

CityLab virtuel : Gérer le tourisme dans les centres- villes historiques : concilier qualité de vie, patrimoine et économie

Co-organisé avec la ville d'Amsterdam et l'Alliance
européenne pour un tourisme urbain équilibré
2 avril 2026

Rapport



OVPM . OWHC . OCPM



INTRODUCTION

Depuis 2025, les *CityLabs* servent de plateforme pour soutenir le développement collectif du *Nouveau Projet Urbain* (NPU) de l'Organisation des Villes du Patrimoine Mondial (OVPM). En explorant des thèmes spécifiques jugés essentiels par les villes membres, ils visent à garantir que les enjeux prioritaires auxquels sont confrontés les centres historiques soient pleinement intégrés au NPU. Ces réunions, organisées sous forme d'ateliers, permettent aux participants de formuler des observations et des objectifs communs.

En vue de l'adoption du NPU lors du 18^e Congrès mondial de l'OVPM, qui se tiendra à Marrakech (du 26 au 29 octobre 2026), les *CityLabs* ont adopté un format virtuel afin de faciliter les discussions finales sur des sujets qui n'ont pas encore été suffisamment explorés mais qui sont essentiels à la cohérence et à la pertinence du NPU.

En collaboration avec la ville d'Amsterdam — par l'intermédiaire du Bureau des monuments et de l'archéologie et du Département des affaires économiques et de la culture — et avec le soutien de l'Alliance européenne pour un tourisme urbain équilibré, l'OVPM a coordonné le *CityLab* virtuel intitulé « Gérer le tourisme dans les centres-villes historiques : trouver un équilibre entre habitabilité, patrimoine et économie », qui s'est tenu le 2 avril 2026. Ce *CityLab* s'est appuyé sur les résultats d'un premier atelier organisé à l'automne 2025, intitulé « Repenser le tourisme pour rétablir l'équilibre dans les centres-villes historiques ».

Le *CityLab* a contribué à faire progresser une compréhension commune des défis et des opportunités liés au tourisme durable dans les centres historiques et a souligné la nécessité d'affiner davantage les dimensions tant conceptuelles qu'opérationnelles du tourisme urbain équilibré.

Les contributions recueillies lors de cet atelier constituent la base du présent rapport, qui a été préparé conjointement par le Secrétariat général de l'OVPM et la ville coordinatrice.

PRÉSENTATION DU THÈME

Le thème du *CityLab* visait à explorer le tourisme urbain équilibré comme réponse stratégique aux pressions croissantes auxquelles sont confrontés les centres-villes historiques en raison de l'augmentation des flux de visiteurs. Les discussions ont examiné comment réorienter les modèles touristiques en repensant la notion d'hospitalité et en redéfinissant les relations entre les résidents, les visiteurs et les acteurs économiques. Dans cette perspective, les échanges se sont concentrés sur deux axes thématiques principaux :

1. L'évolution des profils et des pratiques des visiteurs.
2. Les mécanismes de gouvernance, avec une attention particulière portée au rôle des organisations de gestion de destination (OGD) dans la structuration, la coordination et la régulation des dynamiques touristiques.

L'une des hypothèses de l'atelier était que, pour parvenir à un équilibre dans le domaine du tourisme, il faut aller au-delà des mesures réactives à court terme et s'orienter vers des stratégies globales tournées vers l'avenir, afin de relever des défis tels que le surtourisme et le développement urbain monoculturel. Dans cette optique, trois domaines d'action complémentaires apparaissent comme essentiels à aborder pour préserver la vitalité à long terme des centres historiques :

- Le développement d'une offre de logement diversifiée et de qualité, soutenue par des services de proximité, afin d'assurer la présence et le bien-être des résidents dans les centres historiques.



- La conception d'espaces publics en tant qu'environnements de vie partagés, favorisant la cohésion sociale et la vie urbaine quotidienne ;
- La mise en place de systèmes de mobilité durables et accessibles, renforçant l'intermodalité et facilitant les déplacements tant des résidents que des visiteurs.

Dans ce cadre, *l'habitabilité* — telle que définie par l'OVPM — apparaît comme une vision intégrée du centre historique, où le patrimoine joue un rôle central et actif. Le patrimoine matériel et immatériel contribue non seulement à l'identité locale, mais constitue également une ressource pour l'innovation, soutenant le développement d'environnements urbains inclusifs, résilients et accueillants. Lorsqu'il est mobilisé de cette manière, le patrimoine devient un moteur de transformation, ancré dans l'intelligence à long terme du territoire.

