

# HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DE TERROIR

LE POINT POUR LE SECTEUR EN 2022-2023

Dossier réalisé par [Accueil Champêtre en Wallonie](#) et la [Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie](#).



## Table des matières

Table des matières .....	2
Informations générales .....	3
Introduction.....	3
Contexte .....	4
Réforme de la TVA.....	4
Services fournis et assujettissement à la TVA.....	4
Possibilités de locations touristiques sans assujettissement à la TVA.....	5
Fin du régime de franchise de taxe pour les locations touristiques .....	5
Fin de l'assujettissement TVA pour des locations de plus de 3 mois.....	6
Réforme du rythme scolaire en Fédération Wallonie Bruxelles .....	6
Permis d'urbanisme.....	7
Réforme du Code wallon du Tourisme.....	7
Profil des propriétaires et des structures.....	10
Le boom des personnes intéressées par des projets d'hébergements à caractère insolite.....	11
Lancement de l'activité .....	12
Stratégie de commercialisation et de communication .....	14
Aspects économiques.....	15
Investissements.....	15
Chiffre d'affaires.....	15
Charges de fonctionnement.....	16
Taux d'occupation .....	17
Chiffres à retenir.....	20

## Informations générales

<b>Type de document</b>	<b>Rapport de synthèse</b>
<b>Sujet</b>	Hébergements touristiques de terroir – Le point sur le secteur en 2022-2023
<b>Contacts</b>	Accueil Champêtre en Wallonie - ACW Chaussée de Namur 47, 5030 Gembloux <a href="mailto:info@accueilchampetre.be">info@accueilchampetre.be</a> +32 81 627 454  Fédération des Gîtes et Chambres d'Hôtes de Wallonie - GDW Avenue du Prince de Liège, 1, 5000 Namur <a href="mailto:info@gitesdewallonie.be">info@gitesdewallonie.be</a> +32 81 31 18 00
<b>Rédaction</b>	<a href="#">Observatoire de la diversification d'Accueil Champêtre en Wallonie</a>
<b>Version</b>	Version 1 – Novembre 2023

## Introduction

En avril 2023, [Accueil Champêtre en Wallonie](#) (ACW) et la [Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie](#) (GDW), avec le soutien de l'[Observatoire wallon du Tourisme](#) (OwT), ont lancé une enquête en ligne auprès des propriétaires d'hébergements touristiques de terroir. Elle avait pour objectifs de récolter des données pour faire le point sur le secteur, notamment sur des aspects liés à l'économie de ce type d'activité.

<b>Date de diffusion</b>	Du 13 avril 2023 au 04 juillet 2023
<b>Type d'enquête</b>	Enquête en ligne - réponses anonymes
<b>Canaux de diffusion</b>	Réseaux sociaux, newsletter, signature mail, mail aux membres et aux partenaires pour relais
<b>Nombre total de répondants</b>	126 questionnaires finalisés.

L'enquête en ligne a été lancée le 13 avril et est restée disponible jusqu'au 4 juillet 2023. Elle a été diffusée via les réseaux sociaux, les newsletters et par mail, au départ de chaque association. Un peu plus d'une centaine de répondants ont finalisé, de manière anonyme, l'entièreté du questionnaire. En parallèle, environ 200 personnes l'ont entamé, sans pour autant le terminer. Nous avons traité et analysé les données des questionnaires entièrement finalisés. Il faut noter que certaines questions n'étaient pas obligatoires. Il est aussi important de remarquer que le nombre de participants ne représente pas l'ensemble des hébergements touristiques de terroir wallons. Toutefois, les résultats obtenus fournissent des indications en termes de chiffres d'affaires et de fréquentation et permettent d'identifier certains défis auxquels le secteur est actuellement confronté. Il convient de noter également que les résultats dépendent fortement de la qualité et de l'exhaustivité des données transmises par les participants. Le recensement de l'ensemble des données économiques associées à l'activité d'exploitation d'un hébergement touristique s'avère complexe. Malgré nos efforts pour

réaliser une analyse rigoureuse, des limitations peuvent subsister. Par conséquent, il est toujours nécessaire d'interpréter les chiffres présentés avec prudence.

Nous faisons aussi le point dans ce document sur le contexte actuel du secteur, et mettons en perspectives les résultats obtenus via l'enquête en ligne avec les chiffres, ressentis et observations de terrain, afin de fournir une analyse la plus complète possible.

Ce dossier vient compléter des récoltes de données économiques plus précises sur le terrain mais qui, par manque de temps, ne peuvent de se faire à grande échelle et de manière répétée. Une [synthèse](#) a été publiée durant l'été 2023, reprenant notamment des références pour le secteur.

Grâce à la participation et aux retours des propriétaires, notre encadrement de terrain peut continuellement se renforcer et nous pouvons mieux représenter le secteur auprès des autorités politiques. Nous tenons à les remercier pour leur contribution précieuse.

## Contexte

Ces dernières années, le secteur des hébergements touristiques de terroir fait face à une série de défis majeurs : évolutions réglementaires, fluctuations de la demande suite aux différentes crises, concurrence déloyale de la part de propriétaires qui ne respectent pas les règles minimales d'exploitation, enjeux liés au tourisme durable, ... Pour prospérer dans cet environnement en constante évolution, les propriétaires doivent maintenir leur flexibilité, favoriser l'innovation, demeurer attentifs aux attentes changeantes des voyageurs, ... Bref, ils doivent constamment s'adapter. Le secteur se professionnalise aussi de plus en plus, et de nombreux hébergeurs aspirent à en faire une activité économique à part entière. Cela exige un investissement significatif tant sur le plan personnel que financier. Pour autant, l'exploitation d'un ou plusieurs hébergements touristiques en Wallonie recèle des opportunités intéressantes, notamment en raison de la montée en puissance des voyages locaux et des escapades de courte distance.

### Quelques éléments de contexte :

[Sensibilité des clientèles touristiques au tourisme durable](#)

[Dossier tourisme | 10 idées de séjours à vivre en Wallonie en 2023](#)

[Fermes pédagogiques, vignobles, gîte à la ferme : face aux crises, les agriculteurs se diversifient](#)

## Réforme de la TVA

Suite à deux lois du 27 décembre 2021, des changements importants ont été décidés pour la TVA à appliquer aux activités d'hébergements touristiques. Voici ci-dessous de manière résumée les éléments importants applicables depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

