

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DE TERROIR

LE POINT POUR LE SECTEUR EN 2023-2024

Dossier réalisé par [Accueil Champêtre en Wallonie](#).



Objectif de l'étude

En juin 2024, [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 CGT](#) (Commissariat général au Tourisme), 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. L'enquête en ligne a été lancée le 21 juin 2024 et est restée disponible jusqu'au 12 août 2024. Elle a été diffusée via les réseaux sociaux, les newsletters et par mail, au départ de chaque association.

Contexte

Le secteur des hébergements touristiques de terroir fait face à plusieurs défis : évolutions réglementaires, fluctuations de la demande, concurrence déloyale de certains exploitants, enjeux liés au tourisme durable... Dans ce contexte en perpétuelle évolution, les propriétaires doivent rester flexibles, innover et s'adapter aux attentes changeantes des voyageurs. Le secteur se professionnalise, tant au niveau de l'accueil que des aménagements, et de plus en plus d'hébergeurs souhaitent en faire une véritable activité économique, ce qui nécessite des investissements personnels et financiers conséquents.

Malgré ces exigences, l'exploitation d'un ou plusieurs hébergements touristiques en Wallonie présente de réelles opportunités, notamment en raison de la montée en puissance des voyages locaux et des escapades de courte distance.

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.

Description de l'échantillon

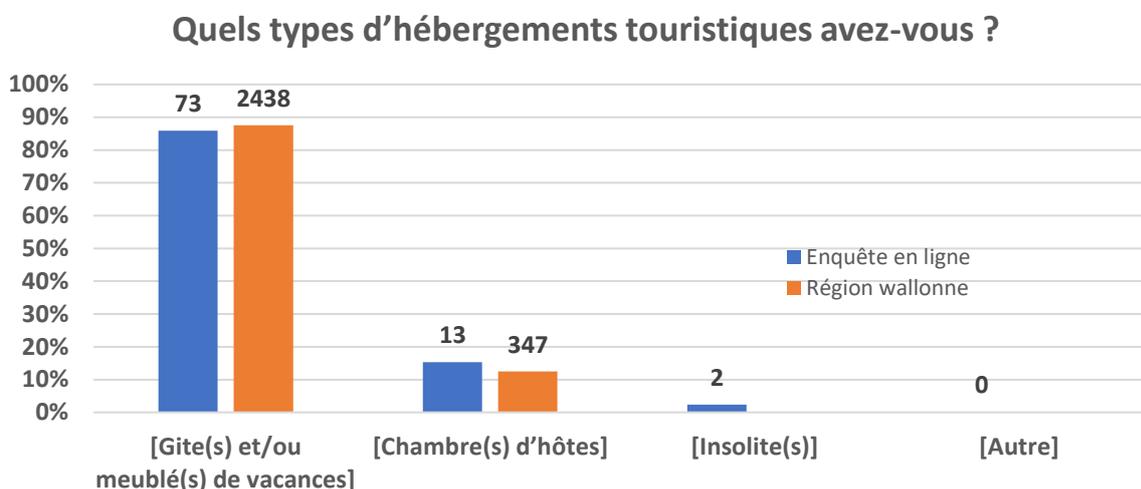
Taille de l'échantillon et représentativité

85 répondants ont finalisé, de manière anonyme, l'entièreté du questionnaire. En parallèle, environ 300 personnes l'ont entamé, sans pour autant le terminer. Nous avons traité et analysé les données des questionnaires entièrement finalisés (sauf exceptions indiquées par une note de bas de page).

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. De plus, la taille de l'échantillon permet d'identifier certaines tendances et de formuler des hypothèses à partir des corrélations observées, mais elle ne permet pas de valider statistiquement ces relations avec un degré de certitude scientifique.** 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.**

Profil des propriétaires et des structures

Les **propriétaires de gîtes ou de meublés de vacances** constituent la majorité des répondants (n=73), représentant ainsi 86% de l'échantillon. À côté de cela, 15% des répondants gèrent des chambres d'hôtes (n=13) et 2% des insolites (n=2). Ces données sont cohérentes avec celles de 2022 à l'échelle wallonne¹ (voir graphique ci-dessous).



Par ailleurs, 97% des propriétaires exploitent un seul type d'hébergement, qu'il s'agisse de gîtes, de chambres d'hôtes ou d'hébergements insolites.