Parallèlement, la thématique du *CityLab* vise à comprendre les limites des interventions isolées ou ponctuelles visant uniquement à atténuer les impacts négatifs du tourisme. Si de telles mesures peuvent s'avérer efficaces dans des contextes spécifiques, elles ne repositionnent pas fondamentalement le tourisme en tant que levier de développement urbain intégré. De même, aucun récit ni aucune stratégie promotionnelle ne peuvent à eux seuls répondre de manière adéquate à la complexité du tourisme dans les centres historiques. Il faut au contraire un effort collectif — mobilisant les pouvoirs publics, les experts, les citoyens et les acteurs économiques — pour co-construire de nouveaux récits et de nouvelles approches adaptés aux contextes.

PROBLÈMES ET DÉFIS IDENTIFIÉS

Les discussions entre les participants ont permis d'identifier les six défis communs suivants liés à la gestion du tourisme dans les centres historiques :

1. Pression sur les centres historiques et les espaces publics

Dans toutes les villes, le tourisme reste fortement concentré dans les centres historiques, où ses impacts sont les plus visibles. Les participants ont souligné que les visiteurs sont principalement attirés par les quartiers emblématiques, ce qui entraîne une surfréquentation, des embouteillages et une pression sur les espaces publics. Par exemple, à Amsterdam et à Paris, le cœur historique absorbe la majorité des flux touristiques. Cette concentration est encore accentuée par l'augmentation du nombre d'excursionnistes d'un jour, qui ont tendance à occuper les espaces publics sans contribuer de manière significative à l'économie locale.

2. Logement et impacts sociaux

Le tourisme est de plus en plus lié aux défis du logement, notamment en raison de l'expansion des locations de courte durée. Plusieurs villes ont signalé une hausse des loyers et le déplacement progressif des résidents et des commerces traditionnels. Ces dynamiques contribuent à accroître les tensions entre le maintien de la vie urbaine et l'adaptation à la croissance du tourisme.

3. Déséquilibre économique et tourisme à faible valeur ajoutée

Une préoccupation récurrente est l'essor de modèles touristiques qui génèrent une valeur économique limitée tout en augmentant la pression sur les infrastructures. De nombreuses villes ont observé une tendance vers les excursions d'une journée et les activités gratuites, les visiteurs dépensant moins dans les institutions culturelles ou les commerces locaux. À Ratisbonne, par exemple, le tourisme de croisière est perçu comme générant un volume élevé de visiteurs mais des retombées économiques locales limitées. De même, Luxembourg a souligné la prédominance des visiteurs d'un jour en provenance des pays voisins et la difficulté à prolonger leur séjour.



4. Complexité de la gouvernance et défis de coordination

La gestion du tourisme implique un large éventail de parties prenantes, ce qui rend la gouvernance particulièrement complexe. Les villes ont souligné la nécessité d'une coordination entre les services municipaux (développement économique, patrimoine, mobilité), les OGD et les acteurs privés. Dans ce contexte, des tensions peuvent surgir en raison d'objectifs divergents, notamment entre les stratégies de marketing et les mesures réglementaires. Par exemple, plusieurs villes ont noté que les OGD sont souvent externes aux structures municipales, comme à Porto ou à Bruxelles, ce qui peut compliquer l'alignement malgré une collaboration étroite.

5. Manque de données et d'outils de suivi

Les participants ont largement reconnu l'importance des données dans la gestion du tourisme, mais ont également identifié des lacunes importantes en matière d'accès et de capacités. Les villes ont exprimé le besoin de meilleurs outils pour mesurer les flux de visiteurs, leurs comportements et leurs impacts, y compris des indicateurs tels que la densité touristique ou la capacité d'accueil.

6. Saisonnalité et répartition spatiale inégale

Les flux touristiques sont souvent très inégaux, tant dans le temps que dans l'espace. Plusieurs villes ont signalé de forts pics saisonniers, entraînant une surfréquentation temporaire suivie de périodes de faible activité. Dans les villes plus petites telles qu'Évora ou Rhodes, ce déséquilibre est particulièrement problématique, car un grand nombre de visiteurs arrivent pendant des périodes spécifiques sans rester suffisamment longtemps pour générer des bénéfices durables.

