

Le développement des hébergements touristiques informels en Wallonie et leurs impacts : une approche par les données de la téléphonie mobile



Dissertation présentée par
Symi NYNS

en vue de l'obtention du grade de
Docteur en Sciences

le 27 juin 2023

Promoteur : Serge SCHMITZ



01

Contextualisation de la recherche

La problématique de la quantification du tourisme en Wallonie

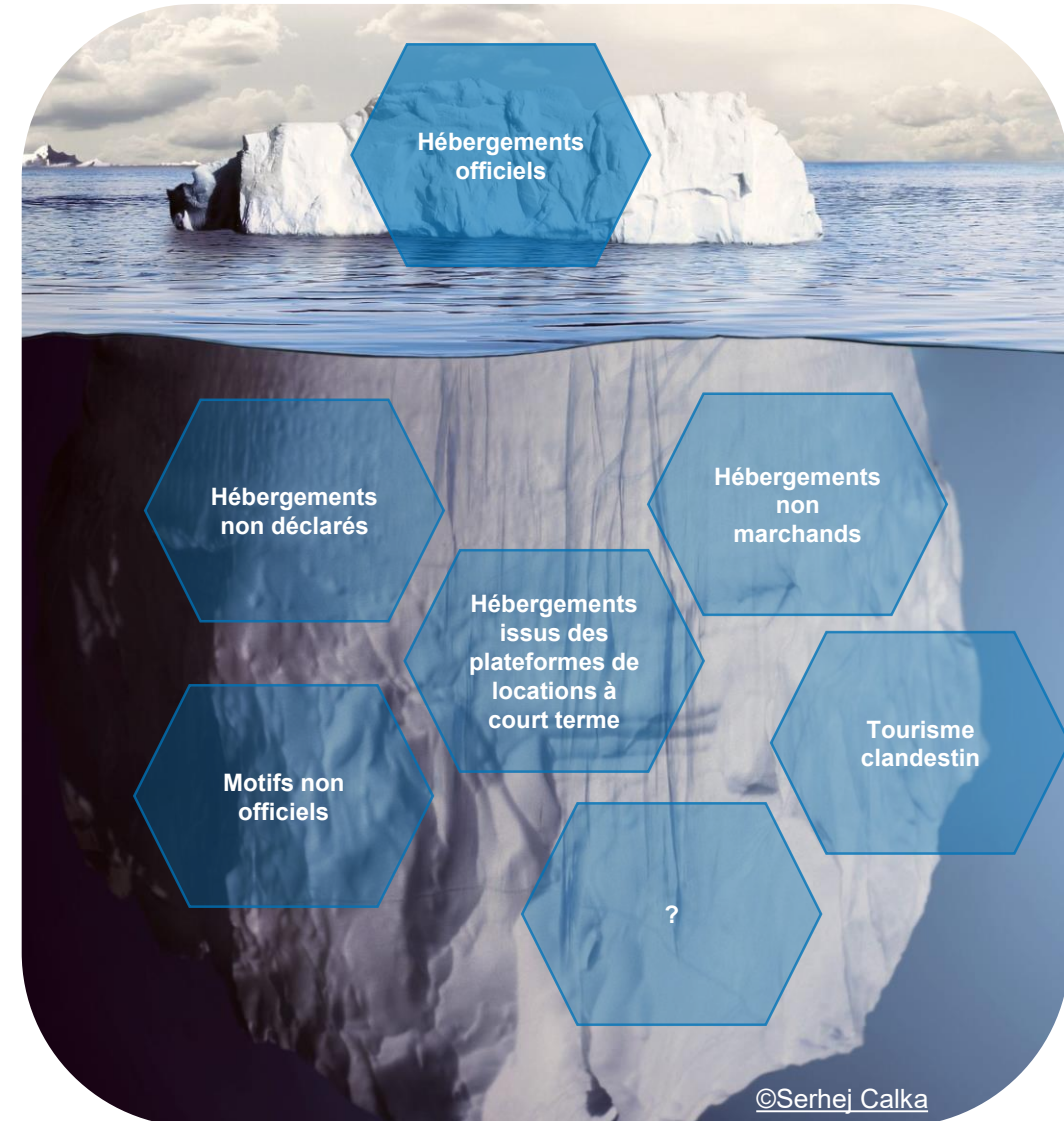


La Wallonie, c'est

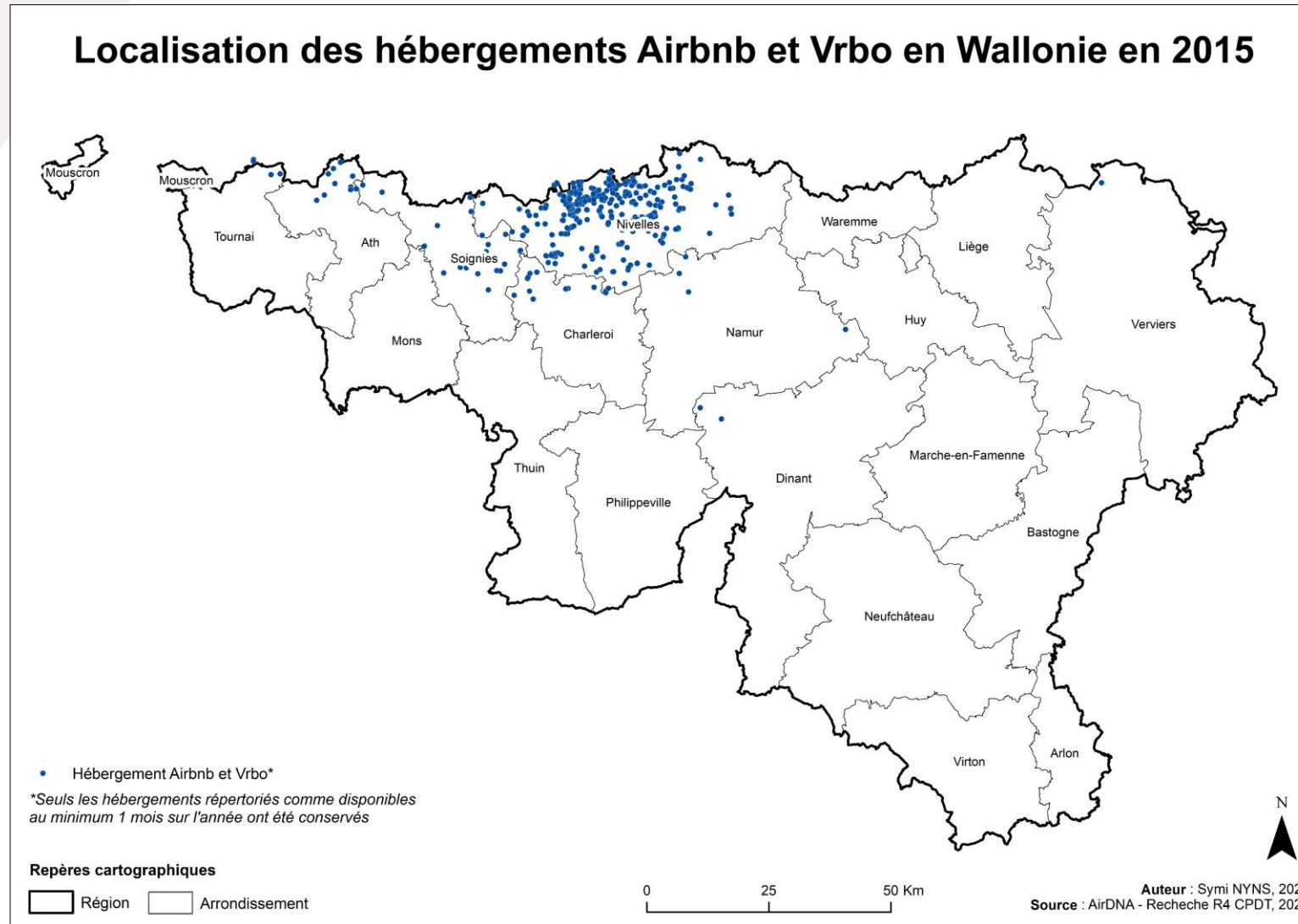
- +/- 3.000 hébergements touristiques officiels
- 8,2 millions de nuitées officielles (CGT, 2018-2019)

