

Ces Entretiens visent à éclairer le débat scientifique en donnant la parole aux chercheurs sur les enjeux contemporains de la gouvernance, du droit et des politiques publiques

Entretien scientifique, EHEPJ-UNIKIN, N°2, Avril 2026

« Aménagement, marketing territorial et valorisation du patrimoine : enjeux et stratégies pour le développement durable des territoires touristiques en Afrique du Nord »

Invité : Stéphanie CRABECK (PhD) Enseignant - Chercheur

Présentation

Docteure en sciences géographiques et touristiques, orientation aménagement du territoire, je suis professeure et chercheuse en management du tourisme et des loisirs à la Haute Ecole Provinciale de Hainaut HEPH-Condorcet, où je dirige le lab-réseau ULYSSE ainsi que l'unité de recherche en Marketing et Management du Tourisme. Mes travaux s'inscrivent dans une démarche interdisciplinaire, à la croisée du tourisme, de l'architecture, de l'urbanisme, de la planification territoriale, du patrimoine, de la gouvernance et du développement durable.



Mes recherches portent sur les transformations des territoires touristiques, les dynamiques d'aménagement, les formes d'appropriation et de

valorisation des espaces, ainsi que les relations entre tourisme, développement local et politiques publiques. Elles accordent une attention particulière aux espaces littoraux, urbains et ruraux, aux destinations en mutation, aux territoires africains et européens, ainsi qu'aux contextes où le tourisme constitue à la fois un levier de développement, un révélateur de tensions territoriales et un objet de gouvernance.

Je coordonne des projets qui visent à produire des outils directement mobilisables par les territoires : diagnostics touristiques, référentiels de labellisation, itinéraires de médiation, dispositifs de sensibilisation, formations continues et cadres méthodologiques d'aide à la décision. Cette orientation repose sur une conception appliquée de la recherche : il ne s'agit pas seulement d'analyser les destinations, mais de contribuer à leur structuration, à leur positionnement et à leur gouvernance.

Mes travaux accordent une place importante aux coopérations internationales, en particulier en Afrique du Nord et de l'Ouest. Au Maroc, mes recherches portent notamment sur les territoires littoraux, les transformations morphologiques des espaces touristiques et les conditions de mise en

œuvre d'un processus de labellisation territoriale. Au Bénin, mes projets articulent tourisme durable, médiation scientifique et agritourisme. Ces terrains permettent d'interroger concrètement les relations entre développement touristique, valorisation des ressources locales, transmission des savoirs et durabilité.

Mon expertise se situe ainsi à l'interface entre analyse territoriale, ingénierie de projet et accompagnement stratégique. Elle consiste à transformer des observations de terrain en cadres d'action : identifier les ressources, comprendre les jeux d'acteurs, repérer les tensions, construire des typologies, formuler des orientations et proposer des outils opérationnels. Cette posture vise à renforcer la capacité des institutions, des acteurs professionnels et des collectivités à concevoir des projets touristiques plus cohérents, mieux ancrés dans les territoires et plus attentifs aux équilibres sociaux, culturels et environnementaux.

Quels sont aujourd'hui les principaux défis d'aménagement et d'urbanisme auxquels font face les territoires à vocation touristique en Afrique du Nord ?

Les territoires touristiques nord-africains se trouvent à la croisée de logiques contrastées : aspiration au développement, pression foncière, attractivité internationale, mais aussi besoin de durabilité, de justice spatiale et de cohérence paysagère. Plusieurs défis majeurs se dessinent :

1. La dualité des logiques spatiales : entre informalité vernaculaire et planification standardisée

L'espace urbain touristique en Afrique du Nord est traversé par une tension entre, d'une part, des dynamiques locales, souvent spontanées et peu réglementées, issues d'un ancrage socio-territorial (habitat évolutif, petits commerces informels, espaces publics usagés mais non planifiés), et, d'autre part, des interventions d'aménagement descendantes (top-down), calquées sur des modèles internationaux standardisés. Ces derniers tendent à reproduire les logiques balnéaires fermées

développées dans le bassin méditerranéen à partir des années 1970 : zones touristiques monofonctionnelles, enclaves hôtelières déconnectées du tissu urbain, infrastructures lourdes peu contextualisées (Barthel, 2001 ; Navez-Bouchanine, 2002). Ce dualisme aggrave la fragmentation urbaine et la discontinuité des usages, tout en invisibilisant les pratiques habitantes.

