

NOTES DE RECHERCHE

Trajectoires d'hébergements touristiques : maintien/cessation de l'activité, mise en friche et reconversion

État des lieux, enjeux et recommandations

| N°88 - JUIN 2023

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial



Auteurs :

Stéphanie QUERLAT (ULB-IGEAT)

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT)

Xavier COURTOIS (ULB-IGEAT)

Anya DIEKMANN (ULB-IGEAT)

Note de recherche produite dans le cadre de la recherche CPDT « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir », sous la direction de :

Jean-Michel DECROLY (ULB-IGEAT)

Anya DIEKMANN (ULB-IGEAT)

Serge SCHMITZ (Lepur-ULiège)

Chercheurs ayant contribué aux travaux de cette recherche :

Derek BRUGGEMAN (ULB-IGEAT), Xavier COURTOIS (ULB-IGEAT), Valérie CAWOY (ULB-IGEAT), Valentine DEFER (Lepur-ULiège), Michèle HAINE (ULB-IGEAT), Myriem NOURI (Lepur-ULiège), Symi NYNS (Lepur-ULiège), Stéphanie QUERLAT (ULB-IGEAT), Anne-Sophie STENUIT (Lepur-ULiège)

Couverture : Stéphanie QUERLAT, ancien Hôtel-Restaurant du Menuchenet à Bouillon

Éditeurs :

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT) et Fabian MASSART (Lepur-ULiège)

Pour citer la publication :

QUERLAT S., CAWOY V., COURTOIS X., DIEKMANN A. (2023). Trajectoires d'hébergements touristiques : maintien/cessation de l'activité, mise en friche et reconversion. État des lieux, enjeux et recommandations. Notes de recherche n° 88, Conférence Permanente du Développement Territorial, 75 p.

NOTES DE RECHERCHE

**TRAJECTOIRES
D'HÉBERGEMENTS
TOURISTIQUES :
MAINTIEN/CESSATION DE
L'ACTIVITÉ, MISE EN FRICHE ET
RECONVERSION**

**ETAT DES LIEUX, ENJEUX ET
RECOMMANDATIONS**

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ.....	6
1 INTRODUCTION	7
2 LES FRICHES TOURISTIQUES DANS LA LITTÉRATURE SCIENTIFIQUE.....	8
2.1 Les « délaissés touristiques », un phénomène peu étudié.....	8
2.2 Les éléments déclencheurs (mise en friche)	8
2.3 L’infrastructure touristique délaissée (mise en veille)	9
2.4 Le recyclage de l’immobilier touristique (sortie de veille)	9
3 MÉTHODOLOGIE DE L’ÉTUDE	10
3.1 Les analyses quantitatives	10
3.2 Les analyses qualitatives.....	13
4 ANALYSE DES TRAJECTOIRES DES HÔTELS.....	14
4.1 L’évolution de l’activité hôtelière depuis 1920	14
4.2 Localisation et temporalité des ouvertures et fermetures d’hôtels.....	16
4.3 Le profil de l’hôtel wallon	18
4.4 Les facteurs historiques explicatifs.....	18
4.4.1 Les facteurs potentiels identifiés pour la période 1990-2020.....	19
4.4.2 Les facteurs potentiels identifiés pour la période 1920-1990.....	21
4.5 Les reconversions et les friches	22
4.5.1 Quantification et diversité des situations rencontrées	22
4.5.2 Les responsabilités des autorités quand un établissement perd sa fonction touristique.....	23
4.5.3 Les principaux types de reconversion rencontrés.....	24
4.6 Éléments de géographie et de typologie hôtelières et leurs conséquences dans l’apparition et la gestion des friches	25
4.6.1 Les localisations, les contraintes du parcellaire et les solutions pour y remédier	26
4.6.2 La densité hôtelière.....	27
4.6.3 La typologie architecturale.....	31
4.6.4 Durée de l’exploitation et Intégration de l’hôtel dans l’environnement immédiat	34
4.6.5 Quelques éléments plus particuliers liés à l’analyse fine des hébergements hôteliers	36
4.6.6 Synthèse des points d’attention	39
5 ANALYSE DES TRAJECTOIRES DES HÉBERGEMENTS À FORTE EMPRISE SPATIALE... ET ASSIMILÉS	40
5.1 Localisation et évolution des activités depuis 1930	40
5.2 Evolution de l’offre, nouveaux usages, reconversions et abandons des infrastructures	43
5.2.1 Les tendances générales	43
5.2.2 Les cas de figures les plus fréquemment rencontrés	43
6 LE POINT DE VUE DES ACTEURS DE TERRAIN	47

6.1	L'évolution des hébergements au cours du temps	47
6.2	Les facteurs de déclin	48
6.3	Les facteurs d'adaptabilité	49
6.3.1	Être perpétuellement sur la balle	49
6.3.2	Créer une offre bon marché / hors des sentiers battus	50
6.4	Regards sur l'après activité touristique	50
6.4.1	La transformation des hôtels en hébergements de personnes en situation de handicap, séniories... 50	
6.4.2	L'habitat permanent	51
6.4.3	La friche : des impacts non systématiquement perçus	51
6.5	Inquiétudes et difficultés rencontrées	52
6.5.1	Une « lasagne » législative et un manque d'interlocuteurs	52
6.5.2	Des subsides pouvant être plus pertinents et un défaut de reconnaissance comme activité économique.....	52
6.5.3	Le développement des secondes résidences, gîtes et motor-homes	53
6.5.4	L'impact local de l'arrivée d'investisseurs.....	53
7	RECOMMANDATIONS.....	54
7.1	Les conditions de base : la connaissance et une instance référente.....	54
7.2	Les volets d'actions.....	55
7.2.1	Prévenir	55
7.2.2	Accompagner	56
7.2.3	Gérer / Reconvertir	56
7.3	Le Liant entre les différentes recommandations : le dialogue	57
8	CONCLUSIONS	58
9	REMERCIEMENTS	59
10	LISTE DES ABREVIATIONS	60
11	BIBLIOGRAPHIE.....	61
12	ANNEXES : RÉSULTATS COMPLÉMENTAIRES	66
12.1	Activité constatée pour l'hôtellerie entre 1920 et 2020	66
12.2	Activité hôtelière par ancienne commune	69
12.3	Ouverture et fermeture des hôtels (focus période 1990-2020).....	71
12.4	Diagramme d'ouverture et de fermeture des hôtels dans la vallée de l'Ourthe (y compris Liège)	74
12.5	Longévité des hôtels dans les zones étudiées	75
12.6	Spatialisation des HFES+ à Couvin et Viroinval.....	75

RÉSUMÉ

Le manque de littérature scientifique sur les friches touristiques n'est pas le reflet de l'absence de ce phénomène. L'identification et la reconstitution des trajectoires de 1500 enseignes hôtelières, associées à quelque 760 bâtiments hôteliers, et 200 hébergements à forte emprise spatiale (campings, parcs résidentiels de week-end, centres de tourisme social...) dans une sélection de territoires wallons (vallées de la Semois et de l'Ourthe et Entre-Sambre-et-Meuse) a mis en évidence un déclin important et la « sortie de route » de nombreux hébergements touristiques. La digestion, par le territoire, de ces infrastructures ayant perdu leur fonction touristique prend du temps voire n'a pas encore abouti pour certains d'entre eux dans le cadre réglementaire actuel.

Plusieurs facteurs ont été identifiés pour expliquer la décroissance presque continue de l'offre hôtelière depuis 1960-1965 et, depuis 1990, de l'offre des hébergements à forte emprise spatiale. Parmi ceux-ci, on retrouve des événements climatiques (inondations notamment), des évolutions à l'échelle internationale (crises financières, vols *low cost*, diminution de la durée des séjours...), des normes et législations contraignantes (normes incendie par exemple), mais aussi des éléments propres aux hébergements (infrastructures vieillissantes, absence de continuité familiale...). À une échelle plus fine, des éléments de géographie et de typologie hôtelières ont également été identifiés. Ceux-ci influencent les trajectoires de ces hébergements et leur potentielle reconversion après arrêt de la fonction touristique.

Des recommandations ont pu être établies à partir de ces observations et analyses ainsi que grâce aux échanges menés avec douze acteurs de terrain (administration wallonne, communes, CPAS, maisons du tourisme, hôtels, camping et fédération wallonne de camping).

1 INTRODUCTION

Le développement touristique en Wallonie remonte au 19^e siècle. Si des permanences importantes existent au niveau des espaces investis (Quériat, 2010), les pratiques ont considérablement changé au cours des deux siècles passés. En corollaire à cette transformation des pratiques, à l'évolution des touristes et de leurs besoins, les aménagements ont dû changer, s'adapter, se renouveler. Parfois certains produits et infrastructures destinés aux touristes ont perdu leur fonction, pour diverses raisons et notamment suite à la perte d'adéquation avec la demande. Ils sortent alors du champ touristique et deviennent des friches touristiques.

Le développement de friches touristiques sur le territoire wallon n'est 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 la recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » (2020-22)¹, il a été choisi d'étudier, notamment pour des raisons d'impacts territoriaux, les hébergements et plus particulièrement :

- **Les hôtels.** Les infrastructures hôtelières et le phénomène de friche qui peut y être associé existent depuis très longtemps. On recense un nombre important d'hôtels sur le territoire wallon. Leur concentration dans certains centres ou zones touristiques peut mener, en cas de fermeture, à l'apparition d'effets « boule de neige » et à une spirale négative qui peuvent déformer l'espace touristique concerné.
- **Les hébergements à forte emprise spatiale.** Ils occupent souvent des superficies importantes d'un seul tenant et sont généralement localisés au sein des zones de loisirs. Ce sont les campings, les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end ou encore les centres de tourisme social. Les hébergements assimilés à ces différentes typologies ont également été repris (voir définition ci-dessous). Ils forment ainsi, ensemble, les HFES⁺.

La note débute par un résumé des études, recherches, analyses, principalement scientifiques, traitant de la question des friches touristiques. La méthodologie mise au point pour étudier les trajectoires des hébergements touristiques est ensuite brièvement explicitée. Les résultats obtenus pour les zones d'étude investiguées (vallée de la Semois, vallée de l'Ourthe, Entre-Sambre-et-Meuse) et les éléments de compréhension tirés de la littérature et d'analyses sont réunis dans les points suivants. Une synthèse des entrevues réalisées avec des acteurs de terrain complète le volet analytique mené par l'équipe de recherche. Enfin sont formulées une série de recommandations issues de l'ensemble des travaux.

Définitions

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

Hôtel : bâtiment avec sa fonction hôtelière localisé sur une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s). Un hôtel peut accueillir plusieurs enseignes successives.

HFES⁺ : campings, villages de vacances, parcs résidentiels de week-end, centres de tourisme social et tout hébergement assimilé à ces différents objets touristiques. Par assimilé, on entend par exemple, certains centres de vacances partageant les mêmes caractéristiques que les précédents, tant dans leur forme que par leur fonctionnement, mais qui existaient avant le cadre légal.

Trajectoire : historique de l'activité d'un objet touristique et/ou de la parcelle sur laquelle se trouve/se trouvait un objet touristique.

¹ <https://cpdt.wallonie.be/recherches/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir>

2 LES FRICHES TOURISTIQUES DANS LA LITTÉRATURE SCIENTIFIQUE

2.1 LES « DÉLAISSÉS TOURISTIQUES », UN PHÉNOMÈNE PEU ÉTUDIÉ

La persistance d'une activité touristique n'est 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 (Knafou, 1996 ; Gauchon, 1997 ; IAU, 2017 ; Langenbach *et al.*, 2020 ; Navarro, 2016 ; Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021 ; Oiry-Varacca, 2012 ; Duhamel et Violier, 2018). Hôtels, attractions, campings, villages de vacances, résidences secondaires... aucun type d'infrastructure touristique n'est à l'abri de ce phénomène connu également sous le nom de « délaissé touristique » (Bachimon, 2012).

Malgré ce constat établi depuis de nombreuses années, peu de travaux ont été, jusqu'à présent, consacrés à ce phénomène (Séminaire *déprise touristique*, 2016 ; Condevaux *et al.*, 2016) et essentiellement dans les pays francophones – il est d'ailleurs difficile de trouver un équivalent à l'expression « friche touristique » dans d'autres langues. 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 (Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021 ; Tissot et Schneider, 2018 ; Fererol, 2008).

Les recherches menées spécifiquement sur les « sorties de routes », la déprise touristique ou encore la transition touristique semblent se concentrer autour de quelques formes de tourisme bien délimitées : le tourisme de montagne et plus particulièrement les stations de montagne, le tourisme littoral, le bord de mer et les îles. De surcroît, les travaux existants se concentrent généralement sur le déclin d'un site particulier.

Au-delà des divergences perceptibles dans la littérature au sujet des théories et concepts de cycle de vie des infrastructures touristiques, 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 LES ÉLÉMENTS DÉCLENCHEURS (MISE EN FRICHE)

Le déclin et la cessation d'une activité touristique menant à la friche sont expliqués 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.

Le vieillissement des infrastructures est l'un des facteurs endogènes qui est le plus souvent mentionné, au même titre que le décalage entre l'état des infrastructures/l'offre et l'attente des touristes (Knafou, 1996 ; Macchiavelli, 2009 ; Gauchon, 1997 ; Bonnemains, 2016 ; Mellet, 2017 ; Roussel, 2008 ; Vlès, 2006 et 2016).

Certains coûts ainsi qu'une gestion financière inadaptée sont également évoqués : les mises en conformité, les investissements techniques nécessaires... impactent défavorablement les trésoreries souvent fragiles, menant par exemple des hôtels et villages de vacances à fermer ou à revendre les chambres en tant que résidences secondaires (Gauchon, 1997 ; Vanthuyne et Clossen, 2012 ; Lompech et Ricard, 2019 ; Hatt, 2018 ; KPMG, 2007 ; Denys *et al.*, 2016, Hatt, 2018). De même, la fragmentation de l'offre réduit l'économie d'échelle réalisable par les différents opérateurs d'une destination (Gauchon, 1997 ; Macchiavelli, 2009).

Dans un tout autre registre, la mutation progressive de certaines infrastructures ou lieux touristiques en fonction résidentielle, parfois précaire, est observée et soulignée depuis plusieurs décennies en Wallonie, mais également dans différents pays (Francis, 1999 ; Crabeck, 2009 ; Violier, 2002 ; Baron-Yellès, 2006).

Parmi les nombreux facteurs externes, souvent imprévisibles, qui peuvent impacter très fortement

l'évolution d'une offre touristique existante, on retrouve la concurrence engendrée par le développement du secteur au niveau international, différentes crises (politique, épidémiologique, financière), l'installation d'un concurrent ou encore des changements d'accessibilité et de mobilité (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 (par exemple un événement climatique survenant sur une infrastructure montrant déjà des signes de faiblesse d'activité par ailleurs) (Magnan, 2008 ; Chardon et Hartog, 1995 ; Desse, 2010 ; Wéry, 2017).

Le secteur touristique peut être lui-même à la source de l'évolution négative d'un objet touristique. Sont ainsi mis en évidence des cas de concurrence (localement ou entre différents territoires proposant des offres similaires (Vlès, 2014 ; Létocart, 2021 ; DGCS et KPMG, 2012), des effets taches d'huile (déclin d'une partie de l'offre touristique d'un territoire qui déforce le reste de l'offre encore présente) (Lompech et Ricard, 2019 ; Denys et al., 2016 ; Gaio, 2002 ; Piriou, 2016 ; Bessy, 2016), ou encore une augmentation démesurée de l'offre en hébergements touristiques, alors même que la fréquentation ne le justifie pas toujours (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 le secteur touristique. Carole Wéry (2017) pointe ainsi l'avènement de la loi du 30 avril 1970 sur le permis de camping (arrêté royal du 29 octobre 1971). Celle-ci 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...) et a mené 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 L'INFRASTRUCTURE TOURISTIQUE DÉLAISSÉE (MISE EN VEILLE)

Lorsqu'un objet touristique "(...) n'a plus vraiment de statut, d'identité et [est] exempt de toute activité reconnue (...)" (Wéry, 2017), 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 d'une activité touristique et se termine par la réaffectation, transformation ou démolition du site.

Bien que certaines implantations touristiques soient abandonnées, entraînant dégradations et nuisances (Bachimon, 2012 ; Lompech et Ricard, 2019 ; Gauchon, 1997 ; Lageiste, 2011 ; Janin et Andres, 2008 ; Bouchend'homme, 1987 ; Beriatos et Papageorgiou, 2008, Gauchon, 1997), cette phase ne peut pas systématiquement être qualifiée de période inactive. 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, pouvant nécessiter l'implication de différents acteurs ayant chacun leur propre stratégie d'action (Makow, 2017 ; Ambrosino et Andres, 2008). La littérature présente également l'occupation temporaire qui pourrait se développer sur un tel site (activités socio-culturelles, loisirs, art, magasin, logements...) comme une forme de gestion des friches (Makow, 2017 ; Buisson, 2017 ; Andres, 2011 ; Gauthier *et al.*, 2021 ; Godard et Ruelle, 2019 ; Adisson, 2017 ; Andres et Grésillon, 2011, Makow, 2017). Il arrive en outre que l'activité éphémère qui s'y développe devienne permanente (Echaudt, 2019). L'urbanisme transitoire apparaît dès lors comme un outil d'accompagnement potentiellement important.

À côté des enjeux économiques, environnementaux, urbanistiques, la question de la rareté du foncier dans un contexte d'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (Bruyelle, 1992 ; Ambrosino et Andres, 2008 ; Godart et Ruelle, 2018, 2019b) pousse également à s'intéresser de près aux friches dans le but de leur trouver une utilité en l'état, envisager une réutilisation ou une reconversion du site. L'inventaire des sites à réaménager (SAR) dont s'est dotée la Wallonie permet d'œuvrer dans cette perspective (IEW, 2006 ; Gouvernement Wallon, 2004 et 2018 ; Cocle *et al.*, 2014). Les communes disposent par ailleurs de 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 LE RECYCLAGE DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE (SORTIE DE VEILLE)

Le recyclage de l'immobilier touristique délaissé 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.

3 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'objectif principal de cette étude est l'identification et la compréhension du phénomène des friches au sein de deux types d'hébergement touristique : les hôtels et les hébergements à forte empreinte spatiale (HFES*). 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 de l'activité (facteurs explicatifs),
- explorer le changement d'usage du lieu (reconversions).

3.1 LES ANALYSES QUANTITATIVES

Cette note explicite les éléments indispensables à la compréhension de la démarche de l'étude. Nous dirigeons le lecteur vers le rapport scientifique publié en 2022 et, en particulier, son annexe si plus de précisions sont souhaitées sur la méthodologie (Bruggeman *et al.*, 2022b,c).

Retracer l'évolution de l'activité d'un hébergement touristique au cours du temps nécessite de connaître la période de début et, le cas échéant, de fin d'activité, les éventuelles modifications ayant eu lieu au cours du temps (travaux/rénovation, capacité d'accueil...), mais aussi l'évolution des infrastructures et du lieu où est implanté l'hébergement. Le suivi de la mutation de l'activité ou des infrastructures après la cessation d'activité est également important pour comprendre les évolutions et tendances en la matière. Il n'existe pas, à notre connaissance, de travaux similaires dans ce domaine couvrant une large échelle du territoire. Une méthodologie pour l'hôtellerie a donc été créée pour réaliser les analyses. Elle comporte trois étapes principales :

- 1) La collecte d'informations sur les enseignes est l'étape préalable. 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, réseaux sociaux, Google street view... ayant chacune leurs limites. Ce travail méthodique s'est fondé sur de précédents travaux (Quériat, 2010).
- 2) Les informations collectées ont été compilées au sein d'une base de données avant d'être uniformisées (Figure 1) de façon à reconstituer les trajectoires de chaque enseigne, par intervalle de 5 ans, entre 1920 et 2020. La classification utilisée lors de ce processus porte une attention particulière à la situation des enseignes 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. Parallèlement, une seconde base de données est réalisée à partir de la géolocalisation fine des hébergements à l'échelle parcellaire.
- 3) Le croisement de la base de données des enseignes avec la base de données des parcelles permet de retracer la trajectoire des hôtels (pour rappel, un hôtel est constitué d'une ou plusieurs enseignes successives). La localisation fine de ces hébergements facilite l'agrégation des trajectoires (activités et reconversions des lieux) à l'échelle territoriale souhaitée pour laquelle une série de tableaux, figures et cartographies de synthèse sont automatiquement générés.

1	Hôtel actif	2	Changement d'usage	3	Abandon
11	Nouvelle enseigne	21	Réaffectation touristique	31	Bâtiment vide / abandonné
12	Hôtel + autre activité	211	Logement touristique	32	Démolition
13	Travaux	212	ReCa	33	Nouvelle construction (après démolition)
14	Construction / ouverture	213	Autre	33220	Autre occupation
0	Aucune information	22	Sortie de la sphère touristique	33221	Logement privé
4	Activité incertaine	220	Autre occupation	33222	Seniorie - maison de repos - home
8	Pas d'hôtel / enseigne	221	Logement privé	33223	Public (école / administration / ...)
91	Fermeture de l'enseigne / hôtel	222	Seniorie - maison de repos - home	34	Faillite / Fermeture
92	Fermeture de la reconversion	223	Public (école / administration / ...)	5	Reprise
93	Fermeture suite à abandon	23	En attente	51	Nouvelle enseigne
95	Fermeture suite à reprise				

Figure 1. Classification utilisée dans la base de données des trajectoires des enseignes et hôtels.

Cette méthodologie a été adaptée au cas des HFES⁺. En l'absence d'une solide base de données préexistante à la recherche et malgré la multitude et la diversité des sources utilisées, l'identification exhaustive des HFES⁺ ne peut être garantie. De même, la trajectoire individuelle des HFES⁺ ne peut pas être établie comme pour les hôtels par intervalle de 5 ans, tant les lacunes sont nombreuses (information incomplète, erronée ou contradictoire, archivage totalement absent...). La catégorisation 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 demande de 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 plus générale a été retenue.

Plusieurs zones d'étude ont été investiguées (Figure 2). 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 différents contextes territoriaux (vallées touristiques, espaces urbains, espaces ruraux). L'analyse des HFES⁺ porte 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.

