, M. (2011) « Approche interdisciplinaire du développement des stations touristiques - Le capital touristique comme concept opératoire », *Mondes du tourisme*, 4, pp. 36-48
- Darras Barquissau, N. et Fontan Sers C. (2021) « Economie collaborative et tourisme : le cas d'un changement stratégique d'un hôtel indépendant français face à l'arrivée de Airbnb », *Question(s) de management*, 32, pp. 85-101
- Debos, F. (2012) « Le développement du tourisme : facteur de valorisation du patrimoine industriel ? », présentation au séminaire international (juin 2012) de Baia-Maré (Roumanie) : Processus, problématiques, enjeux du patrimoine industriel
- Debuisson, M., Charlier, J., Juprelle, J., Reginster, I. (2021), *Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2035*, Rapport de recherche n°44, avril 2021, IWEPS.
- Dehoorne O., Saffache P., Tatar C. (2008), « Le tourisme international dans le monde : logiques des flux et confins de la touristicité » In : *Études caribéennes* [En ligne], 9-10 | Avril-Août 2008 ; Disponible via <http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/882>
- Demonty B. (2007), « Le tourisme belge en forme. Bruxelles et la côte profitent de la hausse. Le tourisme en Ardenne stagne. Les premiers visiteurs sont les Néerlandais. » In : *Le Soir* [en ligne], 19 juillet 2007.
- Denys, M., Hecq, E., Lekeumo, E.U., Rechul, M., Serfiotis, N., Thiébaux, B. (2016) *Friches touristiques en Région wallonne*, Rapport final réalisé dans le cadre du cours ENVI-F-422 (ULB, Master en Sciences et gestion de l'environnement), 37p.
- Desse, M. (2010) « Guadeloupe, Martinique, LKP, crise de 2009, crise économique, déclin économique : de crises en crises : la Guadeloupe et la Martinique », *Études caribéennes*, 17, 15p.
- DGCIS et KPMG (2012) *La performance économique de l'offre d'hébergement touristique marchand du littoral*, 272p.
- Duhamel, P. et Violier P. (2018) « Le déclin des lieux touristiques en question », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, 95(4), pp. 613-623
- Dumbrovská, V. et Fialová D. (2014) *Tourist intensity in capital cities in Central Europe: comparative analysis of tourism in Prague, Vienna and Budapest*. *Czech Journal of Tourism*, 3(1), 5-26.