Des statistiques incomplètes...

- **Focus sur les infrastructures** (Stock et al., 2017)
 - Approche pertinente pour aborder le tourisme
 - La statistique des nuitées dépend de la déclaration des hébergements officiels (// tourisme non observé)
- **Des motifs de déplacement restreints pour les touristes** (Code wallon du Tourisme)
 - En Wallonie : Loisirs et détente / Affaires
 - L'OMT : Vacances, loisirs et détente / Visites à des parents et amis / Éducation et formation / Santé et soins médicaux / Religion et pèlerinage / Achats de biens de consommation pour son propre usage ou pour faire des cadeaux / Transit / Affaires / Autres
- **Une mutation du secteur**
 - Développement de l'économie collaborative/de partage : *nouveau modèle économique basé sur l'utilisation temporaire d'un bien ou d'un service coordonné par les consommateurs en échange d'une rémunération ou d'une autre compensation, le plus souvent par le biais de la technologie*
 - Création de plateformes de locations à court terme

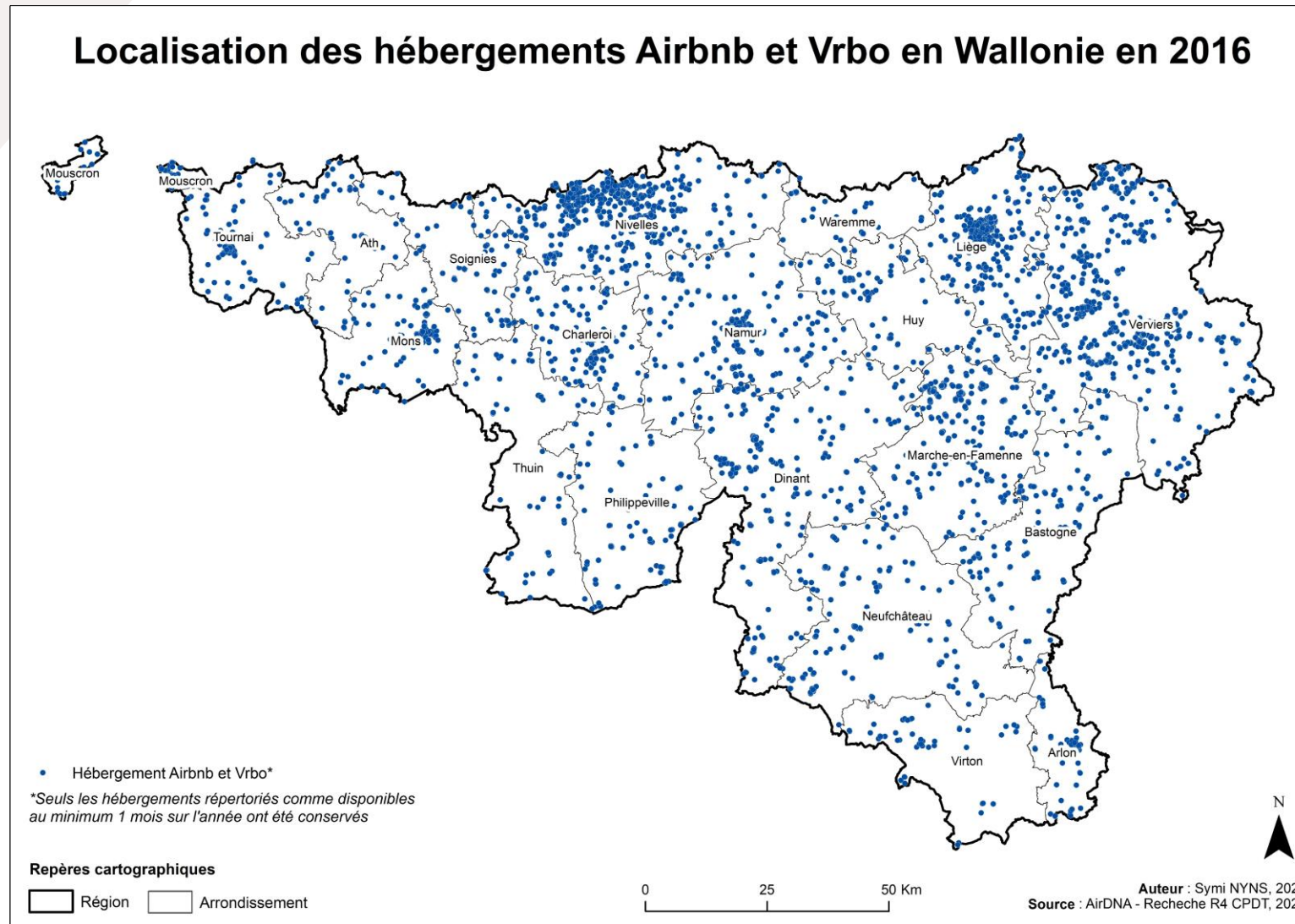


Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



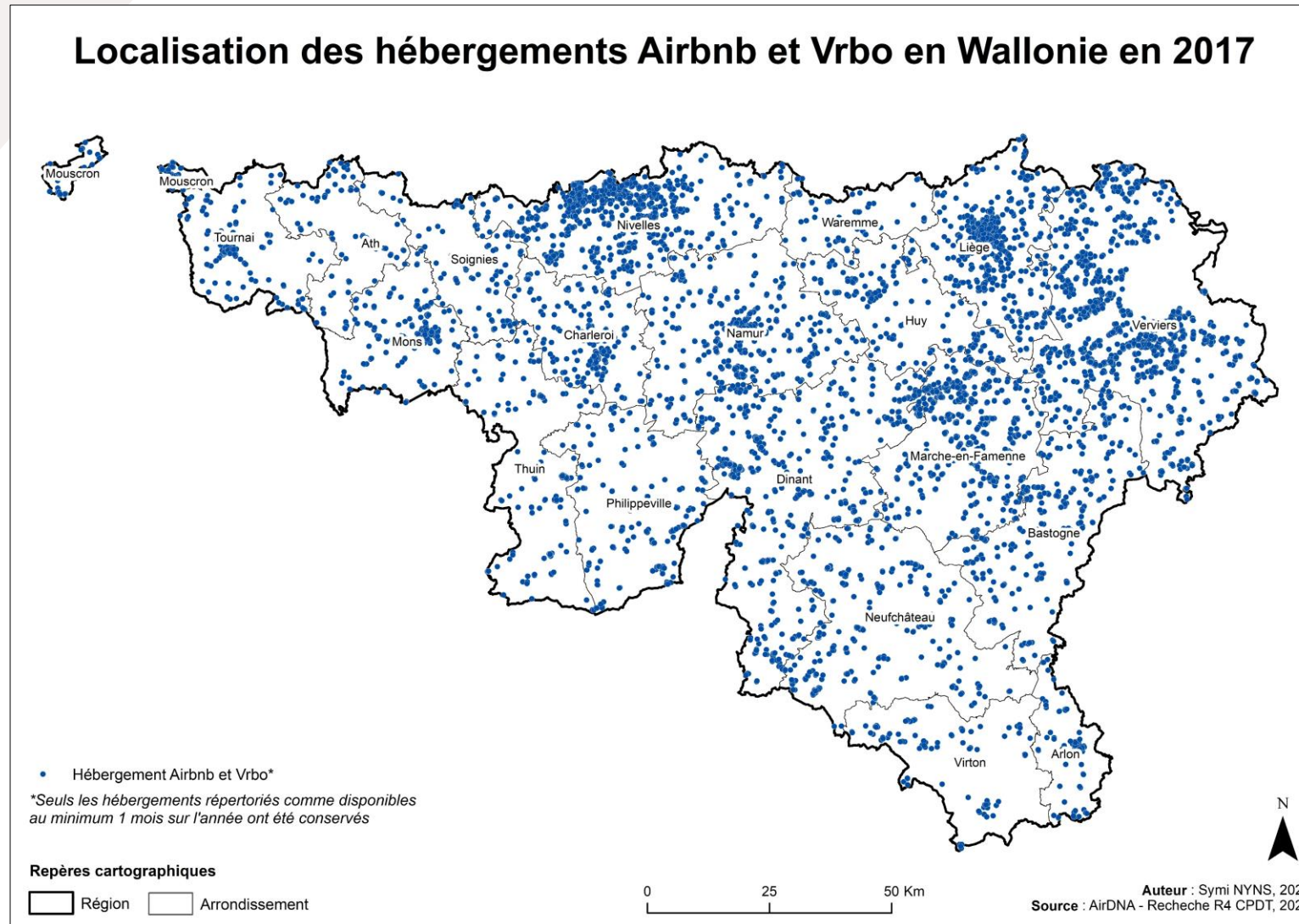
2015
Périphérie bruxelloise

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



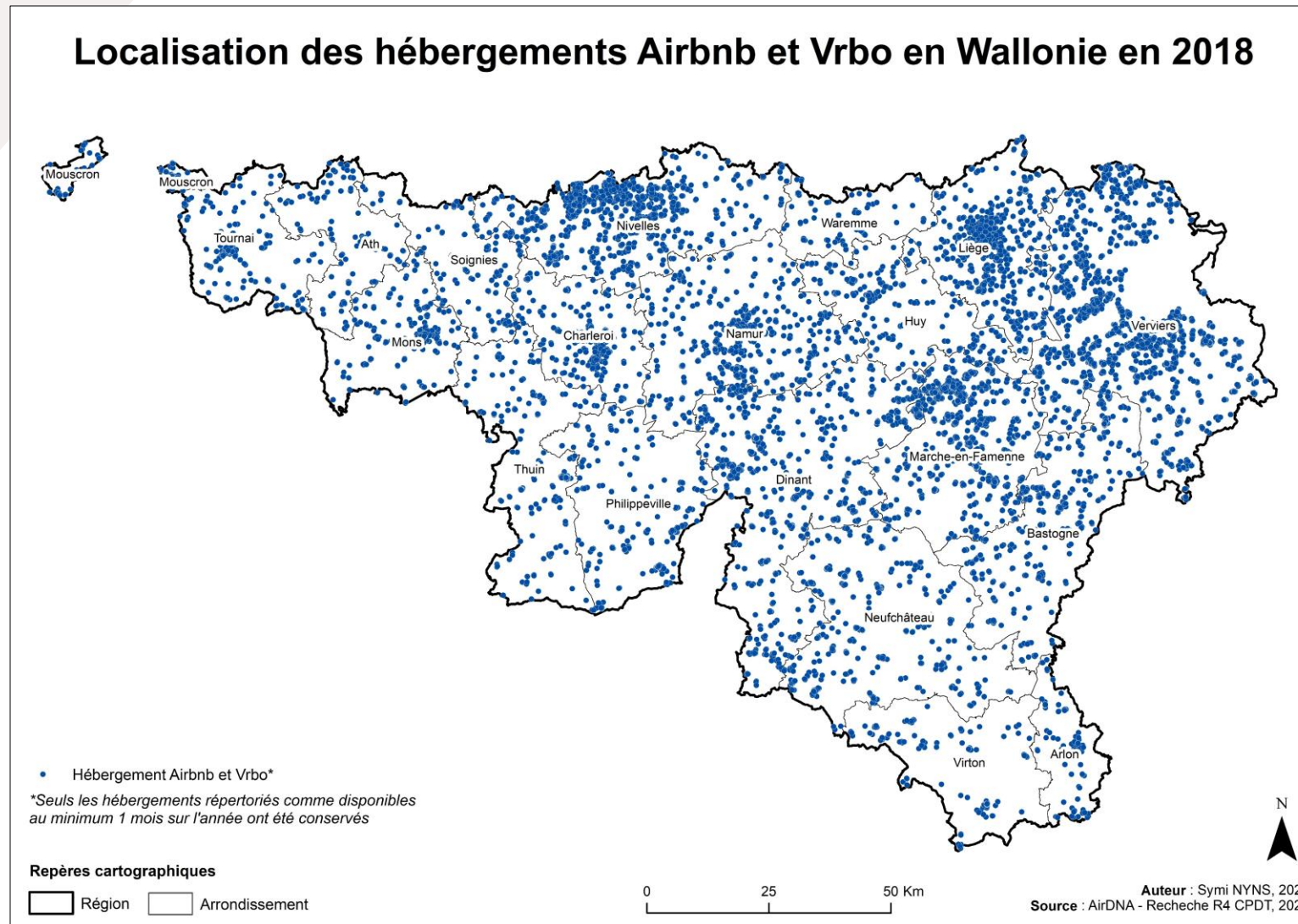
2016
Expansion dans les principales villes wallonnes et autour de destinations touristiques prisées