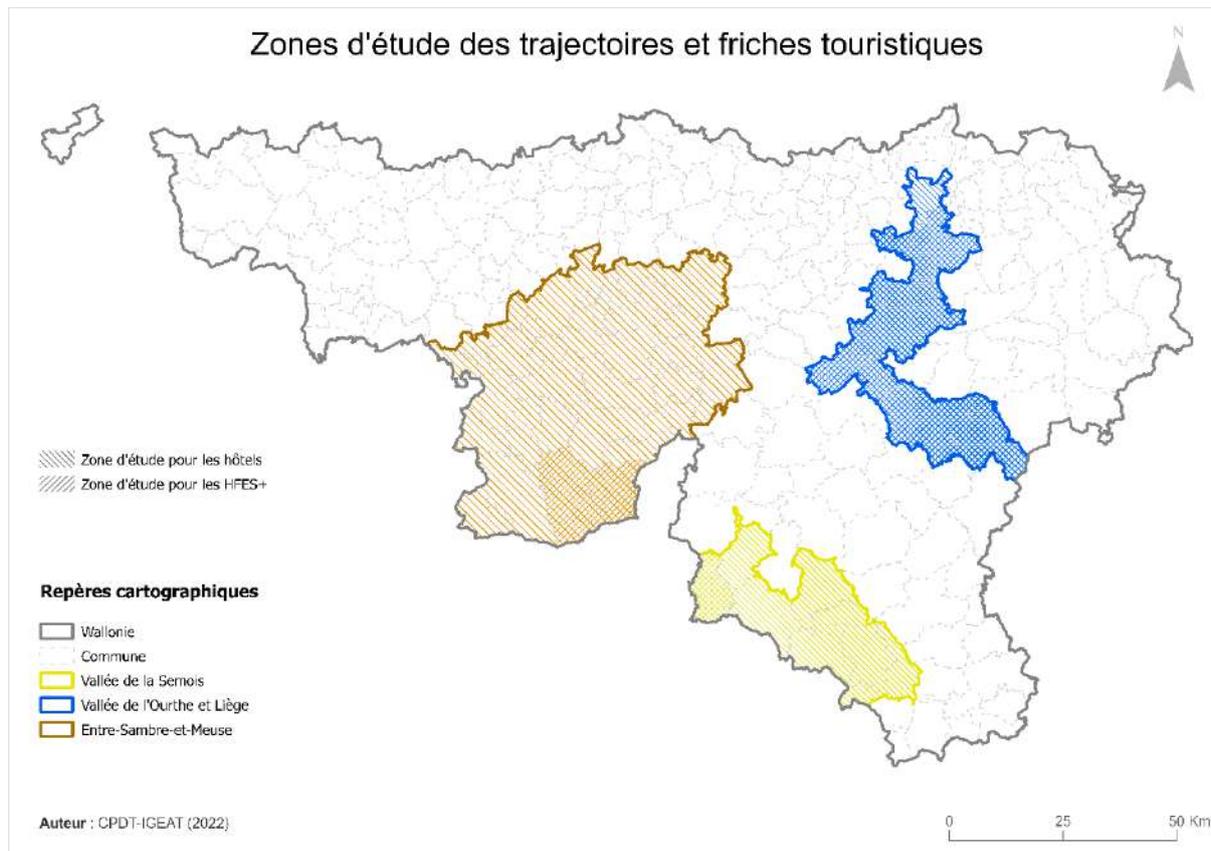


Figure 2. Limites géographiques des zones d'étude des trajectoires et friches touristiques.

Au sein des trois zones d'étude, environ 1.500 enseignes hôtelières ont été recensées (Tableau 1), pour lesquelles l'activité touristique et post-touristique a été établie. La géolocalisation des infrastructures de 932 enseignes (62 %) a été réalisée avec précision par l'identification des parcelles cadastrales. 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 (cf. méthodologie ci-dessus). Ce regroupement a abouti à l'identification de 760 hôtels (environ 15-20 % des hôtels sont constitués d'une succession de plusieurs enseignes ; cette proportion monte à 30 % à Liège).

Près de 200 sites ayant accueilli par le passé ou accueillant encore aujourd'hui des HFES⁺ (que ceux-ci soient actifs ou non au moment de leur identification) ont également été recensés (Tableau 2). Chaque hébergement a été géolocalisé et délimité spatialement (parcelles cadastrales, limites connues de l'administration...) et diverses caractérisations accompagnent l'inventaire, telles que les affectations du Plan de secteur, la proximité au cours d'eau principal...

Tableau 1 : Données recueillies et exploitées pour les hôtels par zone d'étude.

Enseignes et hôtels	Vallée de la Semois (de Tintigny à Vresse-sur-Semois)	Vallée de l'Ourthe (de Houffalize à Esneux) <u>Y compris Liège</u>	Entre-Sambre-et-Meuse <u>Y compris la vallée de la Meuse</u>
Nombre d'enseignes répertoriées	286	518 <i>405 + 113</i>	697 <i>269 + 428</i>
Nombre d'enseignes pour lesquelles des parcelles ont été extraites	199 (69,6 %)	326 (62,9 %) <i>261 (64,4 %) + 65 (57,5 %)</i>	407 (58,4 %) <i>172 (63,9 %) + 235 (54,9 %)</i>
Nombre d'infrastructures hôtelières après regroupement ²	160	263 <i>217 + 46</i>	337 <i>141 + 196</i>

Tableau 2 : Données recueillies et exploitées pour les HFES⁺ par zone d'étude (chaque site est comptabilisé une seule fois, même si plusieurs enseignes se sont succédé au cours du temps).

HFES ⁺	Vallée de la Semois (Vresse-sur-Semois uniquement)	Vallée de l'Ourthe (de Houffalize à Esneux)	Entre-Sambre-et-Meuse (Couvin et Viroinval uniquement)
Campings, terrains de caravanage	18	86	24
Centres de tourisme social	2	14	3
Parcs résidentiels de week-end	1	19	7
Villages de vacances	1	7	0
Autres	1	13	5
<i>Total</i>	<i>23</i>	<i>139</i>	<i>39</i>

² Regroupement des enseignes qui se succèdent sur une même parcelle / un même ensemble de parcelles.

3.2 LES ANALYSES QUALITATIVES

3.2.1.1 Des recherches documentaires

Des facteurs explicatifs, ayant pu influencer les trajectoires des hébergements touristiques étudiés, ont été recherchés à travers la consultation de diverses ressources documentaires historiques et cartographiques ainsi que la littérature scientifique (parfois très ancienne). Ont également été employés : les archives de la presse quotidienne (Le Soir, Libre Belgique, La Meuse, RTBF...) ou de la presse spécialisée (Echos du tourisme...).

3.2.1.2 Des interviews

L'analyse quantitative a été complétée par un aperçu de la situation vécue sur le terrain. Nous avons récolté les témoignages d'hôteliers (Evers, 2022), ainsi que de 12 acteurs issus du secteur touristique (camping et fédération des campings de Wallonie, hôtels, maisons du tourisme) ou pouvant apporter un éclairage sur des éléments en lien avec nos travaux (communes, CPAS, administrations régionales – AVIQ, SPW-TLPE) (Bruggeman *et al.*, 2022b).

Ces acteurs du secteur touristique ont été invités à s'exprimer sur leur perception de 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. Les reconversions des hébergements touristiques ont également été évoquées avec certains intervenants.

Le contenu de ces différentes interviews a été synthétisé dans le point 6.

4 ANALYSE DES TRAJECTOIRES DES HÔTELS

4.1 L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE DEPUIS 1920

La Figure 3 synthétise l'évolution de l'activité hôtelière dans chacune des zones étudiées, ainsi qu'en Communauté germanophone (Evers, 2022). Cette activité reflète le nombre d'hôtels actifs par période de 5 ans. La comparaison entre territoires au cours des 100 dernières années est réalisée en utilisant le nombre d'hôtels actifs recensés en 1920-1924 comme base de départ.

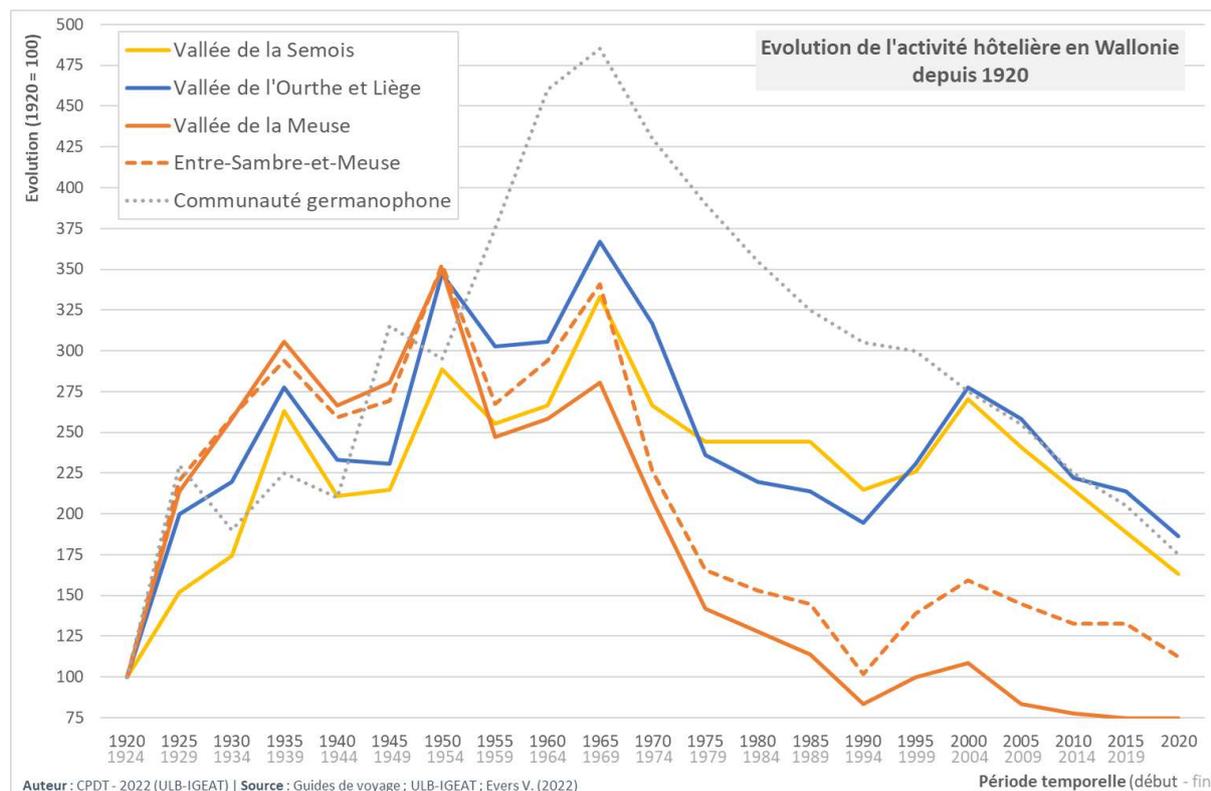


Figure 3. Comparaison de l'évolution de l'activité hôtelière depuis 1920 au sein des territoires étudiés (1920-1924 = 100 ; basé sur l'analyse par hôtel).

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 3) 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. Plusieurs pics d'activités significatifs marquent ces courbes : avant la Seconde Guerre mondiale (1935-1939), au début des années 1950, fin des années 1960, fin des années 1990-début des années 2000.

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 relative stabilisation à partir des années 1990 à un minimum inférieur au nombre d'hôtels présents dans cette zone territoriale au début de la période de référence, juste après la Première Guerre mondiale.

La courbe représentant l'Entre-Sambre-et-Meuse (orange ; tireté), reprenant en son sein la vallée de la Meuse, présente plus de similitudes 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 l'espace « hors-vallée » que pour tirer les valeurs de la courbe de l'ensemble de l'Entre-Sambre-et-Meuse à la hausse. La comparaison de l'activité par commune confirme cela (Figure 4) : 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 1950 puis déclinent fortement ; Profondeville prend le relais durant la période 1950-1965, ce qui explique probablement le petit pic observable dans les années 1960 (Figure 3) pour la vallée de la Meuse. La remontée de la fin des années 1950 et le pic plus important de la fin des années 1960 enregistrés à l'échelle de l'ensemble de l'Entre-Sambre-et-Meuse s'expliquent dès lors par l'activité hôtelière du territoire « hors-vallée », perceptible notamment dans les communes de Couvin et Viroinval (Figure 4). Il en va de même pour la remontée du milieu des années 1990 (Figure 3), plus importante et moins rapidement déclinante ensuite à l'échelle de l'Entre-Sambre-et-Meuse que dans la seule vallée de la Meuse. A cet égard, l'offre à l'échelle communale (Figure 4) nous apprend que l'augmentation de l'offre hôtelière à Charleroi depuis les années 2000 contribue à cette évolution. Dans la vallée de la Meuse, la diminution de l'offre à partir des années 2000 à un niveau inférieur à celui de 1920-1924, malgré la relative stabilité observée à Dinant et Namur (deux communes contribuant fortement à l'offre de la vallée), indique un déclin important en dehors des communes plus urbaines.



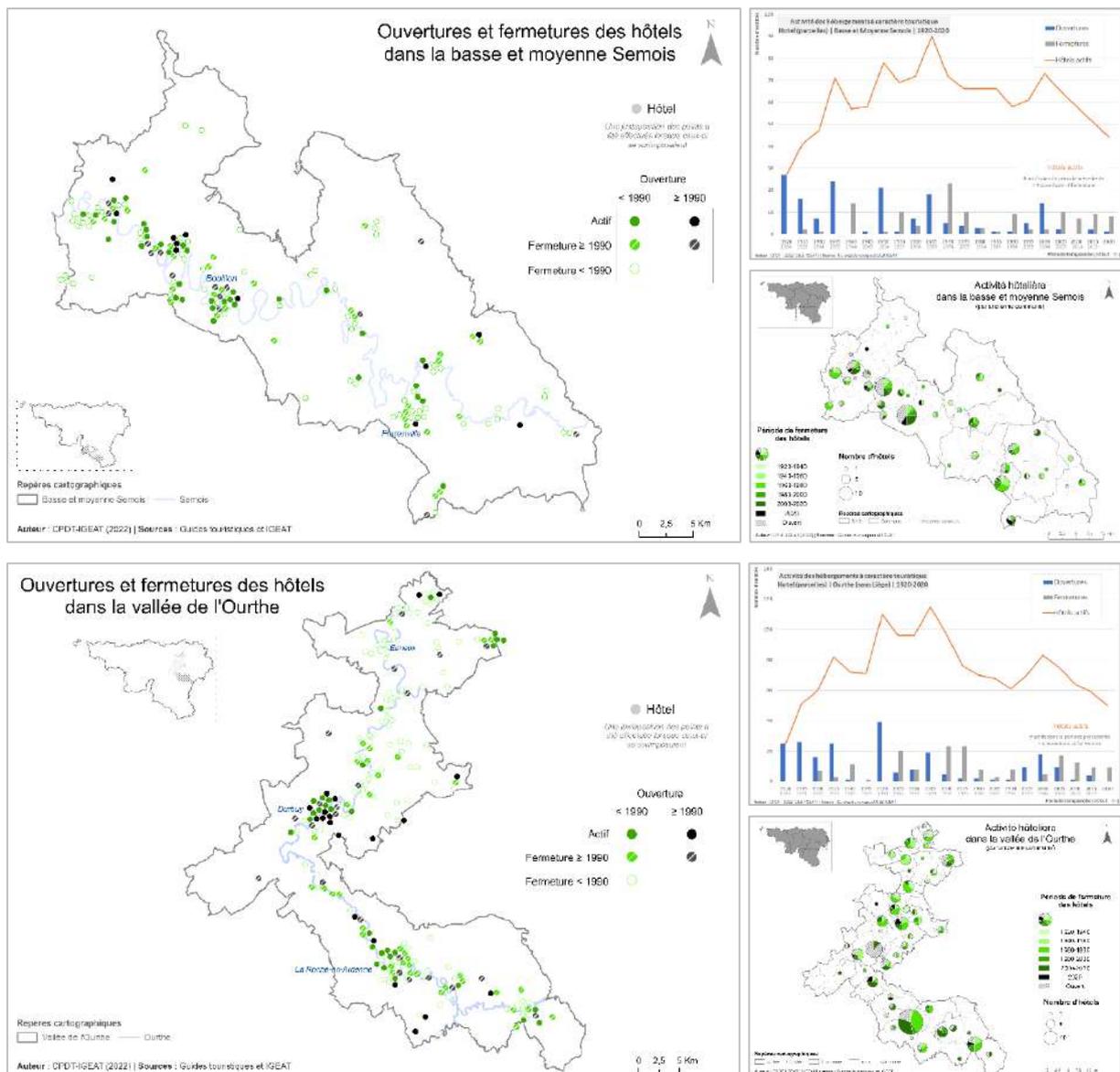
Figure 4. Comparaison de l'activité hôtelière par commune (bâtonnet = nombre absolu d'hôtels actifs dans la commune ; courbe = nombre moyen d'hôtels actifs au sein de l'Entre-Sambre-et-Meuse (nombre d'hôtels actifs sur l'ensemble du territoire divisé par le nombre de commune) ; cette courbe est identique d'un graphique à l'autre).

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, 2022). Il s'agit de la courbe grise pointillée sur la Figure 3, 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 (congés payés, croissance de l'automobile), les réglementations (nombre de chambres minimum) et les exigences de confort des touristes.

L'échelle territoriale prise en considération peut masquer des divergences internes importantes, comme nous l'avons montré pour la vallée de la Meuse et l'Entre-Sambre-et-Meuse. 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 est affiché dans la Figure 3.

4.2 LOCALISATION ET TEMPORALITÉ DES OUVERTURES ET FERMETURES D'HÔTELS

Les données produites permettent de localiser et analyser la temporalité des ouvertures et fermetures des hôtels au sein des zones étudiées. La Figure 5 reprend trois résultats obtenus après traitement permettant de s'intéresser à la situation rencontrée dans la vallée de la Semois, la vallée de l'Ourthe et l'Entre-Sambre-et-Meuse. Ces figures sont reprises en plus grand format en annexes (12.1, 12.2, 12.3).



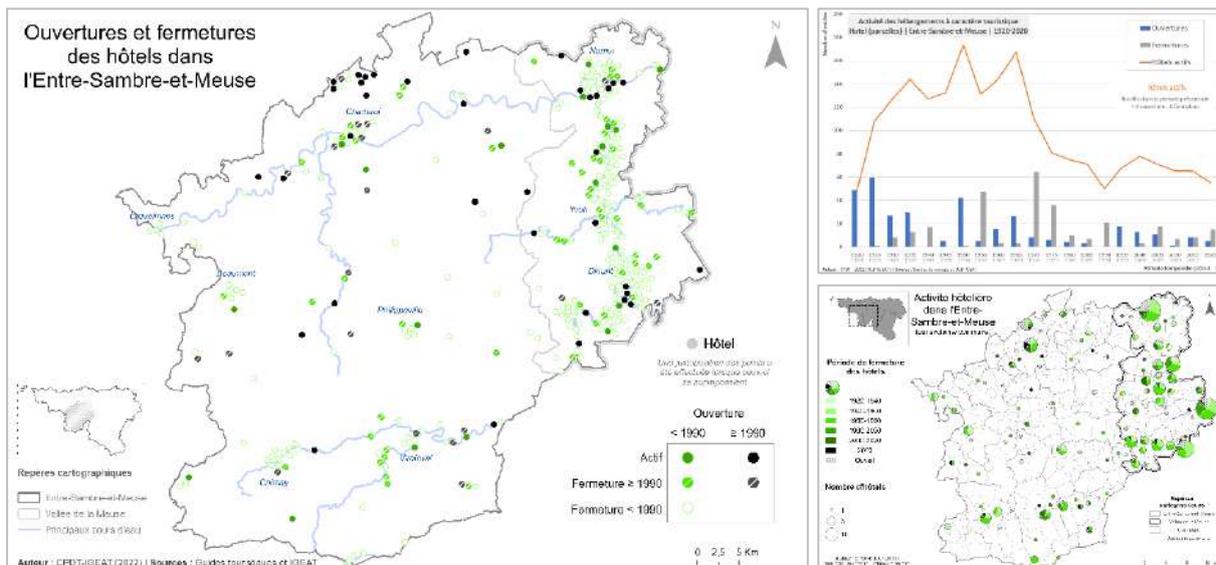


Figure 5. Localisation et temporalité des ouvertures et fermetures d'hôtels dans la vallée de la Semois, la vallée de l'Ourthe et l'Entre-Sambre-et-Meuse
 Carte à gauche : Ouverture et fermeture des hôtels (focus période 1990-2020) ;
 Graphique en haut à droite : Activité constatée pour l'hôtellerie entre 1920 et 2020 ;
 Carte en bas à droite : Activité hôtelière (par ancienne commune).

Les deux premières décennies étudiées (1920 et 1930) 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. Si celle-ci n'a pas mis un terme à l'ensemble des exploitations hôtelières, elle a néanmoins 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 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 de supposer 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 fermetures (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 compensées 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) 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, 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 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. Il est également à rappeler que ces courbes ne tiennent pas compte des fluctuations de la capacité des hébergements.

4.3 LE PROFIL DE L'HÔTEL WALLON

Si des nuances et d'autres profils hôteliers existent, 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).

Le graphique ci-dessous (Figure 6), réalisé sur le modèle des diagrammes de Lexis, indique la longévité de chaque génération d'hôtels dans la vallée de la Semois. Les résultats pour les autres zones d'étude se trouvent en annexe, de même qu'une figure qui synthétise cette longévité à l'échelle des zones étudiées sur l'ensemble de la période étudiée, avec des résultats très proches d'une zone d'étude à l'autre (Annexes 12.4, 0).

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 débuté 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.