- Echautd, C. (2019) Une politique publique intégrant l'urbanisme temporaire ? Analyse des atouts et des écueils à travers le projet de l'Allée du Kaai, Mémoire de fin d'étude réalisé à la Faculté d'architecture de l'Université de Liège sous la direction de Sophie Dawance, 115p.
- Evers V. (2022), « Un siècle d'histoire hôtelière – Une analyse du territoire de la Communauté germanophone de Belgique de 1920 à nos jours » ; Mémoire de fin d'étude, ULB – Master en sciences et gestion du tourisme ; 67p. + annexes.
- Fablet, G. (2013) « La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise », Revue de géographie alpine, 101(3), 14p.
- Fagnoni, E. (2004) « Amnéville, de la cité industrielle à la cité touristique : quel devenir pour les territoires urbains en déprise ? », Mondes en développement, 125, pp.51-66
- Ferrol, M.-E. (2008) « Le redéploiement touristique d'Evian les Bains : vers un tourisme métropolitain », Le Globe, revue genevoise de géographie, 148, pp.147-166
- France Tourisme Ingénierie (2020) Expérimentation nationale sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir et la transition énergétique des stations, Atout France, 88p.
- Francis, P. (1999) « Nouvelle forme de migration vers des espaces touristiques en reconversion », Espace, populations, sociétés, 2, pp. 345-352
- Gaido, L. (2002) « Du concept de station au concept de district », Revue de géographie alpine, 90(4), pp. 109-116
- Gale, T. (2005) « Modernism, Post-Modernism and the Decline of British Seaside Resorts as Long Holiday Destinations: A Case Study of Rhyl, North Wales », Tourism Geographies, 7(1), pp. 86-112
- Gauchon, C. (1997) « Anciennes remontées mécaniques dans les montagnes françaises : pour une géographie des friches touristiques », Bulletin de l'association de géographes français, 74(3), pp. 296-310
- Gauthier, C., Raymond, R., Pech P. (2021) Les acteurs intermédiaires dans l'occupation temporaire des friches urbaines : entre rapports de pouvoir et essaimage de nouvelles manières de « faire », CIST 2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp. 386-389
- Gay, J.-C. (2006) « Transport et mise en tourisme du Monde », Cahiers de géographie, 4, pp. 11-22
- Geoffroy, D., Fontaine, B., Besnard, A. (2020) « Quelle biodiversité urbaine est observée sur les espaces verts, les friches et les cimetières ? Une illustration à Grenoble », Naturae, 10, pp.151-163
- George, E., Achin, C., Francois, H., Spandre, P., Morin, S., Verfaillie, D. (2019) « Changement climatique et stations de montagne alpines : impacts et stratégies d'adaptation », Sciences Eaux & Territoires, 28, pp.44-51
- Gojceta, D. (1978), *Les résidences secondaires dans les bassins de l'Aisne et de la Liègne (Ardenne et Famenne du nord-est) : Enquête géographique*, Bulletin de la Société géographique de Liège, n°14, 14<sup>e</sup> année, avril 1978, pp. 97-116.
- Gouvernement Wallon (2004), « Décret instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés », dernière modification en date du 20 juillet 2016
- Gouvernement Wallon (2018) « Plan wallon d'investissement : le Gouvernement sélectionne 141 projets pour un budget de 330.000.000€ », communiqué de presse

Gouvernement Wallon (2021) « Plan de relance », 253p.

Grand, P. et Peyrat, J. (2016) Pratiques des établissements publics fonciers en matière de requalification des friches urbaines et industrielles, rapport CGEDD n°010379-0, 56p.

Grefe G. et Coëffe V. (2020). « Les interactions entre l'hôtellerie française et le patrimoine : une relation à l'épreuve de l'« économie de l'enrichissement » », *Mondes du Tourisme* [En ligne], 17 | 2020, mis en ligne le 01 juin 2020, consulté le 14 novembre 2022. URL : <http://journals.openedition.org/tourisme/2703> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/tourisme.2703>

Guex D. (2017). *L'économie de l'enrichissement. Compte-rendu et perspective*, juillet 2017. Consulté le 7 novembre 2022. Disponible via [https://www.researchgate.net/publication/318678407\\_L'economie\\_de\\_l'enrichissement\\_Compte-rendu\\_de\\_lecture\\_et\\_mise\\_en\\_perspective](https://www.researchgate.net/publication/318678407_L'economie_de_l'enrichissement_Compte-rendu_de_lecture_et_mise_en_perspective).

Haine, P. (2010) Tourism Area Life Cycle : défi et enjeux au 21ème siècle, Mémoire de fin d'étude réalisé à l'ULB-IGEAT, sous la direction d'A. Diekmann, 79p.

Hatt, E. (2018) « Refaire la station sur la station », *Urbanisme*, 411, pp. 38-41

Henne B., Maquet H., Ancion H. et Secretin J.-M. (2022). « L'affaire Sagawé. Un scandale urbanistique en Wallonie », In : *L'histoire continue* [en ligne], Bruxelles : RTBF – audio, 27 octobre 2022. Consulté le 22 novembre 2022. Disponible via <https://audio.rtbf.be/media/l-histoire-continue-2955078>

Herouard F. (2008). *Habiter l'hôtel. Un reflet de la précarité dans les agglomérations de Caen, Lisieux et Rouen*. Thèse présentée en vue de l'obtention du doctorat de l'Université de Paris Est. Ecole doctorale EGEE (Economie, Gestion et Espaces) Spécialité : Aménagement de l'espace, Urbanisme. Paris : Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris Est.