Concernant les **gîtes**, la majorité des propriétaires (71%) en possèdent un seul, tandis que 19% en détiennent deux, 7% trois, et 3% en exploitent davantage.

Pour les **chambres d'hôtes**², la répartition est la suivante : 15% (n=2) des propriétaires disposent d'une seule chambre, 38% (n=5) de deux chambres, 31% (n=4) de trois chambres, 8% (n=1) de quatre chambres, et 8% (n=1) de cinq chambres.

Forme juridique

Ces dernières années ont été marquées par le [projet de réforme](#) du Code wallon du Tourisme (CWT), un projet ambitieux mené depuis 2022 par la Ministre du Tourisme Valérie De Bue. Le secteur des hébergements touristiques de Terroir est évidemment concerné, et l'application de la nouvelle réglementation est fixée au 1^{er} juillet 2025.

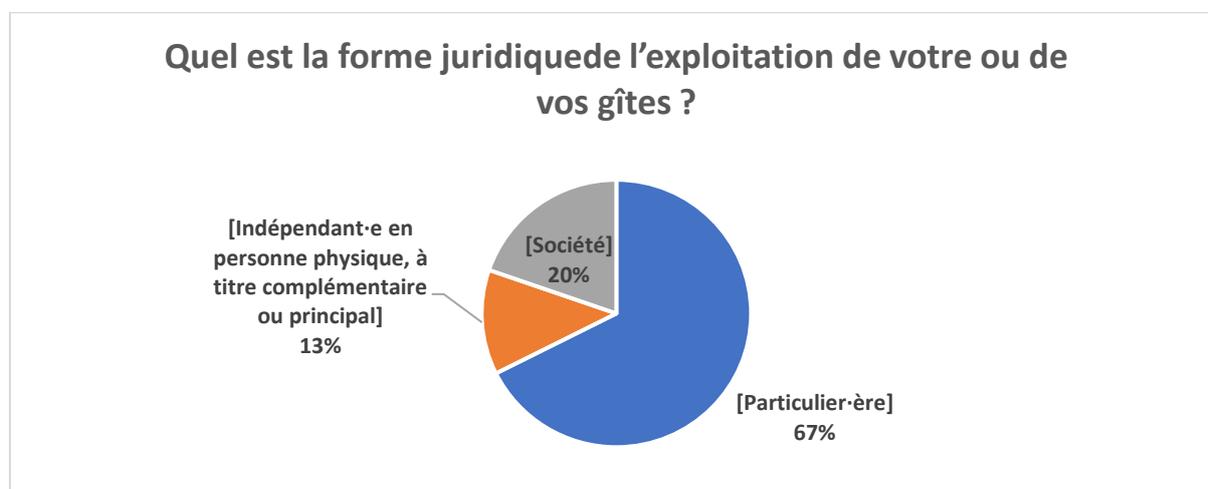
En juillet 2024, Accueil Champêtre en Wallonie et la Fédération des Gîtes et Chambres d'Hôtes de Wallonie ont souligné différents points nécessitant, selon les deux structures, une nouvelle concertation et révision par le Gouvernement en vue de cette réglementation. Parmi ces éléments est cité l'obligation d'inscription pour les exploitants d'hébergements touristiques, à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) afin de bénéficier de la promotion officielle, des subventions et de certains outils et labels mis en place par la Région wallonne. Une période de transition de 5 ans a toutefois été accordée pour l'inscription à la BCE afin de bénéficier des éléments pré-cités, sauf dans le cas des subventions où cette obligation est directement d'application.

¹ [Les chiffres clés 2022 du Tourisme en Wallonie \(Gîtes de Wallonie\)](#)

² Les chiffres sont basés sur un échantillon de 37 répondants, parmi lesquels 13 ont soumis le questionnaire.

La majorité des propriétaires de gîtes déclarent leurs revenus comme particuliers

Les chiffres collectés dans le cadre de l'enquête, similaires à [ceux récoltés pour 2022](#), montrent que 67 % des exploitants de gîtes ne génèrent pas de revenus professionnels. 13% sont indépendants en personne physique et 20% sont en société.



Le passage à un régime assujéti à la TVA semble poser certaines difficultés pour les gîtes concernés, d'après les résultats du questionnaire :

« Le passage au régime TVA et au statut d'indépendant à titre complémentaire a engendré une augmentation importante des frais ! »

« Le fait que les particuliers non assujettis à la TVA ne puissent plus mettre de linge de lit et de toilette a un impact négatif sur les réservations ».

