



La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

n° 57  
Novembre 2021

03

Tourisme et  
territoire : gérer le  
passé et préparer  
l'avenir

07

Quelles perspectives  
pour les territoires  
wallons dans l'ère  
post-covid ?

11

De CATU  
à agent du DATU



Nous commencerons cet éditto en vous annonçant le prochain grand rendez-vous de la CPDT : **le colloque 2021 se tiendra à la Sucrerie à Wavre, le 13 décembre**. Celui-ci portera sur le contexte actuel et les capacités d'adaptation des villes et des territoires face à des événements et crises de divers ordres. Il fera ainsi écho à la crise sanitaire et aux inondations qui ont frappé la Wallonie cet été.

Cette lettre de la CPDT revient d'ailleurs sur la crise sanitaire que nous traversons en présentant les résultats d'une expertise qui a été menée par les équipes de recherches à la demande du Cabinet du Ministre Borsus. Intitulée « **Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-COVID-19 ?** », elle portait plus spécifiquement sur trois thèmes : « la mobilité des personnes », « le foncier et l'immobilier résidentiel » et sur « les villes, leurs commerces et leur attractivité ». Les travaux ont visé à établir un état des lieux au niveau wallon pour chacun de ces thèmes (les tendances observées avant et pendant la crise sanitaire, à quoi pourrait ressembler le monde d'après), de le confronter aux regards d'une série d'acteurs sectoriels représentatifs et d'en tirer les principales conclusions et une série de recommandations.

Autre travail également abordé dans ce numéro : la recherche « **Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir** ». Entamée l'année passée cette recherche vise entre autres à préciser les besoins territoriaux du secteur du tourisme, à étudier les phénomènes d'apparition et les trajectoires des friches touristiques et à identifier les hébergements touristiques informels c'est-à-dire qui échappent aux statistiques officielles. L'article qui lui est consacré revient notamment sur ce sujet délicat de la mise à disposition de données relatives à l'occupation touristique du territoire, que celles-ci concernent l'offre ou la fréquentation.

Enfin, en ce qui concerne la formation, **cette lettre de la CPDT donne la parole à trois anciens conseillers en aménagement du territoire devenus agents à la direction aménagement du territoire et urbanisme du SPW**. La formation ayant ces dernières années la volonté d'accroître les échanges entre ces différents acteurs au niveau wallon, il nous paraissait opportun de laisser s'exprimer des personnes ayant endossé l'une et l'autre fonction au cours de leur carrière professionnelle. **Sylvie Ljubicic, Audrey Fallais et David Aerts** nous exposent ainsi les bénéfices qu'ils retirent de cette double expérience.

Les coordinateurs de la CPDT  
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Jean-Marc Lambotte

Couverture : Abbaye de Villers-la-Ville

## La Conférence Permanente du Développement Territorial

### Coordinatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,  
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine,  
Energie  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 Namur  
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be  
Tél. 081/33.21.35

## Les équipes de recherche

### ULB-IGEAT

#### Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50  
1050 Bruxelles  
valerie.cawoy@ulb.be  
Tél. 02/650 65 60  
Coordination : Marie-Françoise Godart & Valérie Cawoy

### UCL-CREAT

#### Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve  
sabine.gerard@uclouvain.be  
Tél. 010/47 21 27  
Coordination : Yves Hanin & Martin Grandjean

### ULiège-Lepur

#### Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3  
- 4000 Liège  
jm.lambotte@uliege.be  
Tél. 04/366 58 93  
Coordination : Jean-Marie Halleux & Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : [cpdt.wallonie.be](http://cpdt.wallonie.be) ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à [ediwall@spw.wallonie.be](mailto:ediwall@spw.wallonie.be)

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à [valerie.cawoy@ulb.be](mailto:valerie.cawoy@ulb.be)

### Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

### Conception de la Lettre :

Benoît Kensier

### Crédit photographique et illustrations :

CPDT / Adobe Stock Image / dessin(s) : Anne Sinzot

Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)



## TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ ET PRÉPARER L'AVENIR

La CPDT a passé au crible l'offre et la fréquentation touristiques de la Wallonie au travers d'une recherche novatrice impliquant une analyse de haute précision des données relatives à l'occupation touristique du territoire. Le traitement des données a mobilisé beaucoup d'énergie... Cet article met notamment en évidence les difficultés rencontrées avec l'objectif d'apporter une amélioration significative au monitoring continu de la fonction touristique.