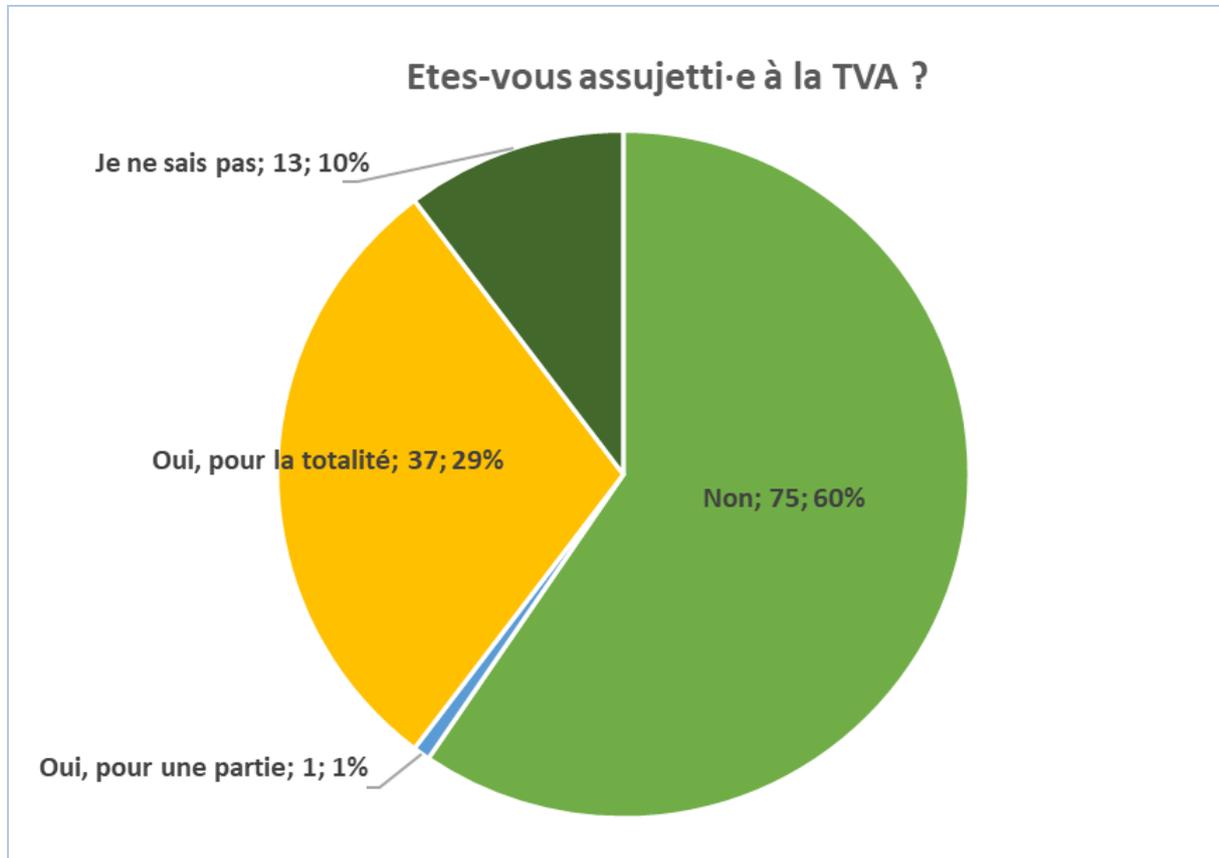
### Services fournis et assujettissement à la TVA

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, suite à la modification de l'article 44 du code de la TVA, **la location est soumise à la TVA dès qu'elle s'accompagne d'un des services suivants :**

- L'accueil physique des hôtes.
- La fourniture du linge de maison pour une mise à disposition de moins d'une semaine.
- La fourniture et le remplacement du linge de maison pour une mise à disposition de plus d'une semaine.
- La fourniture quotidienne de petits-déjeuners.

Peu importe que la facturation de ces services soit globale ou séparée, et ce même si ces services sont optionnels (sur demande moyennant un supplément de prix) ou réalisés par des tiers (et que le propriétaire est un intermédiaire au niveau de la facturation).

Ceci impacte de nombreux propriétaires en revenus privés qui proposaient leurs services uniquement sur demande. Ils sont devenus dès lors des assujettis à la TVA, avec les obligations administratives qui en découlent (de dépôt de déclarations TVA périodiques, d'un [listing annuel](#), ...).



**Près de 2/3 des propriétaires ne sont pas assujettis à la TVA.**

Parmi les répondants à l'enquête en ligne, 60% ne sont pas assujettis à la TVA, contre près de 30% qui le sont. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec le pourcentage de propriétaires qui exploitent leur(s) hébergement(s) en revenus privés. En effet, exploiter un hébergement en revenus privés ne nécessite pas d'être assujetti à la TVA.

Il faudra évaluer en 2024 si la réforme de la TVA aura incité certains propriétaires à changer le mode d'exploitation de leur(s) hébergement(s), selon leur envie de fournir certains services ou non à leurs locataires.

Possibilités de locations touristiques sans assujettissement à la TVA

Il reste possible de ne pas être assujetti à la TVA pour des locations touristiques pour autant qu'aucun des services repris ci-dessus ne soit fourni. Le nettoyage par contre ne pose pas de problème. Il est possible de proposer des locations « nettoyage compris » ou « nettoyage sur demande + montant » ou « nettoyage obligatoire + montant » sans être assujetti à la TVA.

Fin du régime de franchise de taxe pour les locations touristiques

**Il n'est plus possible de bénéficier du régime de la franchise de taxe, même si le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 25 000 € pour les activités de locations touristiques ou si ce régime était**

appliqué à des services connexes à la location (fourniture de linge de maison ou de petits-déjeuners par exemple).

#### Fin de l'assujettissement TVA pour des locations de plus de 3 mois

Si pour l'activité d'hébergement, certaines locations dépassent 3 mois (qu'elles soient reprises sur un seul contrat ou sous plusieurs contrats consécutifs), ces locations ne pourront plus être assujetties à la TVA, même si des services sont fournis. Donc, **si l'activité professionnelle consiste exclusivement à des locations d'une durée de plus 3 mois, la TVA ne doit plus être facturée et la qualité d'assujetti est perdue** (plus de récupération de la TVA sur les frais, risques de révisions sur les investissements). **Si sur une année il y a des locations de plus de longue durée (> 3 mois) et des locations de plus courte durée (< 3 mois), alors l'assujettissement sera mixte**, ce qui implique une limitation proportionnelle dans la récupération des frais et éventuellement une révision de la TVA sur les investissements passés.

#### **A retenir sur la réforme de la TVA**

1) En revenus privés, la possibilité d'afficher des services sur demande sans être assujettis à la TVA n'est plus possible, sauf pour le nettoyage. Une attention doit être portée sur les informations reprises sur tous les supports de communication pour la location (site web, contrat, locations avec des sociétés commerciales ou des plateformes de location sur Internet, ...).

2) La gestion des locations (gites, chambres d'hôtes ou services connexes liés aux locations) sous le régime de la franchise de taxe n'est plus possible. En étant assujetti, seul le régime déposant mensuel/trimestriel est autorisé.

3) Les locations touristiques d'une durée de plus de trois mois ne peuvent plus être assujetties à la TVA. S'il y a alternance entre des locations de courtes durées (< 3 mois) et de longues durées (> 3 mois), alors l'assujettissement sera mixte (une proportion entre les activités taxées et les activités non taxées à la TVA sera être réalisée afin de connaître le pourcentage de récupération de TVA sur les frais).

**Dans tous les cas, nous invitons chaque propriétaire à prendre contact avec son comptable afin de bien appliquer les règles qui les concernent.**

#### Réforme du rythme scolaire en Fédération Wallonie Bruxelles

La réforme des rythmes scolaires est entrée en application à la rentrée scolaire 2022-2023 dans l'enseignement obligatoire et de promotion sociale. L'objectif central de cette réforme est de mieux prendre en compte les besoins chronobiologiques des élèves pour favoriser les apprentissages et améliorer les performances scolaires et renforcer le bien-être.

D'un point de vue calendrier, l'année scolaire commence le dernier lundi du mois d'août et se termine le premier vendredi du mois de juillet. Les vacances d'hiver constituent le pivot du calendrier et on alterne entre des périodes de 7 ou 8 semaines de cours avec des périodes de 2 semaines de vacances. Le nombre de jours scolaires est maintenu à 182 jours et l'année scolaire est élargie à 313 jours.

**L'OwT, en collaboration avec les associations professionnelles représentatives du secteur et les Maisons du Tourisme, a lancé après les vacances de détente 2023 une courte enquête en ligne auprès des opérateurs touristiques pour évaluer l'impact de la réforme sur les locations touristiques en Région wallonne. Il s'agira de déterminer si cette réforme implique une nouvelle planification des vacances et activités de loisirs des belges francophones. L'enquête sera réitérée ~~réitérer~~ après chaque période de vacances en 2024 (détente, printemps et été).**

## Permis d'urbanisme

Depuis le 20 janvier 2023, le Code de Développement Territorial (CoDT) impose un permis d'urbanisme pour toute création d'hébergement touristique. Cela signifie donc qu'il y a besoin d'effectuer une demande de permis pour changement d'affectation pour la transformation d'un bâtiment en hébergement touristique, même si aucun élément structurel du bâtiment n'est modifié.