Plus de gîtes, plus de chances d'opter pour une société

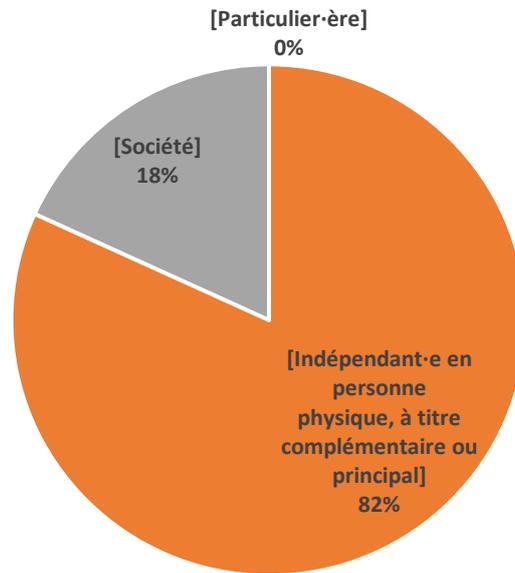
Le choix du statut fiscal semble, d'après l'enquête, dépendre du nombre de gîtes possédés par le propriétaire. En effet, la moitié (48%) des propriétaires ayant plusieurs gîtes optent pour une structure sociétaire, particulièrement lorsque la capacité des gîtes dépasse 15 personnes (60%) ($n=11$). En revanche, les trois quarts (77%) des propriétaires d'un seul gîte choisissent de déclarer leurs revenus en tant que revenus privés, indépendamment de la capacité du gîte (voir tableau ci-dessous).

Statut fiscal	Propriétaires 1 gîte ($n=52$)	Propriétaires > 1 gîte ($n=21$)
Revenus privés	77%	38%
Société	12%	48%
Indépendant	12%	14%
	100%	100%

Les chambres d'hôtes : la majorité de statuts d'indépendant en personne physique

La situation diffère pour les **chambres d'hôtes** : 100% d'entre elles sont en revenus professionnels, obligatoire pour offrir des services spécifiques aux chambres d'hôtes tels que l'accueil, les draps ou le petit déjeuner. 82 % des exploitants ont le statut d'indépendant en personne physique, que ce soit à titre principal ou complémentaire et 18% sont en société.

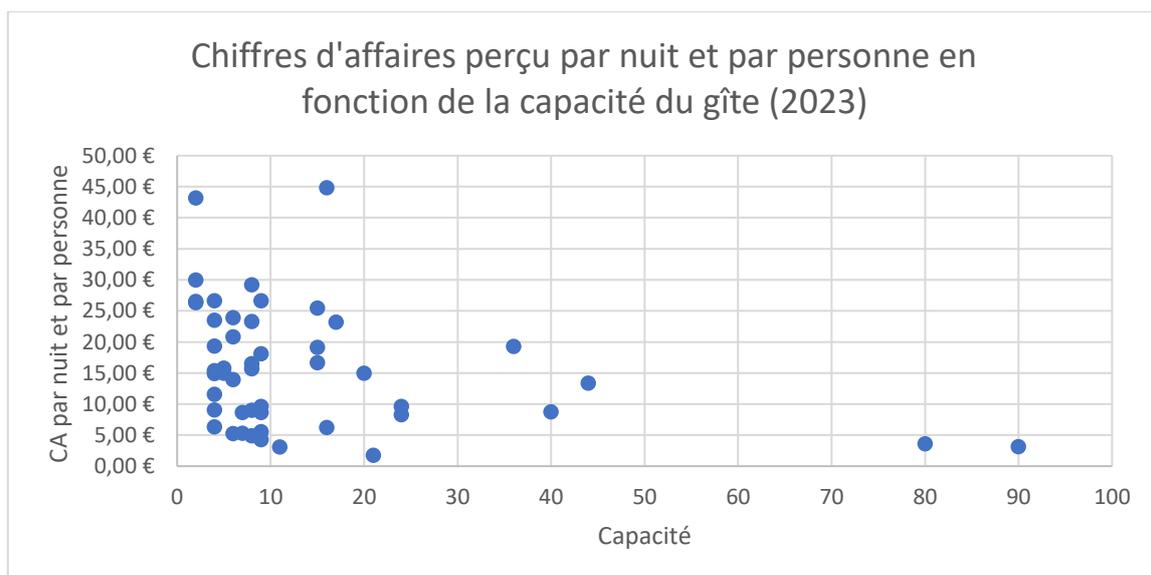
Quel est votre statut fiscal pour l'exploitation de votre ou de vos chambres d'hôtes ?



