

BEL 20 3.466,87 +0,97%



DOW JONES 27.976,84 +1,05%



TAUX À 10 ANS BELGIQUE -0,206% +2 points de base



EURO EN DOLLAR 1,1795 +0,46%



PÉTROLE BRENT 45,43 +2,09% EN USD/BARIL



En pages intérieures

Bourse de Bruxelles 19

Bourses étrangères 18

Devises et taux 08

Fonds de placement 14

Le groupe IDM peaufine son projet de village de vacances à Spa

150 unités de logements devraient sortir de terre à l'horizon 2024. Pour créer un nouveau type de tourisme dans la station thermale.

LAURENT FABRI

Ce mardi soir, entre les «bulles» des différents camps d'enfants qui peuplent le domaine de Mambaye, Xavier et Philippe Meauxsoone s'activent pour recevoir les riverains qui se sont inscrits à la deuxième réunion d'information informelle sur le projet de village de vacances envisagé sur le Domaine de Mambaye.

Nous sommes dans le sud de Spa, à un jet d'eau de la source de Barisart. Le domaine de Mambaye s'étend sur une dizaine d'hectares, essentiellement consacrés aujourd'hui à des séjours de jeunes, pour des classes vertes ou des colonies de vacances. «Mais à 27 euros la nuit, le modèle économique n'est plus viable aujourd'hui», regrette Xavier Meauxsoone. «Le domaine est aux normes. Mais pour le rester il faudra investir encore et encore. Avec une rentabilité qui n'est pas extensible.»

Pour les deux frères, qui constituent la troisième génération à la tête du domaine en activité depuis les années 60, l'accueil des jeunes doit continuer à exister. «Ce sont nos racines et celles du domaine, mais dans un autre lieu à Spa, plus moderne et plus fonctionnel et surtout moins gourmand», assure Xavier Meauxsoone.

Diversification dans le tourisme haut de gamme

Il y a 10 ans déjà, quand ils ont repris le domaine, les frères ont cherché des diversifications dans les villas de luxe spadoises notamment. L'an dernier, ils ont repris un camping voisin avec pour objectif de le moderniser. Et, suite aux conseils du Centre d'ingénierie du tourisme en Wallonie, a germé l'idée d'établir un village de vacances sur le domaine de Mambaye. «Cela nous a ouvert les yeux sur une approche globale de notre stratégie. Et pour passer à un niveau supérieur!», note Philippe Meauxsoone. «Aujourd'hui nous passons de la réflexion à l'action», affirment les frères associés à Alexandre Dalle-magne.

Et dès le départ, les porteurs du projet intéressent les riverains à sa conception. De manière à désamorcer au plus tôt une opposition déjà larvée. Une bonne quinzaine de voisins étaient présents ce mardi soir, pour une rencontre constructive. «Plein de bonnes idées et de propositions sur le projet mais aussi à faire remonter vers les autorités communales», précise Xavier Meauxsoone.

Horizon 2024

Le futur village se concrétise. Le projet a déjà passé quelques étapes administratives, notamment sur l'affectation des sols. La prochaine grosse étape sera le dépôt du permis pour l'ensemble du concept à l'automne prochain. Le premier coup de pioche est espéré en 2022 pour une première phase d'ouverture en 2024. «Nous avons déjà tenu compte des remarques formulées par les différentes instances et les riverains, avec l'abandon



Xavier et Philippe Meauxsoone, administrateurs délégués de IDM Group: «Nous ne sommes pas des promoteurs immobiliers mais des développeurs de projets touristiques.» © ANTHONY DEHEZ

«Aujourd'hui nous passons de la réflexion à l'action.»

XAVIER MEAUSSOONE
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ
DE IDM GROUP

notamment d'un hôtel de 85 chambres sur le site», pointe encore Philippe Meauxsoone.

Un bureau d'architectes, A2M, a été désigné pour finaliser l'ensemble du projet, avec des accents particuliers accordés à la mobilité douce au sein du village de 150 unités et vers le centre de Spa, de même qu'à l'environnement. L'objectif est de préserver la beauté du site en maintenant des vues, des dégagements et l'intimité des maisons de différentes capacités.

Le village se présente comme éco-responsable et neutre en CO₂, sans doute une première en Belgique. «Même si le domaine est à 80% constructible, nous ne sommes pas des promoteurs immobiliers. Pas question de construire de grands

ensembles résidentiels comme sur Balmoral ou sur un terrain voisin. Nous développons un projet touristique convivial, familial, intergénérationnel et ouvert sur l'extérieur», martèle Xavier.

Retombées économiques

Le futur village se démarque donc radicalement du modèle des Center Parcs, qui vivent en autarcie quasi totale. «Même si il y aura une piscine et de l'horeca sur le site, l'objectif est de faire sortir les gens. Spa et l'Ardenne ont une offre touristique très appréciable.»

Sans chiffrer encore ni le montant global de l'investissement, ni le seuil de rentabilité, les deux frangins tablent déjà sur un taux de remplissage de 60 à 70% et des

retombées économiques directes de près de 2 millions par an pour la commune et ses commerces. Avec en sus la création d'une cinquantaine d'équivalents temps plein et une activité maintenue toute l'année.

«Ce genre d'espace, familial, en unité autonome, c'est une offre qui n'existe pas encore à Spa et d'ailleurs assez peu en Wallonie, où la plupart des villages de vacances sont plutôt vieillissants», avance Philippe Meauxsoone. Et les frères sont persuadés que cette offre complémentaire à l'hôtellerie traditionnelle ou à la location saisonnière va créer un appel d'air sur la région. Comme la création du Radisson et la rénovation des Thermes il y a quinze ans.