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



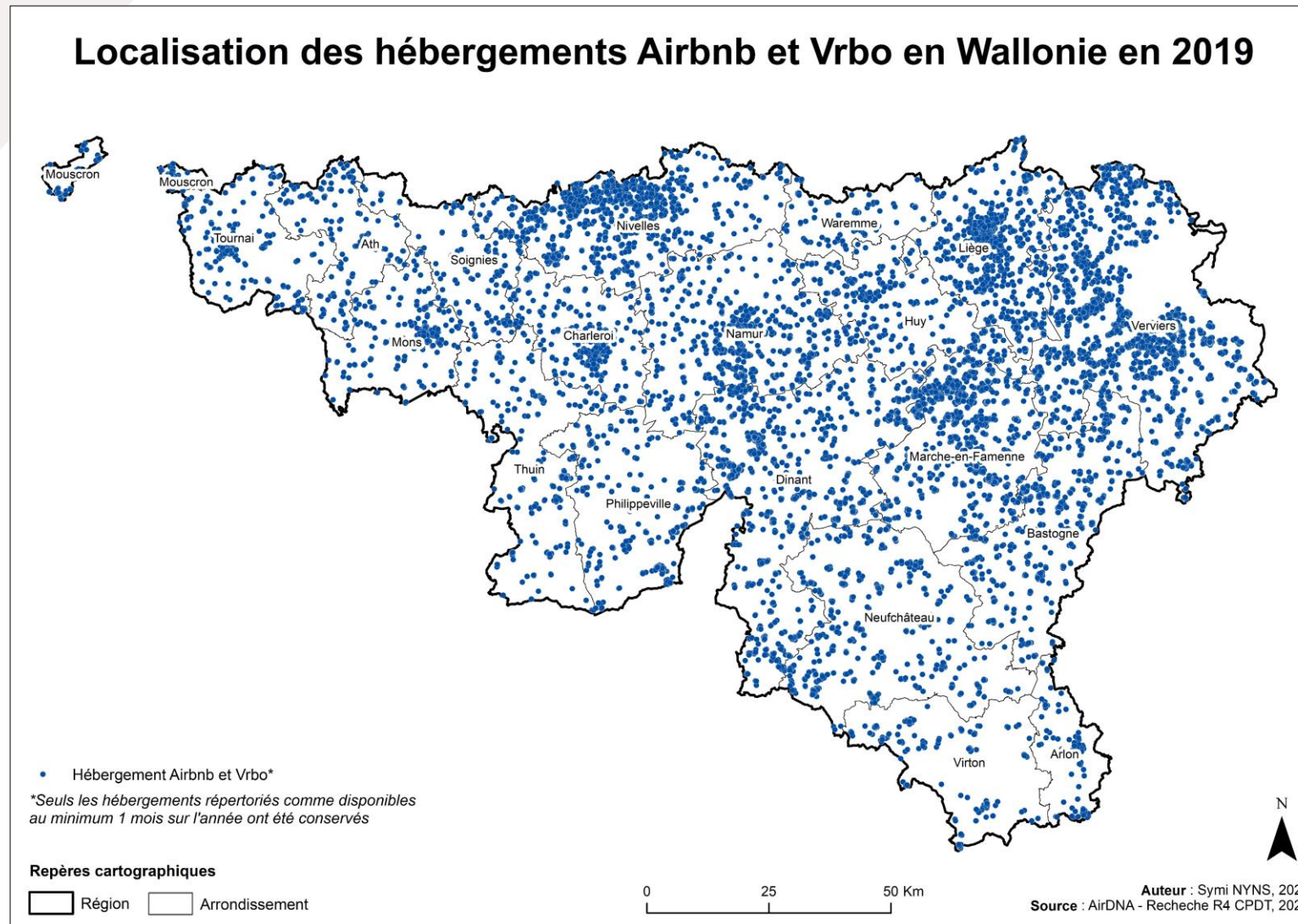
2017-2019
Densification
dans les milieux
urbains et ruraux

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



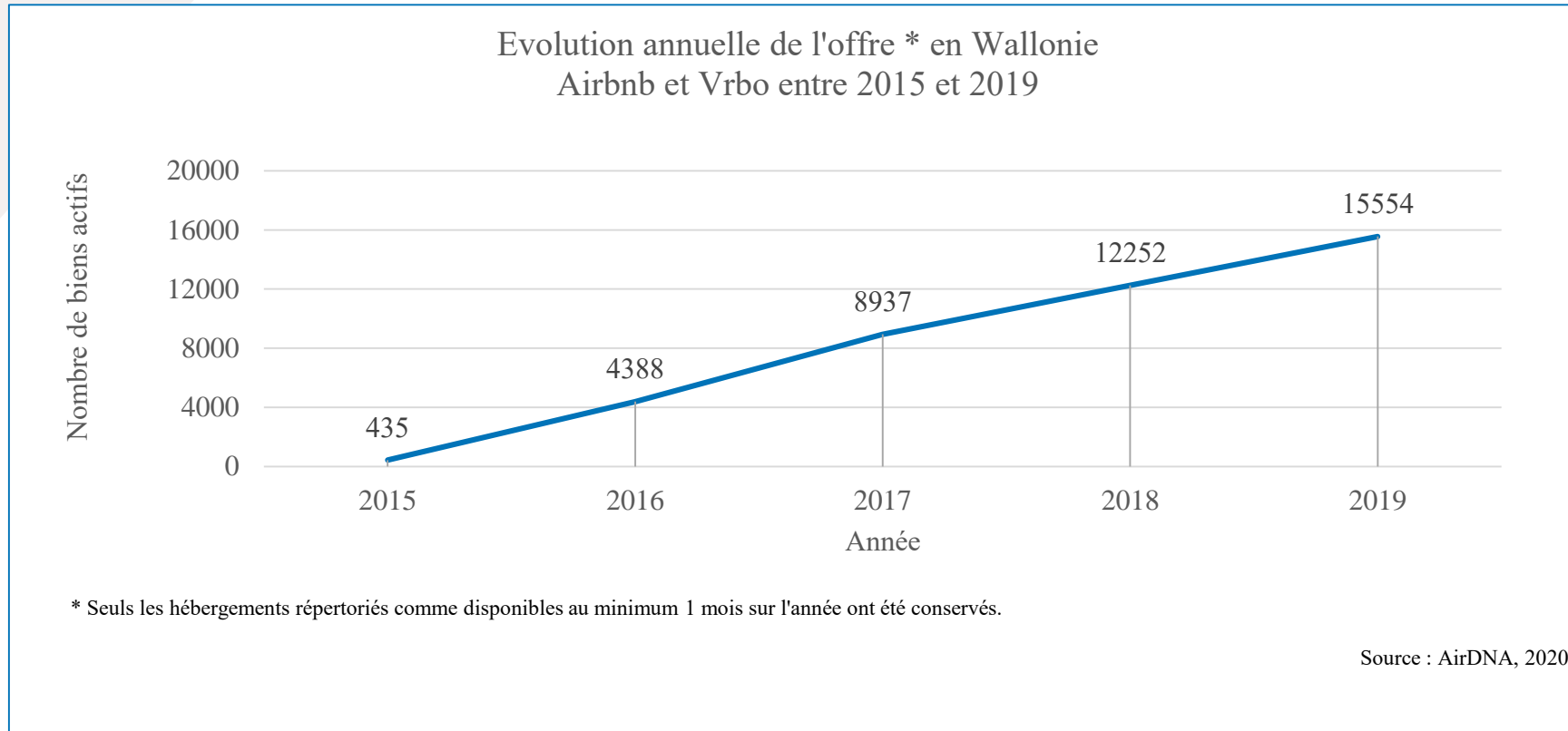
2017-2019
Densification
dans les milieux
urbains et ruraux