2. L'éviction sociale et foncière : une dynamique d'exclusion progressive

Le développement du tourisme haut de gamme – notamment via les resorts, les résidences touristiques privées ou les golfs résidentiels – engendre une pression foncière qui transforme les équilibres socio-spatiaux. L'accès au littoral se restreint pour les populations locales, les plages sont privatisées ou filtrées, et les formes d'habitat populaire ou vernaculaire (douars littoraux, habitat en pisé, etc.) sont marginalisées, voire éradiquées. L'augmentation des valeurs foncières favorise la spéculation et induit un phénomène d'éviction résidentielle des populations modestes vers des périphéries mal desservies, souvent sans équipement. Cette gentrification touristique alimente un sentiment d'injustice spatiale et ravive les fractures sociales dans les villes touristiques.

3. L'insuffisance d'expertise touristique intégrée et interdisciplinaire

Beaucoup de projets touristiques sont encore conçus selon une approche techno-fonctionnaliste de l'aménagement, dominée par les logiques immobilières et les agences d'urbanisme conventionnelles, sans réelle prise en compte des spécificités socioculturelles, paysagères ou environnementales des sites concernés. La concertation avec les chercheurs en tourisme, les urbanistes critiques, les paysagistes, ou encore les anthropologues de l'espace reste marginale, voire inexistante. Ce déficit d'approche intégrée empêche la co-construction de projets plus durables, plus inclusifs, capables d'articuler développement économique, cohésion territoriale et valorisation patrimoniale. Les méthodologies

participatives, les diagnostics d'usages ou les démarches sensibles sont encore trop peu mobilisées, alors qu'elles pourraient enrichir significativement les processus de planification touristique.

En quoi l'architecture peut-elle contribuer à renforcer l'identité territoriale et l'attractivité touristique d'une région ?

L'architecture, en tant qu'expression concrète du territoire, de ses ressources, de ses imaginaires et de ses savoir-faire, joue un rôle déterminant dans la construction d'une identité locale distinctive. Elle participe à la mise en récit des lieux, à la qualité de l'expérience touristique et à la projection d'une image cohérente, lisible et attractive du territoire.

1. Valorisation des savoir-faire constructifs vernaculaires

L'intégration des matériaux locaux et des techniques traditionnelles dans les projets architecturaux permet de renouer avec des formes de construction adaptées aux contraintes climatiques, économiques et culturelles du territoire. L'usage de la terre crue, de la pierre sèche, du bois de palmeraie, ou encore des enduits naturels, au-delà de leur dimension patrimoniale, participe à une esthétique locale identifiable et à une logique de développement durable. Ces choix renforcent l'authenticité perçue des lieux touristiques, tout en soutenant les filières artisanales et les compétences locales. Ils permettent également de contrer l'uniformisation des paysages bâtis liée à la mondialisation des modèles architecturaux.

2. Production de repères symboliques à forte charge narrative

L'architecture peut devenir un vecteur puissant de storytelling territorial. Certains bâtiments – s'ils sont conçus dans une logique de sens et de dialogue avec leur contexte – peuvent jouer un rôle de repères culturels, de totems identitaires ou de catalyseurs d'attractivité. Il peut s'agir, par exemple, d'un centre d'interprétation du patrimoine utilisant des formes inspirées des

paysages environnants, d'un café construit en adobe dans une station balnéaire saharienne, ou encore d'un marché couvert réinterprétant les arches néo-mauresques. Ce type d'architecture narrative invite le visiteur à une lecture symbolique du territoire, tout en inscrivant les lieux dans une mémoire collective renouvelée.