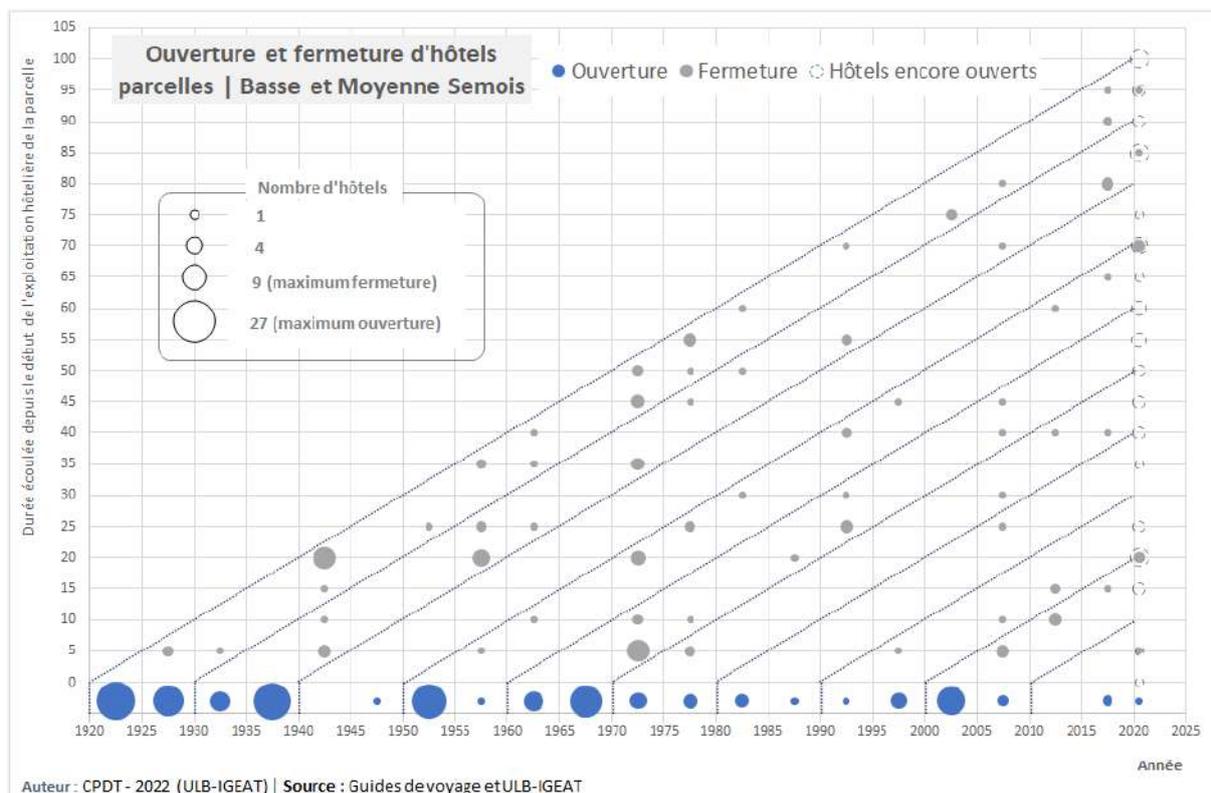


Figure 6. Diagramme d'ouverture et de fermeture des hôtels dans la vallée de la Semois.

4.4 LES FACTEURS HISTORIQUES EXPLICATIFS

La courbe relative aux trajectoires des hôtels amène à s'interroger sur les facteurs explicatifs de celles-ci. Ils sont de trois ordres :

- les facteurs expliquant la fermeture de certains hôtels ;
- ceux ayant mené à la création de nouveaux hôtels ;

- et enfin les éléments qui permettent de comprendre pourquoi certains hôtels se maintiennent durant la période étudiée.

Il apparaît évident qu'un seul facteur ne peut jouer un rôle déterminant. 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 : météorologiques, géopolitiques, liés à la consommation, liés aux réglementations... ;
- suivant une échelle supra-nationale/nationale ; régionale/sub-régionale ; locale/enseigne ;
- par rapport à l'offre, à la demande ou encore aux acteurs ;
- ...

Les facteurs liés à la cessation d'activité peuvent également s'envisager selon trois axes :

- un manque de rentabilité et donc souvent un manque de fréquentation de l'infrastructure ;
- des 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 ;
- la non reprise de l'établissement.

4.4.1 LES FACTEURS POTENTIELS IDENTIFIÉS POUR LA PÉRIODE 1990-2020

4.4.1.1 Les facteurs météorologiques

Le rôle et l'importance du facteur météorologique sont difficiles à estimer. Un mois exceptionnel peut récupérer les pertes d'un mois, voire d'une année, exécrable, mais une météo caniculaire limite tout autant la fréquentation qu'une météo froide ou pluvieuse. Néanmoins, on note quelques tendances qui ont pu contribuer au modelage du panorama hôtelier.

Après une décennie marquée par plusieurs années où les taux d'ensoleillement ont été parmi les plus faibles du siècle, les années 1990 présentent 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 ont pu soutenir, en partie du moins, les ouvertures des nouveaux hôtels durant cette période.

Le facteur météorologique a 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. Les inondations de décembre 1993 sont ainsi considérées parmi les plus catastrophiques de notre histoire contemporaine. Elles ont affecté 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 (janvier 1995), une autre inondation de grande ampleur affecte 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 *et al.*, 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 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).

4.4.1.2 La fréquentation des hébergements

Si la fréquentation globale de l'hôtellerie sur l'ensemble de la Wallonie se maintient voire augmente (Bruggeman *et al.*, 2022a), on constate une érosion assez considérable de la fréquentation des différents types d'hébergement dans les zones d'étude entre 1995 et 2009 (Quériat et Decroly, 2012). L'analyse à l'échelle communale de l'évolution des capacités hôtelières pour la période 2000-2010 montre quant à elle une diminution nette (Quériat et Decroly, 2012). Cette érosion de l'activité hôtelière constatée dans les espaces étudiés trouve son origine dans des éléments à différentes échelles :

- L'évolution politique mondiale et européenne qui détourne une partie des publics vers d'autres pays que la Belgique : 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... ;
- Le développement du *low cost* (Demonty, 2007) ;
- La crise financière de 2008 ;
- La concurrence des autres modes d'hébergement et plus spécifiquement les hébergements de terroir et le développement d'autres zones touristiques de la Wallonie ;
- 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) ;
- Plus ponctuellement, 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 en Wallonie ;
- ...

Une série d'autres éléments ont néanmoins soutenu la fréquentation hôtelière. On relève notamment : l'influence de l'événementiel (Barbiaux, 2003), les offres de séjours thématiques, le repositionnement de certains hôtels vers le tourisme d'affaires (Burgraff, 2008), le Traité de Maastricht (1992) qui a instauré la liberté de circulation et de séjour des personnes dans l'Union européenne (Dehoorne *et al.*, 2008), l'arrivée de l'euro (2002)...

4.4.1.3 L'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 : les bâtiments devant sans cesse être adaptés à l'évolution de la demande et des normes légales :

- La mise en œuvre de normes de sécurité incendie³ a été un facteur qui, couplé à d'autres, a mené à la fermeture d'un nombre important d'exploitations. Malgré les dérogations⁴ octroyées contre la mise en place d'autres moyens de prévention et de protection et l'accès à des primes, un bilan en 2001 a estimé que ce facteur a contribué à quelque 7 % de fermetures pour l'ensemble de la Wallonie (Marchal, 2001) ;
- Le début des années 2000 voit la mise en œuvre d'une politique visant à améliorer la qualité de l'offre hôtelière et à y adapter le 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. 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, soit quelque 24 % du parc hôtelier wallon. Cinquante-cinq pour cent des établissements ont pu garder leur classement (grâce à divers aménagements), 3 % ont amélioré leur classement et 11 % ont été classés pour la première fois. Les critères de déclasserement pour les 1 à 3 étoiles sont variés : absence de centrale téléphonique, pas de

³ 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^{er} 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.

⁴ Liées à des problèmes de disposition des lieux, de complexité de l'architecture, d'impossibilité matérielle d'effectuer certains aménagements.

téléviseur dans les chambres, salle de bain non fermée... Les motifs de déclassement relatifs aux 4 étoiles sont liés à des investissements plus lourds (Ittelet, 2001 ; Neufcoeur, 2001) ;

- 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. Si des primes existent (par ex. pour le placement de chauffe-eau solaires ou de panneaux photovoltaïques), l'argent pour les travaux doit être avancé sur fonds propres (Cobbaut, 2008).

4.4.1.4 Les caractéristiques traditionnelles de l'exploitation hôtelière wallonne

Plusieurs facteurs sont liés aux caractéristiques traditionnelles mêmes de l'exploitation hôtelière wallonne soit un hébergement majoritairement familial, de taille relativement réduite :

- Une diminution du nombre d'hôtels partiellement compensée par l'augmentation du nombre d'hôtels de capacité moyenne (20 chambres) (Anon, 2010) ;
- Un 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 (Humblot, 2011 ; Anon, 2012). Le bâtiment hôtelier représente souvent le fonds d'épargne pension de l'exploitant ;
- Le fait que l'hôtellerie wallonne soit plutôt une hôtellerie familiale est néanmoins également un facteur qui joue sur le maintien sur le long terme de l'activité. Dans certains cas, c'est toute la famille qui va être associée à l'activité et son développement. 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)... ;
- La crise de 2008 et les années difficiles qui suivent au niveau économique agissent sur le prix de l'immobilier qui chute. Cet effet impacte les hôteliers qui souhaitent prendre leur retraite et vendre leurs affaires. Couplée à la difficulté de retrouver un repreneur, à 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, la perte de valeur des hôtels est probablement à la source de la mise en phase de veille d'une série d'entre eux, les exploitants cessant leur activité, mais attendant un meilleur moment pour rentabiliser leur bien (Cobbaut, 2008 ; 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 et une seule ouverture dans chacune de ces deux vallées entre 2010 et 2014.

4.4.2 LES FACTEURS POTENTIELS IDENTIFIÉS POUR LA PÉRIODE 1920-1990

Pour cette large période plus ancienne, divers facteurs potentiels pouvant expliquer les trajectoires observées sont identifiés, mais non détaillés :

- Inondations catastrophiques dans les vallées de la Meuse et ses affluents en décembre 1925 – janvier 1926 et autres phénomènes météorologiques extrêmes ;
- 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 ;
- Loi sur les congés payés en 1936 ;

- Boost amené par des expositions internationales : Liège en 1930 et 1939, Bruxelles en 1935 et 1958 ;
- Les deux guerres mondiales ;
- 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 ») à partir des années 1950. 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 ;
- Choc pétrolier de 1973 avec comme conséquences : hausse des prix, chute de rentabilité des entreprises, pertes du pouvoir d'achat, chômage, désindustrialisation – qui 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 parcs résidentiels de week-end (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) ;
- Élargissement progressif de la saison touristique et diminution des fermetures hôtelières hors-saison ;
- Évolution des moyens de transport : vicinal pour la Semois, voiture, finalisation de la E411 en 1988 ;
- ...

4.5 LES RECONVERSIONS ET LES FRICHES

4.5.1 QUANTIFICATION ET DIVERSITÉ DES SITUATIONS RENCONTRÉES

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 7). 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.

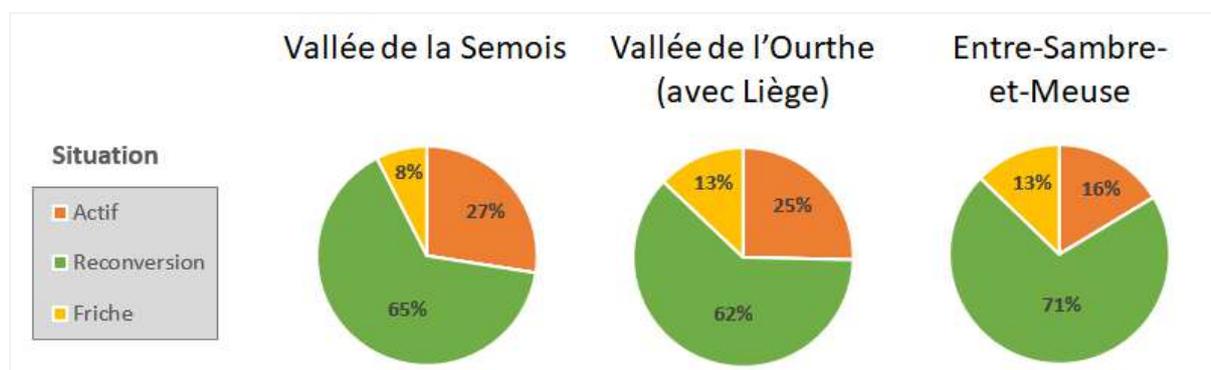


Figure 7. Part des hôtels actifs, reconvertis ou en friche au sein des trois vallées étudiées.

La diversité des cas de figure rencontrés parmi les situations de reconversion ou de friche a été synthétisée par l'intermédiaire des classifications mentionnées plus haut (Figure 1).

La reconversion des hôtels en logements est la situation la plus fréquente aujourd'hui⁵. Dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe, la moitié de ces logements environ 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 constatés. La reconversion en logements à caractère touristique autre qu'hôtelier peut intervenir immédiatement après la fermeture (= dans les 5 ans).

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

Sont étiquetés comme étant des hôtels abandonnés ou en friche (8 à 13 % des cas) essentiellement des établissements dont aucune information depuis leur fermeture (avérée ou supposée) n'a été trouvée. 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. C'est 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.

4.5.2 LES RESPONSABILITÉS DES AUTORITÉS QUAND UN ÉTABLISSEMENT PERD SA FONCTION TOURISTIQUE

Les établissements hôteliers ressortissent du Commissariat Général au Tourisme (CGT) en matière d'instruction des demandes d'agrément, d'autorisations... ; pour l'octroi de celles-ci ou encore le paiement des subventions⁶. Par un 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 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 le rapport qu'entretient le bien avec le CGT. Le bâtiment n'est par conséquent plus de son ressort. S'exercent alors uniquement les obligations auxquelles sont confrontés tous les propriétaires de biens immobiliers. C'est 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, elle 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 locale fait perdre le regard transversal posé sur l'ensemble du territoire à propos de ces objets. Or, certains exercent potentiellement encore, du fait de leur simple présence, une influence sur le territoire une fois leur fonction touristique éteinte.

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, comme par exemple les vallées.

⁵ Il est néanmoins possible que des reconversions non connues aient précédé cette phase de logement privé.

⁶ Article 1^{er} du CWT (2020).

4.5.3 LES PRINCIPAUX TYPES DE RECONVERSION RENCONTRÉS

4.5.3.1 La reconversion en logement privé

Très fréquente, la reconversion en habitation arrive généralement en bout de course, lorsque d'autres reconversions n'ont pas fonctionné ou ne fonctionnent plus (café/restaurant, autres hébergements touristiques, séniories...).

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 profond avant leur réaffectation en logement, le plus souvent sous forme d'appartements. Pour les cas les plus récents, on constate préalablement une mise en vente du bâtiment, après une période plus ou moins longue de vide ou d'occupation plus précaire. Dans certains cas extrêmes, cette refonte du bâtiment préserve simplement la façade. 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. Cette restructuration complète du bâtiment (interne et externe) est parfois pensée pour le long terme – comme le montrent certains exemples anciennement réaffectés sous cette forme et qui perdurent depuis plusieurs décennies – 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 beaucoup de bâtiments restés en l'état et qui se dégradent peu à peu. Cette reconversion sommaire est couplée, semble-t-il, parfois à une certaine précarité du logement. Certains bâtiments ont été subdivisés en un nombre assez important d'appartements comme en témoignent les nombreuses boîtes aux lettres. Ce type de reconversion quelquefois ancienne renvoie vers une série d'enjeux liés aux questions du mal-logement et plus fondamentalement du droit au logement. Actuellement, la création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme⁷. Il semble cependant que – comme c'est le cas à Bruxelles (Van Den Bosch, 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. 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* ».

4.5.3.2 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 (Bastin, 2021) – ont été transformés en un autre type d'hébergement touristique. Les appellations utilisées pour décrire cette nouvelle affectation sont variables : gîte, chambre d'hôtes, hébergement hybride de grande capacité, maison de vacances, *vakantiewoning*... L'argument principal pour cette transformation est une plus grande facilité en matière de gestion au quotidien, notamment pour une série d'hôtels de type familial.

Si certaines de ces reconversions sont réalisées par les exploitants hôteliers eux-mêmes, certains hôtels changent de main avant leur 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 des cas d'anciens hébergements hôteliers qui, après un passage sous cette nouvelle fonction, sont reconvertis plus définitivement en logement privé.

⁷ Article D.IV.4 du CoDT (2022).

4.5.3.3 L'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 hôtelière se repositionne uniquement sur le segment restauration/taverne avec succès, 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 pour les étages. Sont-ils occupés ou non ? Leur reconversion en habitation(s) nécessite alors de prévoir un accès spécifique. Cette situation renvoie aux problématiques des étages des bâtiments occupés par des rez commerciaux.

4.5.3.4 La 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 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.

4.5.3.5 La transformation 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... ; cf. point 6.4.1).

4.6 ÉLÉMENTS DE GÉOGRAPHIE ET DE TYPOLOGIE HÔTELIÈRES ET LEURS CONSÉQUENCES DANS L'APPARITION ET LA GESTION DES FRICHES⁸

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 lequel elles étaient ou sont insérées. 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 les infrastructures hôtelières sont installées, architecture du bâtiment, durée durant laquelle la fonction hôtelière a été exercée...

⁸ Cette partie est à mettre en regard avec la fiche Hôtels du second recueil de fiches touristiques (Bruggeman *et al.*, 2022a).

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

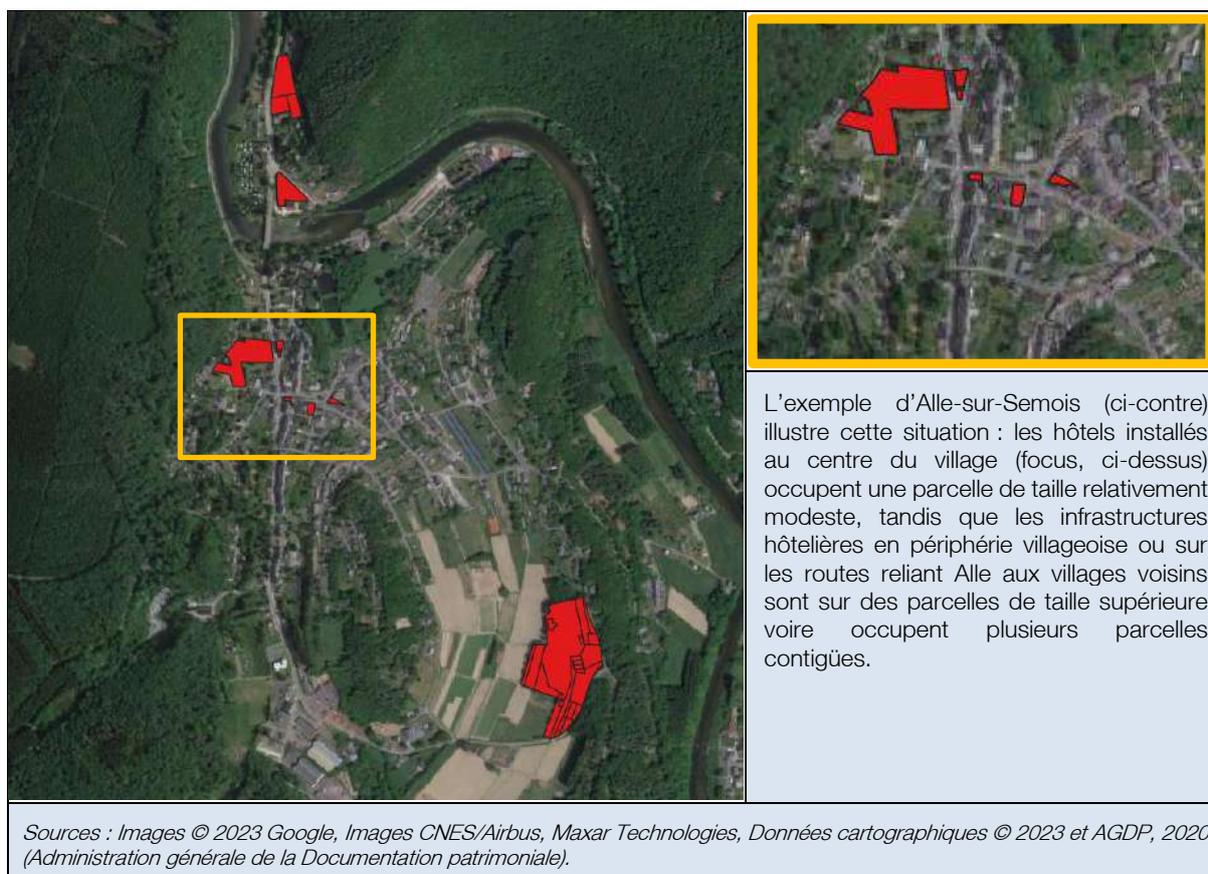
4.6.1 LES LOCALISATIONS, LES CONTRAINTES DU PARCELLAIRE ET LES SOLUTIONS POUR Y REMÉDIER

Comme c'est le cas dans la plupart des espaces urbains, en France notamment (Herouard, 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, certains hôtels ont été néanmoins 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 : au cœur du noyau villageois, en périphérie du village ou à proximité d'une gare, aujourd'hui parfois désaffectée, ou encore le long des routes un peu à l'écart des villages. L'impact de ces différentes localisations sur les trajectoires des hébergements varie.

Les hôtels situés dans les noyaux villageois se trouvaient/trouvent souvent sur des parcelles de taille réduite 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.



On remarque 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 de 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)⁹. 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.



Source : Carte postale « Chiny – Hôtel des Touristes », Edition Duparque. Florenville, circulée en 1907. Coll. privée.

L'ancien hôtel des touristes à Chiny (à gauche – en 1907 ; à droite – en 2022) permet d'observer deux exemples caractéristiques d'extensions : le rehaussement d'un étage et l'ajout d'une véranda.

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 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.

4.6.2 LA DENSITÉ HÔTELIÈRE

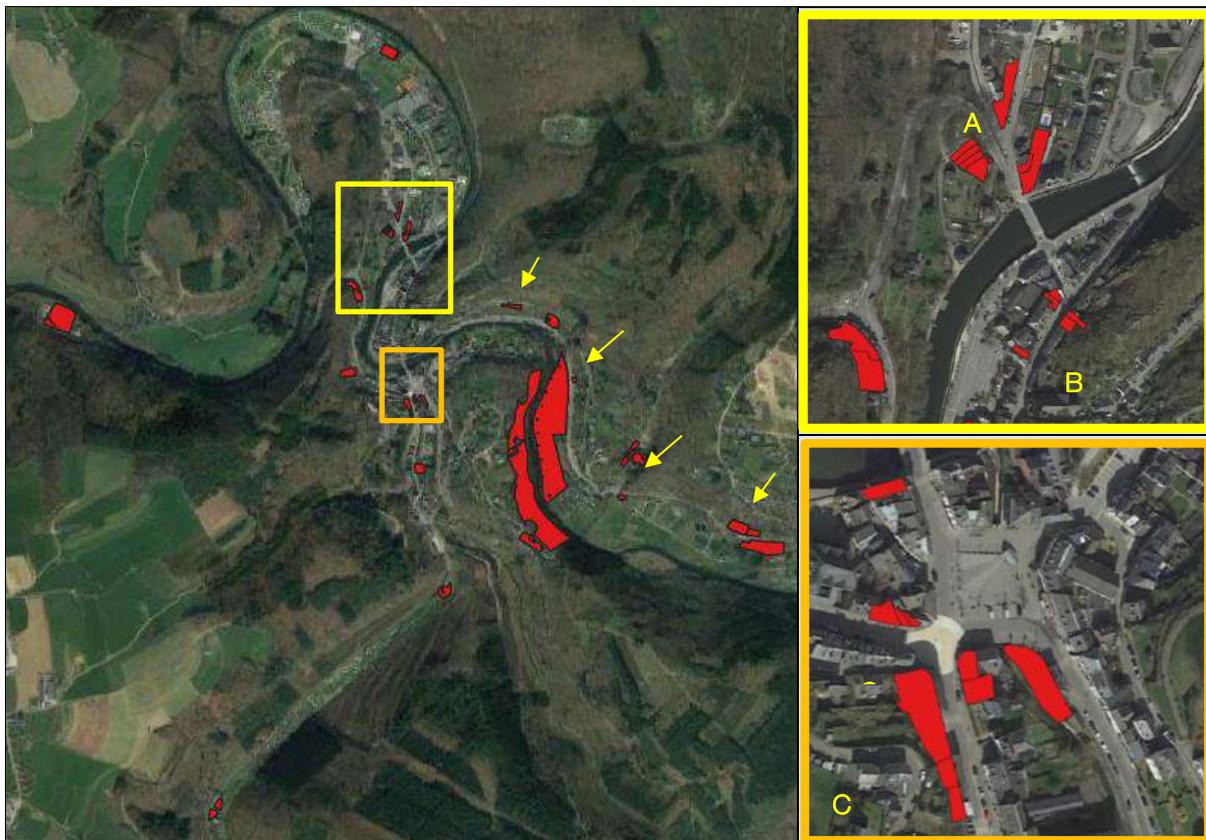
Dans certains villages ou petites villes des territoires les plus touristiques, dans certains quartiers spécifiques des grandes villes (notamment les quartiers de gare), peut être observée une certaine densité hôtelière à travers l'ensemble de la période étudiée. Dans les petites villes, cette densité hôtelière se marque dans le centre, mais aussi sur certaines entrées de ville. Dans les villages, ce sont les rues principales ou les places 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 (Herouard, 2008).