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



2017-2019
Densification
dans les milieux
urbains et ruraux

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



→ Croissance linéaire depuis 2015 de l'offre Airbnb et Vrbo en Wallonie

Qu'en est-il de l'offre des hébergements Airbnb et Vrbo en Wallonie ?



Type de bien	2015		2016		2017		2018		2019	
Maison/appartement entier	191	44 %	2 558	58 %	6 082	68 %	8 703	71 %	11 355	73 %
Chambre d'hôtel	1	0,2 %	23	0,5 %	37	0,4 %	67	0,5 %	140	0,9 %
Chambre privée	238	55 %	1 759	40 %	2 736	31 %	3 379	28 %	3 969	26 %
Chambre partagée	5	1,1 %	48	1,1 %	64	0,7 %	85	0,7 %	90	0,6 %
Non précisé	/	/	/	/	18	0,2 %	18	0,1 %	/	/
Total	435		4 388		8 937		12 252		15 554	
<i>Source : AirDNA</i>										

→ Croissance linéaire depuis 2015 de l'offre Airbnb et Vrbo en Wallonie

→ Migration d'une fonction initiale de partage à une fonction lucrative

Les hébergements Airbnb à l'origine de nombreux impacts



Échelle	Catégorie d'impacts	Impacts positifs	Impacts négatifs
Micro (hôtes-invités-résidents)	Socio-économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Prix attractif - Interactions entre locaux et touristes - Lutte contre la solitude - Avantages pratiques et utilitaires (par ex: commodités du foyer, emplacements avantageux autour des sites touristiques...) - Avantages expérientiels (par ex: authenticité, immersion dans le quotidien des locaux...) - Source de revenus supplémentaire pour les propriétaires des biens - Opportunité d'emplois et d'affaires - Amortissement du coût lié à l'entretien du bien - Plaisir d'aider 	<ul style="list-style-type: none"> - Frictions entre locaux et touristes du fait du partage des infrastructures, services et espaces - Nuisances sonores liées aux fêtes - Déconnexion vis-à-vis du quartier : déclin du sentiment d'appartenance à la communauté et d'attachement au lieu - Altération de la vie quotidienne des résidents et de sa qualité
Meso (destination-hébergements traditionnels)	Socio-économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Élargissement du choix des destinations - Influence positive sur la durée de séjours, la fréquence et le nombre d'activités sur place (avantage économique pour la destination) - Création de nouveaux emplois dans l'industrie du tourisme local, dans les secteurs non hôteliers (restaurants, spectacles, attractions...) et dans le secteur de l'hébergement de l'industrie hôtelière - Offre complémentaire pour répondre à des pics de demande lorsque la capacité des hôtels est atteinte ce qui permet également de limiter l'augmentation des prix des chambres des hôtels - Augmentation du nombre de touristes dans les destinations touristiques principales et secondaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Menace pour la culture locale : perte d'authenticité et des traditions locales et donc de l'identité du lieu - Altération de l'ambiance du quartier - Influence négative sur les indicateurs clés de performance des hôtels - Concurrence vis-à-vis des hôtels bas de gamme - Pertes fiscales (absence de déclaration ou fraude) - Augmentation du prix des logements et des loyers - Contraintes réglementaires et fiscales différentes par rapport au secteur hôtelier : concurrence déloyale et absence de garantie de qualité et sécurité de service - Difficultés pour le secteur de l'hébergement traditionnel à recruter et conserver le personnel (pénurie de logements induite par la plateforme) - Effets perturbateurs sur les agences de voyages en ligne comme Booking - Modification de la composition sociodémographique de certains quartiers
	Environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution à la préservation de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des déchets - Gestion de l'eau
	Spatiaux/urbains	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution à la réhabilitation immobilière, aux projets d'aménagement de la ville et à la rénovation des bâtiments privés - Contribution à des processus de régénération urbaine et de création de lieux 	<ul style="list-style-type: none"> - Sursaturation des centres-villes déjà saturés - Concurrence pour les espaces résidentiels et commerciaux - Diminution de la disponibilité en logements résidentiels et augmentation de la valeur foncière menant à la gentrification de quartiers résidentiels - Emplacements dans les quartiers résidentiels davantage exposés à la criminalité par rapport aux quartiers touristiques - Diminution des places de stationnement - Augmentation de la congestion - Touristification

Les hébergements Airbnb à l'origine de nombreux impacts



Échelle	Catégorie d'impacts	Impacts positifs	Impacts négatifs
Micro (hôtes-invités-résidents)	Socio-économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Prix attractif - Interactions entre locaux et touristes - Lutte contre la solitude - Avantages pratiques et utilitaires (par ex: commodités du foyer, emplacements avantageux autour des sites touristiques...) - Avantages expérientiels (par ex: authenticité, immersion dans le quotidien des locaux...) - Source de revenus supplémentaire pour les propriétaires des biens - Opportunité d'emplois et d'affaires - Amortissement du coût lié à l'entretien du bien - Plaisir d'aider 	<ul style="list-style-type: none"> - Frictions entre locaux et touristes du fait du partage des infrastructures, services et espaces - Nuisances sonores liées aux fêtes - Déconnexion vis-à-vis du quartier : déclin du sentiment d'appartenance à la communauté et d'attachement au lieu - Altération de la vie quotidienne des résidents et de sa qualité
	Meso (destination-hébergements traditionnels)	<p>Socio-économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Élargissement du choix des destinations - Influence positive sur la durée de séjours, la fréquence et le nombre d'activités sur place (avantage économique pour la destination) - Création de nouveaux emplois dans l'industrie du tourisme local, dans les secteurs non hôteliers (restaurants, spectacles, attractions...) et dans le secteur de l'hébergement de l'industrie hôtelière - Offre complémentaire pour répondre à des pics de demande lorsque la capacité des hôtels est atteinte ce qui permet également de limiter l'augmentation des prix des chambres des hôtels - Augmentation du nombre de touristes dans les destinations touristiques <p>Environnementaux</p> <p>Spatiaux/urbains</p> <p>lieux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Menace pour la culture locale : perte d'authenticité et des traditions locales et donc de l'identité du lieu - Altération de l'ambiance du quartier - Influence négative sur les indicateurs clés de performance des hôtels - Concurrence vis-à-vis des hôtels bas de gamme - Pertes fiscales (absence de déclaration ou fraude) - Augmentation du prix des logements et des loyers - Contraintes réglementaires et fiscales différentes par rapport au secteur hôtelier : concurrence déloyale et absence de garantie de qualité et sécurité de service

Ces impacts soulèvent la question de la planification notamment en matière de réglementation : obligations fiscales, sécurité des locations, marché du logement résidentiel et qualité de vie des résidents

Les hébergements Airbnb à l'origine de nombreux impacts



L La déferlante AirBNB met les chambres d'hôtes et gîtes wallons sous tension : "La situation n'est plus tenable"

Des propriétaires de chambres d'hôtes et gîtes ont alerté la ministre Valérie De Bue sur le danger de l'ubérisation du secteur touristique. AirBNB et Booking sont dans leur ligne de mire.

