

N°	Intitulé	N° Objectif concerné
37	Stimuler et accompagner la création et le développement d'une nouvelle offre de séjours (type hôtel et/ou hébergements touristiques insolites), incluant le développement connexe de nouveaux produits touristiques ciblés : activités physiques ou "bien-être" encadrées dans la nature, alimentation saine à base de produits locaux, mobilité douce adaptée, etc.	2.9.

Description du projet

Le tourisme à Comblain-au-Pont peut compter sur la présence de quelques hébergements touristiques de terroir (gîtes et chambres d'hôtes), ainsi que deux campings touristiques (dont un doit être remis aux normes) et quelques infrastructures pour groupes types mouvements de jeunesse, etc., qui lui permet de comptabiliser plus de 30.000 nuitées par an. Mais il pâtit cependant, depuis quelques années, de l'absence d'un hôtel après la disparition de l'hôtel de Poulseur et de celui du Pont-de-Sçay au début des années 2010'. Aucun hébergement touristique insolite n'est, non plus, proposé sur le territoire jusqu'à présent.

Le territoire de Comblain compte pourtant des atouts non négligeables et même quelques opportunités qui permettent d'envisager le développement à long terme de nouveaux hébergements touristiques de type hôtel et/ou hébergements insolites, qui permettraient, en s'intégrant à l'écosystème touristique local, de créer des offres de séjours qualitatives en phase avec les spécificités du territoire et les objectifs de développement local (promotion des produits locaux et développement des circuits courts, promotion d'une alimentation saine et d'activités physiques en lien avec la nature et liées au bien-être, promotion de la mobilité douce, sensibilisation à l'environnement, promotion de la nature et du patrimoine, etc.).

Plusieurs sites de prêteraient à la création d'un hôtel, par exemple à Comblain-au-Pont, en lien avec la présence d'un restaurant gastronomique et du pôle « Découvertes Nature et Tourisme en Ourthe-Vesdre-Ambève » ; l'offre de promenades balisées, le RAVeL de l'Ourthe et le futur RAVeL de l'Ambève ; certains grands évènements comme le Championnat du Monde de moto trial ; un futur Complexe sportif dans lequel sont envisagés des activités de remise en forme en lien avec une politique de santé publique ; la présence d'acteurs associatifs proposant des activités de qualité pour les groupes ; etc.

Le site de la zone de loisirs à Hoyemont, ancien camping résidentiel, fait actuellement l'objet de marque d'intérêt par plusieurs porteurs de projet. Un projet de création d'un village celte y a été envisagé par une asbl de la région. Plus récemment, un projet de création de quelques « éco-lodges » construits au naturel est également en réflexion. Ce type de projet d'hébergements, plus insolites, mérite d'être soumis à réflexion, en concertation étroite avec les villageois et la commune. Il n'aurait de sens que s'il contribue pleinement à la vie du hameau et au développement local en créant des liens avec les infrastructures villageoises et avec les acteurs économiques locaux. Une offre de services pourrait ainsi être proposée aux futurs clients, dans le cadre d'un partenariat entre le futur exploitant et des prestataires locaux (services horeca, balades natures animées, visites de sites, balade à vélos électriques, découvertes du pôle « Grotte de Comblain – Musée du Pays d'Ourthe-Ambève – Sentier géologique, etc. », découvertes des producteurs locaux, produits locaux à la carte des restaurants, etc.).

Ces types de projets doivent évidemment faire l'objet d'étude de faisabilité, de business plans, etc. à l'instar de ceux réalisés par le CITW.

Un travail d'accueil des porteurs de projet et de relais vers les différents partenaires de l'ADL, autorité communale, etc. sera donc mené suivant les opportunités qui se présenteront.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Objectifs en termes de création d'activité économique et de création d'emploi

Accueillir une ou plusieurs activités économiques d'exploitation d'un hébergement touristique (hôtel, logements insolites) et faciliter les liens avec les acteurs économiques (touristiques et commerciaux) du territoire.

Créer un ou plusieurs emplois directs en lien avec ces activités d'hébergements.