Il est possible d'être exempté de cette demande de permis dans l'un des cas suivants :

- **Un permis d'urbanisme a déjà été obtenu** pour ce projet et il est précisé explicitement sur le permis octroyé que les actes et travaux autorisés étaient destinés à créer un hébergement touristique dans une construction existante.
- Il est possible de **prouver qu'au moins une location touristique payante avant le 30 janvier 2023 a été effectué.**
- **Cinq chambres d'hôtes sont créées** au maximum dans l'habitation familiale pour autant que celles-ci ne disposent pas de l'ensemble des fonctions d'une habitation (càd qu'elles ne peuvent pas être équipée de coin cuisine).

Plus d'informations sont à retrouver [ici](#).

ACW et les GDW ont rencontré le Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire, Monsieur Willy BORSUS, en mai 2022 par rapport à ce projet de loi et lui ont clairement exposé le fait qu'il était essentiel de prévoir des mesures transitoires pour tous les propriétaires qui avaient entamé des travaux pour la création d'un gîte et qui légitimement n'avaient pas besoin de permis d'urbanisme selon les règles en vigueur. Nos associations professionnelles n'ont cependant pas été entendues sur ce point.

**Nous invitons chaque propriétaire en phase de création d'un hébergement touristique et qui doit maintenant obtenir un permis d'urbanisme à prendre contact sa Commune pour les démarches à effectuer. A noter que ces démarches de changement d'affectation, sans toucher à la structure du bâtiment, ne demandent pas l'intervention d'un architecte. Nous espérons, bien entendu, que les communes veilleront à l'équité du traitement des dossiers et prendront en compte des critères objectifs afin de justifier leur décision.**

**Quelques articles sur la réforme du Code de Développement Territorial :**

[Hébergements touristiques : un permis d'urbanisme désormais nécessaire](#)

[Permis d'urbanisme indispensable pour les nouveaux gîtes touristiques en Wallonie](#)

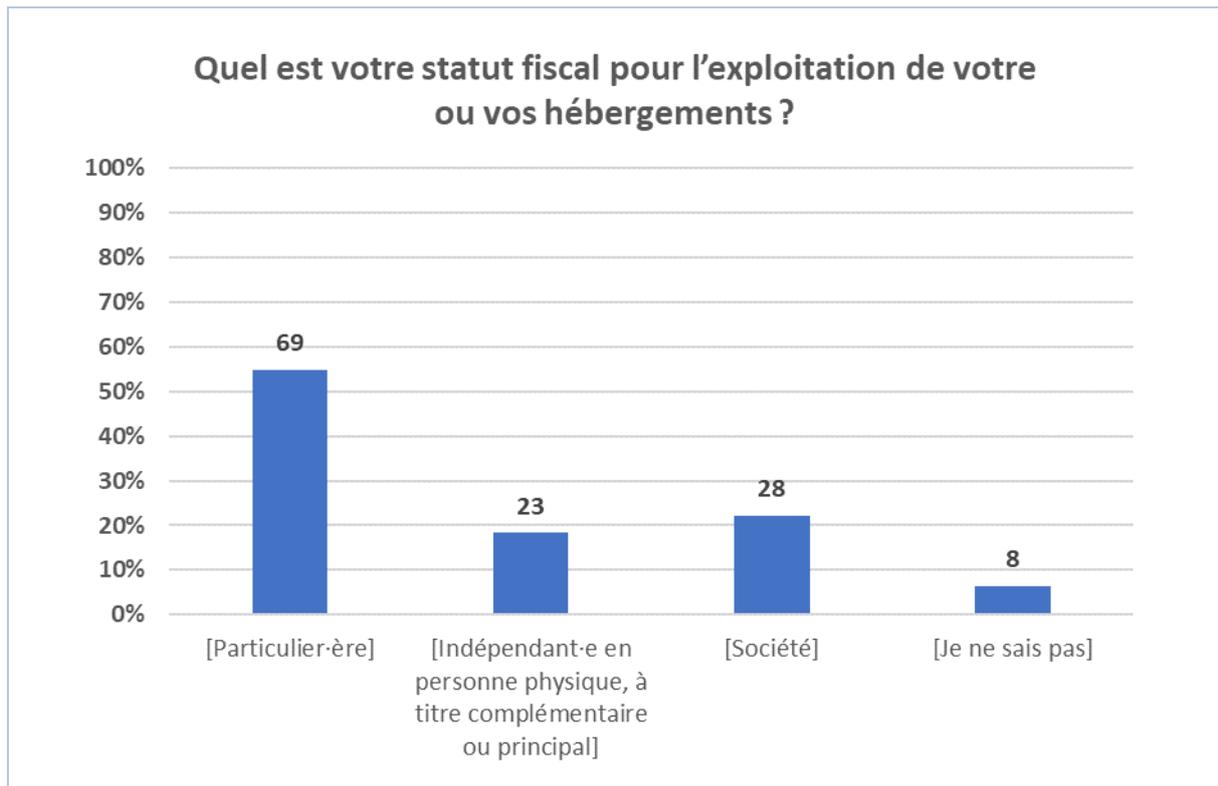
[Dès novembre, un permis d'urbanisme sera obligatoire pour pouvoir créer un gîte](#)

## Réforme du Code wallon du Tourisme

En mars 2022, la Ministre wallonne du Tourisme, Madame Valérie DE BUE, a annoncé son projet de réformer le Code Wallon du Tourisme (CWT). Le secteur des hébergements touristiques de Terroir en fait évidemment partie. L'avant-projet de décret relatif au Code Wallon du Tourisme a été adopté début novembre 2022 en première lecture par le gouvernement wallon. Déjà réformé en 2017, le code subira donc une importante réforme d'ici fin 2024.

La réforme vise plusieurs objectifs globaux auxquels nous adhérons : renforcer le rôle du tourisme comme moteur de l'économie, répondre aux nouveaux besoins et attentes du secteur et des touristes, orienter la démarche touristique vers les usagers, la qualité et la durabilité, simplifier les procédures administratives. Néanmoins, **certaines modifications proposées** pour notre secteur des gîtes, chambres d'hôtes et meublés de vacances **posent questions**. Les voici résumées.

Le premier point serait **l'obligation d'inscription à la Banque Carrefour Entreprise (BCE) afin de bénéficier de la promotion officielle, des subventions et des outils mis en place par la Région wallonne tels que l'Outil Régional de Commercialisation**. Globalement, cela signifie que **les gîtes loués en revenus privés** pourront continuer les locations pour autant qu'ils soient en ordre d'enregistrement (équivalent à l'actuelle déclaration d'exploitation) mais **ne pourront plus bénéficier des avantages cités ci-dessus**. Cela nous semble dommageable à la fois pour les propriétaires mais aussi pour tous les organismes touristiques qui ne pourront plus en faire la promotion. La promotion touristique officielle wallonne perdra de nombreux représentants d'un tourisme de terroir de qualité chez l'habitant, pourtant largement plébiscité et apprécié des touristes, qui, plus encore que maintenant, se tourneront vers AirBnB, Booking, et d'autres sociétés commerciales pour réserver leurs séjours en Wallonie, ce qui va à l'encontre des objectifs annoncés par la Ministre.



**Un peu plus de la moitié des propriétaires sont en revenus privés.**

L'enquête en ligne confirme les chiffres que nos associations ont en tête depuis longtemps suite à leur expertise de terrain, à savoir qu'**un peu plus de la moitié des exploitants d'hébergements touristiques sont en revenus privés** (bien que ce pourcentage semble avoir quelque peu diminué depuis [nos observations faites durant la crise Covid](#), où près de 2/3 des hébergements interrogés étaient en revenus privés). A l'instar des propriétaires en revenus professionnels, ils contribuent à l'économie et à la découverte de notre Région par les touristes. Ils influencent, à leur échelle, le PIB par les retombées sur l'économie locale et permettent à la Wallonie d'être une destination de qualité. Dans le secteur touristique wallon, il y a 2823 hébergements touristiques de terroir reconnus (90% du total des hébergements reconnus ou 32% du nombre de lits ([chiffres 2022 de l'Observatoire wallon du Tourisme](#))). Tenant compte de 55% d'exploitants en revenus privés, ce serait donc environ 1500 propriétaires qui gèreraient leur activité de cette façon. A cela, il faut encore ajouter la même proportion aux 2897 hébergements locatifs non reconnus.