Jacques Duchateau
Céline Demelenne
Publié le 16-06-2023 à 09h41

- **Concurrence déloyale**
 - Absence de déclaration
 - Absence de contrôle et de sanctions
- **Statistique biaisée**
- **Préoccupations pour la location à long terme**



Source : La Libre Belgique, 16 juin 2023

Les données mobiles pour résoudre la problématique de la quantification du tourisme

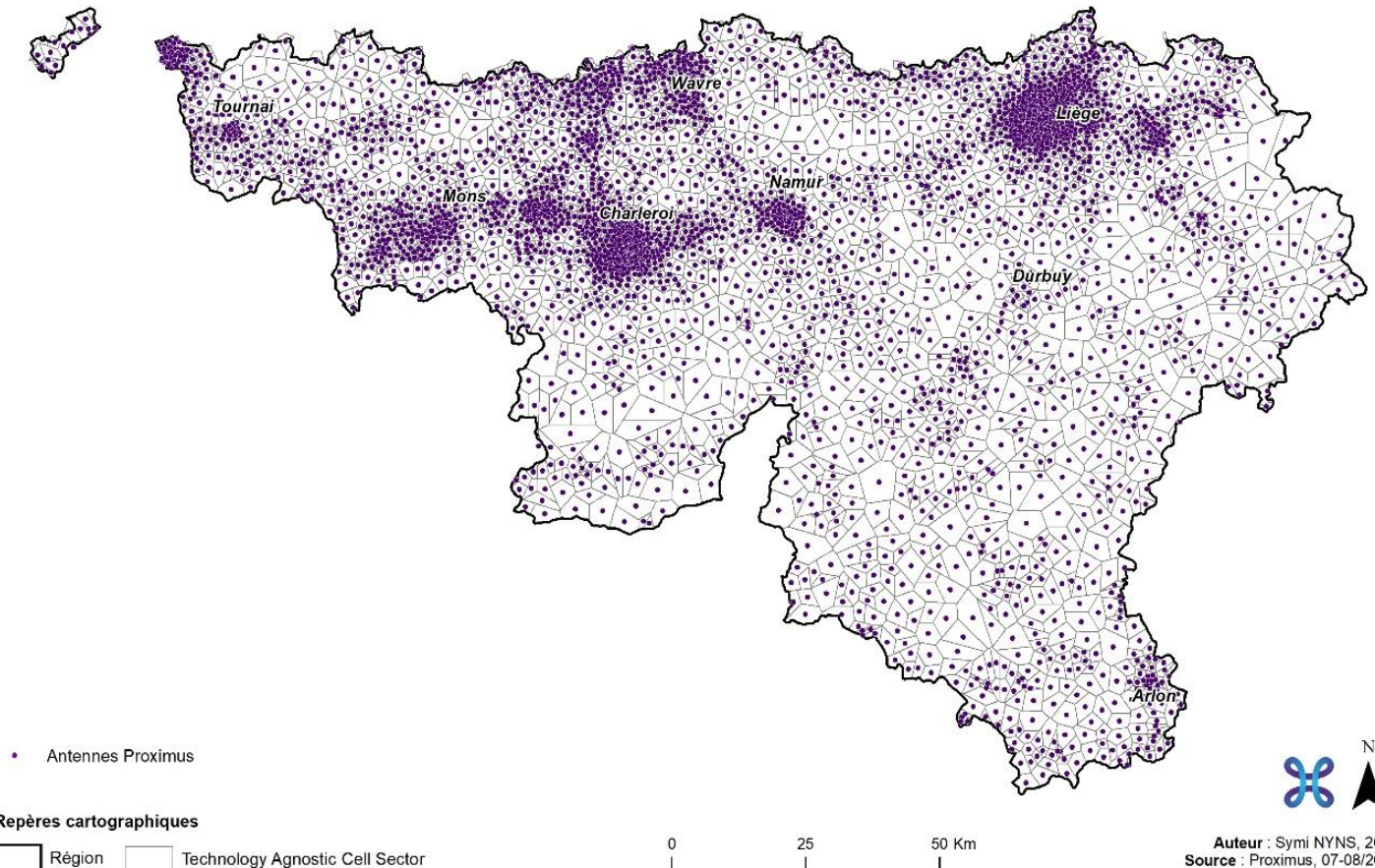


Construction de requêtes avec l'opérateur mobile Proximus

1. Choix de l'unité d'analyse = TACS

- Définie en utilisant la couverture des antennes Proximus
- Découpage de la Wallonie en **3831** Technology Agnostic Cell Sectors (TACS)
- Ces unités d'analyse varient entre 1,3 ha et 47 km² selon qu'on soit en milieu urbain ou rural

Délimitation des TACS sur base de la couverture des antennes Proximus en Wallonie Juillet-août 2018





Les données mobiles pour résoudre la problématique de la quantification du tourisme

Construction de requêtes avec l'opérateur mobile Proximus

1. Choix de l'unité d'analyse = TACS

- Définie en utilisant la couverture des antennes Proximus
- Découpage de la Wallonie en **3831** Technology Agnostic Cell Sectors (TACS)
- Ces unités d'analyse varient entre 1,3 ha et 47 km² selon qu'on soit en milieu urbain ou rural

2. Définition des périodes analysées

- Juillet - Août et Octobre - Novembre 2018 et 2019

3. Définition du lieu d'hébergement

- Chaque nuit, le temps passé au sein de chaque TACS pour chaque personne est observé
- Un score est calculé sur base de la moyenne de trois composantes : début du score de sommeil, score de fin de « sommeil » et score de la durée de la nuit
- Un score parfait a trois caractéristiques : commencer avant 4h du matin, finir après 4h du matin et durer au moins 4 heures
- Le TACS avec le plus grand score est identifié comme le TACS d'hébergement le plus probable

4. Définition des touristes

Toute personne localisée la nuit à plus de 20 km de son domicile à **condition** qu'elle n'ait pas été localisée au minimum 3 fois de manière discontinue au supposé lieu d'hébergement au cours des 30 derniers jours



Les données mobiles pour résoudre la problématique de la quantification du tourisme

Construction de requêtes avec l'opérateur mobile Proximus

1. Choix de l'unité d'analyse = TACS

- Définie en utilisant la couverture des antennes Proximus
- Découpage de la Wallonie en **3831** Technology Agnostic Cell Sectors (TACS)
- Ces unités d'analyse varient entre 1,3 ha et 47 km² selon qu'on soit en milieu urbain ou rural

2. Définition des périodes analysées

- Juillet - Août et Octobre - Novembre 2018 et 2019

3. Définition du lieu d'hébergement

- Chaque nuit, le temps passé dans le lieu d'hébergement est noté
- Un score est calculé sur base de ce temps passé la nuit
- Un score parfait a trois caractéristiques :
 - Le lieu d'hébergement est à moins de 4 heures de la destination
 - Le lieu d'hébergement est à moins de 4 heures de la destination
 - Le lieu d'hébergement est à moins de 4 heures de la destination
- Le TACS avec le plus grand nombre de nuitées est considéré comme le lieu d'hébergement

Qu'avons-nous comme données ?