Hidalgo, A., Martín-Barroso, M., Nunez-Serrano, J.A., Turrion, J., Velazquez, F.J. (2022) « Does hotel management matter to overcoming the COVID-19 crisis? The Spanish case », *Tourism Management*, 88, 22p.

<https://www.iweps.be/publication/les-polarites-de-base-des-balises-pour-identifier-des-centralitesurbaines-et-rurales-en-wallonie/>

Humblet F. (2011), « L'hôtellerie de papa a vécu ». In : *Le Soir* [en ligne], 9 juillet 2011

IAU Île de France (2017) « Renouveler l'offre touristique pour renforcer la destination Île-de-France : Contribution au schéma régional de développement du tourisme et des loisirs 2017-2021 », Paris, 53p.

IDFriches Auvergne-Rhône-Alpes (2020) Friches : Le coût de l'inaction, Fiche pédagogique, 2p.

INS – Institut national de statistique (1955), *Bulletin de statistique*, volume 41, 6, Juin, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1956), *Bulletin de statistique*, volume 42, 6, Juin, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1957), *Bulletin de statistique*, volume 43, 6, Juin, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1958), *Bulletin de statistique*, volume 44, 5, Mai, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1959), *Bulletin de statistique*, volume 45, 5, Mai, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1960), *Bulletin de statistique*, volume 46, 5, Mai, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1961), *Bulletin de statistique*, volume 47, 5, Mai, Bruxelles.

INS – Institut national de statistique (1962), *Bulletin de statistique*, volume 48, 5, Mai, Bruxelles.

- INS – Institut national de statistique (1963), *Bulletin de statistique*, volume 49, 5, Mai, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1964), *Bulletin de statistique*, volume 50, 5, Mai, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1965), *Bulletin de statistique*, volume 51, 6, Juin, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1965), *Recensement des logements au 31 décembre 1961*, t. III, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1966), *Bulletin de statistique*, volume 52, 4, Avril, Bruxelles
- INS – Institut national de statistique (1967), *Statistique du commerce et des transports*, 7-8, Juillet-Août, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1968), *Statistique du commerce et des transports*, 7-8, Juillet-Août, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1969), *Statistique du commerce et des transports*, 5, Mai, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1970), *Statistique du commerce et des transports*, 10, Octobre, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1971), *Statistique du commerce et des transports*, 7-8, Juillet-Août, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1974), *Statistique du commerce et des transports*, 6-7, Juin-Juillet, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1975), *Recensement de la population au 31 décembre 1970 : Tome 2 : Recensement des logements : principaux résultats par commune*, Ministère des Affaires économiques, Bruxelles.
- INS – Institut national de statistique (1977), *Statistique du commerce et des transports*, 4-5-6, Avril-Mai-Juin, Bruxelles.
- INSEE Rhône-Alpes (2010) *Tourisme hiver 2008-2009 : les hébergements collectifs s'en sortent mieux que les hôtels*, La Lettre Résultat n°124, 4p.
- INSEE Rhône-Alpes (2011) *Quatre ans de baisse de la fréquentation hôtelière en Rhône-Alpes*, La Lettre Résultat n°154, 4p.
- Inter-Environnement Wallonie (2006) *Quand les SAER (ex SAED) deviennent SAR...*, article disponible en ligne.
- IRM - Institut Royal Météorologique (2022), « Événements météorologiques remarquables depuis 1901 » In : *IRM* [en ligne], consulté le 2 mai 2022, disponible via <https://www.meteo.be/fr/climat/climat-de-la-Belgique/evenements-remarquables-depuis-1901>
- IRM - Institut Royal Météorologique (2022), « Événements météorologiques remarquables depuis 1901 » In : *IRM* [en ligne], consulté le 2 mai 2022, disponible via <https://www.meteo.be/fr/climat/climat-de-la-Belgique/evenements-remarquables-depuis-1901>
- Ittelet G. (2001). « Plus de cent hôtels wallons déclassés » In : *Le Soir* [en ligne], 20 juillet 2001.
- Ivanov, S., Idzhylowa, K., Webster C. (2016) « Impacts of the entry of the Autonomous Republic of Crimea into the Russian Federation on its tourism industry: An exploratory study », *Tourism Management*, 54, pp. 162-169