SOLUTIONS COMMUNES

Les discussions entre les participants ont révélé une forte convergence autour d'un ensemble d'initiatives et d'approches communes pour la gestion des centres-villes historiques. Les six éléments suivants synthétisent les principales tendances communes identifiées à travers l'échange d'expériences :

1. Changement de priorités

Les villes ont fait preuve d'une forte convergence vers une vision commune de la gestion du tourisme qui privilégie l'équilibre plutôt que la croissance. On observe un glissement clair d'une approche quantitative — axée sur l'augmentation du nombre de visiteurs — vers un modèle qualitatif qui met l'accent sur des séjours plus longs, des expériences à plus forte valeur ajoutée et une meilleure répartition des bénéfices.

2. Approches intersectorielles

Une tendance commune parmi les villes participantes est la reconnaissance du fait que le tourisme ne peut plus être géré comme un secteur isolé. Il doit au contraire être intégré dans une stratégie urbaine plus large qui inclut le logement, la mobilité, la transition environnementale et le développement économique. Les discussions ont mis en évidence que des questions telles que les locations de courte durée, la gestion des espaces publics et l'accessibilité sont profondément interconnectées, nécessitant des approches holistiques et intersectorielles.

3. Coopération entre les parties prenantes

Les villes ont également convenu de l'importance de renforcer les cadres de gouvernance et les mécanismes de collaboration. Une gestion efficace du tourisme repose sur une coordination étroite entre les municipalités, les OGD et un large éventail d'acteurs publics et privés. Si les modèles de gouvernance varient, il existe un consensus sur le fait que des objectifs clairs, un leadership politique et un dialogue soutenu sont essentiels pour harmoniser les intérêts et garantir une action cohérente.



4. Stratégies de diversification

Un autre point de convergence majeur réside dans l'importance croissante des stratégies de diversification spatiale et temporelle. De nombreuses villes s'efforcent activement de réduire la pression sur les centres historiques en encourageant les visiteurs à explorer d'autres quartiers ou secteurs, ainsi qu'en favorisant les voyages en dehors des périodes de forte affluence. Ces stratégies s'accompagnent souvent d'efforts visant à repositionner le patrimoine, l'identité locale et les initiatives créatives comme éléments centraux de l'offre touristique.

5. Contribution des résidents

Les participants ont souligné le rôle central des résidents dans l'élaboration de modèles de tourisme durable. Il existe un consensus sur le fait que le tourisme doit être socialement acceptable et générer des avantages tangibles pour les communautés locales. Cela implique de favoriser l'engagement communautaire, de préserver la vie de quartier et de veiller à ce que les gains économiques ne se fassent pas au détriment de la qualité de vie des résidents.

6. Collecte de données et suivi

La nécessité d'améliorer les données et les outils de suivi pour soutenir la prise de décision est reconnue. Les villes ont souligné l'importance d'élaborer des indicateurs, de mieux comprendre les comportements des visiteurs et d'exploiter les données pour orienter les politiques. Bien que les capacités varient, la tendance s'oriente vers des approches davantage fondées sur des données factuelles.

POINTS DE DIVERGENCE OU CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES

Les discussions ont mis en évidence les caractéristiques spécifiques de chaque ville, étroitement liées à leurs contextes institutionnels, sociaux et économiques respectifs. Les cinq points suivants résument les principaux domaines de divergence et les particularités relatives à la gestion du tourisme dans les centres historiques :

1. Une pression touristique à différents degrés

L'une des différences les plus significatives entre les villes réside dans le niveau de pression touristique auquel elles sont confrontées. Alors que certaines villes sont confrontées à des situations évidentes de surtourisme, d'autres sont encore en phase de croissance ou cherchent même à attirer davantage de visiteurs. Par exemple, Amsterdam et Paris font face à une forte concentration de visiteurs dans leurs centres historiques et mettent activement en œuvre des stratégies pour réguler les flux et réduire la pression. En revanche, des villes comme Vilnius ont indiqué que le surtourisme n'était pas encore un problème majeur.