Augmenter le nombre de nuitées et augmenter la part d'arrivées d'un public de touristes qui consommera davantage de produits touristiques locaux dans le cadre de la filière Découvertes Nature et Tourisme, mais également au niveau des produits locaux, des sports, de la mobilité douce, des activités de bien-être et remise en forme (axe santé), etc.

INDICATEURS :

- nombre de partenaires ;
- type de partenariat ;
- nombre d'opportunités étudiées ;
- nombre et type de nouveaux hébergements créés ;
- nombre de lits ;
- nombres de nouvelles activités spécifiques liées ;
- nombre de nuitées liées à cette nouvelle offre.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Public concerné

L'action vise d'abord des porteurs de projet, des entrepreneurs et des investisseurs qu'il s'agit de capter en mettant en valeur tous les atouts et toutes les opportunités offertes par le territoire.

Il s'agit ensuite du public ciblé par ces projets, soit un public de touristes en couple, en famille, entre amis, ou éventuellement seul, à la recherche d'un hébergement de qualité en termes de confort, mais également et surtout en termes d'approche durable, dans le respect de la nature (au niveau de l'implantation, de la construction et la dimension énergétique de l'hébergement) et en lien avec la nature (environnement, produits locaux, etc.) au niveau des services proposés.

La dimension économique de tels projets, vu les investissements à consentir pour atteindre des niveaux d'équipements correspondant à minimum 3 épis ou 3 voire 4 étoiles, nécessite donc de cibler une clientèle relativement aisée.

Remarque complémentaire : le tourisme social n'est pas visé dans le cadre de cette action, contrairement à une action envisagée dans le cadre du précédent plan d'actions, où l'ADL envisageait la création d'un centre d'hébergement de tourisme social. Malgré tout l'intérêt d'un tel projet à Comblain, cette action n'est plus envisagée dans le cadre du présent plan d'actions pour une raison simple. L'ADL a, à l'époque, stimulé et accompagné un projet de centre d'hébergement de tourisme social – notamment envisagé un temps à la ferme du Halleux et ensuite à d'autres endroits – porté par l'asbl comblenoise « Centre de Coopération Educative » (CCE), déjà reconnu comme centre de rencontre et d'hébergement par la FWB. Malheureusement, le CCE avait à l'époque besoin d'un projet pouvant être rapidement mis en œuvre, et a eu l'opportunité d'acquiescer – tant mieux pour lui - l'ancienne auberge de jeunesse à Tilff. Suite aux premiers contacts avec le CGT, provoqués par l'ADL, le CCE bénéficie aujourd'hui d'une importante subvention pour créer une extension du centre d'hébergement de tourisme social. Vu la proximité du site du Poulseur et la nécessaire rationalité au niveau de la reconnaissance de centre d'hébergement de tourisme social dans le respect d'un certain maillage, il est très peu probable que Comblain-au-pont bénéficie désormais un jour de ce type de subvention et, en outre, la

principale asbl comblennoise qui était susceptible de porter un tel projet est partie le concrétiser dans la commune voisine, faute d'une opportunité suffisante à Comblain à l'époque.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Porteur du projet

La création d'un hébergement touristique de type hôtel ou de type hébergements insolites est essentiellement du ressort d'un porteur de projet privé.

L'ADL est actuellement en contact avec deux porteurs de projet qui se sont montrés intéressés par un tel projet, soit directement, soit indirectement.

Un porteur de projet s'est manifesté au printemps 2019 avec un intérêt pour le site de l'ancienne zone de loisirs à Hoyemont, dans le but d'y créer des « éco-lodges » éco-construits, de type hébergements touristiques insolites. Une première rencontre a eu lieu avec la propriétaire du site. À ce stade, il est impossible de prévoir si le projet ira plus loin. Le porteur de projet doit approfondir son business plan, provoquer une rencontre avec les citoyens du village (suggestion de l'ADL), rencontrer l'urbanisme pour vérifier la faisabilité de son projet, approfondir celui-ci avec son architecte afin de pouvoir réaliser une première estimation plus précise des investissements à réaliser et établir ensuite un plan financier, mesurer la viabilité du projet, etc.

Un autre porteur de projet s'était présenté pour le même site avec un tout autre projet de logements insolites puisqu'il s'agissait de créer un « village celtique » entièrement reconstitué. Le projet n'était pas inintéressant, mais le porteur de projet a rencontré quelques soucis dans sa communication avec les villageois et la rencontre n'a pas eu lieu. Depuis lors, plus de nouvelles de ce côté.