- Jamot, C. (2006) « Tourisme et enclavement : l'exemple du Massif Central français », Cahiers de géographie, 4, pp. 33-42
- Janin, C. et Andres, L. (2008) « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », Annales de géographie, 663, pp. 62-81
- JDC (2011). « Le plus dur est passé » In : *La DH* [en ligne], 10 janvier 2011. Consulté le 10 mai 2022, disponible via <https://www.dhnet.be/archive/le-plus-dur-est-passe-51b7e4c4e4b0de6db99596ed>
- Joye, J.-F. (2013) « L'exigence de remise en état des lieux après la fermeture définitive des stations de ski : une problématique juridique nouvelle », *Juris Tourisme*, 151, 5p.
- Karl, M. (2018) « The influence of risk perception on destination choice processes », *European Journal of Tourism Research*, 18, pp. 160-163
- Knafou, R. (1996) « La transformation des lieux anciennement touristiques », *Méditerranée*, 84 (3), pp. 3-4
- Kosová, R. et Enz, C.A. (2012) « The Terrorist Attacks of 9/11 and the Financial Crisis of 2008: The Impact of External Shocks on U.S. Hotel Performance », *Hotel Management*, 53(4), pp. 308-325
- KPMG (2007) Région Wallonne – Plan stratégique de structuration et de valorisation de l'offre touristique 2008-2016, Rapport final, 189p.
- KPMG (2021) Stratégie digitale pour le tourisme en Wallonie
- Kubickova, M., Kirimhan, D., Li, H. (2019) « The impact of crises on hotel rooms' demand in developing economies: The case of terrorist attacks of 9/11 and the global financial crisis of 2008 », *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 38, pp. 27-38
- Lageiste, J. (2011) « Une friche touristique à Chypre : la station fantôme de Varosia », *M@ppemonde*, 103.
- Lambert V. (1990), "Les parcs résidentiels de week-end et les villages de vacances", *Les cahiers de l'urbanisme*, p.17-21
- Langenbach, M., Clivaz, C., Francois, H. (2020) « Ré-invention des territoires touristiques : quelle transition pour les stations des Alpes ? », *Via*, 18, 5p.
- Laslaz, L. (2013), « Renaturaliser sans patrimonialiser : Bannir les "installations obsolètes" et les points noirs paysagers dans les espaces naturels protégés alpins », *L'Espace Géographique*, 42, pp. 354-369
- Legrand C. (2019). « La France va-t-elle rapatrier "ses" handicapés résidant en Belgique ? » In : *RTBF* [en ligne], 11 avril 2019. Consulté le 24 mai 2022, disponible via <https://www.rtf.be/article/la-france-va-t-elle-rapatrier-ses-handicapes-resident-en-belgique-10192569>
- Lemoine, G. (2016) « Flores et pollinisateurs des villes et des friches urbaines... Entre nature temporaire et biodiversité en mouvement », *Bulletin de la Société de Botanique du Nord de la France*, 69, pp.103-116
- Lemoine, G. (2017) « Usages temporaires des friches urbaines de l'Etablissement public foncier Nord-Pas-de-Calais : une contribution aux villes durables ? », *Techniques Sciences Méthodes*, 3, pp.1-8
- Les Echos du Tourisme*, MRW-CGT : Namur, n° 4, premier trimestre 1996.
- Létocart, L. (2021) « Le Mecklembourg–Poméranie-Occidentale, un littoral touristique entre réhabilitation et ancrage dans une aire allemande et baltique », *Mappemonde*, 131, 21p.