3. Création d'espaces hybrides adaptés à la pluralité des usages

Les destinations touristiques contemporaines sont fréquentées par une grande diversité d'usagers : touristes nationaux et internationaux, habitants permanents, populations saisonnières, travailleurs mobiles, nomades digitaux. L'architecture peut contribuer à l'hospitalité territoriale en proposant des espaces polyvalents et inclusifs : tiers-lieux culturels, résidences de co-living, cafés-ateliers, auberges coopératives, rooftops publics, etc. Ces espaces d'hybridation programmatique renforcent l'attractivité du territoire en favorisant les interactions sociales, la convivialité, l'appropriation locale et la diffusion de contenus culturels. Ils permettent aussi de repositionner l'offre touristique autour de la vie locale, et non plus seulement autour d'un modèle consumériste et extractive.

4. Conception de paysages bâtis intégrés et bioclimatiques

Enfin, l'architecture peut jouer un rôle clé dans la cohérence d'ensemble du paysage urbain ou rural, à travers des formes, des hauteurs, des matériaux et des traitements de façade en adéquation avec le site. Une architecture respectueuse du génie du lieu – tout en étant contemporaine – permet de renforcer l'identité visuelle d'un territoire sans tomber dans le pastiche. Par ailleurs, les principes bioclimatiques (orientation, ventilation naturelle, gestion de l'eau, végétalisation) offrent une réponse architecturale à la fois esthétique, fonctionnelle et durable aux enjeux climatiques, tout en valorisant les intelligences écologiques du territoire.

Quelle place occupe aujourd'hui le patrimoine culturel (matériel et immatériel) dans les stratégies nationales ou locales de développement touristique ?

Le patrimoine culturel, dans ses dimensions matérielles (monuments, sites, architectures) comme immatérielles (savoirs, pratiques, récits, expressions artistiques), est de plus en plus mobilisé comme levier d'attractivité touristique. Il occupe une place centrale dans les discours institutionnels, mais reste encore faiblement intégré dans les politiques concrètes d'aménagement et de développement touristique. Cette ambivalence soulève plusieurs enjeux critiques.

1. Une mise en scène dominée par le patrimoine monumental et spectaculaire

Dans la majorité des stratégies touristiques nationales et locales, le patrimoine matériel est valorisé de manière sélective. Les efforts de conservation et de promotion se concentrent sur les édifices emblématiques, les centres historiques classés, les sites archéologiques ou les éléments déjà labellisés par des instances internationales (UNESCO, ICOMOS, etc.). Ce tropisme pour le spectaculaire et le monumental produit une lecture figée du patrimoine, souvent déconnectée des dynamiques sociales contemporaines. À l'inverse, les formes plus ordinaires, diffuses ou vernaculaires du patrimoine – qu'il s'agisse d'architectures modestes, d'aménagements paysagers, ou d'usages populaires de l'espace – sont largement négligées dans les dispositifs de valorisation.

2. Une invisibilisation persistante du patrimoine immatériel

Les savoir-faire artisanaux, les pratiques orales, les rituels festifs, les traditions culinaires ou les gestes liés aux métiers anciens (pêche, agriculture, tissage, etc.) peinent à trouver leur place dans les projets touristiques. Lorsqu'ils sont mobilisés, c'est souvent sous forme folklorisée ou décontextualisée, dans une logique d'animation événementielle plutôt que de transmission vivante.

Cette instrumentalisation du patrimoine immatériel, réduite à une fonction de divertissement, peut entraîner une perte de sens, voire une altération des pratiques elles-mêmes. Les porteurs de mémoire (artisans, anciens, groupes culturels) sont rarement associés aux décisions ou aux processus de patrimonialisation.

3. Une articulation difficile entre fonction touristique et fonction de transmission

Les tensions entre valorisation touristique et fonction éducative ou citoyenne du patrimoine sont récurrentes. La logique d'exploitation touristique tend à primer sur les enjeux de sensibilisation, de mémoire ou de réappropriation locale. Or, un patrimoine vidé de ses significations sociales risque de devenir un simple décor consommable. Les musées de territoire, les écomusées, les parcours de mémoire ou les maisons des savoir-faire constituent des dispositifs potentiels de rééquilibrage, mais restent peu soutenus par les cadres institutionnels ou les logiques de marché. Il s'agit de passer d'une logique d'extraction patrimoniale à une logique de co-construction du sens avec les communautés locales.