Revenu par nuit et par personne

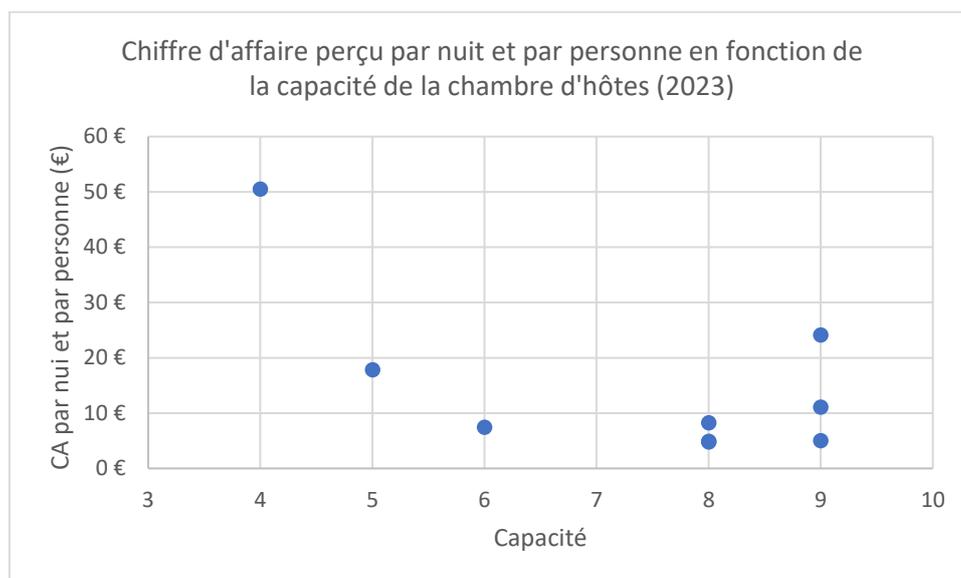
Le revenu moyen par nuit et par personne a été calculé en divisant le chiffre d'affaires (CA) par le nombre total de nuitées en 2023, puis par la capacité du/des logements. Notons toutefois que les logements touristiques sont rarement loués pour un nombre de personnes équivalent à leur capacité maximale. En conséquence, le **revenu par nuit et par personne est sous-évalué**.

Pour les **gîtes**, le revenu par nuit et par personne s'élève en moyenne à 16 €, avec des valeurs ne dépassant généralement pas 30 € (voir graphique ci-dessous).



Concernant les **chambres d'hôtes**, le revenu par nuit et par personne varie de 4,80€ à 50,50 €, avec une moyenne de 14,90€. L'échantillon étant très faible, ces chiffres sont à interpréter avec prudence.

Notons qu'en chambres d'hôtes, le CA va dépendre **du nombre de chambres** louées (elles ne sont pas toujours toutes louées).



Des prix bas ne garantissent pas un meilleur taux de réservation

Il n'y a pas de corrélation entre la marge bénéficiaire (CA moins les charges de fonctionnement³) réalisée en 2023 par les **gîtes** et le revenu perçu par nuit et par personne.

Une faible corrélation a été observée entre ce revenu par personne et par nuit et le taux d'occupation des gîtes.

Ces données suggèrent que des prix très bas ne garantissent pas un meilleur taux de réservation/ une meilleure rentabilité. Selon les retours de terrain des chargés de mission ACW, c'est un prix cohérent avec la qualité de l'offre (localisation, aménagements, confort...) qui est un levier essentiel pour optimiser la fréquentation. On note même que ce sont les gîtes les mieux équipés et les mieux aménagés, habituellement plus onéreux à la location, qui voient leur taux d'occupation être plus élevé.

Chiffre d'affaires

Pour les **gîtes**, le CA moyen s'élève à 37.000 €, en hausse par rapport aux 30.000 euros enregistrés en 2022.