Autre point qui pose question, **la libéralisation totale des appellations « gîte rural », « gîte à la ferme », « gîte citadin », « chambre d'hôtes » et « chambres d'hôtes à la ferme »**. Cela signifie que n'importe quel hébergement touristique pourra désormais utiliser l'une de ces appellations. Pour les

propriétaires qui disposent déjà de cette appellation, ils ne devront pas en changer **mais pour les autres, peu importe l'accueil proposé, ils pourront utiliser ces termes pour leur promotion**. Sachant que ces termes sont porteurs d'un gage de qualité et maintenant bien connus des touristes, cela risque de créer de réelles confusions pour comprendre le type d'accueil réservé.

Autre modification envisagée, **la suppression des classifications officielles**. Nous estimons qu'une classification officielle reste un outil utile pour comparer les offres. Les modalités de classement doivent certainement être revues mais, à nouveau, leur suppression poussera encore plus les touristes à louer via des sociétés commerciales et autres plateformes en ligne afin de bénéficier des cotations et commentaires. C'est l'objectif inverse de la mise en place de l'Outil Régional de Commercialisation (ORC) qui est de proposer une plateforme de commercialisation en direct pour les propriétaires.

**Des modifications sont aussi prévues au niveau des subventions. Sans avoir d'élément concret sur celles-ci, étant donné la conjoncture actuelle, il est peu probable que ces subventions augmentent. Elles pourraient certainement diminuer ou être remplacées par des subventions thématiques ponctuelles et conditionnées à l'inscription à la BCE, ce qui en exclura tout propriétaire gérant ses gîtes en revenus privés. Le montant des subventions pour les gîtes et chambres d'hôtes à la ferme sera abaissé.**

D'autres éléments posent aussi question, comme **la validité de l'attestation de sécurité incendie qui sera limitée pour tous les hébergements touristiques à 5 ans**. Cela engendra bien sûr des démarches administratives complémentaires à assurer tous les 5 ans au lieu de 10 pour les hébergements reconnus mais il faudra aussi que les services d'incendie puissent suivre dans la gestion des visites de contrôles sans quoi, cela risque de poser de sérieux problèmes pour le renouvellement des attestations sécurité incendie. Nous pouvons également évoquer des **mesures transitoires inexistantes**, ce qui signifie que tout dossier d'autorisation ou de subventions, même complet et déposé au Commissariat Général au Tourisme, qui ne serait pas signé par la Ministre à la date de l'entrée du nouveau code, pourrait être traité selon les nouvelles règles. Les propriétaires pourraient perdre alors certains avantages. Enfin, nous attirons l'attention sur l'importance de **donner les moyens nécessaires à l'administration pour contrôler les hébergements touristiques**, notamment ceux présents sur les plateformes telles que AirBnB et Booking, **afin de de s'assurer qu'ils respectent les règles et ainsi lutter contre la concurrence déloyale**.

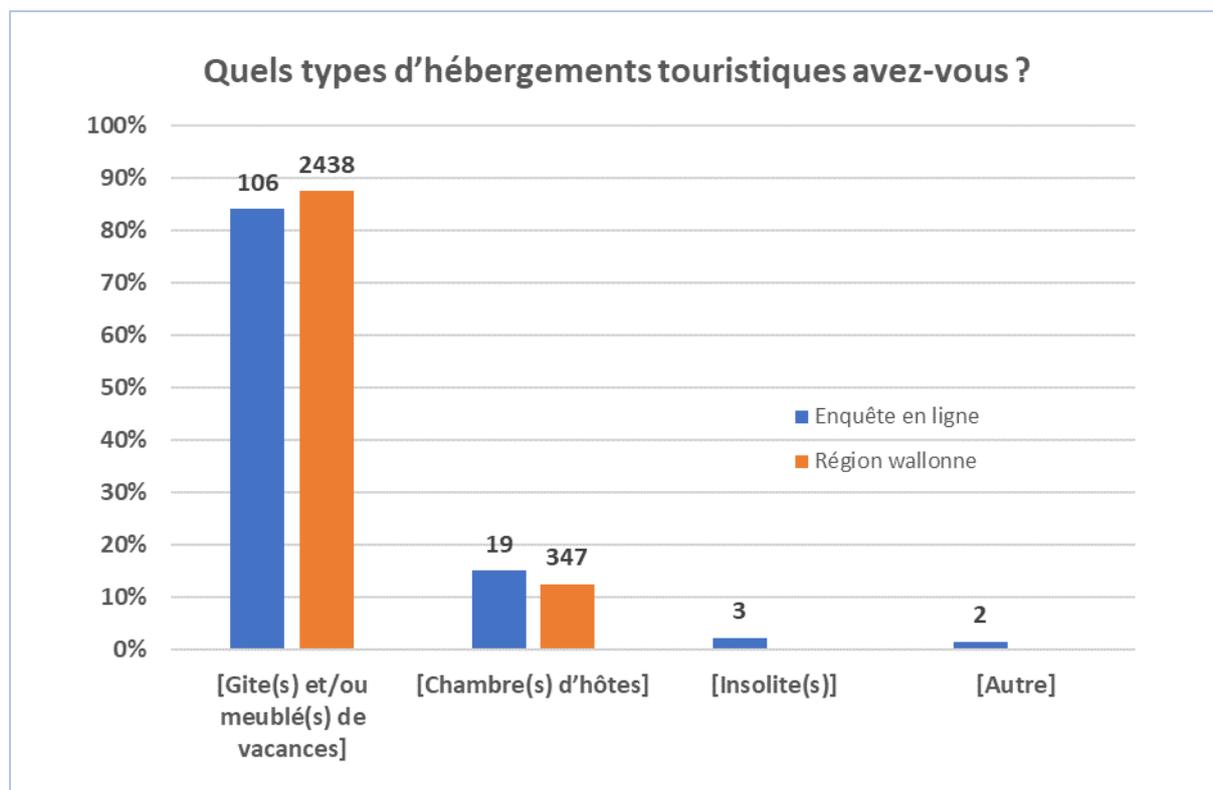
Depuis janvier 2023, ACW et les GDW travaillent en collaboration pour analyser les textes et interpeller plusieurs Ministres, tous les députés de la commission Tourisme, ainsi que de nombreux acteurs essentiels du tourisme wallon. Lors des rencontres, nous avons pu leur expliciter les conséquences de certaines de ces modifications. Afin d'être constructif, **début juillet, nous avons également envoyé une contre-proposition** à la Ministre du Tourisme. Lors de la Foire agricole de Libramont, nous avons à nouveau saisi l'opportunité d'échanger avec elle. Nous avons finalement exposé notre réflexion sur ses projets et ses conséquences directes et indirectes début octobre. Nos associations ne manqueront pas de tenir le secteur informé des évolutions finales du CWT.

**Quelques articles de presse sur la réforme du Code wallon du Tourisme :**

[La réforme du Code du Tourisme est une réelle menace pour la province de Luxembourg](#)

[Gîtes et maisons d'hôte : la réforme du Code du Tourisme en Wallonie fait grincer des dents](#)

## Profil des propriétaires et des structures



### Une majorité de gîtes ou meublés de vacances sont représentés.

La **majorité des répondants**, soit un peu plus de **90%**, sont des **ruraux**, contre près de **10% d'agriculteurs**. La plupart des propriétaires se situent dans la tranche d'âge allant de **46 à 65 ans** (61%) **et au-delà** (26%), ce qui permet de formuler l'hypothèse d'une reprise d'activité ou d'une reconversion professionnelle. Les propriétaires entre 30 et 45 ans représentent tout de même un peu plus de 10% des répondants.