4. Des initiatives locales prometteuses, mais peu consolidées

Certaines expériences récentes témoignent d'un renouvellement des approches : circuits de médiation patrimoniale urbaine, projets de cartographie participative, résidences d'artistes en lien avec le patrimoine, podcasts patrimoniaux, expositions in situ, etc. Ces démarches proposent une mise en récit du territoire plus fine, ancrée dans les usages et les mémoires plurielles. Toutefois, ces initiatives restent souvent portées par des acteurs isolés (associations, chercheurs, artistes, enseignants) et souffrent d'un manque de reconnaissance ou de soutien institutionnel. Leur généralisation supposerait une politique culturelle volontariste, une ingénierie de projet adaptée, et un maillage plus étroit entre les secteurs du tourisme, de la culture et de l'éducation.

Comment évaluer l'impact réel des projets touristiques sur la transformation urbaine et territoriale ? Quels indicateurs privilégier ?

Évaluer les effets réels des projets touristiques sur les territoires ne peut se réduire à une lecture comptable des flux ou à une mesure des seuls indicateurs de fréquentation. Il s'agit d'appréhender la transformation dans sa complexité, en articulant les dimensions spatiales, sociales, environnementales, économiques et symboliques. Une telle évaluation suppose une approche systémique et des indicateurs croisés, capables de restituer les dynamiques profondes de recomposition territoriale induites par le tourisme.

1. Indicateurs qualitatifs : transformation des usages et vécus urbains

Au-delà des métriques classiques, il est essentiel d'analyser les mutations des usages de l'espace, la diversification des temporalités urbaines et l'évolution des perceptions territoriales :

- Transformation des usages de l'espace public : réappropriation ou éviction ? Mixité ou segmentation des lieux ? Évolution des pratiques (promenade, commerce, sociabilité, activités de loisirs, etc.).
- Sentiment d'appartenance et d'attachement au lieu : la population locale se reconnaît-elle dans les espaces transformés ? Y a-t-il une perte, un renforcement ou une recomposition des identités territoriales ?
- Évolution des rythmes urbains : changement des cycles journaliers ou saisonniers, adaptation ou désynchronisation des modes de vie locaux (horaires, densités, flux, bruit, congestion, etc.).

Ces éléments peuvent être captés à travers des enquêtes de terrain, des entretiens qualitatifs, des cartes mentales, des observations directes ou des dispositifs de participation citoyenne.

2. Indicateurs environnementaux : mesurer la pression et la soutenabilité

Les effets des projets touristiques sur les écosystèmes doivent être suivis de manière fine et localisée :

- Qualité des milieux naturels : suivi de la qualité de l'eau (lagune, mer, nappes), de l'air (pollution, émissions liées aux transports), des sols (érosion, imperméabilisation, artificialisation).
- Pression sur les ressources : consommation d'eau, d'énergie, gestion des déchets, saturation des réseaux.
- Fragmentation ou continuité écologique : respect ou non des trames vertes et bleues, intégration paysagère des aménagements, présence de corridors écologiques.

Des outils comme les études d'impact environnemental, les indicateurs d'artificialisation nette, ou encore les audits énergétiques peuvent être mobilisés, avec des relevés in situ et des données géographiques (SIG).

3. Indicateurs économiques redistributifs : mesurer les effets au-delà du chiffre d'affaires

Plutôt que de s'en tenir à l'augmentation globale des revenus touristiques, il convient d'analyser leur distribution réelle :

- Nature et qualité des emplois créés : durabilité, qualification, statut, origine géographique des travailleurs, féminisation ou non des postes.
- Effet sur les filières locales : intégration des producteurs, artisans, restaurateurs, guides et prestataires locaux dans les chaînes de valeur.
- Part des retombées captées localement : comparaison entre la dépense touristique totale et la part réinjectée dans l'économie locale, face aux effets de fuite (groupes extérieurs, franchises, plateformes globalisées).

Une lecture différenciée par secteur (hébergement, restauration, mobilité, culture, etc.) permet de mieux cerner les effets multiplicateurs et les potentiels de rééquilibrage.

4. Approche systémique : lire les interrelations et effets croisés

Une approche systémique consiste à analyser un projet patrimonial ou touristique non seulement à partir de ses objectifs directs, mais aussi à partir de ses effets indirects sur le territoire. Il ne suffit pas de mesurer l'attractivité d'un site ; il faut aussi examiner ce que sa valorisation transforme dans les usages, les équilibres sociaux, les activités économiques et les milieux naturels.