- Lompech, M. et Ricard, D. (2019) « Les friches touristiques dans la moyenne montagne auvergnate, entre effet de cycle et fragilité territoriale », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 17p.
- Magnan, A. (2008) *Subir... sans réagir ? Réflexions soulevées par la persistance des friches touristiques littorales de l'île de Saint Martin (Petites Antilles)*, Actes du colloque international pluridisciplinaire "Le littoral : subir, dire, agir" (Lille, France, 16-18 janvier 2008), 9p.
- Makow, N. (2017), *L'usage temporaire des friches urbaines de la région verwiétoise*, Travail de fin d'étude (Université de Liège), 174p.
- Marchal M. (2001), « Dix années de mise en conformité aux normes de sécurité-incendie dans les hôtels wallons » In : *Les Echos du tourisme*, MRW-CGT : Namur, n° 22, 1<sup>e</sup> trimestre 2001, pp. 10-11.
- Masclanis, F. (2020) « Résilience et tourisme : d'une crise conjoncturelle à une mutation structurelle ? – L'exemple occitan », *Téoros*, 39(3)
- Matele.be (2020) *Vencimont : raser ou rénover les 50 chalets du village de vacances ?*, article de presse disponible en ligne (<https://www.matele.be/vencimont-raser-ou-renover-les-50-chalets-du-village-de-vacances>)
- McKercher, B. (2005) « Destinations as Products? A Reflection on Butler's Life cycle », *Tourism Recreation Research*, 30(3), pp. 97-102
- Mellet, A. (2017), *Les stations de ski : évolution urbaine et touristique - étude de cas des stations du Seignus et de la Foux d'Allos*, Mémoire de fin d'étude sous la direction de F. Hernandez, Aix-Marseille Université, Institut d'Urbanisme et d'aménagement Régional, 111p.
- Merenne-Schoumaker, B. (1982) « L'aménagement des friches industrielles », *Notes de Recherches de la Société Géographique de Liège*, 2, pp. 29-40
- Mertens, B. (2020) « Feu vert pour les Cabanes des Dolimarts », article de presse du Journal La Meuse du 13 janvier 2020, page 10
- Miquel, F., Mougey, J., Ribière, G. (2010) « La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France »,
- Mouret, E.-S. (2019) « Quand les routes fermées de montagne racontent les territoires. L'exemple du Vercors : entre invisibilités, réappropriations et mises en valeur (XIXe-XXIe siècles) », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 20p.
- Natureparif (2012) « Friches urbaines et biodiversité – Rencontres de Natureparif : 18 novembre 2011 – Saint Denis », 28p.
- Navarro, N. (2016) « Renouveler la promesse touristique : Singulariser l'expérience ou changer l'image de la ville », *Ethnologies*, 38(1-2), pp.195-211
- Neufcoeur A. (2001), « Nouvelle classification des hôtels : le bilan ». In : *Les Echos du Tourisme*, MRW-CGT : Namur, n° 24, 24 septembre 2001, pp. 4-6.
- OCDE (2007) *Changements climatiques dans les Alpes européennes – Adapter le tourisme d'hiver et la gestion des risques naturels*, France, 136p.
- OCDE (2020) *Les actions engagées dans le domaine du tourisme face au coronavirus (COVID-19)*, 78p.
- Oiry-Varraca, M. (2012) « Fabriquer des ressources territoriales pour renouveler l'offre touristique dans les Alpes et les Pyrénées », *Revue de géographie alpine*, 100(2)