**A propos de la nécessité d'améliorer la connaissance de l'occupation touristique de la Wallonie :**

La recherche a permis de faire progresser substantiellement la connaissance sur les activités touristiques wallonnes. Dans deux domaines au moins, ces progrès ont été particulièrement significatifs : la mesure

de la fréquentation touristique et l'analyse de l'utilisation actuelle du territoire par la fonction touristique.

L'Observatoire Wallon du Tourisme attire depuis longtemps l'attention sur le fait que des pans entiers de l'offre et de la fréquentation touristique ne sont pas pris en compte par les statistiques officielles.

**Les analyses menées dans le cadre de la recherche ont permis de mieux cerner l'ampleur du problème.** Alors que la fréquentation dument enregistrée dans les hébergements reconnus s'élève à un peu plus de **8 millions de nuitées par an**, les données fournies par la société AirDNA<sup>1</sup> indiquent plus de **6,5 millions de nuitées** réalisées dans les locations meublées de

1. Plateforme qui propose des outils métriques permettant aux hôtes d'améliorer les performances commerciales de leurs locations sur Airbnb.

courte durée mises à disposition principalement par des particuliers sur les plateformes Airbnb et Vrbo<sup>2</sup>. Bien que les deux chiffres se recoupent partiellement, puisqu'une partie minoritaire de l'offre sur ces plateformes est reconnue, il n'en reste pas moins que les statistiques officielles reflètent mal – et de moins en moins compte tenu de la croissance de l'offre d'hébergement sur les plateformes – la fréquentation touristique effective de la Wallonie. De surcroît, d'autres composantes des mobilités touristiques échappent habituellement à l'observation, comme par exemple le tourisme fluvial, les secondes résidences ou les locations de courte durée sur d'autres plateformes que Airbnb et Vrbo.

**L'équipe de recherche<sup>3</sup> nous en dit plus sur le traitement des données touristiques qu'elle a effectué tout au long de l'année :**

### • **Quels types d'infrastructures du secteur du tourisme wallon avez-vous identifiés et analysés dans le cadre de la recherche ?**

L'équipe a défini des « **objets touristiques** » et en a analysé principalement deux catégories : **les hébergements et les attractions**. Elle s'est penchée également sur une catégorie complémentaire reprenant des **infrastructures accueillant des foires, salons et congrès**. Ces trois catégories comprennent de nombreux objets qui se différencient notamment par la nature de leur activité, leur taille et leur capacité d'accueil.

La sélection des objets touristiques s'est principalement faite selon leur importance par rapport au territoire en termes de nombre d'entités qui les composent, de capacité d'accueil, et de surface d'un seul tenant occupée. Les données ainsi que les moyens disponibles ont également influencé le choix des objets. Au total, **16 objets touristiques ont été retenus et analysés**.

Cette analyse couvre la majorité des infrastructures du secteur touristique, y compris certaines dont la fréquentation ne concerne pas ou plus uniquement les touristes. Citons à titre d'exemple le cas des golfs, utilisés aussi bien par les touristes que par les locaux dans le cadre de leurs loisirs.

Certains objets comme les casinos ou les aérodromes ont été écartés, notamment étant donné le caractère marginal de leur fréquentation par des touristes. D'autres objets, davantage sollicités par les touristes, comme les infrastructures du tourisme

fluvial ou de randonnée par exemple, n'ont pas été analysés en raison de la difficulté de collecter des données sur leur fréquentation et de la nature diffuse des activités dont ils sont le support.

### • **L'équipe a établi des statistiques concernant l'offre et la fréquentation des infrastructures touristiques. Comment avez-vous procédé et quelles difficultés avez-vous rencontrées ?**

Pour établir l'offre des hébergements et attractions touristiques, les informations collectées par le Commissariat Général au Tourisme (CGT) ont été notre principale source de données. Cette base a ensuite été complétée par d'autres sources officielles (Statbel<sup>4</sup>, IWEPS<sup>5</sup>, AirDNA, SPW-TLPE<sup>6</sup>, etc.) et plus confidentielles (sites Internet des objets touristiques, articles de presse, association/fédération d'utilisateurs, etc.).

Pour rassembler des données relatives à la fréquentation des attractions, nous nous sommes basés sur les statistiques collectées par le CGT auprès des gestionnaires de ces attractions. L'analyse de la fréquentation des hébergements touristiques a nécessité de travailler avec les données sur les arrivées et les nuitées collectées au niveau national par Statbel. Pour déterminer les hébergements pris en compte, Statbel utilise en principe la base de données du CGT. Cependant, nous avons constaté qu'il y a d'**importantes discordances entre les deux univers statistiques**. En conséquence, des chiffres globaux sur la fréquentation des hôtels à l'échelle régionale ou provinciale peuvent être obtenus mais il n'est pas possible d'attribuer ces données à des infrastructures uniques, ou même à l'échelle communale.