Les **propriétaires de gîtes ou de meublés de vacances** constituent la **majorité** des répondants. Ils représentent ainsi 81% de l'échantillon, tandis que 15% des répondants gèrent des chambres d'hôtes, 2% des insolites et 2% d'autres types d'hébergements (camping à la ferme par exemple). Ces chiffres sont en concordance avec les chiffres à l'échelle wallonne. Les propriétaires possèdent **un seul type d'hébergement**, donc **soit des gîtes, soit des chambres d'hôtes ou encore des insolites**. Seul un répondant cumule une activité de gîte et de chambres d'hôtes.

**La majorité des propriétaires**, 80%, possèdent **un seul gîte**, tandis qu'une fraction plus restreinte en détient deux (13%), voire 3 (5%) ou 4 (2%). Pour ce qui est des propriétaires de **chambres d'hôtes**, 85% d'entre eux disposent **d'au moins deux chambres**, une option attrayante pour les familles ou les amis désireux de séjourner ensemble au même endroit.

Les activités fonctionnent principalement **sans personnel salarié** (80% des répondants) **mais bien avec l'aide de prestataires extérieurs** qui appuient les propriétaires pour certaines tâches comme le nettoyage ou encore le nettoyage des draps de lit (25% des répondants).

## Le boom des personnes intéressées par des projets d'hébergements à caractère insolite

Les hébergements à caractère insolite suscitent de l'intérêt, tant de la part des clients potentiels que de la part des porteurs de projets. Malheureusement, sur le terrain, nous ne constatons que très peu d'avancées concrètes et de réalisation abouties depuis 2017.

**En 2022, 150 personnes** ont contacté ACW en se montrant **intéressées par le développement d'un projet d'hébergement touristique de terroir**. Si les porteurs de projets de **gites ou meublés** sont toujours très prisés (**68%** des demandes), ceux qui souhaitent développer un ou plusieurs **hébergements à caractère insolite** arrivent en 2<sup>ième</sup> position (**16% des demandes**). Ce constat s'observe depuis plusieurs années déjà.

Pour les propriétaires qui « rêvent » d'implanter ce genre d'abris, de gros blocages persistent au niveau administratif, principalement pour l'obtention d'une autorisation ou d'un permis d'urbanisme. Plusieurs projets en zone agricole, pourtant portés par des agriculteurs, se retrouvent bloqués. C'est souvent la notion de distance entre les bâtiments agricoles et le lieu d'implantation de l'abri qui pose problème. Il est regrettable que pour un projet agro-touristique, où la qualité de l'environnement prime (vue, abords, absence de nuisance, ...), l'avis de la Région soit toujours très restrictif en termes de distance (souvent à max 15 mètres des bâtiments). Cet avis décourage les agriculteurs car cette promiscuité n'est pas favorable à un projet durable. Par rapport à l'implantation en zone agricole, nous rencontrons aussi plusieurs « ruraux » qui possèdent ou envisagent d'acquérir une parcelle en zone agricole mais qui ne comptent pas devenir agriculteur. Ceux-là sont carrément bloqués dans leur projet.

La notion d'abri fixe ou mobile, telle que prévue par le CoDT, pose également question au niveau des communes puisqu'à partir du moment où l'abri est censé rester en place, il devient fixe, même s'il est démontable ou transportable.

Un autre souci est aussi le statut d'agriculteur nécessaire pour implanter un hébergement touristique en zone agricole à titre de diversification. Cela pose problème à tout agriculteur en devenir. En effet, il doit d'abord s'installer comme agriculteur, prouver son activité agricole de base et dans un deuxième temps demander les autorisations pour implanter un abri insolite. Cela scinde et diffère souvent les projets d'installation en agriculture et fragilise le plan financier.

Un autre blocage tient au fait que les décideurs au niveau de l'urbanisme donnent souvent la priorité à la réaffectation des bâtiments existants avant de donner le feu vert pour l'implantation d'abris insolites. Actuellement, plusieurs projets doivent être priorisés différemment, à la grande déception des porteurs.

Enfin, nous rencontrons également des porteurs de projets venus chercher les conseils d'ACW qui sont étonnés, voire dépités, d'entendre et/ou de lire l'ensemble de nos recommandations, car à côté de chez eux poussent des abris insolites installés sans autorisations et loués à des fins touristiques, en toute impunité. Ces deux poids-deux mesures semblent s'amplifier et fragilisent notre ASBL dans son rôle de conseillère.

Pour conclure, d'année en année, la situation ne semble malheureusement pas se débloquer. En 2022, peu de projets ont trouvé une issue favorable et malheureusement plusieurs porteurs ont abandonné leur idée, voire leur rêve. A contrario, d'autres porteurs vont prendre le risque de développer leur projet en dehors des règles prescrites et en dehors de notre encadrement.

## Lancement de l'activité

La principale motivation derrière la création d'un hébergement touristique est la **valorisation d'un bâtiment existant**. Cela peut être d'ordre sentimental mais aussi financier. Les motivations purement économiques sont également souvent avancées. Pour certaines personnes, la gestion d'un ou plusieurs hébergements touristiques peut en effet **apporter des revenus non négligeables**. L'envie de **faire découvrir et de promouvoir sa région**, son patrimoine culturel et de **rencontrer des personnes** est également souvent évoquée.

**La principale motivation avancée par les propriétaires est la valorisation du patrimoine.**

Rénover un bâtiment trop grand pour en faire une seule habitation dans le respect de son architecture. Volonté de coupler maison de famille et hébergement touristique pour rentrer quelque peu dans les frais.

Trouver une activité en préparation de la retraite. Rénover et maintenir une maison de la famille dotée d'une recherche architecturale certaine et d'une conception se prêtant bien à l'activité touristique.

Générer des revenus non-agricoles avec des bâtiments agricoles qui n'étaient plus utilisés.

Valoriser les bâtiments, amener une source de revenu supplémentaire, et évidemment ouvrir une porte vers l'extérieur en faisant connaître l'activité d'agriculteur en les sensibilisant aux ressources produites. Toujours un plaisir d'accueillir les personnes de tout horizon.

Offrir de l'hébergement authentique dans notre région même si le "marché Airbnb" a complètement changé la donne et que les hébergements "référencés" au Commissariat Général au Tourisme sont pénalisés, en comparaison avec ce secteur parallèle.

Permettre d'entretenir la maison et ses abords et participer à la qualité de vie de la Commune, sans pour autant dégager de bénéfices.

Faire des rencontres et partager les richesses de la région.

Valoriser un héritage en créant un projet qui nous tenait à cœur.

Faire un travail qui me plaise et où je suis "maître à bord".

Mettre en avant une ancienne ferme rénovée et la rentabiliser tout en y faisant des rencontres positives.

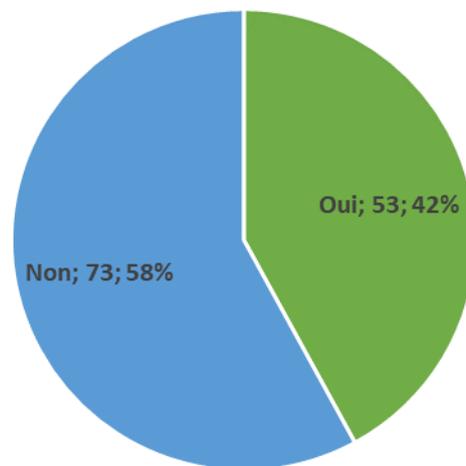
Entamer une nouvelle carrière dans l'hébergement touristique.

Valoriser un espace qui ne l'était pas dans la propriété et créer un revenu complémentaire.

Continuer l'activité de gîte suite à l'achat de la propriété.

**Pour mettre en œuvre une activité d'hébergement touristique, de la réflexion à l'inauguration, il faut compter au minimum 1 an.** Certains porteurs de projets arrivent néanmoins à se lancer en moins de temps. Cela arrive notamment pour des projets de chambres d'hôtes ou dans le cas d'une reprise d'activité existante. Sur le terrain, ce genre de projets est d'ailleurs de plus en plus rencontrés. A l'opposé, d'autres projets mettront plus de 2 ans à être lancés, souvent lorsqu'ils impliquent de gros travaux de rénovation, ce qui se rencontre majoritairement pour des projets de gîtes.