- OMT (2021) Enquête mondiale sur l'action climatique dans le tourisme, Enquête menée durant l'été 2021 (résultats pas encore disponible). <https://www.unwto.org/fr/enquete-mondiale-sur-l-action-climatique-dans-le-tourisme>
- Origo, N., Whicherek, S., Hotyat, M. (2012), « Réhabilitation des sites pollués par phytoremédiation », *Vertigo*, 12(2), 14p.
- Ozdemir, O., Dogru, T., Kizildag, M., Mody, M., Suess, C. (2021), « Quantifying the economic impact of COVID-19 on the U.S. hotel industry: Examination of hotel segments and operational structures », *Tourism Management Perspectives*, 39, 12p.
- Pattieu S. (2009). « La « vie de château » ou les gains symboliques du tourisme populaire. France, 1945-années 1980 », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, n° 56-2, p. 52-78.
- Pirou (2016) « La dimension régionale du système touristique : une lecture réticulaire par les pratiques spatiales des touristes au sein de l'espace des « châteaux de la Loire », *Mondes du tourisme*, Hors-série, 27p.
- Portail de la Cohésion Sociale (n.d.). Plans d'actions transversaux : Plan Habitat permanent (Plan HP). <http://cohesion sociale.wallonie.be/actions/PHP>, consulté le 16 novembre 2022.
- Queriat S. (2010). La mise en tourisme de l'Ardenne belge (1850-1914). Genèse et évolution d'un espace touristique. Processus, acteurs et territoires, Thèse de doctorat présentée sous la dir. de C. Billen, Faculté de Philosophie et Lettres – Histoire, art et archéologie, ULB, 2 vol. + cartes.
- Quériat, S. (2010), *La mise en tourisme de l'Ardenne belge (1850-1914). Genèse et évolution d'un espace touristique. Processus, acteurs et territoires*. Thèse de doctorat, Université Libre de Bruxelles.
- Quériat, S. et Decroly, J.-M. (2012), « Le tourisme », CPDT, Notes de recherche, 30, 42p.
- Roussel, D. (2008) « Innovation territorialisée et nouvelles dynamiques touristiques – La valorisation des ressources spécifiques », *Marché et organisations*, 7, pp. 78-91
- Salmon C. (2019). *L'ère du clash*. Paris : Fayard.
- Santarone S. (2003). *Léopold II et l'Ardenne. Entre domaine royal et affaire touristique*, Mémoire présenté sous la direction du professeur C. Billen en vue d'obtenir le titre de licencié en histoire, ULB, Année académique 2002-2003.
- Sauri, D. et Llurdés, J.C. (2020) « Changement climatiques et stratégies d'adaptation dans les stations de ski catalanes espagnoles », *Revue de géographie alpine*, 108(1), 16p.
- Sauthier, G. (2011) Trajectoire de développement touristique et régimes urbains : Analyse du cas de Montreux, Mémoire-recherche, Institut Universitaire Kurt Bösch, 98p.
- Štefko, R., Vašaničová, P., Litavcová, E., Jenčová, S. (2018). Tourism Intensity in the NUTS III Regions of Slovakia. *Journal of Tourism and Services* 9(16): 45-59. <https://doi.org/10.29036/jots.v9i16.43>
- Suchet, A. (2015) « Pour en finir avec Butler (1980) et son modèle d'évolution des destinations touristiques : le cycle de vie comme un concept inadapté à l'étude d'une aire géographique », *Loisir et Société*, 38(1), pp. 7-19.
- Tissot, L. et Schneider, G. (2018) « Hôtel et sport : quelles relations ? L'exemple de la Suisse alpine (XIXe siècle – 1954) », *Entreprises et histoire*, 93, pp. 12-26
- Torricelli, G.P., Du villard S. (2019) « Montagnes en friches ou friches en montagne ? », *Revue de géographie alpine*, 107(1), pp.1-6