Or, associée à la capacité d'accueil, la fréquentation permet d'en savoir plus sur la **dynamique touristique d'un territoire** et donc sur l'impact potentiel de cette dynamique sur l'aménagement des lieux. On peut par exemple remarquer une pression touristique spécifique à une zone ou bien un taux d'occupation faible pouvant être le signe d'un déclin touristique.

Ces constats ont permis dès la première année de recherche de formuler des recommandations à l'attention de ces organismes producteurs de données.

### • **Ces résultats sur l'offre et la fréquentation ont permis de définir des territoires touristiques. En quoi cette approche est-elle originale, en concordance ou pas avec des travaux antérieurs ?**

La précision de définition de ces territoires est la principale originalité de la recherche. En effet, **l'analyse des infrastructures existantes en Wallonie a été réalisée à l'adresse même de chaque entité**. Cette précision a permis de définir les zones touristiques où se concentrent ces entités et les types d'objets qui y sont les plus fréquents (hébergements ou attractions). L'utilisation touristique principale de chaque territoire a donc pu être définie. Cette information renseigne sur le profil des visiteurs et peut servir d'outil pour anticiper l'évolution des territoires et envisager les lignes directrices à suivre pour compléter l'offre existante et davantage répondre à la demande touristique.

Ces territoires touristiques ont ensuite été comparés avec ceux identifiés dans les documents officiels comme le Schéma de développement du territoire (SDT). **Cette analyse a permis d'identifier l'écart entre la réalité observée et les territoires touristiques déjà définis** et correspondant aux ambitions territoriales de la Wallonie.

### • **Le recours à l'utilisation de données de téléphonie mobile a permis d'améliorer les statistiques relatives à la fréquentation. Pouvez-vous en dire plus sur ce processus ?**

La démarche s'inscrit dans le cadre d'une thèse de doctorat de l'ULiège financée par la FRESH-FNRS<sup>7</sup> avec le soutien du CGT. Au travers d'un **partenariat avec l'opérateur de téléphonie mobile Proximus**, un algorithme permettant de localiser les touristes la nuit durant l'été et l'automne 2018 en Wallonie, a été développé. Il se base, entre autres, sur la définition du terme « **touriste** » considéré comme englobant « **les personnes localisées à plus de 20 kilomètres de leur lieu de vie le plus probable à condition qu'elles n'y aient pas été localisées plus de trois fois de manière discontinue au cours des trente derniers jours** ». Grâce à cet algorithme, il est possible d'estimer la fréquentation du territoire par des non-résidents qui contribuent à la vie économique de celui-ci, mais également, qui utilisent les équipements et ressources de ce même territoire. En d'autres termes, il permet de quantifier les nombreuses nuitées qui échappent aux statistiques officielles parce qu'elles sont liées à des hébergements soit, non reconnus car non déclarés auprès du CGT ou en attente de régularisation en termes de normes incendies soit, appartenant à des catégories pour lesquelles il n'existe pas de statistiques ou très peu comme le tourisme fluvial ou les locations meublées issues des plateformes d'hébergement en ligne de type Airbnb par exemple.

2. Vrbo est un marché américain de location de vacances en ligne connu à l'origine sous le nom de Vacation Rentals by Owner ou VRBO.

3. Pour l'IGÉAT - ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUÉRIAT, Jean-Michel DECROLY, Anya DIEKMANN, Valérie CAWOY. Pour le Lepur - ULiège : Myriem NOURI, Valentine DEFER, Serge SCHMITZ, Symi NYNS.

4. Statbel, ou la Direction générale Statistique, relève du Service public fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie.

5. Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique.

6. SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie.

7. La bourse FRESH du Fonds de la Recherche Scientifique vise l'achèvement d'un doctorat en 4 ans en Sciences humaines et sociales.