**Avant de démarrer votre activité, avez-vous réalisé un plan financier et/ou un plan d'affaires (business plan) afin d'analyser la faisabilité de votre projet ?**



**Seulement 40% de porteurs de projets réalisent un business plan avant de se lancer.**

Lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, **l'élaboration d'un business plan est une étape incontournable.** Ce travail permet notamment de vérifier la pertinence stratégique et financière d'un projet, d'apporter de la crédibilité lors de la recherche de financement et est une référence précieuse une fois celui-ci lancé.

Sur base des résultats de l'enquête en ligne, nous constatons que la réalisation d'un plan financier et/ou business plan ne fait pas partie des principales préoccupations à la réflexion d'une activité d'hébergement touristique de terroir. Sur le terrain, nos équipes abordent les notions clés, orientent et sensibilisent à l'importance de réaliser ce travail, sans pour autant que les porteurs de projets s'investissent ensuite dans sa réalisation. Cela nous apparaît néanmoins très important, surtout au vu de la professionnalisation vers laquelle le secteur s'oriente. Notre accompagnement et nos outils doivent évoluer pour sensibiliser les porteurs de projets.

**Les reprises d'activités existantes sont de plus en plus fréquentes.**

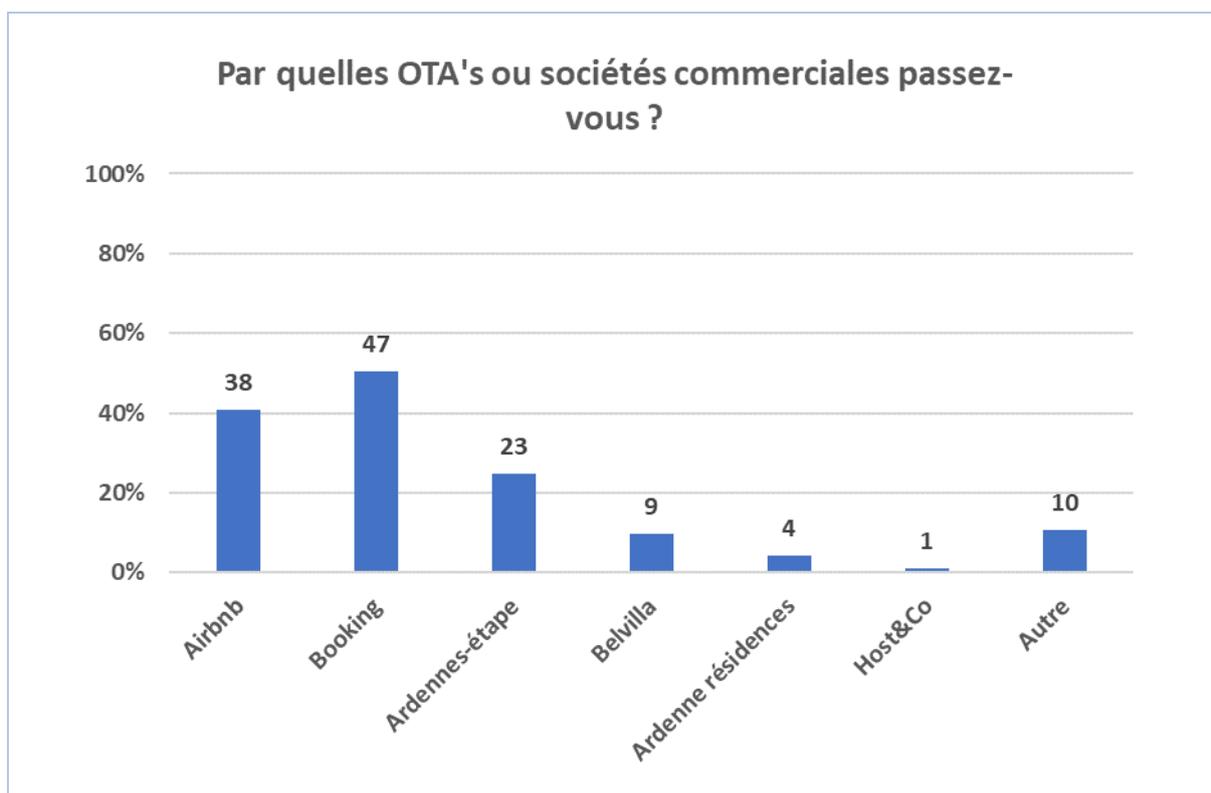
Sur le terrain, nos équipes rencontrent de plus en plus de porteurs de projets qui reprennent une activité d'hébergement touristique existante. Tout comme un nouveau projet de rénovation ou de construction, un tel projet ne s'improvise pas. Découvrez-en un peu plus ici : [Transmettre son activité : anticiper, analyser et communiquer !](#)

## Stratégie de commercialisation et de communication

Il est quasiment impossible de passer à côté d'un site Internet en 2023. Outre le gain de visibilité, il est un gage de sérieux et de modernité. Un site Internet permet de casser les problèmes de temps et de distance. L'information est accessible partout, tout le temps. La **réservation en direct via son propre site Internet** est aussi intéressante, pour ainsi se passer des sociétés commerciales qui prennent une commission au passage. Pour autant, on remarque qu'à peine **50% des répondants proposent cette possibilité sur leur site**. Les canaux les plus sollicités pour les réservations, à hauteur de 70-80%, étant le mail, les sociétés commerciales et le téléphone.

Les réseaux sociaux ont pris de plus en plus de place dans la communication. Non seulement parce que ces applications, plus qu'une mode, ont pris une place toujours plus importante dans la vie quotidienne d'un grand nombre de personnes, mais aussi parce que de plus en plus de recherches se font directement via ces réseaux sociaux. Un peu plus de **60% des répondants** sont ainsi repris **sur Facebook** pour leur activité.

Google My Business est l'application permettant de créer une page propre à une structure sur le moteur de recherche. **Davantage de visibilité, une meilleure recherche locale, un référencement amélioré, une géolocalisation plus précise, ...** les avantages sont innombrables. D'après l'enquête en ligne, près de **2/3 des répondants** sont repris sur **Google My Business**.



### **Les sociétés commerciales et OTA's sont un canal de réservation indispensable.**

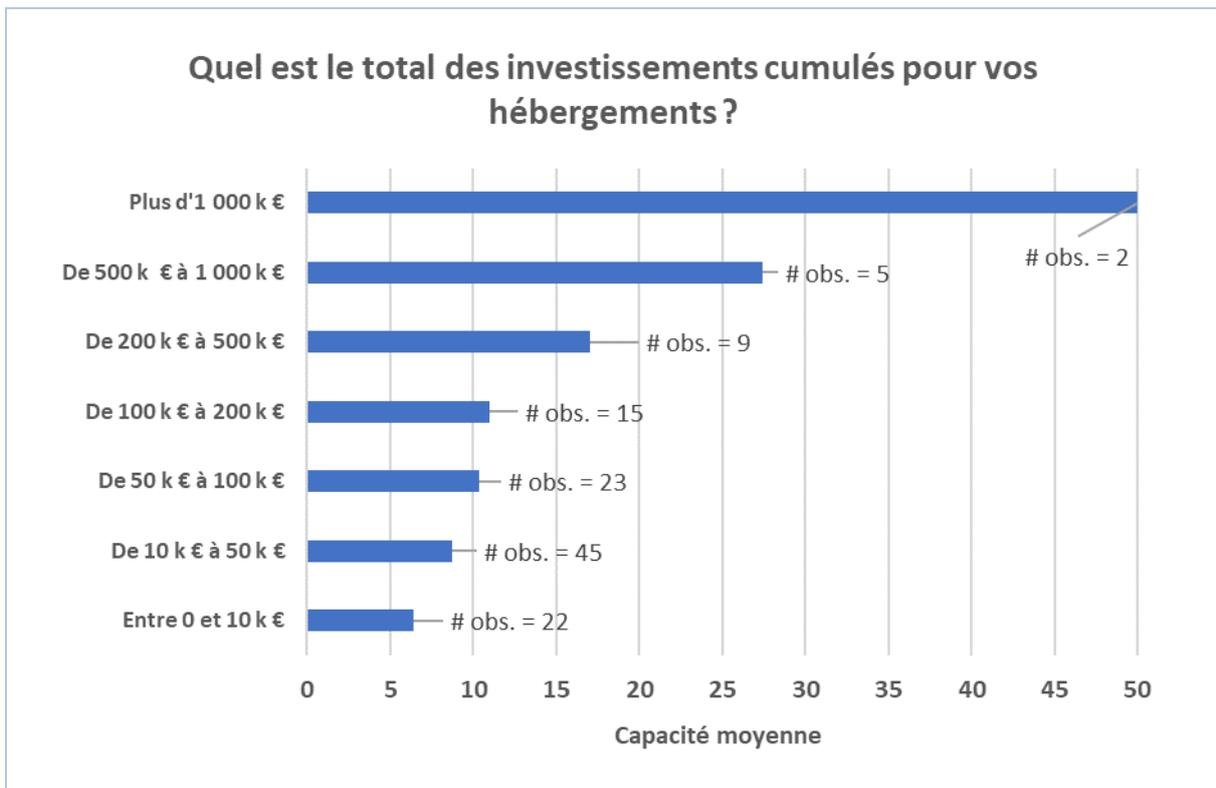
Environ  $\frac{1}{3}$  des répondants passent par une société commerciale (Ardennes-étapes, Belvilla, ...) ou une OTA (Airbnb, Booking, ...) pour permettre la réservation de leur(s) hébergement(s). A l'inverse, à peine **30% des répondants utilisent l'Outil Régional de Commercialisation (l'ORC)**, un outil accessible d'un point de vue financier et qui permet la réservation en direct sur son site web, sans paiement d'une quelconque commission.