Concernant l'idée d'un hôtel, il n'y a pas encore de projet ni de porteur de projet. Par contre, dans le cadre des réflexions menées avec le porteur de projet de quartiers intergénérationnels à Comblain-au-Pont (en lien avec la fiche-action n°15) et à Poulseur (cf. fiche-action n°17) a été envisagée l'idée d'intégrer éventuellement quelques hébergements insolites sur le site de Comblain, en bordure de l'Ourthe et du RAVeL, directement en lien avec la dimension intergénérationnelle du projet. L'idée étant de pouvoir proposer des hébergements touristiques en location pour des personnes souhaitant venir partager un week-end ou des vacances avec un membre de leur famille qui vivrait dans le quartier intergénérationnel, pour vivre des activités avec eux en profitant du cadre exceptionnel du site. Cette piste pourrait être développée à condition que le promoteur-investisseur trouve un partenaire local pour porter le projet et qu'un projet rentable soit étudié.

Par ailleurs, le comité de pilotage de l'hôtel a également évoqué l'idée qu'un petit hôtel (ou autre forme d'hébergement touristique) pourrait être envisagé sur le site de l'ancien garage Walhain, au cœur de Comblain, sur le Quai de l'Ourthe, à côté du restaurant gastronomique, voire en partenariat avec celui-ci. Cette idée n'a cependant pas encore été directement évoquée auprès des acteurs concernés (propriétaire du site, restaurateur) et aucun porteur de projet potentiel n'est identifié à ce jour.

Enfin, la piste de la reprise et de la relance de l'ancien hôtel de Poulseur, en tant qu'hôtel, est abandonnée, notamment sur base de l'avis sollicité auprès du CITW. L'hôtel est certes bien situé en qu'immeuble à vocation commerciale ou économique, mais sa rénovation et sa remise aux normes et standards de l'hôtellerie d'aujourd'hui nécessiteraient des investissements trop importants par rapport à sa situation et son potentiel (cf. fiche-action n°5).

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de l'ADL

L'ADL connaît le territoire, ses atouts au niveau touristique, et notamment toutes les activités proposées, les sites à découvrir, le secteur horeca, les producteurs locaux, etc. Elle identifie souvent le potentiel de certaines activités et/ou de certains sites ; elle reçoit des porteurs de projet et est susceptible de leur proposer certains partenariats.

L'ADL fera le relais vers les autres services communaux (urbanisme, environnement, etc.) lorsque des porteurs de projet se présenteront.

Elle pourra également proposer ou relayer l'idée même d'un projet, comme par exemple cette proposition du Comité de pilotage de l'ADL de créer un hébergement touristique sur le Quai de l'Ourthe en lien avec le restaurant gastronomique, ou cette idée de l'ADL d'intégrer des hébergements insolites au bord de l'Ourthe et du RAVeL dans le cadre d'un futur micro-quartier intergénérationnel.

Elle contribuera à ce que ces idées (ou d'autres) puissent si possible devenir des projets et faire l'objet d'un partenariat local en associant un porteur de projet, un propriétaire de site, un acteur économique en place (un gestionnaire d'attractions touristiques, un restaurateur, etc.).

Elle activera ses relais si un projet émerge pour identifier des partenaires financiers et permettre la réalisation du projet.

Si un projet se concrétise et que la construction de bâtiments (hôtel ou logements insolites) est concrètement envisagée, elle activera également la future filière économique de la pierre et/ou du secteur local de la construction afin que ces projets contribuent également à ces secteurs économiques locaux.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Rôle de chaque partenaire (public, privé, associatif)

Partenaires public :