## Equipements touristiques | « objets » étudiés

Hébergements	Attractions
Village de vacances	Attraction du pôle d'intérêt culturel
Camping	Attraction du pôle d'intérêt naturel
Centre de tourisme social	Attraction du pôle d'intérêt récréatif
Hébergement de terroir et meublé de vacances	Golf*
Hôtel	<b>MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions)</b>
Terrain de caravanage	Infrastructure pour foires, salons et conférences*
Hébergement de plateformes de location à court terme (Airbnb, Vrbo/HomeAway)	* Non considéré dans la définition des territoires touristiques
Endroit de camp*	
Aire d'accueil pour motor-homes	
Parc résidentiel de week-end	
Résidence secondaire « cadastrale »	

### • Avez-vous été confrontés à certaines limites dans l'utilisation de ces données de téléphonie mobile ?

Les bases de données présentent toutes des limites qui leur sont propres. Les données de la téléphonie mobile ne font pas exception à la règle. C'est ainsi que l'unité spatiale pour laquelle l'information est restituée n'est pas conventionnelle. En effet, les données sont fournies pour chaque zone dans laquelle s'exerce l'influence d'une antenne, ce qui forme à l'échelle de la Wallonie un réseau de polygones. **Les limites de ces zones ne correspondent pas aux limites administratives ce qui peut complexifier les comparaisons.** Une autre limite dans l'utilisation de ce type de données est l'agrégation de l'information. Par zone d'étude, on connaît le nombre total de nuitées et d'arrivées ainsi que la répartition par origine. **Cela implique un travail important de la part de l'analyste pour répartir les nuitées entre les différentes catégories d'hébergement.** À cela s'ajoute le fait que certaines catégories de personnes, les routiers ou les personnes hospitalisées par exemple qui ne répondent pas à la définition traditionnelle de touriste, sont reprises dans les données issues de l'algorithme développé et sont à l'origine

d'une part non négligeable des nuitées mesurées.

### • L'équipe a réalisé diverses fiches « objets touristiques » grâce aux données disponibles. Quel est leur objectif ?

Notre objectif était de synthétiser et d'illustrer pour chaque objet les différentes analyses réalisées grâce aux bases de données constituées et de structurer l'information de manière homogène d'un objet à l'autre. **Les difficultés rencontrées varient selon les objets et sont exposées dans les fiches.** On peut néanmoins relever que pour la plupart des objets, l'obstacle majeur résidait dans le manque de disponibilité de données fiables. Pour certains objets touristiques, des bases de données ont même dû être créées par l'équipe de recherche.

**Les fiches comportent un volet recommandations** lié d'une part à la qualité des données recueillies - notamment à l'historique des infrastructures qui n'ont pas toujours été suivies dans le temps - et d'autre part, des recommandations liées aux analyses de l'équipe. Par exemple, nous pointons le fait qu'un certain nombre de campings se situent encore en zones inondables ou que de nombreuses attrac-

tions sont situées relativement proches du Réseau Autonome des Voies Lentes (RAVeL) ce qui favorise les modes de transports actifs pour atteindre ces attractions.

### • Que nous apprennent les traitements comparatifs entre les différents objets touristiques par rapport au territoire ?

La majorité des objets touristiques est située dans des zones destinées à l'urbanisation. Si certains objets sont principalement présents dans la zone de loisirs (ex : parcs résidentiels de week-end), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (ex : hôtels). Une caractéristique commune à un large ensemble d'infrastructures est une localisation isolée par rapport aux espaces bâtis. La comparaison entre objets a permis de relever des **problématiques communes à plusieurs objets** comme le manque d'accessibilité aux transports en commun. Elle a aussi permis de constater des **similitudes assez inattendues entre objets**. Ainsi, de nombreux centres de tourisme social, hôtels et golfs sont implantés au sein de bâtiments ou de sites reconnus ou protégés pour leur valeur patrimoniale. L'activité touristique porte donc une responsabilité dans la préservation de ce patrimoine wallon. De manière

générale, l'analyse permet d'identifier les choix d'implantation les plus fréquents des différents objets et, dès lors, de préciser leurs besoins territoriaux.

❖ **Quels sont les enjeux territoriaux à ne pas négliger en termes de localisation de l'offre touristique ?**

Bien évidemment, nous pouvons citer **l'enjeu de l'accessibilité aux infrastructures touristiques et l'enjeu de mise en valeur de la qualité exceptionnelle des paysages wallons**. En effet, la demande touristique actuelle en Wallonie, moins axée sur le tourisme urbain comme en Flandre, encourage l'implantation d'infrastructures dans des zones agricoles, forestières ou naturelles. Pensons simplement à la multiplication des cabanes insolites parfois perchées dans les arbres. Il faut tenir compte de cette demande tout en veillant à préserver les paysages et assurer l'accès aux infrastructures touristiques via des modes de transport alternatifs à la voiture.