Les 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 aussi avoir diminué ou s'être repositionnée vers d'autres types d'hébergement.

Bien que certaines structures hôtelières aient été fermées il y a longtemps et que les bâtiments qui les abritaient aient connu diverses réaffectations, certains de ces espaces villageois restent encore partiellement marqués de cicatrices touristiques. Celles-ci se perçoivent quand la réaffectation du bâtiment est précaire, qu'il est toujours ou à nouveau en attente ou parce que l'ancienne fonction hôtelière est toujours perceptible grâce à des signes extérieurs tels qu'une ancienne enseigne ou par une caractéristique de la fonction, une typologie bâtie qui lui correspond... Lorsque le tourisme continue à constituer une activité importante du village, ces traces touristiques du passé cohabitent, parfois difficilement, avec les infrastructures hôtelières toujours actives et les nouveaux types d'hébergement.

⁹ 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 *et al.*, 2022).

Lorsque le tourisme s'est plus définitivement éteint, les traces laissées par cette ancienne densité peuvent parasiter le cadre de vie de la population et diminuer son bien-être, être sources de nostalgie ou d'amertume voire de colère (Chirită et Schmitz, 2017).



Sources : Images © 2023 Google, Images CNES/Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques © 2023 et AGDP, 2020 (Administration générale de la Documentation patrimoniale).

Une soixantaine d'enseignes ont été identifiées pour l'ensemble de la période étudiée à La Roche-en-Ardenne. Quarante ont pu être localisées avec certitude et faire l'objet d'une extraction parcellaire. Si les hôtels apparaissent à première vue disséminés sur le territoire de la ville, plusieurs pôles se dessinaient/dessinent néanmoins.

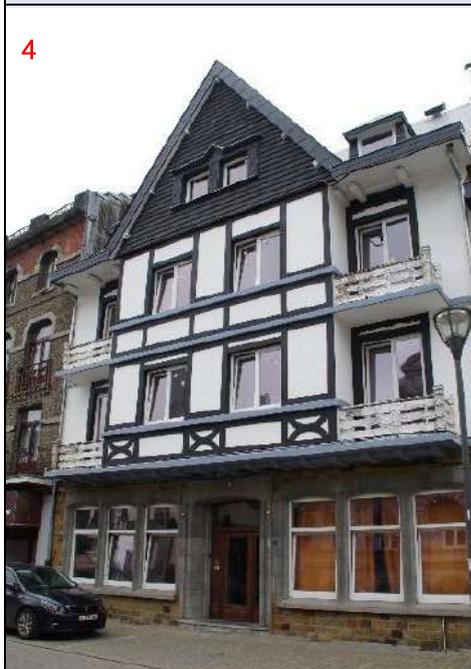
Le quartier de la gare (A), la rue de la Gare et le départ de la rue Chamont (B) en constituent un premier. Trois hôtels y sont toujours actifs : l'hôtel de Liège dont l'origine remonte avant la Première Guerre mondiale (1), l'hôtel de Luxembourg, actif à cet emplacement depuis les années 1960 environ (2) et l'hôtel des Arcades.

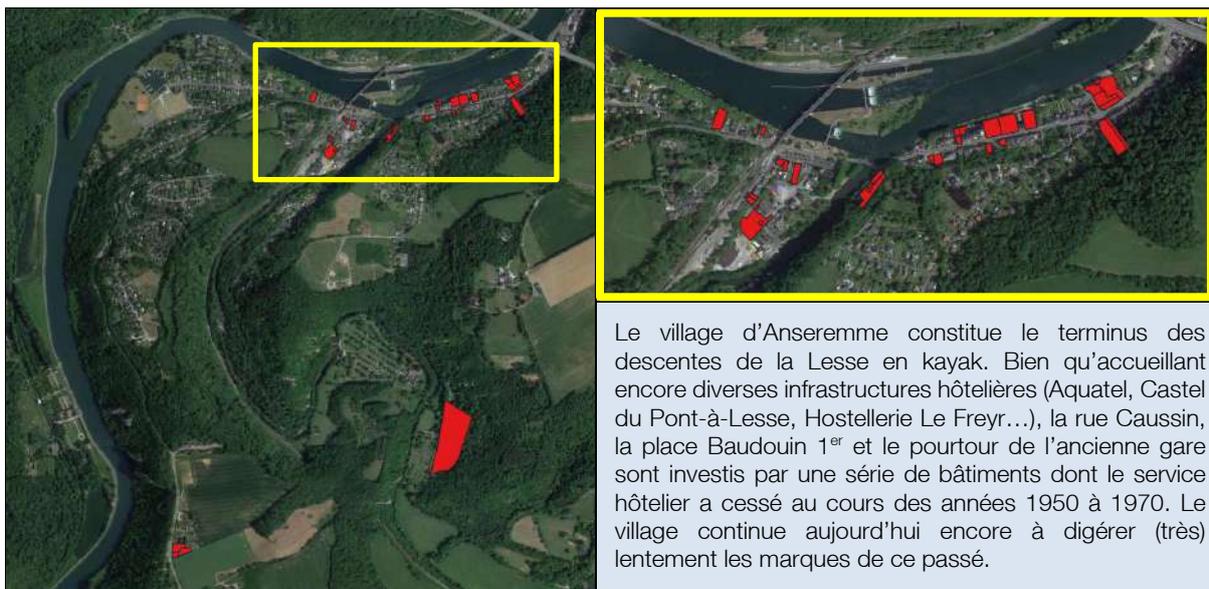
La place du Bronze et ses abords (C) composent un second pôle (avec les actuels hôtels du Midi et Panache). Autour de ces infrastructures toujours exploitées voisinent une série de bâtiments dont la fonction hôtelière a disparu. Si plusieurs d'entre eux semblent avoir fait l'objet de refontes plus ou moins profondes, pour certains, très récents (immeubles à appartement - 3, commerces), d'autres reconversions (rez commercial, restaurant, habitations privées) semblent réutiliser le bâtiment original sans grandes transformations, parfois simplement « dans son jus » (4-5).

Un troisième pôle hôtelier s'étirait 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).



L'ancien hôtel Royal (3 – rue de la Gare) a été reconverti en café-restaurant (ca années 1970 – fin des années 2000) et a été récemment rénové après une mise en vente (ca 2019). L'ancien hôtel Moderne (4 – rue Chaumont, années 1930 – 2000) a été reconverti en habitation. L'ancien hôtel Beau Site (5 – place du Bronze) accueille aujourd'hui une taverne-restaurant. L'ancienne enseigne, inscrite en bas relief (flèches et encadré) est toujours clairement perceptible sur le bâtiment. Les anciens hôtels des Merlettes (années 1920 – 2000) et du Merle moqueur (années 2000) accueillent aujourd'hui des gîtes (6). L'ancien hôtel des Bruyères (années 1930-1970 – 7), situé juste à côté des anciens hôtels Linchet et de la Closeraie, a connu une période de réaffectation en logements, probablement assez précaires, comme en témoignent les nombreuses boîtes aux lettres visibles en 2009 sur les prises de vues de Google street view. En mai 2023, le bâtiment est très dégradé et son accès est condamné.





Le village d'Anseremme constitue le terminus des descentes de la Lesse en kayak. Bien qu'accueillant encore diverses infrastructures hôtelières (Aquatel, Castel du Pont-à-Lesse, Hostellerie Le Freyr...), la rue Caussin, la place Baudouin 1^{er} et le pourtour de l'ancienne gare sont investis par une série de bâtiments dont le service hôtelier a cessé au cours des années 1950 à 1970. Le village continue aujourd'hui encore à digérer (très) lentement les marques de ce passé.

Sources : Images © 2023 Google, Images CNES/Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques © 2023 et AGDP, 2020 (Administration générale de la Documentation patrimoniale).



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 (1 - photo prise en 2010). L'ancien hôtel mosan (2 – photo prise en 2015) 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. L'ancien hôtel de la Meuse (3 – photo prise en 2015) 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 démolí au milieu des années 2010. L'ancien hôtel Beau-Rivage (4 – photo prise en 2015) qui perpétuait une activité de café et de petite restauration à l'arrivée des kayaks jaunes (descente de la Lesse) a été démolí à la fin de l'année 2022. La plupart des autres hôtels ont été reconvertis en (petits) appartements, pour l'essentiel sans transformation majeure, comme l'ancien hôtel Delbrassine/Windsor (5 – photo prise en 2015). A l'entrée du village en venant de Dinant, le bâtiment de l'ancien hôtel Repos des artistes (6 – photo prise en 2015) a, quant à lui, progressivement déperí jusqu'à devenir un chance.

Dans les territoires où le tourisme ne constitue pas une activité majeure, par exemple dans 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 des vallées du Viroin et de l'Eau noire/Eau blanche), cette densité hôtelière est absente. Les conséquences d'un arrêt de la fonction y sont donc moins prégnantes.



Le village de Cul-des-Sarts a accueilli dans le passé (années 1960-1970) jusqu'à quatre 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 environne et ne renforcent pas mutuellement les traces de leur passé touristique.

Sources : Images © 2023 Google, Images CNES/Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques © 2023 et AGDP, 2020 (Administration générale de la Documentation patrimoniale).

4.6.3 LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Le bâtiment dans lequel l'infrastructure hôtelière est installée va jouer un rôle d'importance dans le maintien de l'activité et dans sa reconversion lorsque l'hôtel perd sa fonction. Lorsque le bâtiment est construit à l'origine pour l'hébergement hôtelier, l'hôtel répond aux prescrits de l'hôtellerie au moment de sa construction. Un grand nombre d'infrastructures hôtelières à proximité des gares sont dans ce cas ainsi que des infrastructures « primo-hôtelières » localisées 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, 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, dans une série de villages, un bon nombre d'hôtels installés dans des bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire. Il est néanmoins difficile, dans bien des cas, 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, certaines caractéristiques 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. Un autre élément est lié à la fonction de restauration ou de taverne du bâtiment. S'y observent 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 et adaptations en fonction de la demande touristique et des prescrits des 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).



L'ancien hôtel de la Poste à Dinant (1 – photo prise en 2015) comptait 65 chambres lorsque son exploitation a cessé dans les années 1970 environ. Très massif et à l'architecture caractéristique des hôtels haut de gamme du début du 20^e siècle, il est particulièrement visible dans le paysage dinantais par sa position en front de Meuse près du pont. Il se prolonge à l'arrière jusqu'à la place de la Gare. L'hôtel le Chalet à La Roche-en-Ardenne (2) comptabilisait 25 chambres dans les années 1960, 16 actuellement. Il domine la ville, par sa position surélevée sur le versant de l'Ourthe, et est de ce fait assez visible depuis celle-ci. La taille et le revêtement de façade de l'hôtel des Ardennes à Corbion (3 – photo prise en 2021) se démarquent du bâti villageois. Les hôtels de la Poste (4a – photo prise en 2020), du Duc de Bouillon (4b), du Panorama (4c) et Cosy (4d) à Bouillon sont bien perceptibles sur la rive droite de la Semois et son versant.





Les hôtels qui proposent une restauration portent généralement les marques de cette fonction : grandes baies vitrées qui s'ouvrent au rez-de-chaussée, auvent ou marquise, terrasse... A Vresse-sur-Semois (ci-dessus), le long de la rue principale 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.



L'hôtel-restaurant de la Côte d'Or à Philippeville (ci-contre, en 2021) présente un bâti plus récent, mais également adapté à la fonction de restauration : annexe dédiée au restaurant avec de grandes baies vitres, véranda.



La plupart des grandes villes de Wallonie présentent aux abords des gares des hôtels de taille assez importante, dont l'architecture est souvent de style néo-classique ou éclectique, d'inspiration haussmannienne, typique de la fin du 19^e 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 (1 ; photo prise en 2019), autrefois nommé hôtel du Casino, hôtel Terminus ou encore hôtel Pim's –, parfois sous l'enseigne d'origine – comme l'hôtel de l'Univers à Liège (2 ; prise en 2017).



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 le cas récemment à Charleroi où l'ancien hôtel Buisset (4 ; photo prise en 2009) a été abattu à l'occasion de la construction du centre commercial Rive gauche ou à Liège où les anciens hôtels des Nations, Métropole et du Midi (5 ; photo prise en 2009), place des Guillemins, ont laissé place à un complexe commercial. Il est à noter que chacun des bâtiments remplaçant ces anciennes structures inclut un hôtel nouvelle génération.



Les (anciens) hôtels situés dans les quartiers de gare des villages ou de certaines petites villes sont souvent aisément reconnaissables par leur aspect standardisé : un bâtiment à l'architecture assez fonctionnelle et aux fenêtres régulièrement réparties sur la façade. À gauche, l'ancien hôtel de la Gare à Bauche (flèche ; photo prise en 2019) ; à droite, l'ancien hôtel de la gare à Bomal-sur-Ourthe (photo prise en 2020).

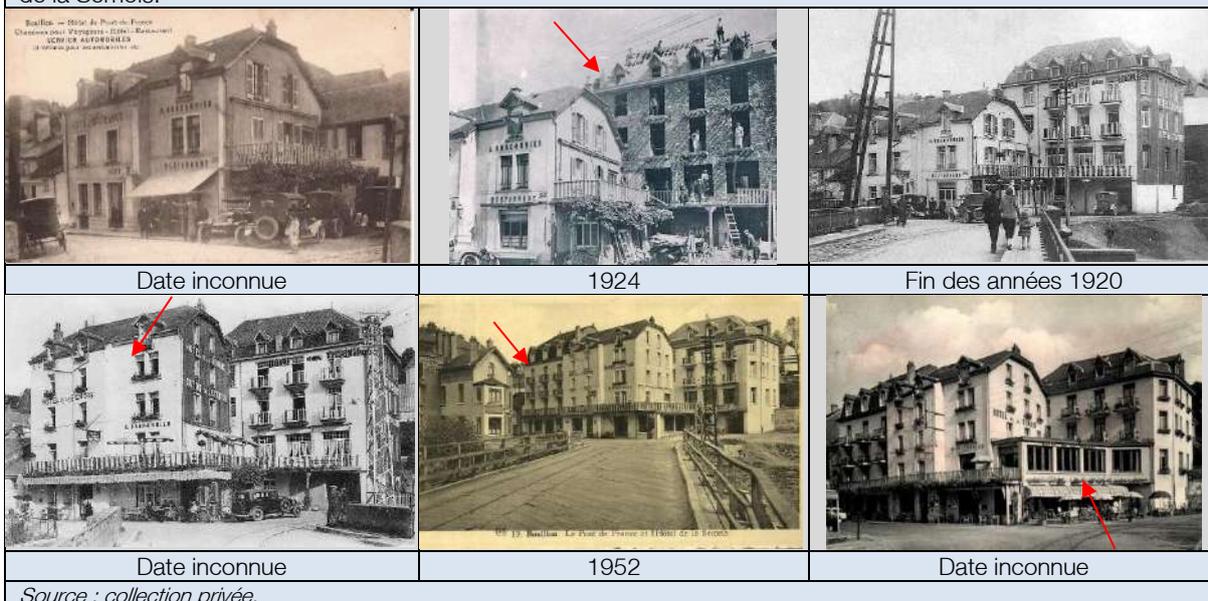
4.6.4 DURÉE DE L'EXPLOITATION ET INTÉGRATION DE L'HÔTEL DANS L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Les établissements ouverts depuis plusieurs décennies 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 termes de capacité ou de services, que pour respecter les prescrits des autorités en matière de normes incendie, qualité... Ces infrastructures hôtelières présentent alors souvent une architecture que son caractère composite rend aisément reconnaissable. Ces infrastructures hétéroclites, tant intérieurement qu'extérieurement, deviennent parfois difficiles à adapter davantage sans revoir totalement et à grands frais leur agencement. Lorsque l'infrastructure hôtelière arrive en fin de parcours, sa potentielle reconversion se heurte à cette problématique.

Les infrastructures anciennes qui ont subi de nombreuses adaptations sont généralement assez perceptibles dans leur environnement : l'hôtel Bouillon à Bouillon, (à gauche, photo prise en 2019) 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, photo prise en 2015), en sont deux exemples un peu extrêmes.



A titre d'illustration, ci-dessous, les différentes phases de construction et d'adaptation de l'hôtel Bouillon à Bouillon. Cette infrastructure a également été exploitée auparavant sous les enseignes hôtel du Pont-de-France puis hôtel de la Semois.



Bon nombre d'hôtels se différencient peu de l'espace qui les environne : c'est le cas 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. Lors d'une éventuelle perte de fonction, ces bâtiments semblent potentiellement poser moins de problèmes en termes de perception ou d'effet domino.



Quelques exemples d'(anciens) hôtels qui, par leur taille/capacité réduite, leur architecture et/ou leur implantation, sont bien intégrés dans leur environnement. L'Hostellerie du Gahy à Momignies (6 chambres) est installée dans un bâtiment en pierre régionale (1 ; photo prise en 2021). L'hôtel Le Capucin gourmand à Baillonville-Radozée (2 ; photo prise en 2010), aujourd'hui transformé en gîte, comptait 6 chambres. Il occupait une villa quatre façades parmi d'autres bâtiments du même type. L'hôtel de la Basse-Sambre, exploité auparavant comme enseigne de la chaîne Baladins (3 ; photo prise en 2018) – 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 (4 ; photo prise en 2018) installé dans un des grands bâtiments qui bordent le boulevard Tirou à Charleroi, auparavant sous le nom de Socatel Diplomat – 64 chambres – ne se marquait dans le paysage urbain qu'à travers une enseigne discrète (flèche).



4.6.5 QUELQUES ÉLÉMENTS PLUS PARTICULIERS LIÉS À L'ANALYSE FINE DES HÉBERGEMENTS HÔTELIERS

4.6.5.1 La trajectoire des hôtels ayant noué un lien avec le patrimoine¹⁰

Divers bâtiments patrimoniaux, notamment des châteaux, ont été convertis en hôtels. Des chercheurs français ont identifié les liens qui régissent l'articulation hôtellerie/patrimoine depuis les débuts de l'hôtellerie. Bien que leur analyse se base exclusivement sur l'hôtellerie de luxe, plus nombreuse en France 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 produites. Ainsi, les chercheurs identifient trois périodes (Greffe et Coëffé, 2020) :

- Une première période (19^e siècle – années 1930) de co-création entre hôtellerie et patrimoine : les grands hôtels ou les palaces, contemporains 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 touristiques, les lieux vierges. Certains de ces hôtels constituent de premières formes de recyclage du bâti 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 souvent remarquables pour leur architecture. Ces hôtels sont devenus aujourd'hui des bâtiments éligibles à la patrimonialisation (notion d'héritage et de singularité) et peuvent être

¹⁰ Cette analyse spécifique au lien entre hôtellerie et bâtiments patrimoniaux est exclusivement d'ordre qualitatif.

remis sur le marché sur le mode développé dans la 3^e période (cf. 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 trouve ces hôtels 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 vers l'expérience et le 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^e période et axée sur l'expérience et le 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.

La première période concerne peu la Wallonie. L'hôtellerie wallonne avant la Deuxième Guerre mondiale est 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 isolés¹¹. Les hôtels relevant de sociétés anonymes sont peu nombreux. 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 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 est celui du Grand hôtel des Bains, à La Roche-en-Ardenne, aujourd'hui connu sous l'enseigne 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 reconstructions de la ville sur la ville¹². Certains ont aussi été reconvertis après leur fermeture¹³.

Les hôtels wallons relevant de la seconde période sont plus nombreux. L'évolution des trajectoires montre 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 mondiale¹⁴. 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 reconnu¹⁵. Certaines fermetures parmi les plus anciennes ont mené à une reconversion en logements. D'autres bâtiments ont été récupérés par une administration (par exemple, le Château d'Amée à Jambes). Mais ici et là, il reste encore des bâtiments en attente¹⁶. Parmi les fermetures hôtelières les plus récentes, 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 gîtes et chambres d'hôtes peuvent sembler subies plutôt que volontaires, ces hôtels n'ayant

¹¹ Comme par exemple, la brève transformation du château d'Ardenne en hôtel à la fin du 19^e siècle (Santarone, 2003).

¹² Par exemple, pour Namur, l'hôtel des Comtes d'Harscamp, situé place de l'Ange à Namur.

¹³ Par exemple, pour Dinant, l'hôtel des Postes, situé près du Pont en bord de Meuse et aujourd'hui reconverti en appartements.

¹⁴ 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^e 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...

¹⁵ C'est le cas notamment du Prieuré Saint-Géry à Solre-Saint-Géry.

¹⁶ Par exemple, le château Marteau Longe à Arbre.

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.

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, 2009). 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 ou le Castel des Sorbiers à Heer, ancienne résidence d'été d'une famille d'industriels louviérois, réaffectée au milieu du 20^e siècle en centre de tourisme social. Aujourd'hui, ces structures ne sont plus des établissements de tourisme social, mais ont été reconverties respectivement en attraction touristique (paintball) pour le premier et en hôtel pour le second.

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.

Certains hôtels, enfin, rentrent dans la 3^e période. 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 basés sur le storytelling dont certains annoncent déjà la fin (Salmon, 2019).