**Booking** est l'OTA le **plus plébiscité**. Les **commissions** peuvent aller de **12,5% jusqu'à 46%**, d'après les répondants ! Viennent ensuite **Airbnb**, avec des commissions allant de **3% à 20%** et la société commerciale **Ardenne-étape**, qui pratiquent un taux de commissions allant de **22% à 30%**.

## Aspects économiques

### Investissements

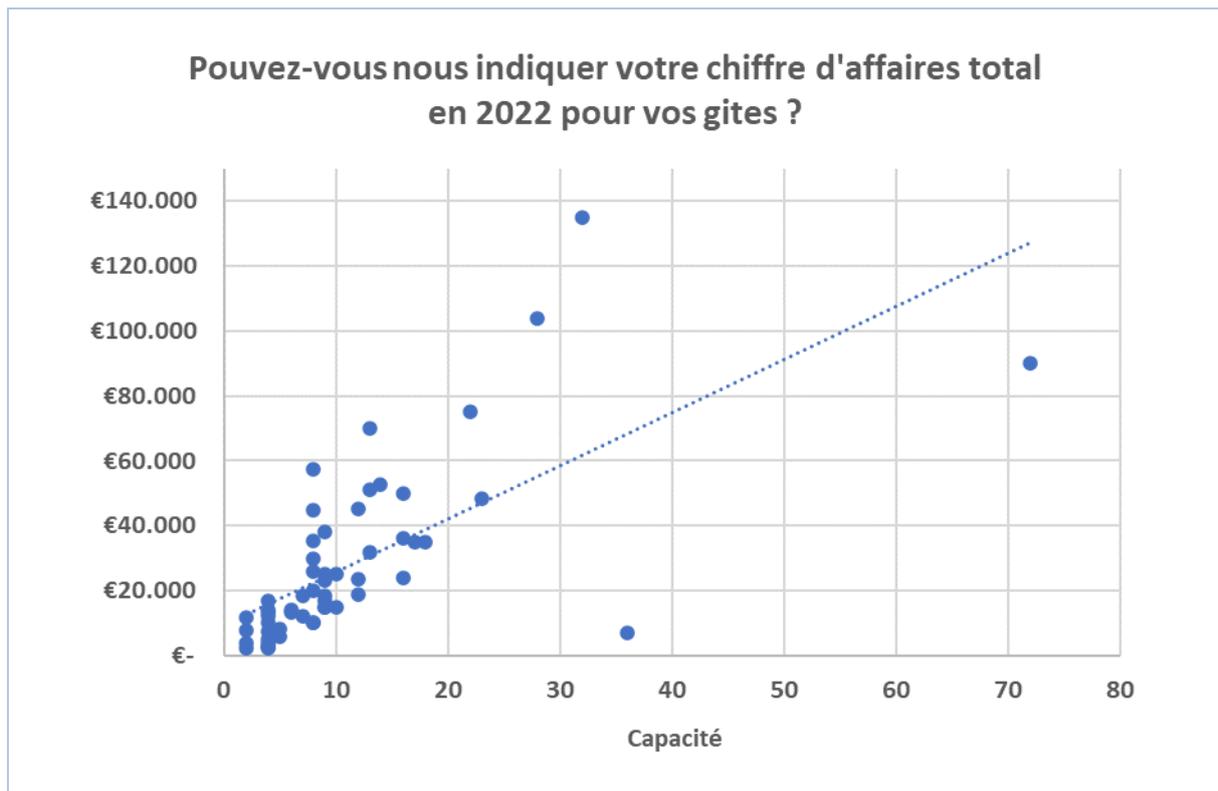
Majoritairement, 55%, les propriétaires ont investi moins de 50 000 € dans leur activité, en dehors de l'achat du terrain ou du bâtiment. Un peu plus de 30% ont investi entre 50 et 200 000 €. Seule une très faible proportion des répondants, 13%, ont investi plus de 200 000 €. **Les investissements augmentent en fonction de la capacité totale des hébergements.**



### Chiffre d'affaires

**En gîte**, nous observons un chiffre d'affaires qui augmente avec la capacité, pour se situer en **moyenne autour de 30 000 €**. Majoritairement, pour 55% des répondants, le chiffre d'affaires annuel reste faible et est inférieur à 20 000€. A l'opposé, seulement 4% des répondants réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 100 000€. **De manière générale, plus la capacité totale est élevée, plus le chiffre d'affaires l'est également.** Aussi, les gîtes avec un faible chiffre d'affaires (< 20 000€) ont un niveau de confort légèrement inférieur à ceux ayant des revenus plus importants.