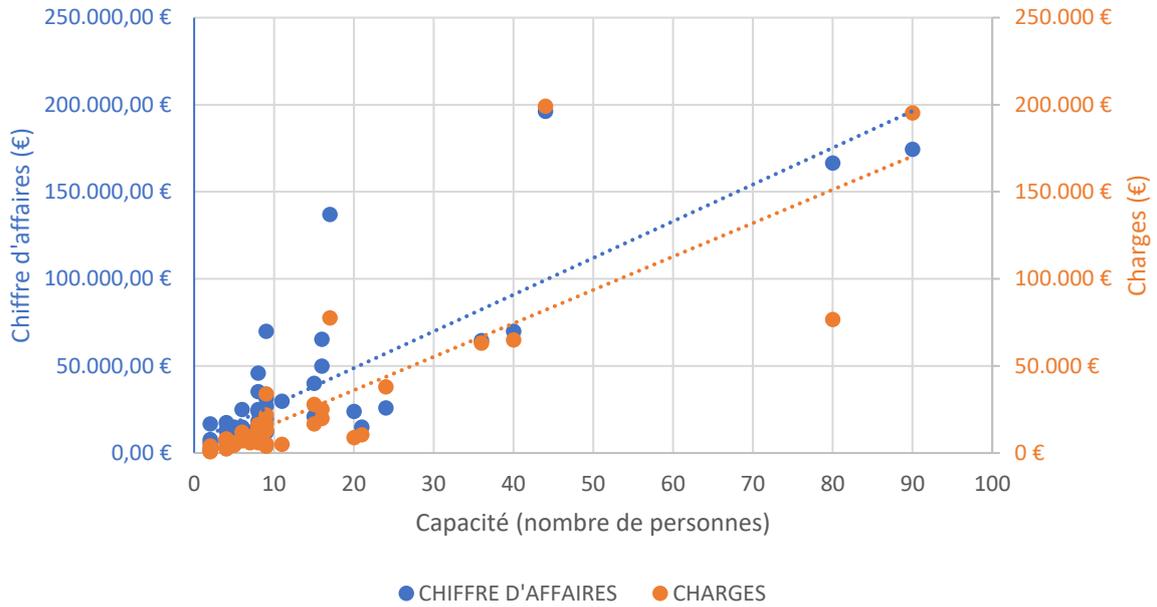
Les charges de fonctionnement, quant à elles, représentent en moyenne 59% du CA annuel.

CA et charges de fonctionnement en hausse avec la capacité

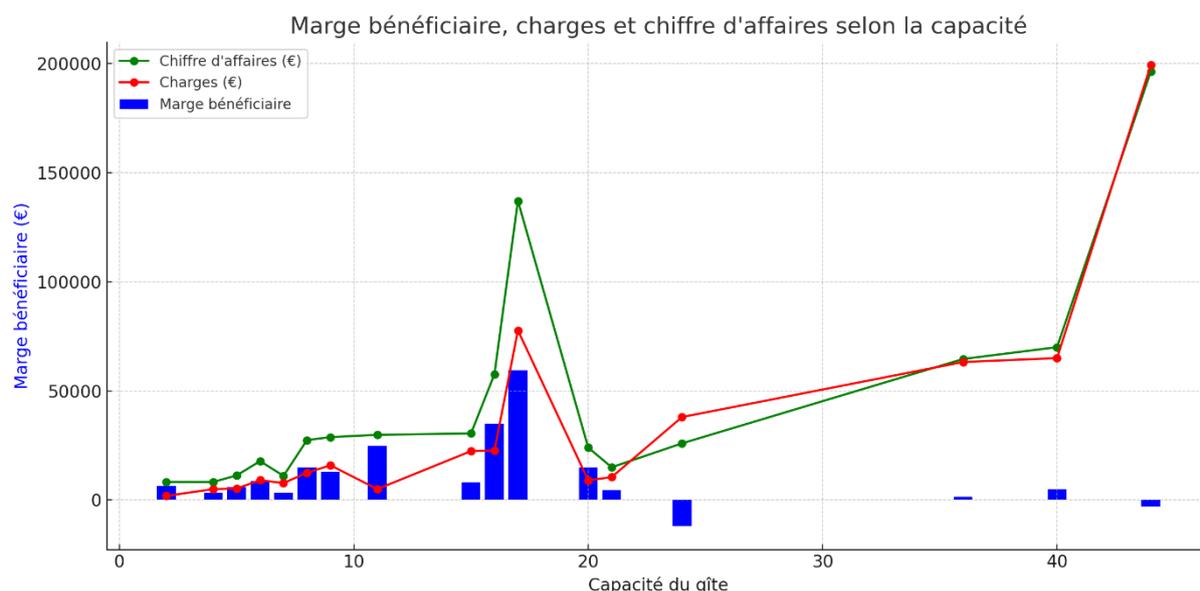
Plus la capacité d'un **gîte** est élevée, plus le **CA** et les **charges de fonctionnement** sont élevés en 2023.