4.6.5.2 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 : 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 divers endroits, a contribué à transformer, marquer ces espaces. Si dans quelques cas, le tourisme est vécu par la population comme quelque chose de négatif, dans d'autres cas, la population conserve pour certaines traces de ce passé, une affection ou de la nostalgie. Des reconversions prennent déjà cet aspect des choses partiellement en compte (reconversions en logements ou en bâtiments administratifs par exemple).

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 considérée. Certains hôtels utilisent d'ailleurs déjà leur histoire, leur pérennité comme élément marketing¹⁷.

4.6.5.3 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 –, on note néanmoins que d'autres sont plus mobiles. Cela entraîne un certain turn-over et parfois des périodes d'inoccupation provisoire. Dans certains cas plus extrêmes, il arrive que le bâtiment perde 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

¹⁷ C'est le cas par exemple de l'hôtel Bonhomme (<https://hotelbonhomme.be/hotel-la-region>) à Remouchamps ou de l'hôtel de la Poste à Bouillon (<https://www.hotelposte.be/fr>).

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.



Ci-contre, l'infrastructure située au Boulevard Mayence 1A à Charleroi a accueilli successivement depuis la fin des années 1990 les enseignes Holiday Inn, Best Western puis Leonardo. La fonction hôtelière a disparu depuis la fin des années 2010. Le bâtiment a depuis été mis à nu (photo prise 2023).

4.6.6 SYNTHÈSE DES POINTS D'ATTENTION

Les éléments développés 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 (cf. point 4.4) peuvent donner une série de pistes pour anticiper certains phénomènes à venir. L'analyse proposée à une échelle spatiale plus fine permet 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 d'améliorer la dynamique économique locale et le cadre de vie.

Parmi les éléments susceptibles de fragiliser certaines exploitations hôtelières, on peut 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.

Par ailleurs, comme c'est aussi le cas pour la France (Herouard, 2008), la non-homologation par le CGT peut être source de fragilité.

Une fois l'activité arrêtée, quels sont les bâtiments ayant eu une fonction hôtelière qui pourraient poser un problème pour une reconversion (touristique ou non touristique) ?

- Les bâtiments installés dans des zones densément touristiques ;
- Les bâtiments localisés dans des pôles de concentration hôtelières (noyaux villageois ou centre de 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.

5 ANALYSE DES TRAJECTOIRES DES HÉBERGEMENTS À FORTE EMPRISE SPATIALE... ET ASSIMILÉS

5.1 LOCALISATION ET ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DEPUIS 1930

La spatialisation des HFES⁺ 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 8), que l'on peut retrouver dans les cas de Couvin – Viroinval et la vallée de l'Ourthe (Figure 9).

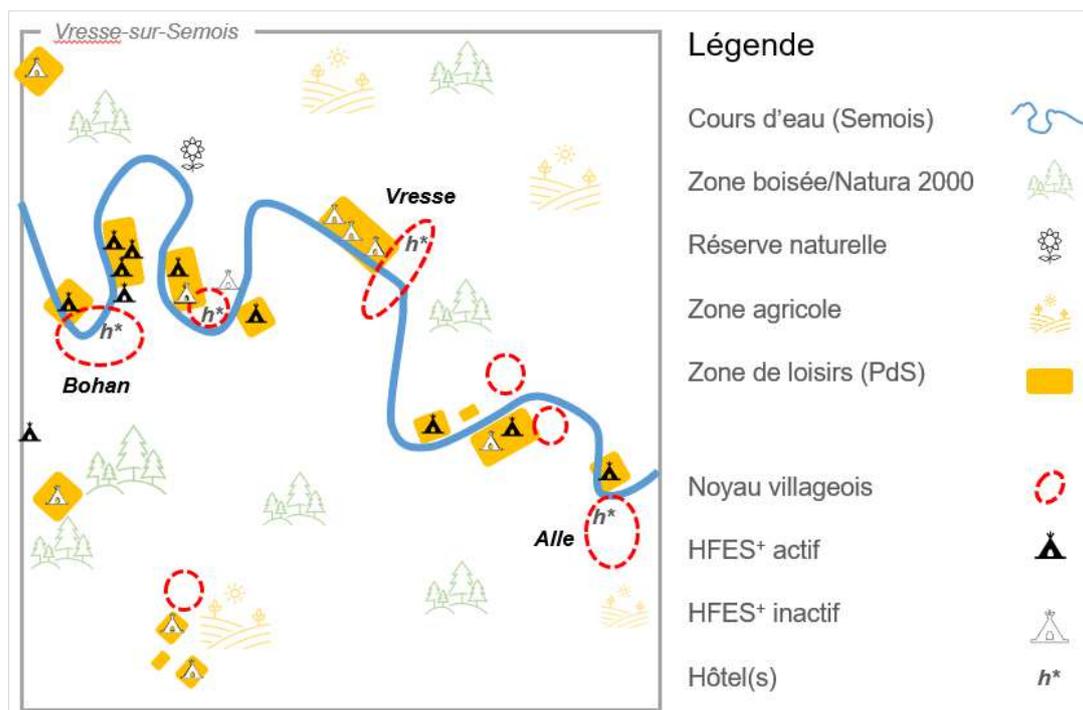


Figure 8. Schématisation des HFES⁺ à Vresse-sur-Semois.

La proximité immédiate avec un cours d'eau est particulièrement flagrante et mérite d'être soulignée en premier lieu. À 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 (Annexe 12.6) ainsi que dans la vallée de l'Ourthe (Figure 9), où l'éloignement de l'Ourthe s'accompagne généralement d'une dispersion et une réduction importante d'implantation HFES⁺.

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, préexistants et eux-mêmes situés le long du cours d'eau (facilité de raccordement des impétrants, services disponibles, sentiment de sécurité...), 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 *et al.*, 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 de réserve naturelle. Pour les HFES⁺ localisés en dehors des abords du cours d'eau, la zone boisée représente souvent la caractéristique majeure.

Les HFES⁺ d'un territoire peuvent être isolés ou groupés, il n'y a pas de tendance particulière qui se dégage en la matière. Toutefois, les regroupements d'HFES⁺ 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 disponibles. Les HFES⁺ 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⁺, 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 (Bruggeman *et al.*, 2022a).

Un lien fort est également constaté avec les zones de loisirs du Plan de secteur (version du 30 avril 2020) : un très grand nombre d'HFES⁺ sont situés dans ces zones, et, inversement, beaucoup de ces zones sont occupées ou ont été occupées, au moins partiellement, par des HFES⁺. L'adoption des plans de secteurs étant ultérieure à l'implantation de la plupart des HFES⁺, 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 des cas d'étude montre des divergences en matière de caractéristiques territoriales associées aux HFES⁺ encore actifs ou aux HFES⁺ inactifs à ce jour. Cependant, si de manière générale la proximité à un cours d'eau semble propice au maintien de l'activité touristique, ceci ne se vérifie pas partout.

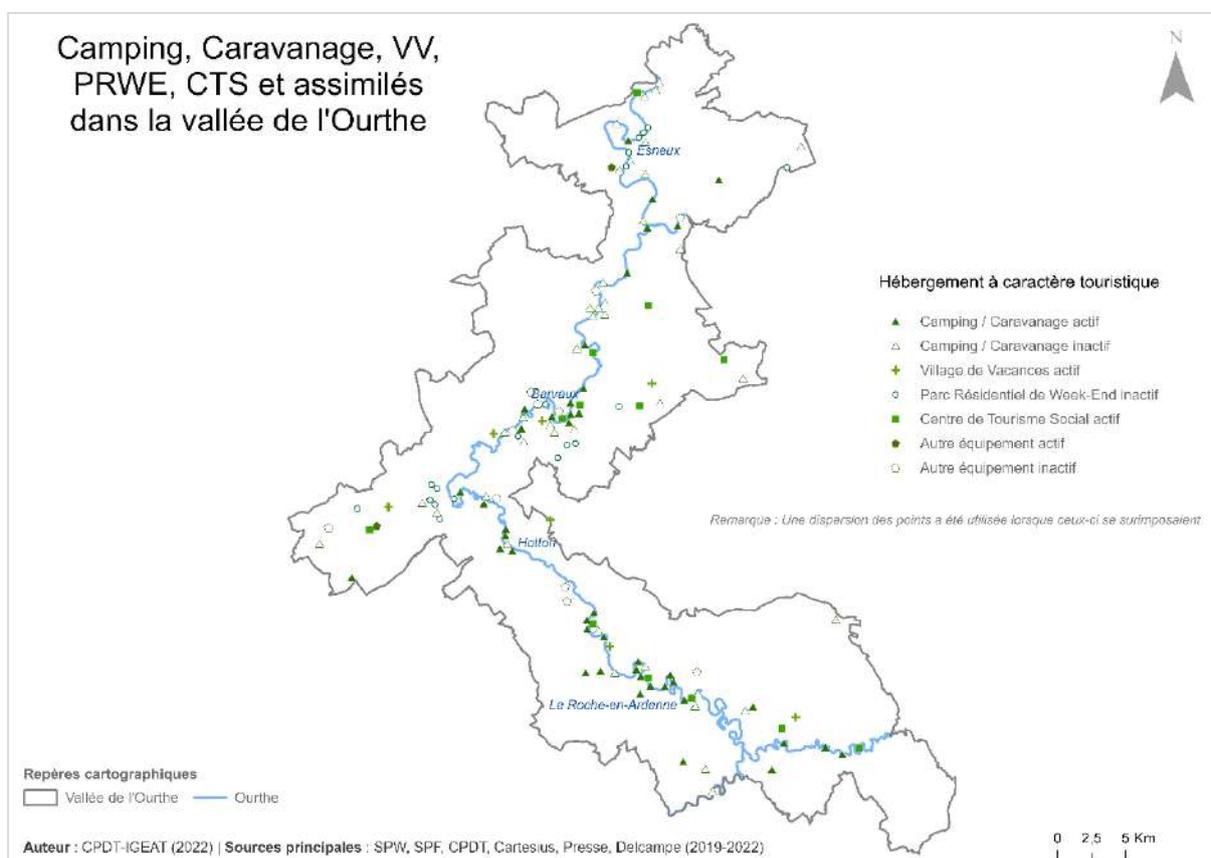


Figure 9. Spatialisation des HFES⁺ dans la vallée de l'Ourthe.

Le fait que les périodes d'activités (début et fin) ne soient pas toujours connues précisément est compensé par un classement par période : avant 1960, de 1960 à 1990, à partir de 1990.

La première période (approximativement de 1930 à 1960) voit naître les premiers HFES⁺, notamment grâce à l'instauration des congés payés en 1936, propices au développement du camping (Billen *et al.*, 1984), mais également d'autres formes d'hébergements touristiques (Les Dolimarts à Vresse-sur-Semois par exemple). Les données cadastrales indiquent 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⁺, eu égard au nombre d'hébergements recensés par la suite.

On peut considérer la période 1960 – 1990 comme étant celle du développement des HFES⁺ 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. Elle vise notamment à 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. La plupart des parcs résidentiels de week-end, dont une partie était au départ un camping, naissent officiellement durant cette période à la suite de mises en conformité par rapport aux nouvelles réglementations. Les villages de vacances font également leur apparition à ce moment (Billen *et al.*, 1984), ainsi que plusieurs centres de vacances.

Plusieurs des acteurs de terrain interviewés ne voient 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⁺ 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⁺.

L'offre n'a pas pour autant totalement disparu : 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 type d'HFES⁺, 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 présent sur le territoire). Les centres de vacances (autre que les centres de tourisme social) ont eux aussi pour la plupart décliné, 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 résidentielles, fusion de campings...). Enfin les villages de vacances sont probablement l'objet qui perdure le plus parmi les HFES⁺, la grande majorité d'entre eux continuent en effet d'offrir une offre touristique, moyennant parfois quelques modifications (notamment en matière de gestion).

Des divergences existent en fonction des territoires observés. À côté de deux centres de tourisme social encore actifs, l'offre touristique actuelle en HFES⁺ 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 (Bruggeman *et al.*, 2022a). Les autres formes d'HFES⁺, déjà proportionnellement peu nombreuses au départ, ont disparu.

Les HFES⁺ proposant une offre touristique dans les communes de Couvin / Viroinval ne sont plus très nombreux. Contrairement à Vresse-sur-Semois, une 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⁺ encore importante, 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.

Bien que certains types d'HFES⁺ ont décliné indépendamment de l'endroit où ils sont implantés (les PRWE par exemple), il est clairement apparu au cours de l'analyse que l'administration communale a un rôle potentiellement important dans l'évolution des HFES⁺ expliquant en partie les évolutions différentes d'objets aux caractéristiques similaires. Certaines communes possèdent des HFES⁺ (essentiellement des campings), qu'elles gèrent directement ou par l'intermédiaire de prestataires privés. Elles sont également impliquées dans la délicate question des habitations permanentes (les politiques en la matière varient d'une commune à l'autre). Les communes 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, certaines informent de l'existence des HFES⁺ sur leur site internet, mais ne maintiennent pas forcément à jour les informations (offre disparue ou non-renseignée par exemple)... Dans plusieurs des matières mentionnées ici, les communes se sentent démunies pour faire face à certaines situations (cf. point 6).

5.2 EVOLUTION DE L'OFFRE, NOUVEAUX USAGES, RECONVERSIONS ET ABANDONS DES INFRASTRUCTURES

5.2.1 LES TENDANCES GÉNÉRALES

Les HFES⁺ 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), voire étendue (accueil de motor-homes, logements insolites...), ou élargie à de nouveaux services (installation du Wi-Fi pour permettre le télétravail ou l'étude).

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 Chênaie devenu le Green Fields à Durbuy ; Figure 10) 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).



Figure 10. HFES⁺ ayant transformé son offre (La Chênaie vs Green Fields, Durbuy).
Sources : SPW, orthophotoplans 2016 et 2021.

L'adaptation aux attentes de la clientèle et aux tendances du secteur touristique peut également expliquer la transformation vécue par certains HFES⁺ alors qu'ils sont encore en activité. À cet égard, nous citons l'exemple du Domaine Ol Fosse d'Outh (aujourd'hui Vayamundo, Houffalize), centre de vacances construit en 1978, propriété de la CSC proposant initialement 300 chambres à ses affiliés, 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⁺ 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 ; ci-dessous sont évoqués les cas de figures les plus souvent rencontrés ou qui illustrent les tendances actuelles.

5.2.2 LES CAS DE FIGURES LES PLUS FRÉQUEMMENT RENCONTRÉS

5.2.2.1 L'habitat permanent

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⁺. Elle a souvent participé à la cessation d'activité. Les parcs résidentiels de week-end ont particulièrement été impactés par ce phénomène, réduisant leur offre globale à l'échelle wallonne de façon drastique (Bruggeman *et al.*, 2022a), mais 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 variables. Dans certains campings, habitants permanents et touristes se côtoient.

Si des outils ont été mis en place à l'échelle régionale, l'habitat permanent est un sujet traité au niveau local. Ceci explique 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+ utilisés aujourd'hui en habitats permanents sont 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).

5.2.2.2 Les centres de vacances

À 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...) et ont ensuite été mises 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+ (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 11). Un autre exemple d'HFES+ bien connu ayant décliné et été abandonné pendant une vingtaine d'années est celui du domaine des Dolimarts (Vresse-sur-Semois). Aujourd'hui, des cabanes perchées voient le jour sur une partie du site.



Figure 11. Borzée, du tourisme social au village de vacances.
Sources : SPW, orthophotoplans 1971, 1999 et 2018 ; tv Lux (2022).



Figure 13. Projet de lotissement sur un ancien camping (Aische-en-Retail).
Sources : SPW, orthophotoplan 2012 ; Ramur.be (2021).

5.2.2.6 Le 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 – des inondations dans les années 1980 expliquent la transformation d'un camping en prairie ; Figure 14 –, les raisons de l'absence de toute infrastructure, de panneau signalétique... sont généralement difficiles à obtenir. La transformation, ayant souvent eu lieu depuis longtemps, n'apparaît que rarement dans les archives disponibles ou la mémoire collective.



Figure 14. Prairie remplaçant un camping disparu depuis plus de 30 ans (Le Beau rivage, Esneux).
Sources : SPW, orthophotoplans 1971 et 1997.

Tout statut n'est jamais figé dans le temps : si la pérennisation d'un HFES⁺ 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 Maboge (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, à la suite des nuisances qui affectaient les habitants (Figure 15).



Figure 15. Ancien camping transformé en aire accessible aux motor-homes puis ensuite en simple parking (camping Le Grand Courty, Maboge, La Roche-en-Ardenne).
Sources : SPW, orthophotoplan 2012 ; Prises de vue 2019 et 2020.

6 LE POINT DE VUE DES ACTEURS DE TERRAIN

6.1 L'ÉVOLUTION 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 tels que nous les connaissons aujourd'hui, plusieurs étapes ont été franchies au cours des décennies précédentes. Bien que certains bâtiments et infrastructures aient été pensés et conçus dès le départ pour accueillir des touristes, d'autres enseignes hôtelières ont commencé avec 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, avec une extension de l'ouverture des établissements en dehors de la belle saison (généralement d'avril à septembre), les semaines et week-ends compris. Entre 1960 et 1990, des séjours d'une à deux semaines étaient réalisés dans les hôtels par des personnes ayant des moyens financiers confortables, 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, 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 apportant une diversité essentielle) en raison de la présence de différentes catégories de touriste. En effet, de nos jours, l'archétype du touriste fréquentant l'hôtel est le couple de seniors tandis que 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 sur site s'est étendue de façon à présenter un package plus complet (hébergement avec restauration et/ou activités sportives et produits locatifs comme les vélos électriques ; attraction avec logements intra-muros pour une « expérience immersive »...).

Les mutations du secteur touristique se poursuivent et nécessitent une adaptation permanente, sous peine de ne plus répondre aux exigences légales ou de ne plus être attractif. De nombreux acteurs soulignent en outre l'arrivée grandissante, au cours des 10 dernières années, d'investisseurs non-locaux. 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 familiales. 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 par le 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.

6.2 LES FACTEURS DE DÉCLIN

Plusieurs facteurs ont été évoqués par les personnes interviewées pour expliquer le déclin et la disparition de certaines enseignes hôtelières, de campings et autres formes d'hébergements touristiques :

- La continuité familiale. La poursuite des exploitations à caractère familial reste 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 de ce type (présence pratiquement permanente dans l'hébergement et nécessité d'un profil polyvalent). A contrario, le fait que l'entreprise soit un héritage familial (parfois remontant à plusieurs générations), avec la présence d'une clientèle fidèle peut inciter certaines personnes à reprendre le flambeau. 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 investissements nécessaires pour maintenir une infrastructure en bon état, aux standards requis pour conserver une reconnaissance / autorisation d'exploiter et répondre aux nouvelles attentes des touristes/de la clientèle.
- 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. Les investissements et adaptations seront inévitablement réalisés en adéquation avec ce choix de public-cible / fidélisation.
- Les changements et événements extérieurs sur lesquels les exploitants n'ont généralement aucune prise ; allant de la disparition d'un festival local annuel à la démocratisation de l'avion, en passant par la construction d'une autoroute.
- Le désengagement croissant des communes dans les campings dont elles sont propriétaires et qui se trouvent généralement dans un état de vétusté important. Toutefois, ce désengagement n'est pas toujours total : certaines communes ont décidé de maintenir une offre d'hôtellerie de plein air, généralement revue à la hausse (glamping, incorporation de logements insolites...). Le camping est parfois vendu pour ce faire, parfois conservé dans le giron communal, mais géré par un tiers via un bail emphytéotique par exemple.
- Les législations de plus en plus contraignantes, difficiles à appréhender et parfois contradictoires¹⁹, 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 la fin de l'essor des campings (permis, zone inondable, taille des parcelles...).
- 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 espace 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.

¹⁹ Lorsqu'elles relèvent d'administrations différentes.

6.3 LES FACTEURS D'ADAPTABILITÉ

6.3.1 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. À 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 suite au risque d'inondation, 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 voire la disparition pure et simple d'une offre adaptée à un public spécifique, qui peine à trouver un nouveau lieu pouvant l'accueillir.

La crise sanitaire de la Covid-19, mais aussi la crise énergétique et les changements climatiques sont vécues par les différents acteurs sollicités comme des adaptations forcées. Pour certains, cette succession de crises a mis en lumière la fragilité de leur entreprise malgré les développements réalisés au cours du temps et a occasionné une remise en question (y compris parfois au niveau du personnel). Pour d'autres, cela a été l'occasion de repenser l'offre proposée (parcours réalisés individuellement, nouveaux circuits vélo, nouvelles formes de restauration 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 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.

6.3.2 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-tech 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 (exemples : 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.

6.4 REGARDS SUR L'APRÈS ACTIVITÉ TOURISTIQUE

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. 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.

6.4.1 LA TRANSFORMATION DES HÔTELS EN HÉBERGEMENTS DE PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP, SÉNIORIES...

Plusieurs cas de reconversions d'anciens hôtels en séniorie, maison de repos, maison de soins, hébergement de personnes en situation de handicap... ont été relevés en Wallonie.

Le phénomène de transformation d'anciens hôtels en centres d'hébergement 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, 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 pour héberger les personnes concernées ailleurs.

Étant 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).

Ce type de reconversion ainsi observé depuis 30 ans ne sera probablement plus aussi courant 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.

6.4.2 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 aux campeurs de passage dans les campings reconnus), elle se maintient voire augmente ailleurs malgré les mesures prises depuis près de 20 ans, tel le Plan HP, 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 toutes les situations rencontrées, 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 est jugé comme offrant moins de possibilités que l'actuel et est donc rejeté, même si le site du lieu de vie actuel présente des dangers avérés (inondations par exemple).
- L'application de l'inscription provisoire dans les registres de la population permet que les personnes soient 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.

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. Par ailleurs, cette forme de pratique du camping se réduit 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 ».

6.4.3 LA FRICHE : DES IMPACTS NON SYSTÉMATIQUEMENT PERÇUS

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 devient un problème à gérer si elle se situe sur un parcours régulièrement emprunté par les touristes.

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 conséquence : dépréciation du quartier, 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 – s'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).

6.5 INQUIÉTUDES ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Au cours des entretiens, différentes inquiétudes et difficultés ont été évoquées. La plupart de ces cris d'alarme 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.