En fonction de l'évolution des contextes économiques et des modes, des pratiques touristiques périclitent. Il en résulte nombre de cessations d'activité, dont certaines conduisent à la formation de friches. Il y a là un véritable **enjeu de réutilisation du territoire** dans une optique de réduction de l'artificialisation de nouvelles terres. Par ailleurs, le secteur touristique est parfois lui-même « recycleur » de friches. Nous pouvons citer le cas du parc d'aventures scientifiques de Frameries (« Sparkoh ! », anciennement « le Pass ») établi sur un ancien site industriel et qui a donc participé au recyclage des terres sans artificialiser davantage notre territoire. La question des friches est un point important sur lequel la recherche porte cette année. Le sujet n'ayant pas été amplement traité en Wallonie, ces travaux sont novateurs.

❖ **Que nous apprend l'analyse du Plan de secteur, notamment par rapport aux zones de loisirs encore disponibles, sont-elles en adéquation avec les besoins du secteur et les objectifs d'aménagement du territoire ?**

Les zones de loisirs définies par le Plan de secteur sont loin de correspondre aux sites d'implantation de l'ensemble des infrastructures touristiques. La majorité des hébergements et des attractions se situe en dehors de cette affectation et, inversement, les zones de loisirs ne sont pas toujours utilisées pour le secteur du tourisme. On peut dès lors questionner la légitimité de l'existence des zones de loisirs et de leur localisation au vu du nombre élevé d'infrastructures touristiques implantées en dehors de celles-ci. De même, l'offre d'hébergements touristiques se trouvant

principalement en zone d'habitat, une autre question se pose : **comment gérer à la fois les besoins des touristes et ceux des habitants ?**

La non-utilisation de certaines zones de loisirs laisse supposer qu'elles avaient été initialement prévues pour un type d'offre touristique précis, qui correspondait à la demande dominante lorsque le Plan de secteur a été élaboré. C'est typiquement le cas des Parcs résidentiels de week-end. Toutefois, l'évolution ultérieure de la demande touristique a rendu obsolète ces infrastructures. On peut également avancer le fait que les différentes activités touristiques ont des besoins et publics différents. Tout cela ne peut que difficilement être résumé en une affectation unique au Plan de secteur (en l'occurrence la zone de loisirs) satisfaisant tous les critères d'implantation des opérateurs touristiques. Autre point : les acteurs du tourisme que nous avons rencontrés ont tendance à affirmer que l'emplacement des zones de loisirs ne convient pas à la demande, mais, paradoxalement, il nous a semblé qu'il y avait un intérêt de la part de ces mêmes acteurs d'en savoir plus sur la répartition et les caractéristiques territoriales de ces zones.

❖ **La crise engendrée par la COVID-19 a fortement impacté le secteur touristique. Quelle(s) évolution(s) du fonctionnement du secteur touristique wallon entrevoiez-vous suite à la pandémie, mais aussi face aux perturbations climatiques qui, nous l'avons vu cet été, impactent fortement la Wallonie ?**

Pour certains opérateurs touristiques, cette période compliquée a permis de repenser les pratiques du secteur. **La pandémie et les événements survenus ont accéléré des processus de renouvellement et**

**d'innovation parfois déjà en cours**. Par exemple, les systèmes de réservation instantanés permettent finalement une meilleure gestion des services proposés aux touristes et il n'est pas exclu que cette pratique se maintienne dans le temps.

La phase de transformation et de remplacement qui suivait son cours dans le secteur touristique s'est également accélérée avec la **fermeture forcée d'une série de structures en inadéquation avec la demande actuelle**. Par ailleurs, les inondations ont précipité un autre processus déjà bien engagé : le déclassement des campings historiquement implantés le long des principaux cours d'eau ardennais et qui, face aux risques élevés engendrés par leur positionnement, devaient déménager.

Le succès du tourisme de proximité s'est poursuivi cet été 2021 et on peut imaginer que cette tendance va perdurer avec des risques de sur-fréquentation de certains espaces naturels. À l'inverse, **le nombre de séjours pour motifs professionnels a régressé** avec l'utilisation accrue des outils de visioconférence qui se substituent aux voyages d'affaires et on peut se demander si les grands hôtels qui accueillaient ce public dans les centres-villes ou dans les zones d'activités économiques, continueront d'exister.

❖ **Quels autres changements sont susceptibles d'influencer l'évolution du tourisme en Wallonie ?**

Face aux nouvelles tendances, notamment l'envie des visiteurs de vivre une expérience touristique au plus près de la nature ou axée sur le vélo et les promenades, le secteur du tourisme demande une évolution des cadres juridiques pour concrétiser de nouveaux types d'offres, modifier les structures et les implantations.



**LE RECOURS À L'UTILISATION DE DONNÉES DE TÉLÉPHONIE MOBILE AMÉLIORE LES STATISTIQUES DE FRÉQUENTATION**