³ Seules les charges de fonctionnement sont prises en compte dans le calcul de la marge bénéficiaire (les charges d'emprunt ne sont pas prises en compte). Cela permet d'évaluer la rentabilité opérationnelle des hébergements avant financement (indépendamment de l'emprunt, voir si l'activité génère assez de CA pour couvrir ses coûts de fonctionnement).

Chiffres d'affaire et charges des gîtes en 2023, en fonction de la capacité



Concernant la **marge bénéficiaire**, les données de l'enquête révèlent qu'il n'existe pas de lien direct avec la capacité (voir graphique⁴ ci-dessous). Autrement dit, augmenter la capacité d'un gîte n'implique pas nécessairement une rentabilité plus élevée.



Le nombre de gîtes comme facteur de rentabilité

La corrélation entre le **nombre de gîtes** possédés et la marge bénéficiaire est forte. Une hypothèse est que ces exploitants sont davantage professionnalisés, disposent d'une meilleure stratégie de gestion, et bénéficient de plus d'expérience dans le secteur.

Notons que les propriétaires de plusieurs gîtes pratiquent en moyenne des prix par personne et par nuit plus bas que ceux ne possédant qu'un seul gîte, et ces propriétaires de plusieurs gîtes semblent afficher un taux d'occupation légèrement plus élevé.

Pour les **chambres d'hôtes** ($n=9$), le **CA annuel** varie entre 6.800 € et 76.000 €, avec une moyenne de 28.700 €.

Charges de fonctionnement

Concernant les **gîtes** :

- Le ratio $\frac{\text{Charges de fonctionnement}}{CA}$ semble augmenter lorsque la **capacité** du gîte augmente. Lorsque la capacité augmente, les charges « grimpent plus vite » que le CA, pouvant expliquer cette décroissance. Comme indiqué précédemment, la marge bénéficiaire, quant à elle, évolue indépendamment de la capacité.

Capacité (pers.)	$\frac{\text{Charges de fonctionnement}}{CA}$ (%)
0-9 (n=30)	54%
Plus de 10 (n=14)	71%

⁴ Deux données « extrêmes » (capacité totale de 80 et 90) recueillies via l'enquête ne sont pas montrées sur ce graphique.

- Les charges de fonctionnement sont plus élevées, à capacité égale, pour les gîtes tenus par des **propriétaires de plusieurs gîtes**. 2 gîtes de 4 personnes impliqueraient donc davantage de charges qu'un gîte de 8 personnes.
- Les charges de fonctionnement n'étant pas corrélées avec le taux d'occupation, cela indique que la majorité des charges sont fixes (entretien du bâtiment, assurances, administratif, ...).

Charges de fonctionnement : dépendant du statut fiscal

Le CA des **gîtes** reste supérieur aux charges de fonctionnement pour 97 % des particuliers et pour 100% des indépendants, contre 64 % des exploitants en société. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, car des « pratiques » comptables telles que l'amortissement des investissements, pourraient expliquer cette différence. De plus, il convient de souligner que, lorsqu'on compare les charges des gîtes à capacité équivalente, le CA des gîtes en revenus professionnels est le double de ceux en revenus non professionnels.

Concernant les **chambres d'hôtes**, le CA dépasse les charges pour 67% des répondants, un taux similaire, que l'exploitant soit en société ou indépendant. Les charges de fonctionnement des chambres d'hôtes représentent en moyenne 85% du CA dégagé ($n=10$).

Charges de fonctionnement plus importantes pour les chambres d'hôtes

Si l'on compare les **chambres d'hôtes** ($n=13$) et les **gîtes** ($n=47$), **tous à capacité inférieure ou égal à 9 personnes et en revenus professionnels** (afin de permettre la comparaison), les charges varient : 8 000 euros pour les gîtes contre 13 900 euros pour les chambres d'hôtes.