2. Importance économique des activités touristiques

Une autre divergence concerne le rôle économique du tourisme au sein des villes. Dans certains cas, le tourisme est un pilier central de l'économie locale, tandis que dans d'autres, il reste une activité secondaire. Par exemple, à Willemstad, la croissance du tourisme est un moteur économique clé. En revanche, Luxembourg a décrit le tourisme comme une composante relativement mineure de son économie.

3. Modes de gouvernance

Les modèles de gouvernance et les dispositifs institutionnels varient également d'une ville à l'autre. Dans plusieurs cas, les OGD opèrent en dehors des structures municipales mais entretiennent une collaboration étroite avec les autorités locales. C'est le cas à Porto et à Bruxelles, où une coopération existe mais peut donner lieu à des tensions en raison de mandats divergents ou de contraintes financières. Dans d'autres contextes, comme à Ratisbonne, l'agence de tourisme



appartient à la ville, ce qui permet une meilleure harmonisation entre les objectifs de marketing et les objectifs de politique publique.

4. Cadres réglementaires

Des différences sont également manifestes dans les cadres juridiques et réglementaires, notamment en matière de logement et de réglementation du tourisme. Certaines villes développent ou renforcent des outils législatifs pour faire face aux impacts du tourisme. Par exemple, Mexico examine actuellement des réglementations visant à contrôler les locations de courte durée et la hausse des coûts du logement dans son centre historique. Parallèlement, d'autres villes étudient encore comment mettre en œuvre de telles mesures ou opérer dans des cadres réglementaires plus limités.

5. Différents types d'activités touristiques

Si le patrimoine constitue un élément essentiel des activités touristiques dans la majorité des villes, la nature et la structure du tourisme lui-même varient selon les contextes, ce qui entraîne des défis distincts. Certaines villes sont fortement touchées par le tourisme de masse ou par des segments spécifiques tels que le tourisme de croisière, comme c'est le cas à Ratisbonne. D'autres se concentrent davantage sur le tourisme culturel ou le tourisme événementiel, comme Amsterdam.

RECOMMANDATIONS

Sur la base des conclusions communes du *CityLab*, plusieurs orientations stratégiques se dégagent pour guider les actions futures et soutenir le développement continu du *Nouveau Projet Urbain*.

1. Renforcer la gouvernance intersectorielle

Il est nécessaire de renforcer les cadres de gouvernance intégrés et intersectoriels pour la gestion du tourisme. Les villes devraient s'orienter vers une coordination plus structurée entre les services (patrimoine, logement, mobilité, économie) et avec les parties prenantes externes telles que les OGD et les acteurs privés. Cela implique de clarifier les rôles et les responsabilités, d'aligner les objectifs stratégiques et de favoriser des mécanismes de dialogue continu. Le développement de modèles de gouvernance qui articulent mieux promotion et réglementation sera essentiel pour garantir des stratégies cohérentes et équilibrées.

2. Privilégier la qualité à la quantité

Une approche qualitative du tourisme met l'accent sur des séjours plus longs, des expériences à forte valeur ajoutée et une meilleure répartition des retombées économiques. Cela implique de repenser les stratégies touristiques au-delà du nombre de visiteurs et de promouvoir des offres culturelles, locales et durables qui renforcent l'identité et l'attractivité des centres historiques tout en soutenant les économies locales.

3. Suivre les impacts

Les villes doivent développer et mettre en œuvre des outils pour surveiller et gérer les impacts du tourisme. Cela inclut la création d'indicateurs partagés entre tous les acteurs — tels que la densité touristique, la capacité d'accueil ou la durée de séjour — ainsi qu'un meilleur accès aux données et une meilleure utilisation de celles-ci. Le renforcement des approches fondées sur les données permettra aux villes d'anticiper les pressions, d'évaluer les politiques et d'adapter leurs stratégies au fil du temps.

4. Diversifier l'offre

Pour réduire la pression touristique sur les centres historiques, les villes peuvent mettre en œuvre des stratégies de diversification spatiale et temporelle. Ces stratégies consistent notamment à encourager les visiteurs à explorer des zones



moins fréquentées, à promouvoir les voyages en dehors des périodes de pointe et à tirer parti des cadres régionaux et de mobilité — tels que les corridors de transport — pour redistribuer plus efficacement les flux de visiteurs. La diversification implique également d'encourager les séjours plus longs des visiteurs, qui sont considérés non seulement comme un moyen d'améliorer la qualité de l'expérience touristique, mais aussi comme un moyen d'accroître les retombées économiques locales, notamment les dépenses liées au tourisme et les recettes fiscales provenant des hôtels.