6.5.1 UNE « LASAGNE » LÉGISLATIVE ET UN MANQUE D'INTERLOCUTEURS

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 : la mise aux normes de bâtiments anciens (qui peut engendrer une déstructuration irréversible d'une partie du bien voire qui est tout simplement impossible à appliquer), l'investissement requis (son amortissement est parfois plus long que la durée de la législation qui a nécessité les 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 déconnectée de la réalité). Des solutions temporaires doivent quelquefois 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 difficiles à acquérir (que ce soit à l'échelle d'un propriétaire ou au niveau d'une commune qui peine à pouvoir recruter), une frustration s'installe 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 pointées du doigt les démarches administratives en lien avec la domiciliation et les habitations permanentes ; les règles contradictoires entre différentes administrations régionales ; 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 de ces points litigieux serait d'avoir des interlocuteurs plus spécifiques, principalement au niveau de la Région wallonne. Plusieurs acteurs se disent obligés de faire un choix dans les différentes règles et d'en endosser la responsabilité. Le souhait, largement partagé, est de pouvoir s'adresser à un interlocuteur unique, qui centralise les informations et apporte 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 (futurs) propriétaires dans leurs démarches de développement).

6.5.2 DES SUBSIDES POUVANT ÊTRE PLUS PERTINENTS ET UN DÉFAUT DE RECONNAISSANCE COMME ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'existence de subsides et subventions est généralement connue des acteurs de terrain. Il en existe pour différentes opérations et ils prennent plusieurs formes ; ainsi, 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. Ces demandes prennent du temps ; les conditions d'octroi de certains subsides sont inadaptées 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 subventions 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. Parfois réduit, ce poste est pourtant essentiel même si difficilement quantifiable au niveau de sa portée et de son retour sur investissement.

Le manque de reconnaissance du tourisme en tant qu'activité économique a été mentionné à plusieurs reprises. Cette reconnaissance est présentée comme ayant du sens étant donné les implications en termes

d'emplois générés, commerces impliqués... Elle faciliterait l'accès à différentes aides et services d'accompagnement des professionnels du tourisme. L'exemple du statut français a été cité, où l'ouverture d'un hébergement au public octroie le statut d'entreprise, bénéficiant ainsi de l'accompagnement de ce type d'activité.

6.5.3 LE DÉVELOPPEMENT DES SECONDES RÉSIDENCES, GÎTES ET MOTOR-HOMES

L'augmentation 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 accroît la difficulté pour les « locaux », en particulier les jeunes ménages, d'accéder à un logement. 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 développent 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 leur implantation 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.

6.5.4 L'IMPACT LOCAL DE L'ARRIVÉE D'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 leur remise en état), d'autres se font remarquer par la réalisation de nouvelles infrastructures. Cette arrivée s'accompagne dans certaines régions d'un surcroît important de touristes qui met à mal l'équilibre préexistant 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 remplacées 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.

7 RECOMMANDATIONS

Les analyses quantitative et qualitative d'une sélection d'hébergements touristiques présents en Wallonie ont permis 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 16) mentionne les grandes lignes de ces recommandations. Le texte qui suit explicite les éléments qui les composent.

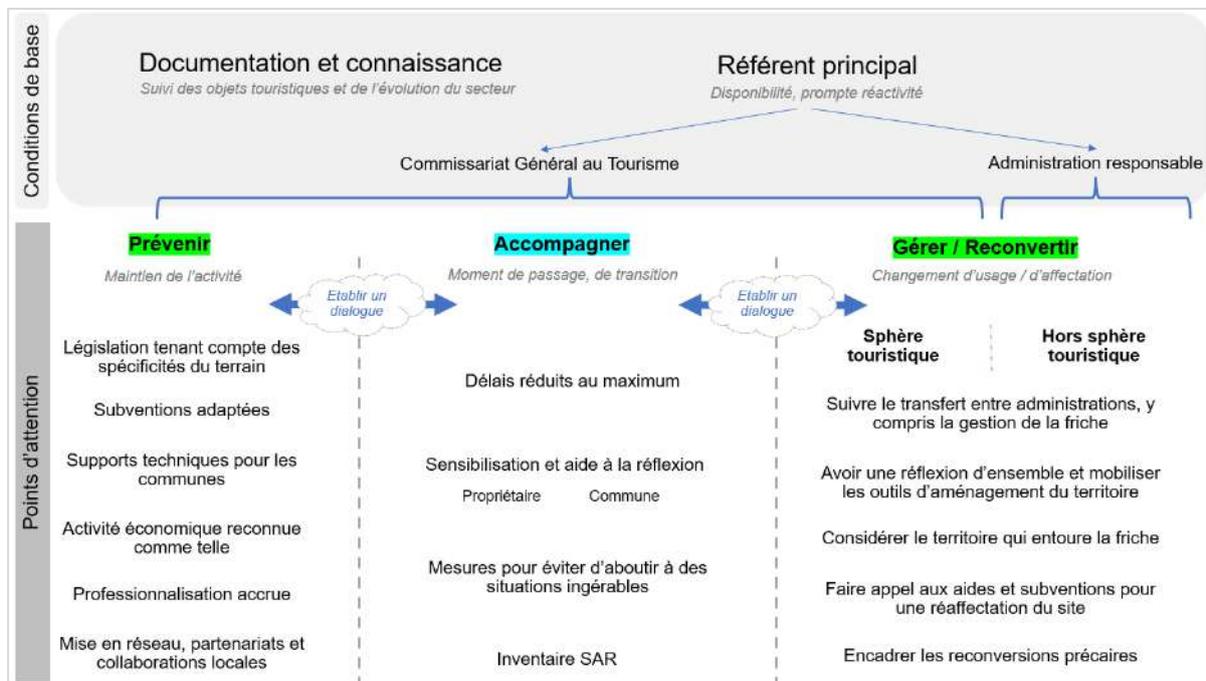


Figure 16. Principales recommandations pour éviter ou gérer le déclin des hébergements touristiques wallons.

7.1 LES CONDITIONS DE BASE : LA CONNAISSANCE ET UNE INSTANCE RÉFÉRENTE

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, au travers notamment de la reconstitution de leurs trajectoires. L'état de l'art de la littérature scientifique et le travail réalisé dans différents volets de la recherche « Tourisme et territoire » ont montré que cette connaissance faisait cruellement défaut et pouvait être améliorée (Bruggeman *et al.*, 2022b²⁰).

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'action 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 et soit 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

²⁰ Consulter les recommandations du volet 3 : *Production et analyse des données et Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques.*

appropriés aux contraintes rencontrées par les acteurs qui la sollicitent. Étant 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.

7.2 LES VOLETS D'ACTIONS

Les 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.

7.2.1 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 possible 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) ;
- Vu 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, apporter une aide aux acteurs locaux tels 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 Bruggeman *et al.*, 2022b²¹) ;
- Faire reconnaître le tourisme comme une activité économique, afin de donner plus de visibilité à ce secteur qui fait vivre de nombreuses personnes et localités ainsi que 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 Bruggeman *et al.*, 2022b²²) ;
- Accroître l'offre déjà existante en matière de professionnalisation, pour permettre à chacun de s'adapter au mieux face aux circonstances rencontrées. En effet, on assiste 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 ;
- Encourager la mise en réseau des acteurs au sein d'un territoire touristique cohérent (au besoin faire abstraction des limites administratives). Le partenariat augmente les possibilités offertes aux touristes lors de leur séjour, ce que peuvent mettre en avant les maisons du tourisme dans leur « marketing territorial » ;

²¹ Recommandations du volet 3 : *Taxation communale ; Règlement de police ; Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux ; Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée).*

²² Recommandations du volet 3 : *Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique.*

- Inciter et permettre aux acteurs de terrain de diversifier leur offre si celle-ci se limite à proposer une chambre. Offrir des services complémentaires, de la restauration, des activités à pratiquer sur place ou encore organiser un évènement éphémère sont autant d'aspects de plus en plus recherchés par les touristes et qui permettent 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.

7.2.2 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, réduire au minimum le délai de la transition : plus le temps d'inaction sera élevé, plus il sera difficile et coûteux de réaffecter les infrastructures (dégradation par manque d'entretien, défaut de conformité si nouvelles réglementations...)
- 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 ;
- Prendre les mesures nécessaires pour éviter d'aboutir à des situations difficilement gérables par la suite, telles que la transformation en habitats permanents d'espaces non-prévus à cet effet, que 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.

7.2.3 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'entoure. Quelques points d'attention ont ainsi été relevés :

- Au moment de la sortie de la sphère touristique, assurer le suivi par une administration publique ; 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 (voir à ce sujet Godart et Ruelle, 2019a²³ et Bruggeman *et al.*, 2022b²⁴) ;
- Prendre en compte la friche dans le territoire qui l'entoure, en facilitant sa « digestion » : gommer rapidement la signalétique (sur le bâtiment, mais aussi sur le réseau routier et sur le web), modifier la façade pour une meilleure intégration dans le bâti local, encourager l'usage des étages des hôtels dont seul le rez-de-chaussée a été reconverti (cafés/tavernes/restaurants ou autres commerces), maintenir les infrastructures en état de fonctionnement, éviter la spéculation immobilière... ;

²³ 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.*

²⁴ Recommandations du volet 3 : *Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... ; Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT.*

- 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 dans certains cas spécifiques faire l'objet de valorisation (hôtel ayant été exploité durant très longtemps, bâtiment emblématique ou patrimonial...);
- Faire appel aux subventions octroyées dans le cadre des actes et travaux de réhabilitation d'un 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.

7.3 LE LIANT ENTRE LES DIFFÉRENTES RECOMMANDATIONS : LE DIALOGUE

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 de chaque infrastructure, 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...

8 CONCLUSIONS

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 douze 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. À 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 (Entre-Sambre-et-Meuse, 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 gestion, offre 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 certains 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.

9 REMERCIEMENTS

L'équipe scientifique remercie particulièrement les acteurs de terrain qui ont donné de leur temps pour répondre aux questions de l'équipe de recherche et le comité d'accompagnement pour sa collaboration constructive au cours des trois années de la recherche « Tourisme et territoire ».

Organismes représentés dans le comité d'accompagnement :

- Centre d'Ingénierie Touristique de Wallonie +
- Commissariat Général au Tourisme
- Fédération des Parcs Naturels de Wallonie
- Immowal SA
- Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique
- Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

10 LISTE DES ABREVIATIONS

CGT : Commissariat Général au Tourisme

CoDT : Code wallon du Développement Territorial

CPDT : Conférence Permanence du Développement Territorial

CWT : Code Wallon du Tourisme

HFES⁺ : Hébergements à Forte Emprise Spatiale et assimilés

HP : Habitat Permanent

IGEAT : Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du territoire

PRWE : Parc Résidentiel de Week-End

PS/PdS : Plan de Secteur

SAR : Site A Réaménager

SPF : Service Public Fédéral

SPW : Service Public de Wallonie

ULB : Université Libre de Bruxelles

11 BIBLIOGRAPHIE

- Adisson F. (2017). « Choisir ses occupants : Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 8 p.
- 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*, 4 p.
- 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). « À vendre, magnifique hôtel avec vue... » IN : *Le Soir* [en ligne], 14 juin 2012.
- 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, 26 p.
- 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.
- 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.
- 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, 17 p.
- Billen C., Grimmeau J.-P. et 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*, 135 p.
- Bonnemains A. (2016). « La personnalisation d'un tourisme standardisé dans les stations de ski des Alpes du Nord : Opportunités et limites », *Mondes du tourisme*, 19 p.
- Bouchend'homme C. (1987). « Patrimoine immobilier et obsolescence touristique. Le cas de Cayeux-sur-Mer », *Hommes et Terres du Nord*, 4, pp. 251-255.
- 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.
- Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022a). « Fiches touristiques », *Recueil – Volume 2, Hors-série, Conférence Permanente du Développement Territorial*, 314 p. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Hors-series_FichesTouristiques_Recueil_Vol2.pdf
- Bruggeman D., Courtois X., Haine M., Quériat S., Stenuit A.-S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022b). « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir », *Rapport scientifique final de la subvention 2022, Conférence Permanente du Développement Territorial*, 210 p. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R4.2_RapportScient22.pdf
- Bruggeman D., Courtois X., Haine M., Quériat S., Stenuit A.-S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022c). « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir », *Rapport scientifique final de la subvention 2022 – Annexe : Trajectoires et friches touristiques : éléments*

- méthodologiques, Conférence Permanente du Développement Territorial, 20 p.
https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R4.4_Annexe2.pdf
- 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)*, 98 p.
- Burgraff E. (2008). « Doper l'Ardenne authentique », In : *Le Soir [en ligne]*, 22 janvier 2008.
- Chardon J.-P. et Hartog T. (1995). « Saint-Martin ou l'implacable logique touristique », *Cahiers d'outre-mer*, 189, pp. 21-33.
- Chirită V. et Schmitz S. (Eds) (2017). « Les friches minières : paysage culturel et enjeu de développement rural. Regards croisés entre Bucovine et Wallonie ». Liège : Atelier des Presses, 199 p.
- Cobbaut N. (2008). « Secteur hôtelier et immobilier : un binôme », In : *Le Soir [en ligne]*, 26 décembre 2008.
- Cocle D., Meuris C. et Leclercq A. (2014). « Méthodologie pour une optimisation du recensement des Sites à Réaménager (SAR) », *Notes de recherche 55, Conférence Permanente du Développement Territorial*, 55 p. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_SitesAREamenager.pdf.
- Condevaux A., Djament-Tran G. et 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, 23 p.
- 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.
- 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.
- Dehoorne O., Saffache P. et 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. et 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)*, 37 p.
- 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, 15 p.
- DGCIS et KPMG (2012). « La performance économique de l'offre d'hébergement touristique marchand du littoral », 272 p.
- 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.
- Eechaudt 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*, 115 p.
- 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), 14 p.

- 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.
- 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.
- 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. et 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.
- Godart M.-F. et Ruelle C. (Dir.) (2018). « Gérer le territoire avec parcimonie », *Rapports finaux et annexes 2019, Conférence Permanente du Développement Territorial*.
<https://cpdt.wallonie.be/recherches/gerer-le-territoire-avec-parcimonie>.
- Godart M.-F. et Ruelle C. (Dir.) (2019a). « Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une Information – Un projet de territoire – Des mesures applicables », *Hors-série, Conférence Permanente du Développement Territorial*, 88 p. <https://cpdt.wallonie.be/publications/reduisons-l-artificialisation-des-sols-en-wallonie>
- Godart M.-F. et Ruelle C. (Dir.) (2019b). « Gérer le territoire avec parcimonie », *Rapports finaux et annexes 2019, Conférence Permanente du Développement Territorial*.
<https://cpdt.wallonie.be/recherches/gerer-le-territoire-avec-parcimonie>.
- 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.
- 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>.
- 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.
- 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, 53 p.
- 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-190>.

- Ittelet G. (2001). « Plus de cent hôtels wallons déclassés », In : Le Soir [en ligne], 20 juillet 2001.
- Jamot C. (2006). « Tourisme et enclavement : l'exemple du Masif 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-51b7e4cce4b0de6db99596ed>.
- Knafou R. (1996). « La transformation des lieux anciennement touristiques », Méditerranée, 84 (3), pp. 3-4.
- KPMG (2007). « Région Wallonne – Plan stratégique de structuration et de valorisation de l'offre touristique 2008-2016 », Rapport final, 189 p.
- Lageiste, J. (2011). « Une friche touristique à Chypre : la station fantôme de Varosia », M@ppemonde, 103 p.
- Langenbach M., Clivaz C. et Francois H. (2020). « Ré-invention des territoires touristiques : quelle transition pour les stations des Alpes ? », Via, 18, 5 p.
- 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.rtbf.be/article/la-france-va-t-elle-rapatrier-ses-handicapes-residant-en-belgique-10192569>.
- Les Echos du Tourisme (1996). 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, 21 p.
- 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), 17 p.
- Macchiavelli A. (2009). « Le tourisme alpin », Journal of Alpine Research, n°97, 1, pp. 84-99.
- 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), 9 p.
- Makow N. (2017). « L'usage temporaire des friches urbaines de la région verwiétoise », Travail de fin d'étude (Université de Liège), 174 p.
- 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, 1e trimestre 2001, pp. 10-11.
- 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, 111 p.
- 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), 20 p.
- 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.
- 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).
- 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.

- Piriou (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, 27 p.
- 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, Université Libre de Bruxelles, 2 vol. + cartes.
- Queriat S. et Decroly J.-M., 2012. « Le tourisme », Notes de recherche 30, Conférence Permanente du Développement Territorial, 47 p. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_LeTourisme.pdf
- 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.
- Séminaire *déprise touristique* (2016). « Déprises d'enclaves touristiques et sorties du tourisme », Colloque, Calenda, Publié le mardi 15 novembre 2016, <https://calenda.org/382774>
- 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.
- 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-dappart-hotel-en-logement-queelles-implications-urbanistiques>
- Vanthuyne F. et Clossen J. (2012). « Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? », *Les cahiers du tourisme*, 6, pp.18-25.
- Violier (2002). « La Baule, du tourisme au lieu de vie », *Mappemonde*, 66, p. 20-24.
- 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, 220 p.
- Wéry C. (2017). « La (non-)gestion des friches touristiques dans l'Entre-Sambre-et-Meuse », Mémoire de fin d'études, Université libre de Bruxelles, Sciences et gestion de l'environnement, 208 p.

12 ANNEXES : RÉSULTATS COMPLÉMENTAIRES

12.1 ACTIVITÉ CONSTATÉE POUR L'HÔTELLERIE ENTRE 1920 ET 2020

Les graphiques ci-dessous 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 3.

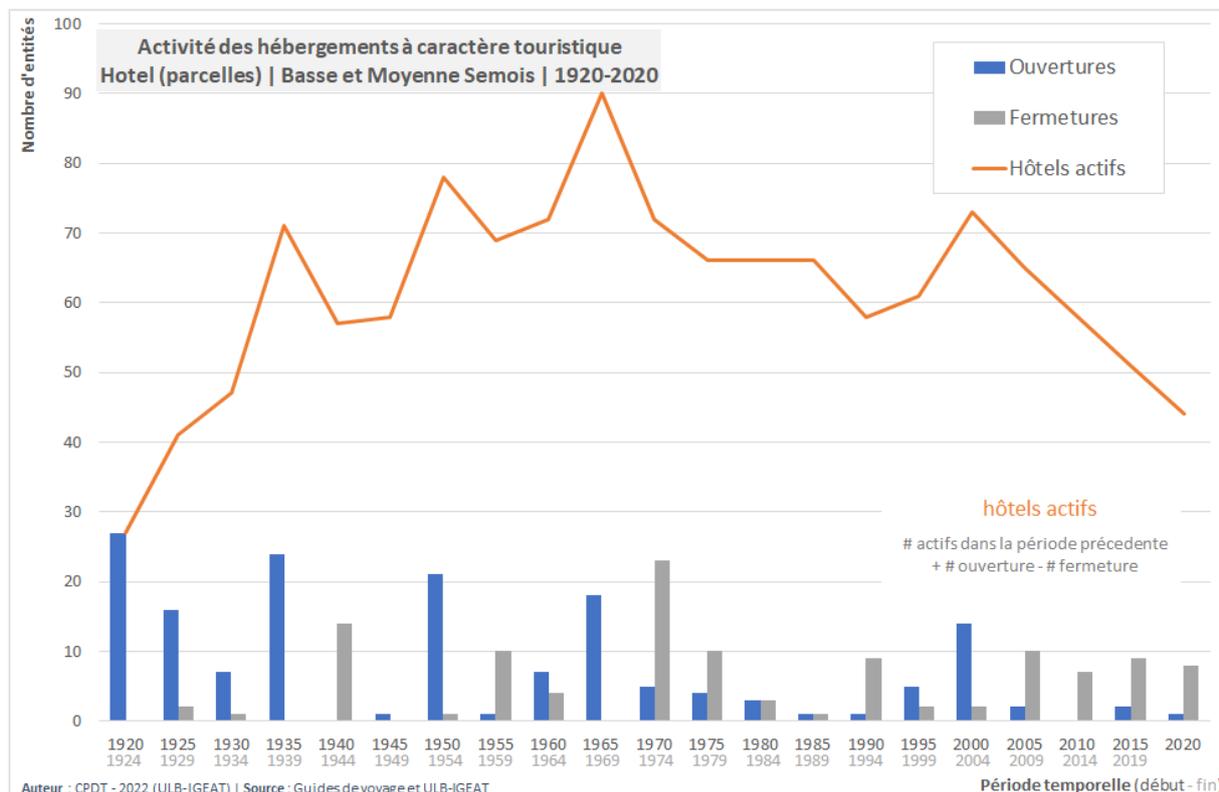


Figure 17. Activité constatée pour l'hôtellerie dans la vallée de la Semois entre 1920 et 2020.

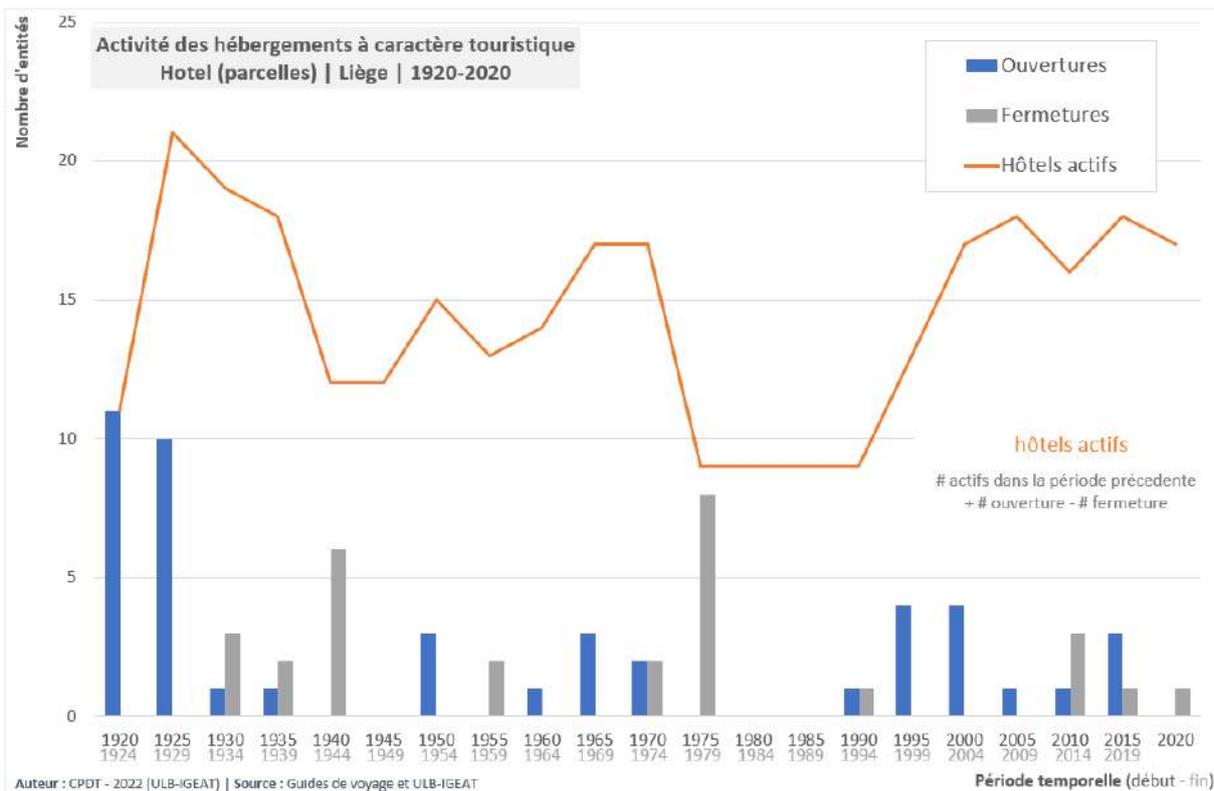


Figure 18. Activité constatée pour l'hôtellerie à Liège entre 1920 et 2020.