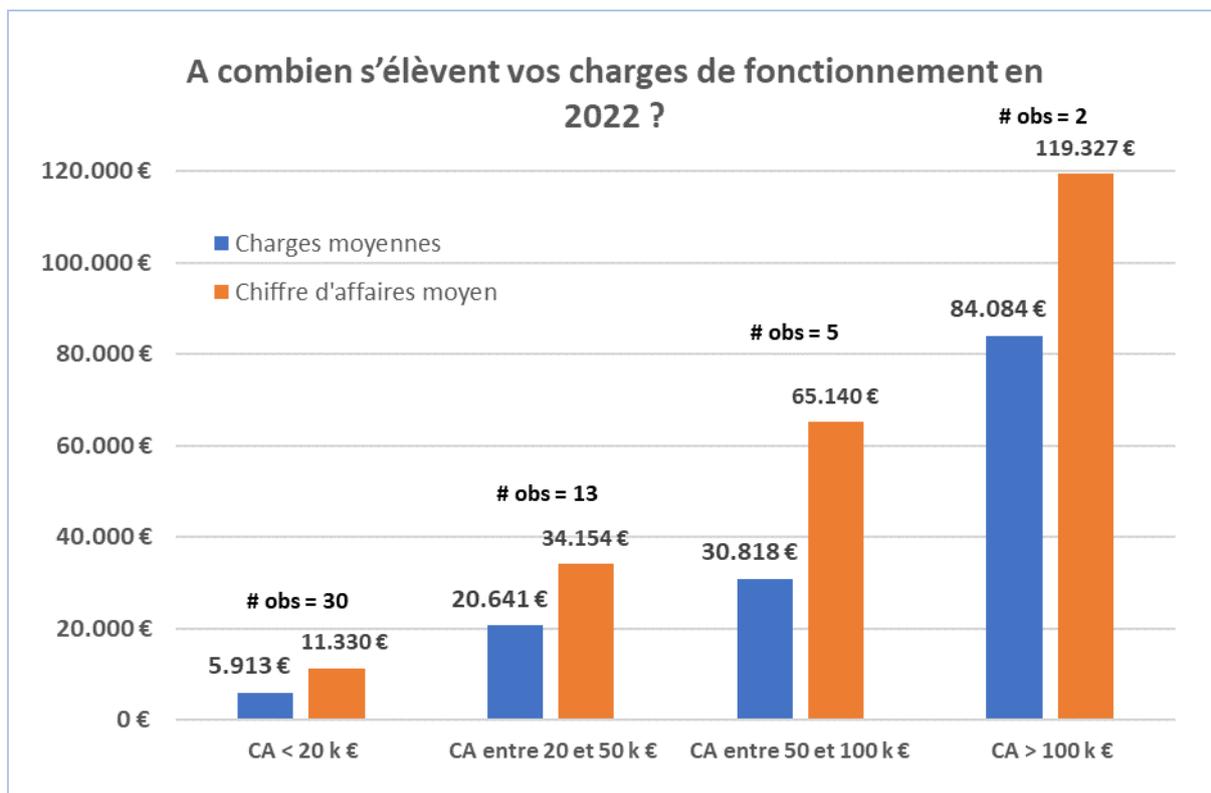
En ce qui concerne les **chambres d'hôtes**, seulement 6 propriétaires ont fourni des informations sur leur chiffre d'affaires annuel, qui peuvent s'étendre de 1 200 € à 29 000 €, pour se situer en **moyenne** autour de **15 000 €** par chambre.



### Charges de fonctionnement

Tous types d'hébergement confondus, les **charges de fonctionnement représentent en moyenne 55% du chiffre d'affaires dégagé** :

- Chiffres d'affaires < 20 000 € → Charges = 5 913 € en moyenne
- Chiffres d'affaires entre 20 et 50 000 € → Charges = 20 641 € en moyenne
- Chiffres d'affaires entre 50 et 100 000 € → Charges = 30 818 € en moyenne
- Chiffres d'affaires > 100 000 € → Charges = 84 084 € en moyenne

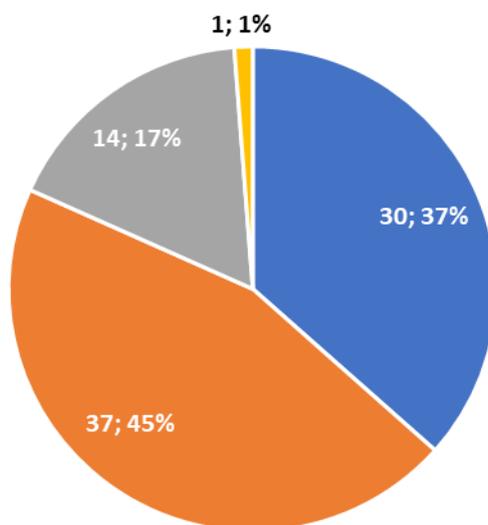


## Taux d'occupation

Pour **les gîtes**, les taux d'occupation observés s'étendent entre 7% (25 nuits) et 90% (330 nuits occupées). La **moyenne** globale est de **41%**, soit **149 nuits occupées annuellement**. Pour **les maisons d'hôtes**, les taux d'occupation observés varient entre 4% (15 nuits) et 307 nuits (84%) par chambre. La moyenne globale est de **125 nuits par chambre**, soit **34% de taux d'occupation**.

Tous types d'hébergements confondus, 45% des propriétaires sondés affichent un taux d'occupation compris entre 31 et 60%. Nous observons ensuite que 37% des répondants ont un taux d'occupation inférieur à 30%. Ces propriétaires ne cherchent probablement pas le côté professionnel et récurrent de l'activité. A l'opposé, presque 20% de propriétaires affichent un taux d'occupation supérieur à 60%, montrant alors un meilleur dynamisme et une attractivité face au marché.

### Taux d'occupation annuel moyen



■ Entre 0% et 30%   ■ Entre 31% et 60%   ■ Entre 61% et 90%   ■ Plus de 90%

D'après les chiffres de [Statbel](#) et de l'[OwT](#), l'année 2022 a été plutôt bonne pour les hébergements touristiques de terroir. Un peu plus de 2,5 millions de nuits ont en effet été réservées dans cette catégorie d'hébergements reconnus, soit 50% d'augmentation par rapport à 2021. C'est dans cette catégorie d'hébergement que l'augmentation a été la plus forte, **témoignant de l'attrait des touristes pour les voyages locaux et les escapades de courte distance. Les retours de terrain sont néanmoins contrastés.**

**Sur le terrain, les retours parfois contrastés des propriétaires sur l'année 2022.**

Année correcte.

2022 a été la meilleure année depuis le début de l'activité.

2022 a été une année correcte même si les séjours après Covid ont été plus courts.

Très bonne année.

Pas mauvaise, une amélioration par rapport à l'avant Covid.

Relativement stable.

Gros stress pour le futur si obligation d'être inscrit à la BCE et d'être assujetti à la TVA. Perte de confort pour les clients, liée à la non fourniture actuelle des draps et essuies de bain. Nous perdons l'essence même de l'hospitalité de gîte.

Grosse augmentation des charges en énergie que nous n'avons pu répercuter que partiellement sur le prix de location. Augmentation des taxes communales et des coûts des assurances.

La rentabilité est très réduite.

Une excellente reprise après des années cauchemardesques...

Ce fut moins glorieux que l'année précédente.

Les montants engendrés par le gîte me permettent tout juste de faire face aux impôts et aux taxes.

Difficile.

Très bonne année.

Année en demi-teinte : 1<sup>ère</sup> partie plus ou moins convenable, 2<sup>ième</sup> partie, une fois le Covid fini, j'ai eu l'impression que les gens ont voulu repartir à l'étranger.

Pas très bonne, mais 2023 sera pire car ma commune a mis en place une taxe forfaitaire par lit qui va représenter presque 50% de mon chiffre d'affaires. J'ai d'ailleurs supprimé une de mes chambres suite à cette taxe démentielle, sans quoi les charges seront supérieures aux gains.

## Chiffres à retenir

Près de 2/3 des propriétaires ne sont pas assujettis à la TVA.

Un peu plus de la moitié des propriétaires sont en revenus privés.

La majorité, ± 90%, des propriétaires se situent dans la tranche d'âge allant de 46 à 65 ans et au-delà.

La toute grande majorité des propriétaires exploitent un seul type d'hébergement, donc soit des gites, soit des chambres d'hôtes.

Seulement 40% de porteurs de projets réalisent un business plan avant de se lancer.

Près de ¼ des répondants passent par une société commerciale ou une OTA (Online Tourism Agency) pour permettre la réservation de leur(s) hébergement(s).

30% des propriétaires utilisent l'Outil Régional de Commercialisation.

Près de 2/3 des propriétaires sont sur Facebook et sont enregistrés sur Google My Business.

Majoritairement, 55%, les propriétaires ont investi moins de 50 000 € dans leur activité, en dehors de l'achat du terrain ou du bâtiment.

En gîte, le chiffre d'affaires moyen est de 30 000€ mais la majorité des propriétaires, 55%, ont un chiffre d'affaires annuel inférieur à 20 000€.

Les charges de fonctionnement représentent en moyenne 55% du chiffre d'affaires dégagé.

En gîte, le taux de réservation moyen est de 41%. En chambre d'hôtes, le taux de réservation moyen par chambre est de 34%.



**Accueil Champêtre en Wallonie ASBL**

*L'association de référence pour la diversification à la ferme et à la campagne*

Chaussée de Namur 47, 5030 Gembloux

+32(0)81/627 454

info@accueilchampetre.be

[www.accueilchampetre-pro.be](http://www.accueilchampetre-pro.be)