Cette approche permet d'identifier les effets croisés. Par exemple, l'aménagement d'un accès à un site naturel peut faciliter la visite et soutenir l'économie locale, mais aussi augmenter la fréquentation, les déchets, les conflits d'usage ou la pression sur des zones sensibles. De même, la valorisation d'un quartier historique peut renforcer la mémoire locale, tout en accélérant la transformation des commerces, la hausse des loyers ou l'éviction progressive de certains habitants.

L'objectif est donc de repérer les tensions possibles avant qu'elles ne deviennent des blocages : conflit entre habitants et visiteurs, concurrence entre usages traditionnels et usages touristiques, pression foncière, dégradation des paysages ou captation des bénéfices par quelques acteurs. Cette lecture aide à formuler des arbitrages clairs entre attractivité, préservation, retombées locales et justice sociale.

Pour cela, l'analyse croise plusieurs matériaux : données de fréquentation, cartographie des espaces concernés, identification des acteurs, entretiens, observation des usages et matrice des impacts attendus. L'enjeu est de produire un diagnostic opérationnel : où aménager, quoi protéger, qui associer, quels usages encadrer et quels effets suivre dans le temps.

Pensez-vous que les instruments d'urbanisme actuels sont adaptés aux dynamiques touristiques contemporaines ?

Dans de nombreux pays africains, les cadres réglementaires de l'urbanisme – souvent hérités des modèles coloniaux ou inspirés de standards internationaux rigides – peinent à saisir les logiques complexes, mouvantes et parfois contradictoires du développement touristique. Face à l'essor du tourisme comme levier de transformation territoriale, cette inadéquation devient un frein majeur à un aménagement durable, inclusif et efficient.

1. Des plans trop normatifs, inadaptés à la plasticité du tourisme

Les outils classiques de planification urbaine (plans d'aménagement, plans directeurs, schémas de cohérence territoriale) reposent généralement sur une logique de zonage, de programmation rigide et de projection à long terme. Or, le tourisme est par nature un phénomène instable, soumis à des variations conjoncturelles, à des mutations rapides de la demande, à des effets de mode, mais aussi à des dynamiques saisonnières ou événementielles.

La plasticité spatiale requise par les usages touristiques – hébergements évolutifs, mobilités hybrides, activation temporaire d'espaces publics, événements culturels mobiles – entre difficilement dans ces grilles planificatrices. L'absence de souplesse rend les outils actuels peu réactifs face à des besoins émergents (ex. : hébergement alternatif, micro-entrepreneuriat touristique, tiers-lieux culturels en milieu rural, etc.).

2. Une méconnaissance des usages réels et des dynamiques informelles

Les documents d'urbanisme peinent à intégrer les pratiques réelles des territoires, souvent traversés par des usages non planifiés ou informels. Cela est particulièrement vrai dans les zones touristiques littorales, sahariennes ou périurbaines où coexistent des campements saisonniers, des petits commerces mobiles, des hébergements non

déclarés, des marchés artisanaux spontanés, ou encore des lieux de sociabilité temporaires.

En ignorant ces formes de production spatiale « par le bas », les instruments d'urbanisme contribuent à leur stigmatisation ou à leur éviction. À l'inverse, une meilleure prise en compte des dynamiques habitantes, des pratiques de la rue, des rythmes saisonniers ou festifs permettrait de mieux ajuster les formes urbaines aux réalités touristiques locales.

3. Une faible intégration des logiques d'économie circulaire et de gouvernance adaptative

Les enjeux contemporains du tourisme exigent une approche transversale, intégrant les impératifs de soutenabilité, d'inclusion, de gestion des ressources et de participation citoyenne. Or, les outils d'urbanisme actuels intègrent encore trop peu :

- les logiques d'économie circulaire (gestion des déchets, revalorisation des matériaux, circuits courts pour la restauration touristique, etc.) ;
- les boucles énergétiques locales (bâtiments bioclimatiques, systèmes solaires, récupération des eaux grises, etc.) ;
- les mécanismes de gouvernance partagée (dialogue entre acteurs publics, privés, communautaires et scientifiques) ;
- les dispositifs de concertation ou de design participatif, pourtant cruciaux pour garantir l'acceptabilité et l'ancrage des projets.