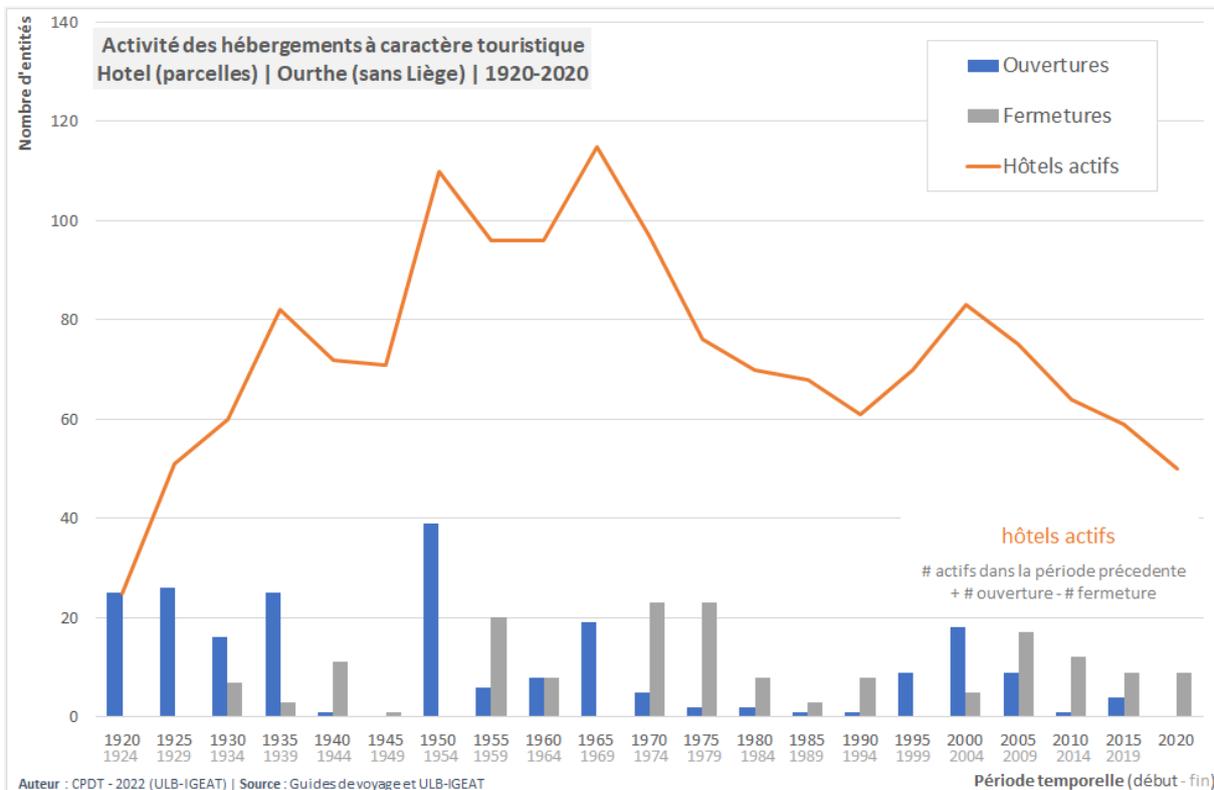


Figure 19. Activité constatée pour l'hôtellerie dans la vallée de l'Ourthe (sans Liège) entre 1920 et 2020.

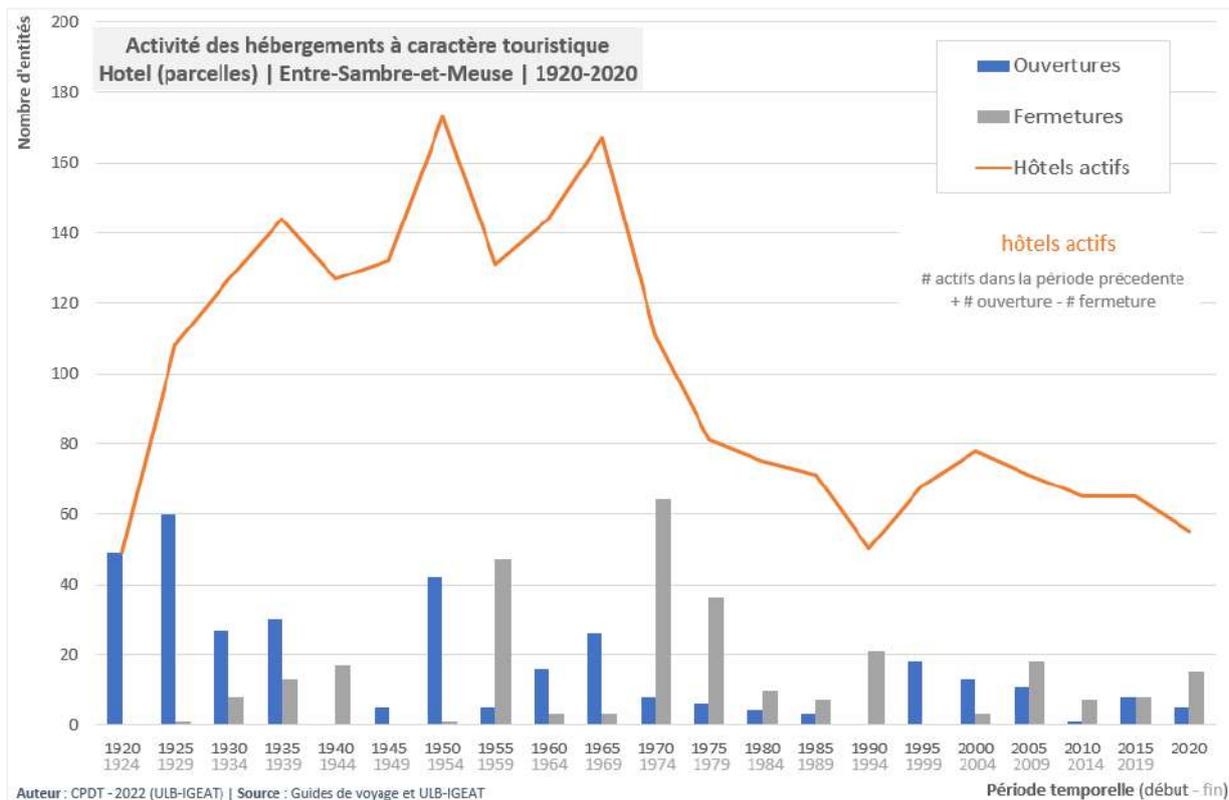


Figure 20. Activité constatée pour l'hôtellerie dans l'Entre-Sambre-et-Meuse entre 1920 et 2020.

12.2 ACTIVITÉ HÔTELIÈRE PAR ANCIENNE COMMUNE

La série cartographique ci-dessous présente les fermetures enregistrées par période de 20 ans à l'échelle des anciennes communes dans chacune des zones étudiées. 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.

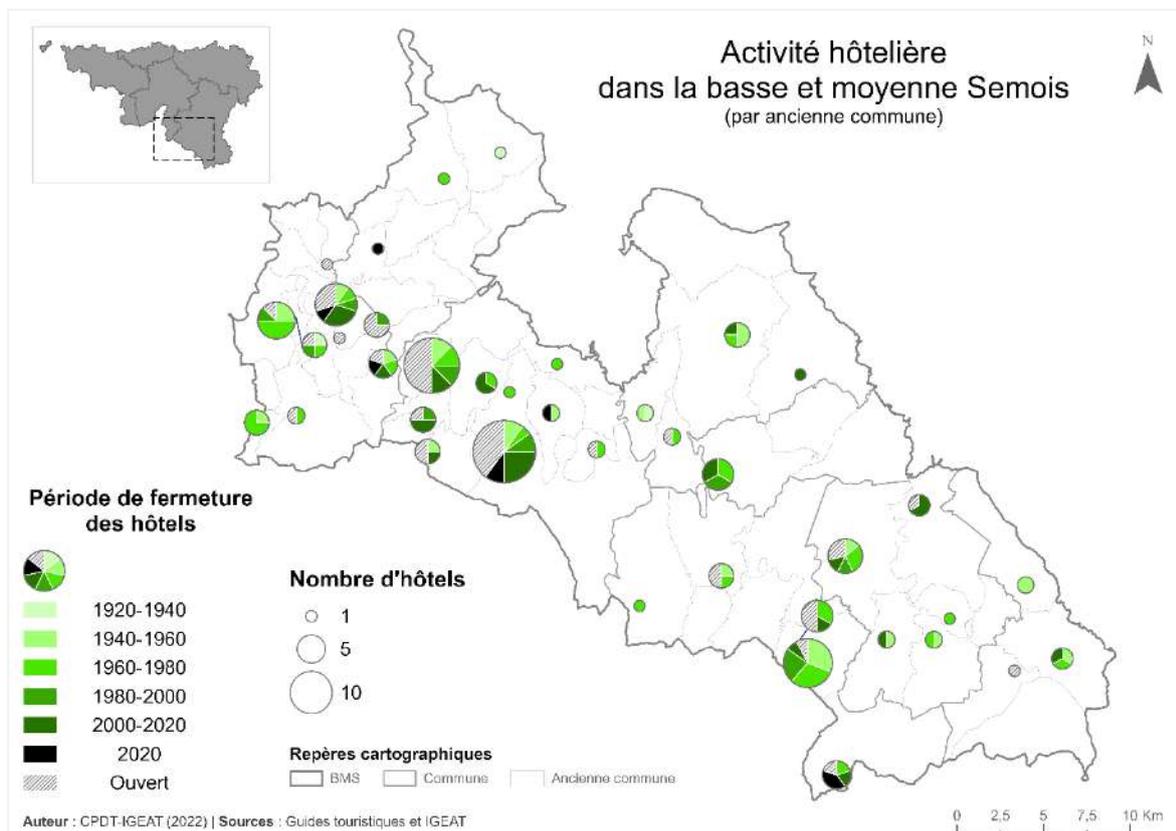


Figure 21. Activité hôtelière dans la vallée de la Semois (par ancienne commune).

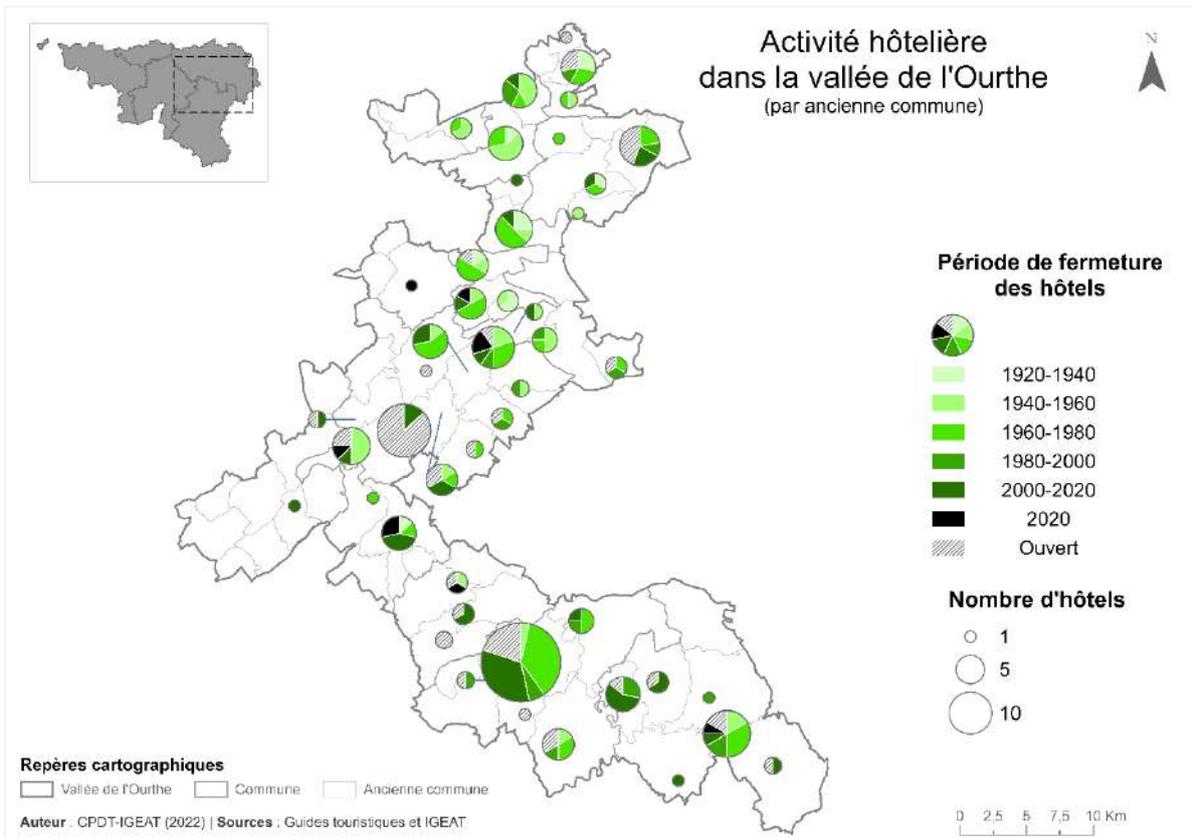


Figure 22. Activité hôtelière dans la vallée de l'Ourthe (par ancienne commune ; sans Liège).

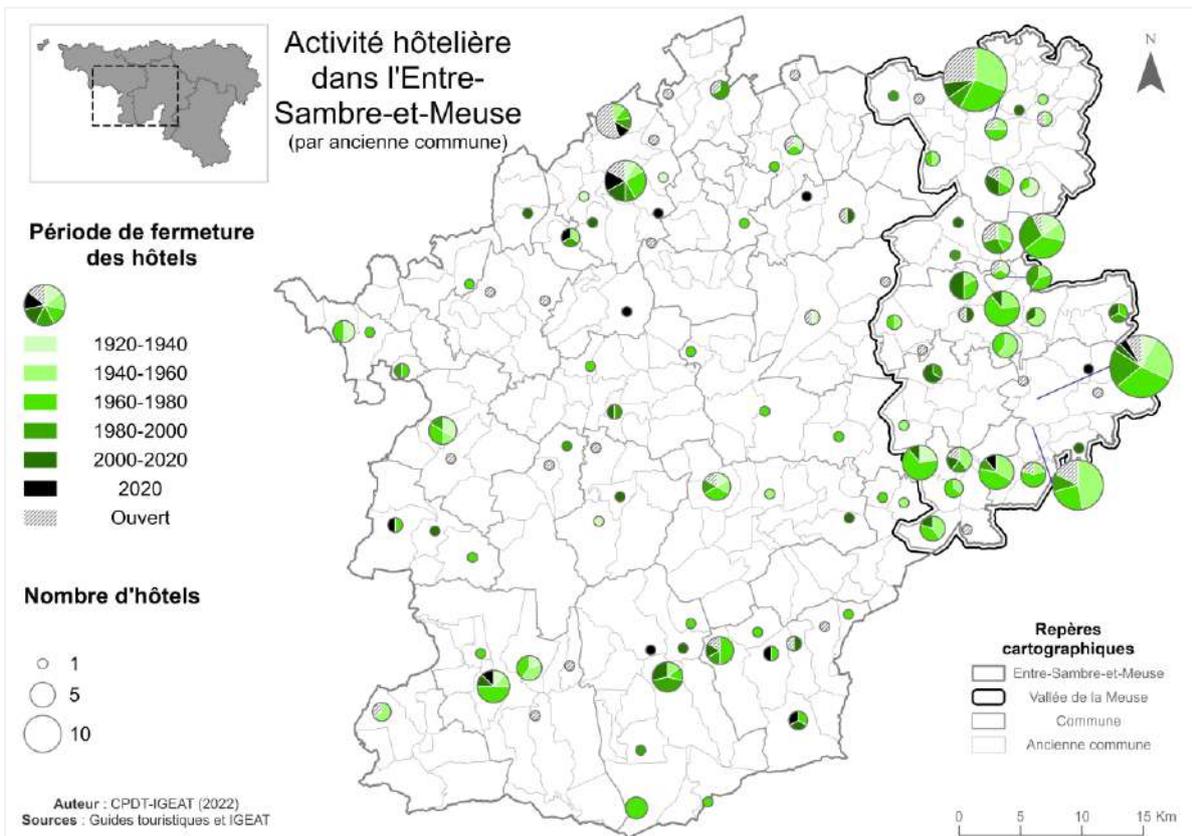


Figure 23. Activité hôtelière dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (par ancienne commune).

12.3 OUVERTURE ET FERMETURE DES HÔTELS (FOCUS PÉRIODE 1990-2020)

La série cartographique ci-dessous se focalise sur les ouvertures et fermetures récentes des hôtels (1990-2020). L'échelle utilisée est celle de l'hôtel, permettant une observation 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 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.

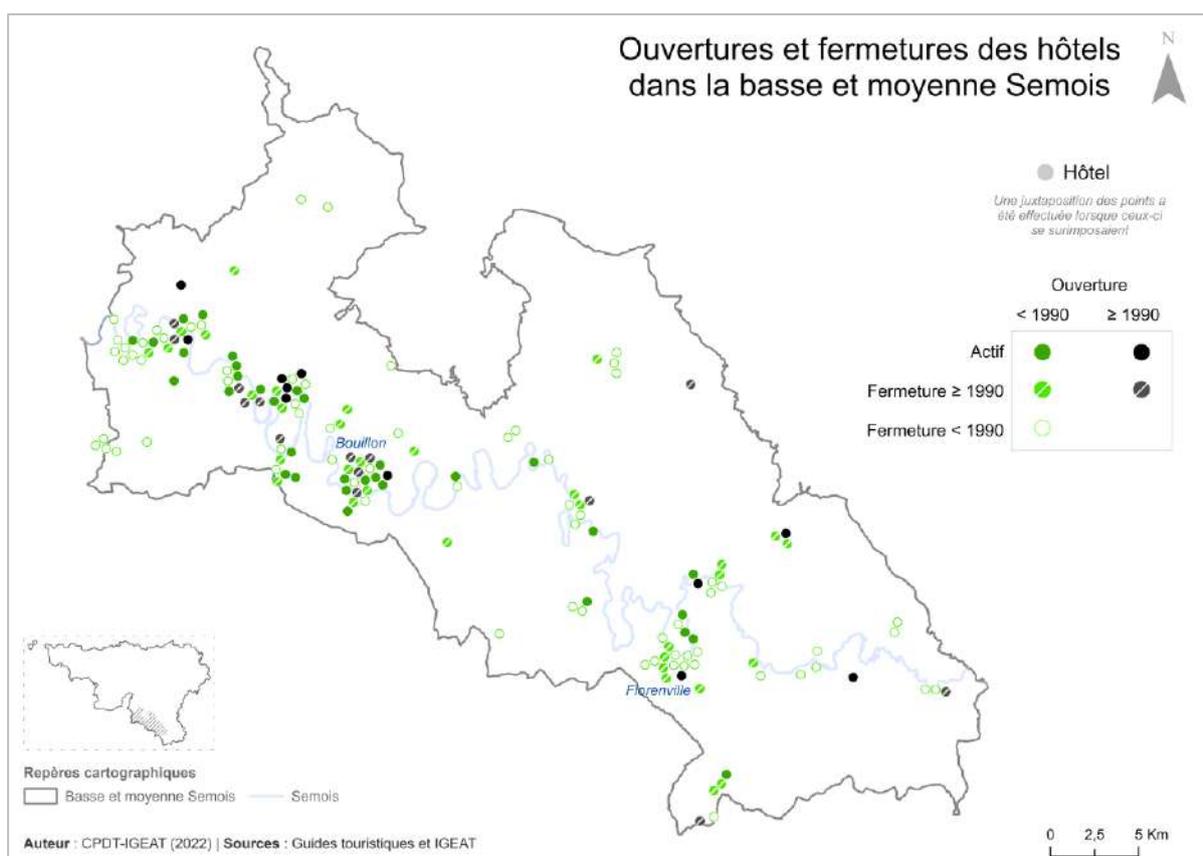


Figure 24. Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de la Semois (focus période 1990-2020).

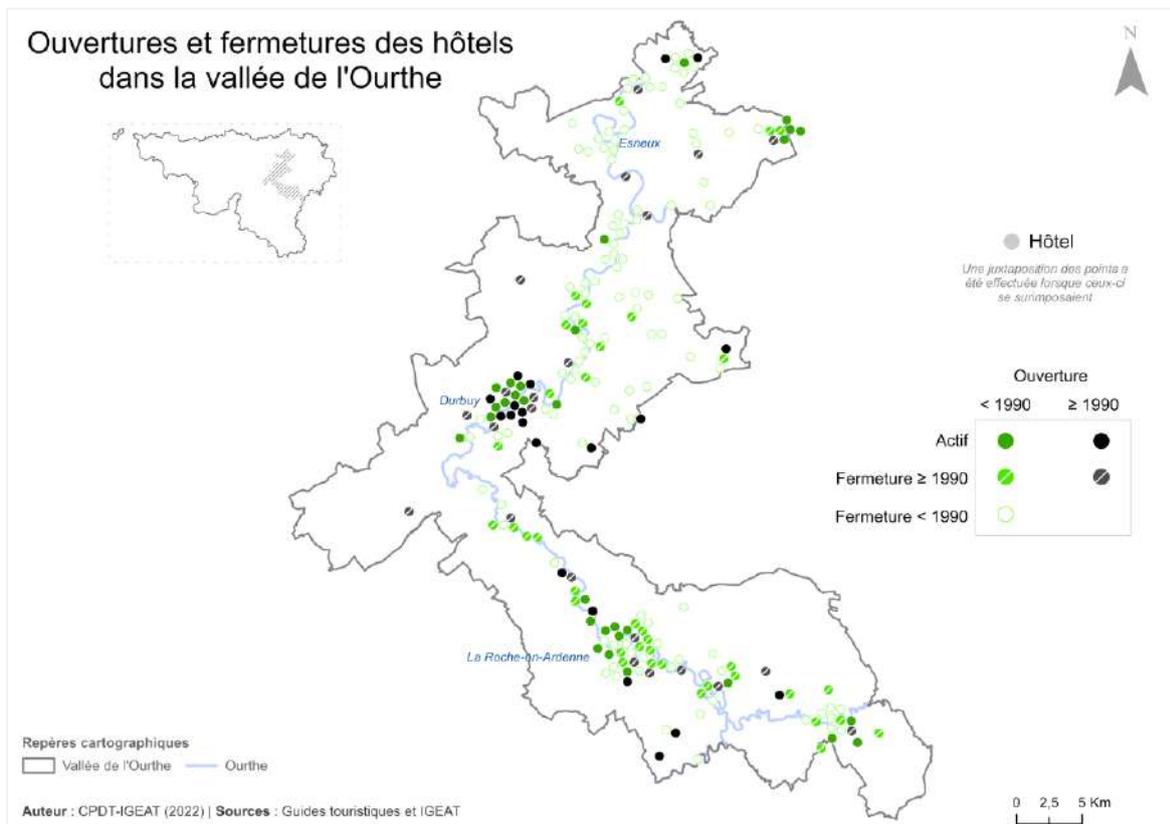


Figure 25. Ouverture et fermeture des hôtels dans la vallée de l'Ourthe, sans Liège (focus période 1990-2020).