- Touvron, V. (2017) Etude de l'impact paysager des projets de phytoremédiation concernant les friches industrielles, Mémoire de fin d'étude, sous la direction de X. Legrain et G. Collinet, Gembloux Agro-Bio Tech, 100p.
- Tvlux.be (2017) « Borzée : le centre de vacances racheté par le groupe Lamy », article de presse disponible en ligne ( [https://www.tvlux.be/article/info/tourisme/borzee-le-centre-de-vacances-rachete-par-le-groupe-lamy\\_25701.html](https://www.tvlux.be/article/info/tourisme/borzee-le-centre-de-vacances-rachete-par-le-groupe-lamy_25701.html) )
- UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW (2020). Cartes d'occupation et d'utilisation du sol de Wallonie. Projet WALOUS.
- UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW (2020). WALOUS - Développement d'une méthodologie opérationnelle de cartographies de l'occupation et de l'utilisation du sol en Région wallonne. D8.1 Guide méthodologique finalisé et recommandations d'usage. Disponible en ligne ([https://geoportail.wallonie.be/files/PDF/annexes\\_walOUS/WALOUS\\_WP8\\_D8.1\\_GuideM%c3%a9thodologique\\_LU.pdf](https://geoportail.wallonie.be/files/PDF/annexes_walOUS/WALOUS_WP8_D8.1_GuideM%c3%a9thodologique_LU.pdf))
- Valbiom (2021) Wallphy : redonner vie aux friches wallonnes par l'implantation de cultures végétales, Webinaire
- Van Den Bosch F. (2021) « Reconversion d'Appart-hôtel en logement : quelles implications urbanistiques ? », *Buyerside – Blog*, 17 mars 2021, consulté le 17 novembre 2022, disponible à l'adresse URL : <https://www.buyerside.be/fr/blog/reconversion-dappartement-hotel-en-logement-quelles-implications-urbanistiques>
- Van Peel, H. (2020), « Le groupe Everland rachète le Château de Limelette et veut y relancer une activité hôtelière », article de presse disponible en ligne ( [https://www.rtf.be/info/regions/brabant-wallon/detail\\_le-groupe-everland-rachete-le-chateau-de-limelette-et-veut-y-relancer-une-activite-hoteliere?id=10402044](https://www.rtf.be/info/regions/brabant-wallon/detail_le-groupe-everland-rachete-le-chateau-de-limelette-et-veut-y-relancer-une-activite-hoteliere?id=10402044) )
- Vanthuyne, F. et Clossen, J. (2012) « Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? », *Les cahiers du tourisme*, 6, pp.18-25
- Vialatte, H. (2019) « L'offre touristique des plages du Languedoc veut monter en gamme », article de presse disponible en ligne ( <https://www.lesechos.fr/pme-regions/occitanie/les-plages-du-languedoc-veulent-monter-en-gamme-1124492> )
- Violier (2002) « La Baule, du tourisme au lieu de vie », *Mappemonde*, 66, p. 20-24
- Vivreici.be (2021) Beauraing: l'hôtel de l'Aubépine rasé pour y construire 32 appartements, reportage disponible en ligne ([http://www.vivreici.be/videos/detail\\_beauraing-l-39-hotel-de-l-39-aubepine-rase-pour-y-construire-32-appartements?videoid=1676984](http://www.vivreici.be/videos/detail_beauraing-l-39-hotel-de-l-39-aubepine-rase-pour-y-construire-32-appartements?videoid=1676984))
- Vlès V. (2016) « L'apparition de friches touristiques peut-elle servir d'indicateur de l'avènement d'un « post-tourisme » en montagne ? », Présentation dans le cadre du séminaire PUCA : Déprises d'enclaves touristiques et sorties du tourisme : recomposition des territoires et réappropriations civiles (15 décembre 2016)
- Vlès, V. (2006) *Politiques publiques d'aménagement touristique : Objectifs, méthodes, effets*, Presses Universitaires de Bordeaux
- Vlès, V. (2014) "Metastations" Mutations urbaines des stations de montagne – Un regard pyrénéen, Presses universitaires de Bordeaux, 220p.
- Vojnović N. (2018) Tourist intensity in croatia's leading tourist towns and municipalities. *Geoadria*. 23 (1). <https://doi.org/10.15291/geoadria.1453>

Waddled, N. (2020) « L'imaginaire écologique du tourisme de ruine : faire l'expérience d'une présence de la nature plutôt que de l'histoire », *Téoros*, 39(2), 22p.

Walstat (2021), *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur au premier janvier 2021*.  
[https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=1&indicateur\\_id=216500&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=1&indicateur_id=216500&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0)

Wéry C. (2017) *La (non-)gestion des friches touristiques dans l'Entre-Sambre-et-Meuse*, Mémoire de fin d'études, ULB, Sciences et gestion de l'environnement, 208p.