- la commune : outre l'ADL, le service Cadre de vie (urbanisme, environnement) est un partenaire clé de ce type de projet ; il est un interlocuteur indispensable pour tout porteur de projet et ce, même avant la première esquisse afin de connaître les conditions et modalités d'urbanisation d'un site.
- le CGT : est à la fois organisme de conseil, de contrôle et d'agrément des hébergements touristiques, mais également pouvoir subsidiant. Il devra être informé puis consulté pour tout projet et ce, dès les prémisses, notamment via le formulaire de déclaration d'exploitation.
- Wallonie Belgique Tourisme et son site de promotion des hébergements : <http://walloniebelgiquetourisme.be/fr-be/3/ou-se-loger/hotels> ; <http://walloniebelgiquetourisme.be/fr-be/3/jaime/wallonie-insolite/hebergements-insolites>.
- la FTPL et son site de promotion et sa plateforme de vente en ligne Oufitourisme rebaptisé plus sobrement <https://www.liegetourisme.be/>
- le SPW – DGO4 – Direction de l'Urbanisme : devra être consultée pour tout projet qui implique un permis délivré par la fonctionnaire déléguée.

Partenaires privés :

- Promoteurs / investisseurs : des promoteurs et/ou investisseurs devront être sollicités avec les porteurs de projet pour cofinancer ce type de projet nécessitant des investissements importants.
- Secteur horeca : tout le secteur horeca pourrait être impliqué comme partenaires potentiels, notamment pour fournir des services (livraison de petits déjeuners ou plateaux repas, services traiteurs) dans le cadre de séjours en hébergements insolites. Un hôtel à Comblain pourrait également intéresser le restaurant gastronomique « Un Max de goût » situé sur le quai de l'Ourthe pour envisager un partenariat et créer des séjours gastronomiques en lien avec les producteurs locaux notamment.

- Producteurs locaux : pourraient être impliqués dans les différentes formes de séjour (hébergements insolites, séjours gastronomiques à l'hôtel, ...).
- Acteurs touristiques privés : les sociétés de sport-aventure, magasins de vélos, guides nature, etc.

Partenaires associatifs :

- le RSI : en charge du bureau du tourisme, des promenades balisées et de nombreux événements, ainsi que de la promotion touristique au niveau local
- l'asbl les découvertes de Comblain : en charge de l'accueil touristique avec le RSI, mais également gestionnaire de la Grotte, du Musée, du Sentier géologique, de balades découvertes, de la filière Découvertes Nature et Tourisme en Ourthe-Vesdre-Amblève, etc.
- la Fédération des Gîtes de Wallonie et son site de promotion des séjours insolites <https://www.gitesdewallonie.be/idee-sejour/sejour-insolite>
- la Fédération Horeca Wallonie qui propose notamment une série de dossiers au service des hôteliers (<http://www.horecawallonie.be/horeca/fr/12179-dossiers.html>) et a développé des réseaux d'hôteliers par région (<http://www.horecawallonie.be/horeca/fr/12190-reseaux-hoteliers.html>) mais pas encore en Province de Liège.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Grandes étapes de réalisation prévues

1) De l'idée au projet :

L'ADL accueillera et accompagnera les porteurs de projets qui se présenteront à elle avec des idées dans le cadre de sa mission habituelle : écoute, analyse, information sur les législations, les formalités (cf. par exemple déclaration d'exploitation), les aides éventuelles, les partenaires potentiels, relais vers les organismes compétents etc.

Elle suscitera également des réflexions et des rencontres avec des partenaires éventuels sur des sites présentant un potentiel en termes de futur hébergement touristique (comme la zone de loisirs à Hoyemont, le camping le Confluent, l'ancien Garage Walhain, le terrain du CPAS à Comblain, etc.).

2) Accompagnement de projet :

Dans le cas où une idée évoluerait concrètement en projet, l'ADL accompagnera le porteur de projet dans la réalisation de celui-ci, principalement au niveau de la création d'un partenariat local autour du projet. Elle pourrait également aider le porteur de projet dans la recherche de financement, de subventions, etc.

3) Développement d'activités en lien avec l'hébergement – création d'une offre de séjour :

L'objectif est d'arriver à construire, avec le porteur de projet, une offre de séjour qui intègre une série d'activités et de services proposés par des acteurs locaux, afin de susciter un maximum de retombées économiques au niveau local.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

Coûts estimé et mode de financement

L'action vise l'accompagnement de projets privés, financés par le privé, bien que certaines aides (du CGT notamment) pourraient être sollicitées avec l'aide de l'ADL.

... / Maximum 4000 caractères (espaces compris)