Nuitées et arrivées touristiques pour chaque TACS

Les données sont fournies par origine:

Touristes belges: Wallons – Flamands/Bruxellois

Touristes internationaux : Néerlandais – Français – Autres

« sommeil » et score de la durée de la

4 heures

4. Définition des touristes

Toute personne localisée la nuit à plus de 20 km de son domicile à **condition** qu'elle n'ait pas été localisée au minimum 3 fois de manière discontinue au supposé lieu d'hébergement au cours des 30 derniers jours

Les données mobiles : deux aspects techniques importants



1. Soumission au RGPD

Pour chaque unité d'analyse, les données sont obtenues à condition qu'il y ait 30 touristes dans la zone en question

% de couverture avec la règle des 30		Eté 2018	Automne 2018
Belges	Tacs	98%	96,5%
	Tacs – origine	94%	89%
Internationaux	Tacs	97,7%	96,9%
	Tacs – origine	76,1%	71%

2. Extrapolation des données

Proximus ne tient compte que des données de ses utilisateurs et donc, les données sont extrapolées

→ **Part de marché de Proximus en Belgique : 41%**

Pour les touristes belges : L'extrapolation se fait en fonction de la population de l'arrondissement d'origine et du nombre de clients Proximus dans celui-ci

Pour les touristes internationaux : L'extrapolation se fait en fonction de la part de marché du partenaire de roaming dans le pays étudié

Les quatre questions de recherche traitées



Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?

Que nous disent les données de la téléphonie mobile à propos du tourisme non observé en Wallonie ?

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?

Quelles recommandations pour la gestion de ces hébergements en Wallonie ?

Utilisation des données de la téléphonie mobile pour quantifier les nuitées touristiques

Les hébergements collaboratifs



02

Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?



Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?

Hypothèse 1 : les statistiques officielles sous-estiment les nuitées touristiques

Comparaison des 3 bases de données (Proximus – Statbel – AirDNA)

- **Contraintes**

- Difficultés dans le passage à l'échelle communale des données mobiles ce qui entraîne des approximations
- Biais dans les statistiques officielles (données confidentielles + uniquement basées sur les hébergements déclarés et reconnus) et dans les statistiques AirDNA (fréquentation max + algorithme + précision spatiale)

- **Constats**

- Le tourisme réel est au moins 30 % plus élevé l'été (45% l'automne) que la statistique officielle uniquement avec les hébergements collaboratifs Airbnb/Vrbo

Wallonie	Juillet-Août 18	Octobre Novembre 18
Nuitées Proximus	14 459 110	10 807 550
Nuitées officielles (Statbel)	2 478 828	1 168 543
Nuitées estimées en hébergements Airbnb et Vrbo (AirDNA)	1 171 811	1 006 269
Part que représentent les données Statbel et AirDNA dans les données Proximus	25 %	20 %
Sources : Proximus, Statbel & AirDNA		

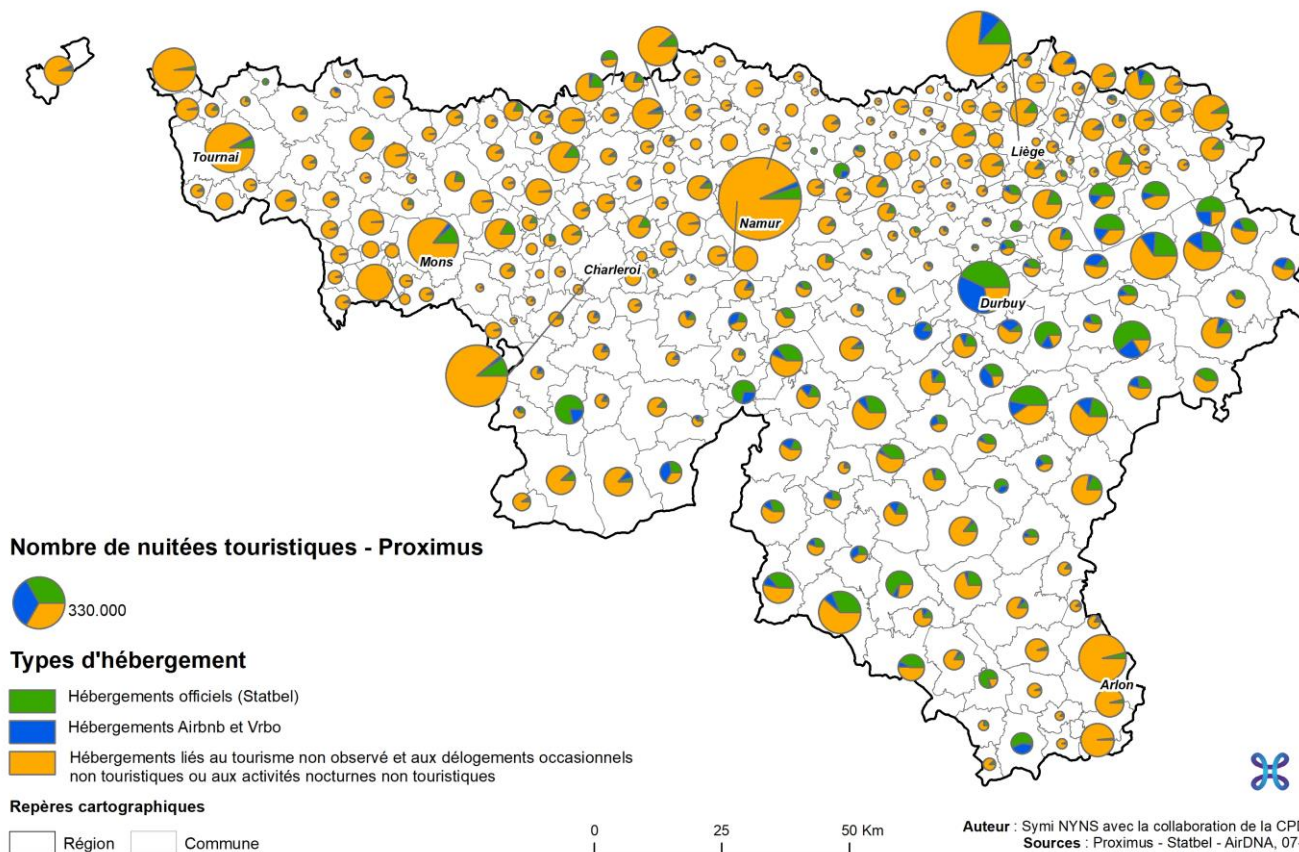
- Les écarts entre les 3 bases de données varient d'une Maison du Tourisme à l'autre et d'une commune à l'autre
- La régression linéaire permet d'isoler 6 communes aux écarts importants (Namur, Aubange, Dour, Brugelette, Hastière et Somme-Leuze)



Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?