5. Donner la priorité aux besoins de la population locale

Une autre recommandation clé consiste à placer les habitants au cœur des politiques touristiques. Pour garantir l'acceptabilité sociale, il faut maintenir un équilibre entre le développement touristique et la qualité de vie, soutenir l'utilisation locale des espaces publics et favoriser l'engagement communautaire. Les villes devraient également explorer des initiatives visant à renouer le lien entre les habitants et les visiteurs et veiller à ce que le tourisme génère des avantages concrets pour les populations locales. En outre, il est essentiel d'aborder la relation entre le tourisme et le logement à travers des approches holistiques. Les politiques réglementant les locations de courte durée, contrôlant la pression immobilière et préservant les fonctions résidentielles dans les centres historiques devraient être intégrées dans des stratégies urbaines plus larges, en reconnaissant que les défis liés au tourisme sont étroitement liés à des dynamiques structurelles plus générales.

Il a été jugé essentiel de développer des stratégies visant à sensibiliser les résidents au tourisme. Au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est nécessaire de mettre en place des initiatives de communication et de sensibilisation visant à favoriser une compréhension plus nuancée du tourisme parmi les populations locales. Améliorer l'acceptabilité sociale nécessite de reconnaître les tensions existantes tout en promouvant le développement local dans des conditions claires et définies collectivement.

CONCLUSION

Le *CityLab* confirme l'importance stratégique d'un échange de connaissances soutenu et d'un apprentissage collectif entre les villes pour soutenir le *Nouveau Projet Urbain*. La diversité des contextes urbains, des modèles de gouvernance et des dynamiques touristiques favorise la coproduction de solutions ancrées dans les conditions urbaines réelles. Les actions futures devraient donc donner la priorité à l'identification et à la capitalisation des bonnes pratiques, ainsi qu'au renforcement de la coopération entre pairs.

Malgré des différences d'échelle, de dispositifs institutionnels et d'intensité de la pression touristique, les villes participantes ont exprimé une forte convergence autour de priorités communes. Un modèle de tourisme urbain équilibré devrait s'éloigner des approches axées sur la croissance pour s'orienter vers un modèle capable de gérer les pressions touristiques tout en renforçant *l'habitabilité* des centres historiques. Un levier central de cette transition consiste à placer les résidents au cœur des stratégies touristiques.

Le *CityLab* a également souligné le rôle crucial de la gouvernance et de la coopération institutionnelle dans la réalisation de ces objectifs. Une collaboration efficace entre les municipalités et les OGD est essentielle pour mieux articuler les stratégies de promotion avec les outils réglementaires et les politiques urbaines plus larges.

Si les villes vivent le tourisme à des intensités différentes – allant de situations de tourisme de masse à des contextes visant une visibilité accrue –, elles partagent une ambition commune : améliorer la qualité du tourisme et veiller à ce que la présence des visiteurs contribue positivement à la vie urbaine. Que ce soit par la diversification, la réglementation ou un développement ciblé, l'objectif reste d'éviter les dynamiques monoculturelles et la commercialisation excessive des espaces publics, tout en renforçant le caractère multifonctionnel des centres historiques.



ANNEXES

Liste des participants

VILLE	NOM	RÔLE
Amsterdam	Chantal van Binsbergen	Conférencière
Amsterdam	Ella Ripken	Coordinatrice
Amsterdam	Inez Weyermans	Coordinatrice
Amsterdam	Jelmer Peter	Conférencier
Bruxelles	Patrick Struelens	Participant
Évora	Miguel Pedro	Participant
Jongno-Séoul	Hye Ran Seo	Participante
Luxembourg	Jhonny Fernandes	Participant
Mexico	Anabelí Contreras Julián	Participante
Paris	Perrine Gros	Participante (Ville invitée par l'Alliance européenne pour un tourisme urbain équilibré)
Porto	Alda Bessa	Participante
Porto	Ana Paula Marques	Participante
Ratisbonne	Monika Goettler	Participante
Rhodes	Polly Chatzimarkou	Participante
Vilnius	Guoda Šlajūtė	Participante
Willemstad	Juleyma van Heydoorn	Participante