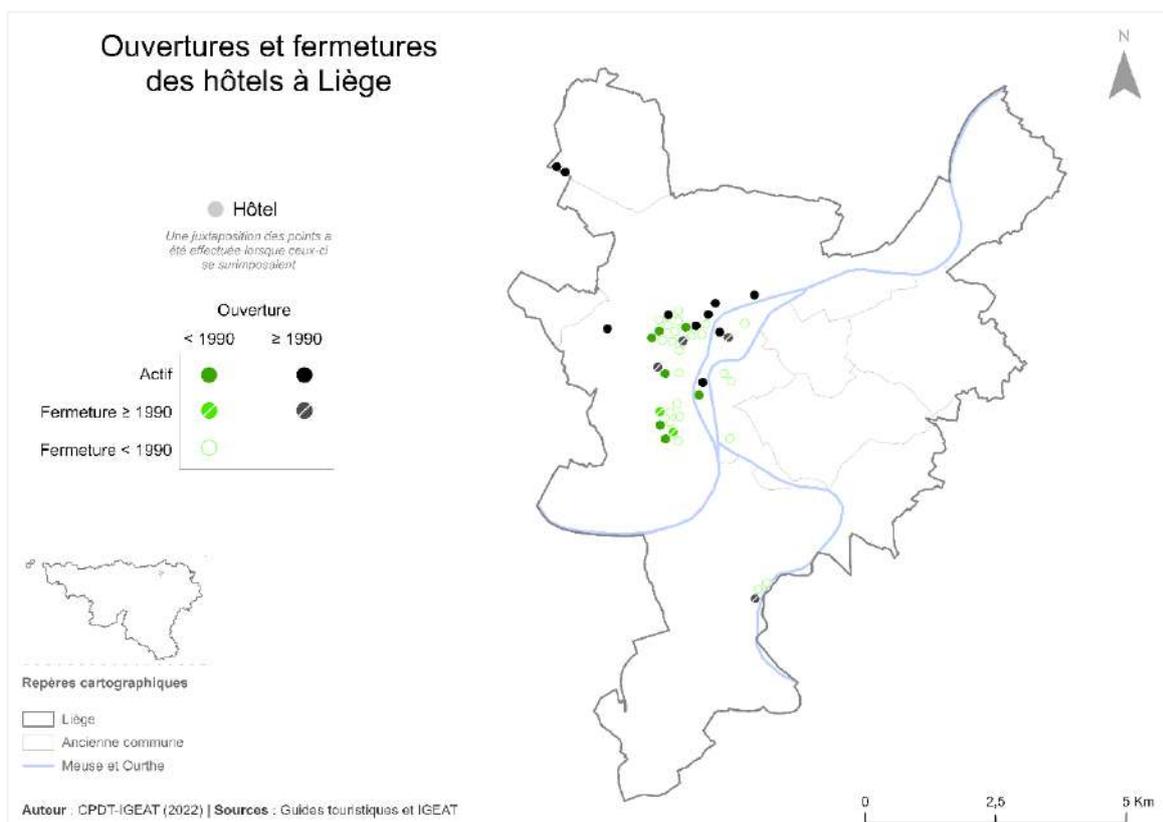


Figure 26. Ouverture et fermeture des hôtels à Liège (focus période 1990-2020).

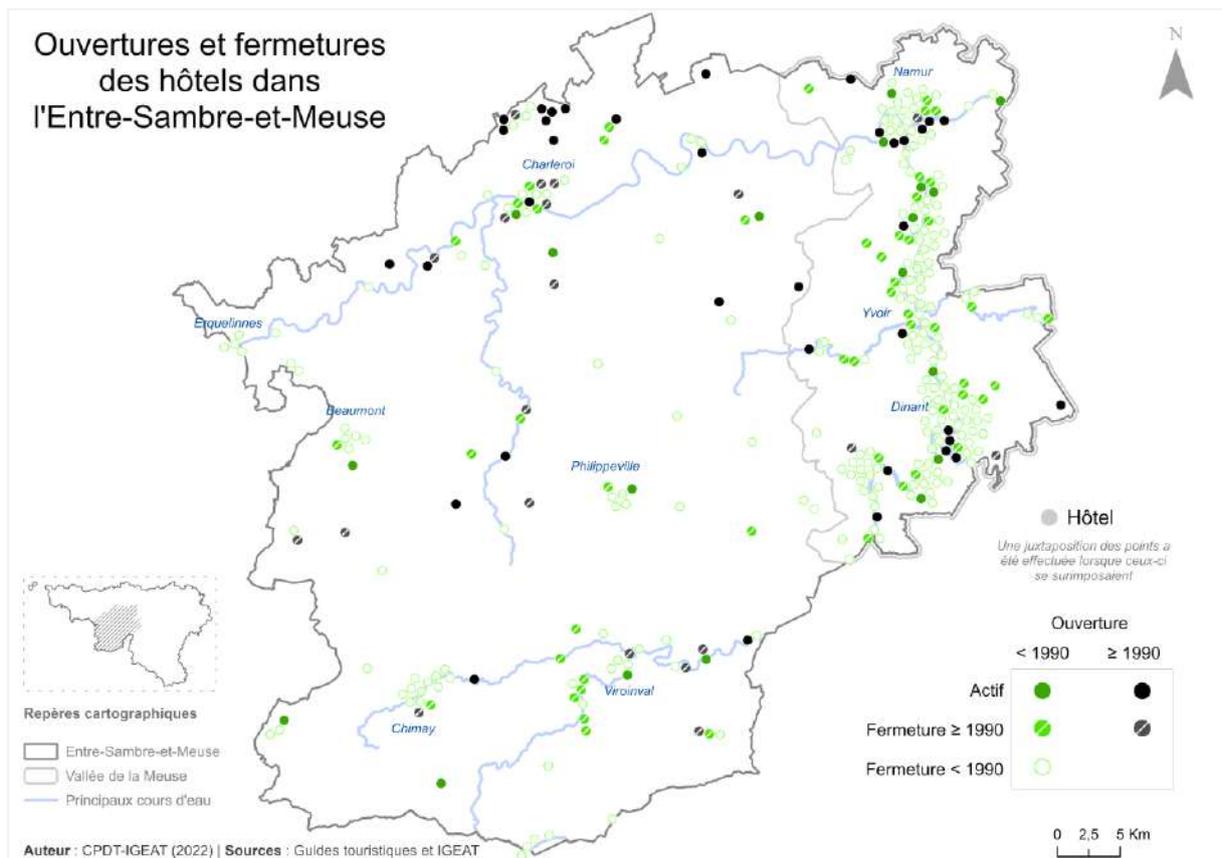


Figure 27. Ouverture et fermeture des hôtels dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (focus période 1990-2020).

12.4 DIAGRAMME D'OUVERTURE ET DE FERMETURE DES HÔTELS DANS LA VALLÉE DE L'OURTHE (Y COMPRIS LIÈGE)

Le diagramme pour la vallée de la Semois est présenté au point 4.3.

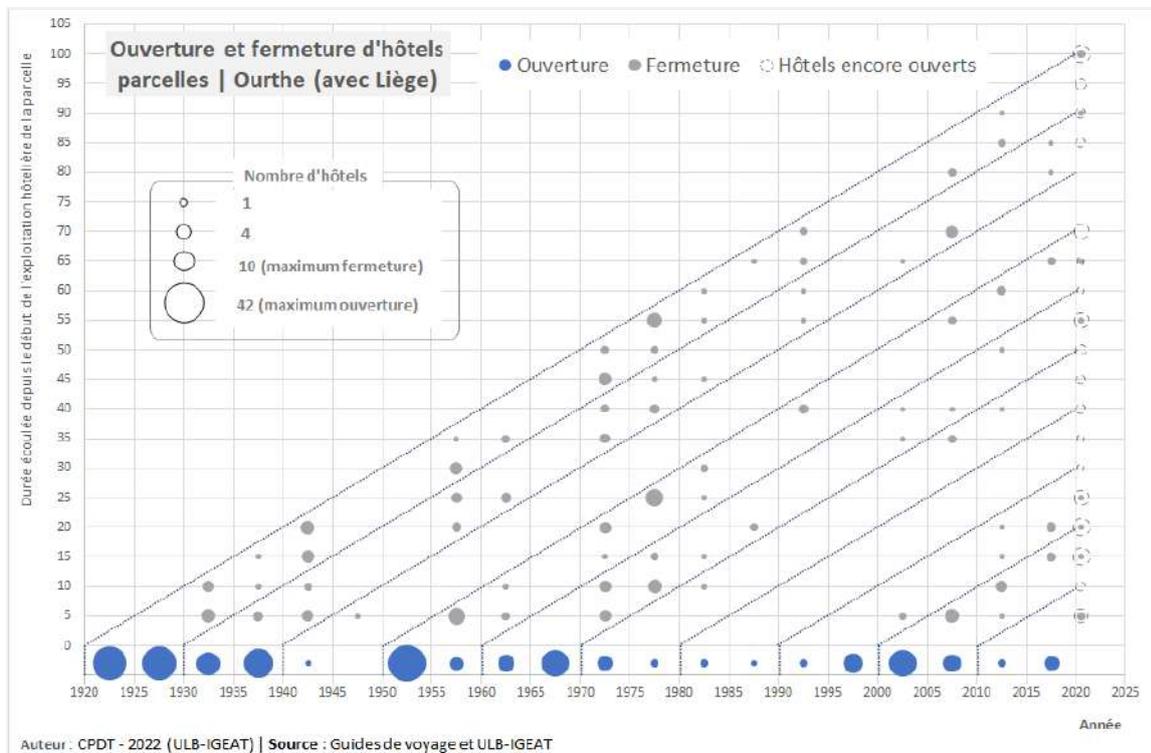


Figure 28. Diagramme d'ouverture et de fermeture des hôtels dans la vallée de l'Ourthe (y compris Liège).

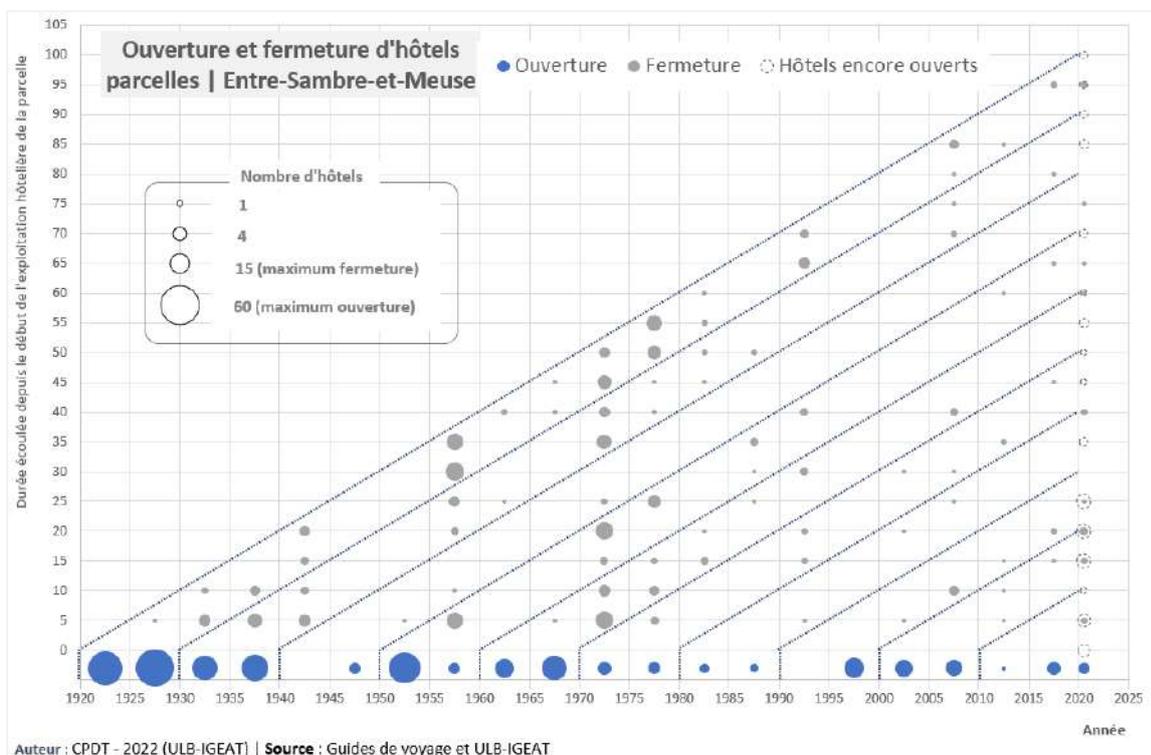
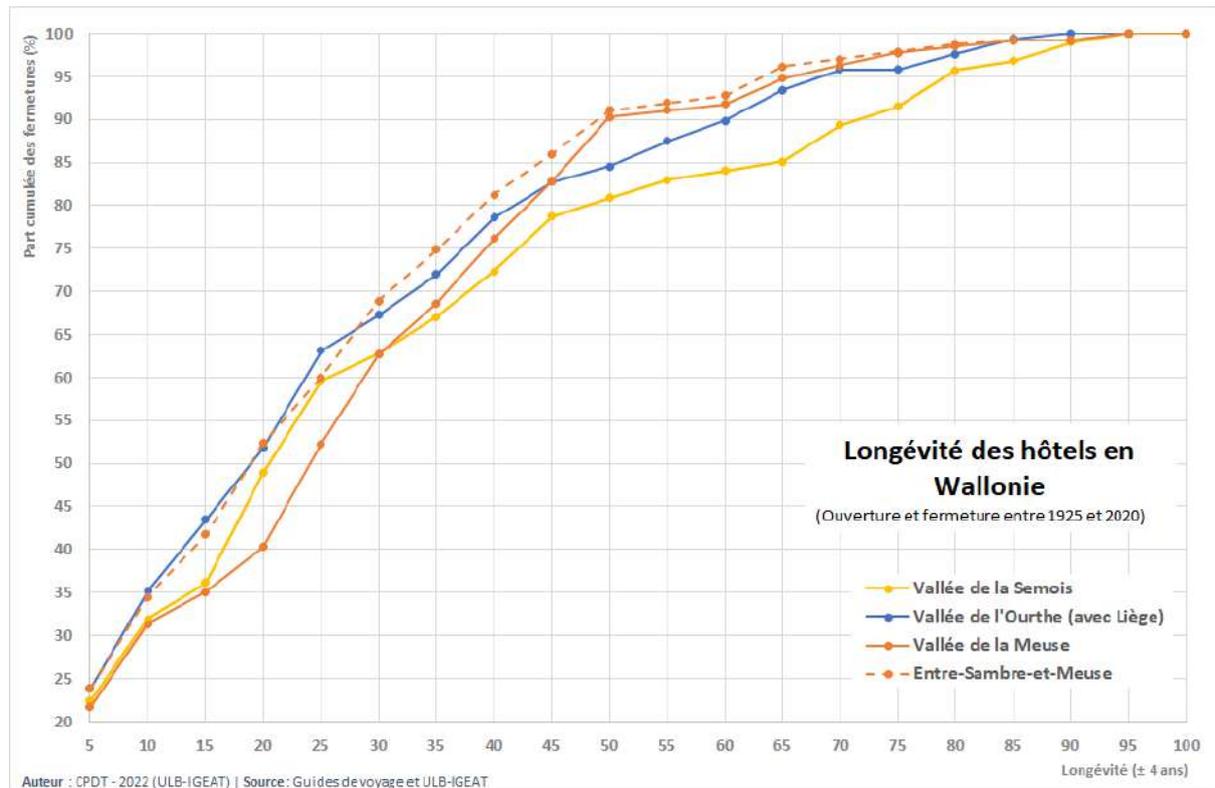
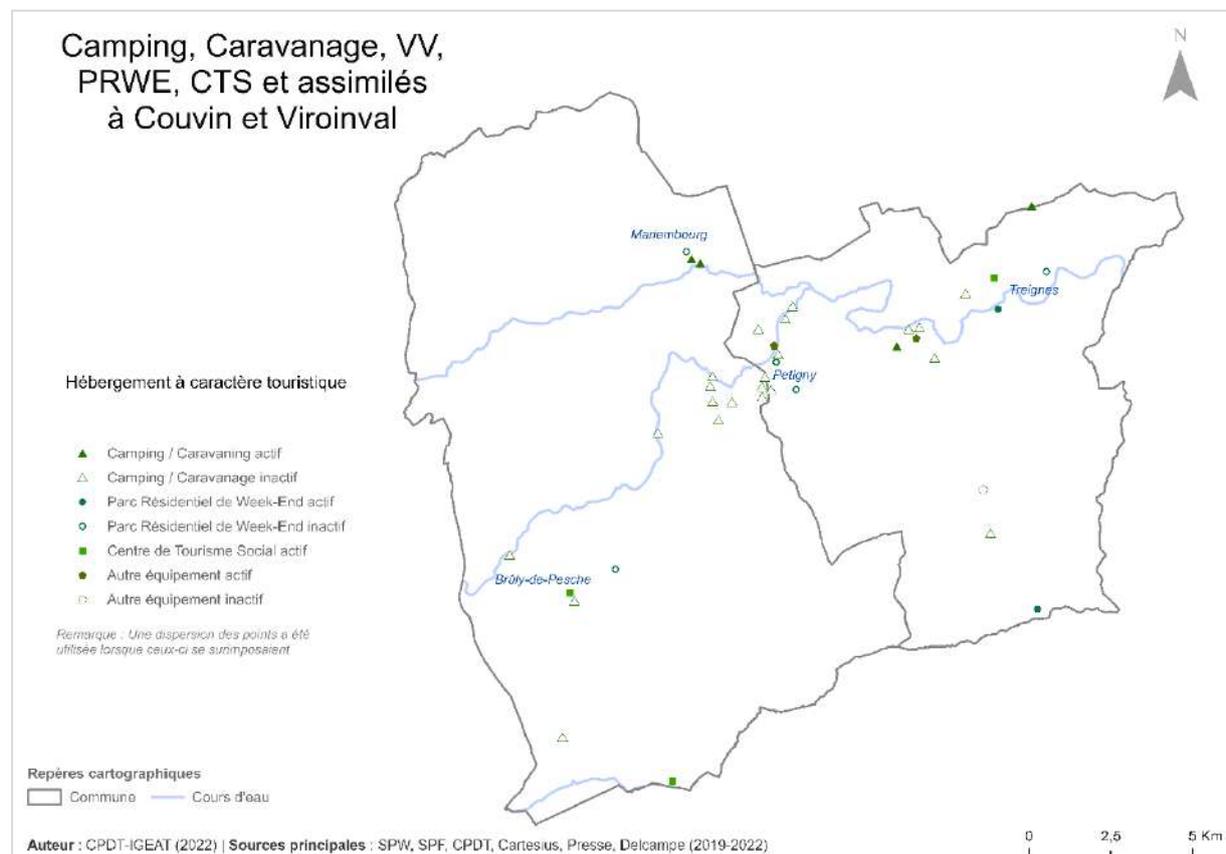


Figure 29. Diagramme d'ouverture et de fermeture des hôtels dans l'Entre-Sambre-et-Meuse.

12.5 LONGÉVITÉ DES HÔTELS DANS LES ZONES ÉTUDIÉES



12.6 SPATIALISATION DES HFES+ À COUVIN ET VIROINVAL



Pour vous aider à faire face aux enjeux territoriaux de demain, la CPDT met à votre disposition de nombreuses ressources sur le site cpdt.wallonie.be



Contribuer ensemble au renforcement des centralités

Avril 2023

Dans un contexte d'évolution des pratiques d'aménagement du territoire, notamment pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, des tensions peuvent émerger lors du développement de nouveaux projets d'habitat. Ce guide vise à outiller les différents acteurs concernés - gestionnaires de collectivité, porteurs de projets, experts techniques, experts en animation territoriale et participation citoyenne, représentants de la population... - pour créer et entretenir un climat de dialogue nécessaire à un renforcement des centralités en respectant des critères de qualité ambitieux tant pour le processus que pour les projets.



Les tiers-lieux à vocation économique

Mars 2023

Le tiers-lieu apparaît comme un vecteur de dynamisation territoriale et comme un outil susceptible de répondre aux nombreux défis de la gouvernance locale. C'est cette transversalité (dynamisation économique locale – réhabilitation de lieux – cohésion sociale) qui motive ce guide. Ces espaces dédiés à la rencontre d'acteurs, au partage de connaissances, à la créativité, à la production de biens et services dans une perspective de valeur ajoutée collective favorisent la mixité fonctionnelle des territoires, villes et centralités et sont mis en exergue par la réorganisation du monde du travail, attisée par la crise sanitaire, et la hausse du coût des déplacements individuels.



Des tiers-lieux aux plateformes d'innovation territoriales

Mars 2023

Depuis plusieurs années, les domaines du numérique, du circulaire et du créatif sont sur le devant de la scène. Une série de lieux proposant des services destinés à catalyser des idées, de l'innovation et de la création en biens, produits et services divers sont apparus comme de puissants leviers pour activer et renforcer les écosystèmes locaux tout en stimulant la collaboration et l'esprit de communauté. Ces espaces sont appelés « tiers lieu », cadre intermédiaire entre le domicile et le lieu de travail. Ce terme est toutefois générique et regroupe une série de réalités différentes. L'objectif de cette note est avant tout un essai de clarification de concepts et correspond à l'un des volets de l'année 2021 de la recherche sur les dynamiques économiques émergentes et le territoire.