Charges pour prestataires externes

Parmi les 45 répondants **propriétaires de gîtes**, 16 (soit 35 %) ont indiqué ne pas avoir de charges liées à des prestataires externes. Il est toutefois possible que la notion de « prestataire externe » n'ait pas été clairement comprise, celle-ci désignant toute personne rémunérée pour un service (nettoyage, blanchisserie, repassage, communication, gestion des réservations, etc.). Chez les propriétaires ayant déclaré faire appel à au moins un prestataire externe, ces coûts représentent en moyenne 30 % de leurs charges de fonctionnement totales.

Seuls deux **propriétaires de chambres d'hôtes** ont indiqué le montant des charges pour des prestataires externes, ne permettant pas d'en tirer des observations.

Charges d'emprunt

La moitié des répondants déclarent avoir contracté un prêt bancaire pour financer leur activité de **gîtes** et **chambres d'hôtes**. Parmi eux, 18 ont communiqué le montant de leur emprunt, s'élevant en moyenne à 173.600 €, et 24 ont renseigné leur mensualité, avec une moyenne de 1.275 € par mois. Le montant des mensualités représente en moyenne 5% du CA ($n=16$).

L'analyse statistique révèle une corrélation très forte et hautement significative entre le CA, le montant de l'emprunt et celui des mensualités. Ce lien reflète une certaine logique économique : plus l'investissement initial est important, plus le CA généré est élevé — ou inversement.

Marge nette avant impôts

Seulement 16 répondants ont fourni des données suffisamment complètes pour permettre le calcul de la marge nette avant impôts :
$$\frac{CA - \text{Charges de fonctionnement} - \text{Charges d'emprunt}}{CA}$$

5 répondants (30%) ont réalisé une marge nette avant impôt supérieure à 50%, 5 répondants (30%) ont réalisé une marge entre 20% et 49%, 3 répondants (19%) ont réalisé une marge seulement de 1-2% et seuls 2 répondants ont une marge qui est négative (ils sont donc en perte).

Taux d'occupation

En 2023, le **taux d'occupation des gîtes** varie entre **8 %** (28 nuits occupées) et **87 %** (318 nuits occupées), avec une **moyenne globale de 43 %**, soit environ **156 nuits par an**.

Cette moyenne est stable par rapport à l'année précédente. Dans le détail :

- **26 %** des gîtes ont un taux d'occupation **inférieur à 30 %**,
- **58 %** des gîtes se situent entre **31 % et 60 %**,
- **16 %** des gîtes dépassent les **60 % de taux d'occupation**.

Taux d'occupation selon le nombre d'hébergements touristiques possédés

Nos analyses montrent que les propriétaires de plusieurs **gîtes** affichent un taux d'occupation moyen légèrement plus élevé que ceux ne possédant qu'un seul gîte. Cette situation pourrait s'expliquer par une professionnalisation plus marquée des propriétaires exploitant plusieurs gîtes : meilleure stratégie commerciale, outils de gestion, présence sur les plateformes, etc.

Capacité (pers.)	Taux d'occupation	
	Propriétaires d'un gîte	Propriétaires de plus d'un gîte (taux d'occupation moyenné par gîte)
0-9	42% (n=23)	55% (n=12)
Entre 10 et 15	27% (n=7)	49% (n=2)
Plus de 15	22% (n=3)	54% (n=3)

Pour les **chambres d'hôtes**, les taux d'occupation varient entre 17% (64 nuits) et 57% (208 nuits occupées), avec une **moyenne de 31%**, soit 114 nuits occupées annuellement. 55% indiquent un taux d'occupation inférieur à 30%, et 45% se situent entre 31% et 60%. **Aucun répondant ne rapporte un taux d'occupation supérieur à 60%**. Les [données de Statbel](#) révèlent une augmentation de 1% des réservations en 2023 par rapport à 2022, et une hausse de 4% par rapport à 2019.