En cela, les instruments classiques de planification apparaissent en décalage avec les exigences contemporaines de résilience territoriale.

4. Vers des dispositifs alternatifs : plans-guides touristiques et schémas de transition

Face à ces limites, plusieurs approches alternatives méritent d'être expérimentées ou renforcées :

- Les plans-guides touristiques : outils souples, évolutifs, intégrant à la fois les vocations touristiques, les logiques paysagères, les usages réels et les temporalités multiples du territoire. Ils permettent de penser l'espace non comme une grille figée, mais comme un système vivant en interaction avec ses publics.
- Les schémas de transition territoriale : conçus à l'échelle locale ou régionale, ils permettent d'intégrer les trajectoires de développement touristique dans une logique de résilience, en articulant mobilité, habitat, emploi, biodiversité et culture. Ces dispositifs ouvrent la voie à une planification plus écologique, adaptative et prospective.
- Les chartes de paysage touristique, les diagnostics sensibles ou les atlas des pratiques peuvent aussi venir enrichir l'outillage classique, en restituant la dimension sensible, vécue et narrative des territoires.

Quels sont, selon vous, les obstacles majeurs à la valorisation du patrimoine culturel et naturel dans les pays africains ?

Selon moi, les obstacles majeurs à la valorisation du patrimoine culturel et naturel dans les pays africains tiennent d'abord à une reconnaissance institutionnelle encore insuffisante du patrimoine vivant et des personnes qui en sont les dépositaires. Les savoirs locaux, les pratiques culturelles, les traditions orales, les formes d'artisanat ou les usages sociaux des lieux sont souvent moins visibles que les patrimoines monumentaux ou officiellement classés. Cette hiérarchisation limite la prise en compte de dimensions pourtant essentielles dans les politiques de valorisation.

Un deuxième obstacle réside dans la faible intégration des approches éducatives, participatives et communautaires dans les stratégies patrimoniales. La valorisation du patrimoine ne peut pas uniquement reposer sur des logiques de conservation ou de promotion touristique. Elle suppose aussi de transmettre, d'expliquer, d'impliquer les populations locales et

Ces Entretiens visent à éclairer le débat scientifique en donnant la parole aux chercheurs sur les enjeux contemporains de la gouvernance, du droit et des politiques publiques

Entretien scientifique, EHEPJ-UNIKIN, N°2, Avril 2026

de construire avec elles des dispositifs de médiation adaptés aux réalités sociales, culturelles et territoriales.

Les tensions foncières et les conflits d'usage constituent également un frein important. Dans de nombreux contextes, les espaces à forte valeur patrimoniale ou paysagère se trouvent en concurrence avec des projets d'infrastructure, d'urbanisation, d'exploitation économique ou de développement touristique. Le patrimoine peut alors être perçu comme une contrainte plutôt que comme une ressource, surtout lorsque les mécanismes de concertation et d'arbitrage sont insuffisants.

Enfin, les initiatives locales autonomes restent souvent peu soutenues, alors qu'elles jouent un rôle déterminant dans la mise en valeur concrète des patrimoines. Les projets portés par des artisans, des associations, des guides locaux, des communautés ou des collectifs culturels manquent fréquemment de moyens, de reconnaissance, d'accompagnement méthodologique et de visibilité. Or ce sont précisément ces acteurs qui permettent d'ancrer la valorisation patrimoniale dans les pratiques locales et d'éviter qu'elle ne soit réduite à une mise en scène extérieure du territoire.

À propos de l'École de Hautes Études Politiques et Juridiques-Université de Kinshasa

Une institution de recherche, de formation et d'intervention citoyenne. Elle agit comme un centre de recherche, un institut de formation supérieure et un laboratoire d'idées (think tank), capable d'accompagner les institutions publiques, les organisations internationales, la société civile et les acteurs privés dans la conception et la mise en œuvre de projets stratégiques

Contacter :

Email : info@ehepj-edu.org

www.ehepj-edu.org