Stratégie de commercialisation et de communication

L'enquête révèle que 38% des répondants (30% en 2022) proposent la réservation en ligne via leur propre site Internet, en utilisant [l'Outil Régional de Commercialisation \(ORC\)](#). Cet outil, financièrement accessible, permet de gérer les réservations en direct sans aucun frais de commission. Avec [567 hébergements connectés à l'Outil Régional de Commercialisation \(ORC\)](#) en 2024⁵, un chiffre qui inclut également les hôtels, et que l'on compare cette proportion aux 32 hébergements de terroir sur 85 déclarant l'utiliser dans le cadre de l'enquête, on observe une adoption significative de l'outil parmi les membres des deux associations, ce qui témoigne du travail de recommandation et la diffusion efficace de l'information au sein de ce réseau.

Par ailleurs, 60% des répondants recourent à une OTA, principalement Booking et Airbnb, et/ou se tournent vers des sociétés commerciales telles qu'Ardennes-étape ou Belvilla (29% des répondants).

⁵ Soirée des adhérents à l'Outil Régional de Commercialisation, 28 mars 2024, VisitWallonia.be

Les chiffres de l'enquête révèlent que les utilisateurs de Ardennes Etapes, font en moyenne 2,5 fois plus de CA que les autres. C'est probablement un canal de communication privilégié par des gîtes plus structurés ou de plus grande capacité. Cependant, ce résultat est à interpréter avec prudence, car il faudrait un échantillon plus grand pour trancher clairement.

L'enquête révèle également que les utilisateurs de Airbnb ont une probabilité non négligeable d'utiliser également Booking.

L'enquête met également en lumière des stratégies commerciales distinctes entre exploitants **de gîtes et de chambres d'hôtes**. Les propriétaires de gîtes privilégient Airbnb (49%), suivi de Booking (39%), tandis que l'ORC arrive en troisième position (34%). À l'inverse, la majorité des exploitants de chambres d'hôtes utilisent l'ORC (64%), suivi de Booking (45%), alors qu'Airbnb est bien moins fréquenté (27%).

Disposer d'un site Internet est devenu pratiquement incontournable. Au-delà d'améliorer la visibilité, il constitue un gage de sérieux et de modernité. Il permet un accès permanent aux informations et peut offrir la possibilité de réserver en ligne à tout moment. La réservation directe via un site propre présente également un avantage stratégique, en évitant les intermédiaires commerciaux dont les services impliquent souvent des commissions. Selon le dernier rapport⁶ de Wallonie tourisme CGT, [« Les données du Tourisme wallon – 2023 »](#), 84% des touristes ayant trouvé un hébergement via le site internet de l'hébergeur réservent directement chez ce dernier : 59% via le site Internet, 23% par téléphone et 2% via les réseaux sociaux.

Retours contrastés des répondants

L'enquête a permis aux répondants de laisser un ressenti s'ils le souhaitent sur l'année 2023.

19 retours indiquent une bonne année 2023, voire excellente.

17 retours indiquent une année mitigée, voir désastreuse. Certains évoquent les réservations en baisse depuis COVID, d'autres des charges en hausses. Quelques retours témoignent de l'augmentation de leur frais dus au changement de régime TVA suite aux modifications des conditions de l'assujettissement des locations de courte durée.

⁶ <https://owt.tourismewallonie.be/telechargement/donnees-2023/>

Conclusion : Des facteurs plus larges influencent la rentabilité d'un hébergement touristique de terroir

Cette enquête montre que le bénéfice **dégagé en 2023 par les hébergements touristiques de terroir** ne peut être expliquée uniquement par les variables analysées, telles que le statut fiscal, la capacité d'accueil, le prix par nuit et par personne, le niveau des charges ou encore les canaux de commercialisation mobilisés.

Il apparaît ainsi qu'**il n'est pas possible, sur la seule base des données quantitatives collectées, d'identifier précisément les facteurs qui influencent la rentabilité d'un hébergement.**

Les retours de terrain des chargés de mission d'ACW permettent toutefois de formuler plusieurs hypothèses. Ils mettent en évidence le rôle probable d'éléments plus qualitatifs, comme la localisation de l'hébergement, la qualité des aménagements intérieurs et extérieurs, le niveau de confort perçu, la cohérence entre le prix pratiqué et la prestation proposée, ou encore l'implication du propriétaire dans la communication et la stratégie commerciale.

Ces résultats confirment une nouvelle fois l'importance d'un accompagnement personnalisé pour aider les propriétaires d'hébergements touristiques de terroir à professionnaliser leur activité, améliorer leur rentabilité et pérenniser leur activité.



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