Hypothèse 1 : les statistiques officielles sous-estiment les nuitées touristiques

Distribution des nuitées Proximus par type d'hébergement (été 2018)





Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?

Hypothèse 2 : les données mobiles révèlent le tourisme non observé en incluant des formes de tourisme qui échappent aux statistiques officielles ou de nouvelles formes de tourisme

Hypothèse 3 : les facteurs à l'origine des nuitées Proximus varient entre les milieux et selon la période considérée

Analyse détaillée des 6 études de cas et rencontre avec les Maisons du Tourisme

• Constats

- Des pans entiers du tourisme sont délaissés : hébergements collectifs, résidences secondaires, tourisme fluvial, hébergements P2P - part déclarée minime, hébergements non déclarés, hébergements éphémères liés aux événements saisonniers
- Des sources de nuitées non touristiques répondent aux critères de la définition développée avec l'opérateur : routiers, hospitalisations, délogements chez la famille/les amis, noctambules, camps de mouvements de jeunesse, forains, saisonniers, ouvriers du bâtiment, personnes sans domicile
- Un filtrage des données de la téléphonie mobile est nécessaire : routiers, hospitalisations, délogements chez la famille/les amis
- Routiers : Capacité (SOFICO et Truck parkings) + taux de fréquentation (UTB-FGTB, 2017)
- Hôpitaux : Capacité (IWEPS)+ nb séjours avec nuitées (SPF santé publique) + population (Census 2011)
- Délogements chez la famille/les amis : enquête en ligne sur les pratiques de délogements en Wallonie en période hors Covid (N=824) – part des ménages qui accueillent de la famille/des amis + nombre moyen de nuitées accueillies + taille des groupes + part de nuitées délogées à moins de 20km du domicile
- Selon le type de milieu, les nuitées Proximus filtrées ne sont pas influencées par les mêmes catégories d'hébergements



Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?

Hypothèse 2 : les données mobiles révèlent le tourisme non observé en incluant des formes de tourisme qui échappent aux statistiques officielles ou de nouvelles formes de tourisme

Hypothèse 3 : les facteurs à l'origine des nuitées Proximus varient entre les milieux et selon la période considérée

Résultats du filtrage sur base des hospitalisations, des routiers et des délogements chez la famille/amis	2018		2019	
	Été	Automne	Été	Automne
Nuitées Proximus	14 459 110	10 807 550	14 794 380	10 604 034
Nombre maximum de nuitées filtrées	4 273 573	4 275 990	4 293 652	4 296 119
Hôpitaux	409 252	416 036	409 252	416 040
Aires de repos	174 050	171 240	174 047	171 240
Truck parkings	94 132	92 626	94 659	93 145
Délogements chez la famille/les amis	3 596 139	3 596 088	3 615 694	3 615 694
Nombre de nuitées filtrées corrigées	3 608 851	3 524 029	3 623 924	3 468 115
Hôpitaux, Aires de repos et Truck parkings	510 789 (3,5 %)	518 211 (4,8 %)	508 277 (3,4 %)	497 470 (4,7 %)
Délogements chez la famille/les amis	3 098 062 (21,4 %)	3 005 818 (27,8 %)	3 115 647 (21,1 %)	2 970 645 (28 %)
Nuitées Proximus filtrées	10 850 259	7 283 521	11 170 456	7 135 919

→ Au minimum 1/4 des nuitées Proximus l'été et 1/3 l'automne ne sont pas des nuitées touristiques au sens premier du terme (routiers, hospitalisations, délogements chez la famille/les amis)

Les données issues de la téléphonie mobile reflètent-elles les activités touristiques d'un territoire donné ?



Avantages

- Inclusion de données sur l'hébergement pour lesquelles aucune statistique n'existe : possibilité de compléter les statistiques officielles
- Source unique de données pour estimer la fréquentation touristique
- Approche statistique comparable pour tous les territoires
- Collecte et traitement faciles et rapides par automatisation sans mobilisation des touristes
- Précisions spatiales et temporelles supérieures
- Nouvelles perspectives d'analyse

Inconvénients

- Inclusion de déplacements non touristiques
- Requièrent une connaissance du territoire pour l'analyse et nécessitent une validation par d'autres sources de données
- Ne permettent pas de tenir compte de certaines spécificités
- Accès limité aux données (confidentialité, propriété de l'opérateur, coût élevé)
- Variation de la couverture spatiale selon la densité de population
- Données peu stables (évolution du réseau mobile et des abonnements)
- Données basées sur des approximations

→ Mesure de l'activité touristique plus large incluant tous visiteurs non réguliers

→ Vision globale de la fréquentation d'un territoire par des visiteurs qui contribuent à la vie économique du territoire, mais qui utilisent aussi ses équipements et ses ressources

→ Capacité à détecter les nuitées en lien avec les hébergements informels, marchands ou non, ou qui ne déclarent pas toute leur activité



03

Que nous disent les données de la téléphonie mobile à propos du tourisme non observé en Wallonie ?

Que nous disent les données de la téléphonie mobile à propos du tourisme non observé en Wallonie ?

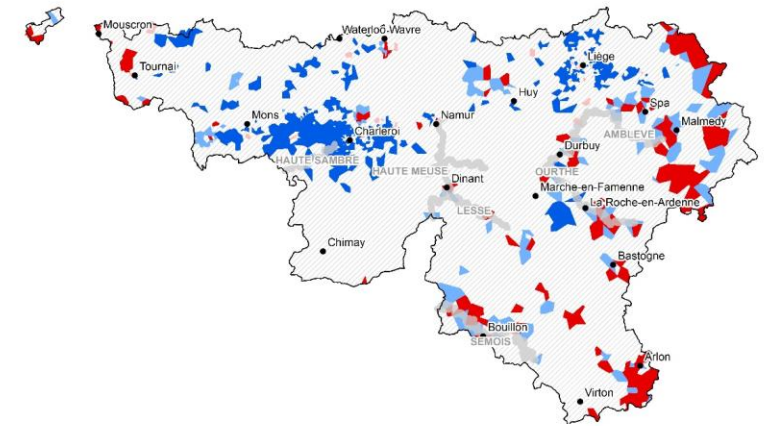


Nuitées « touristiques » non observées (Indice Local de Moran – univarié) – focus clusters HH et HB

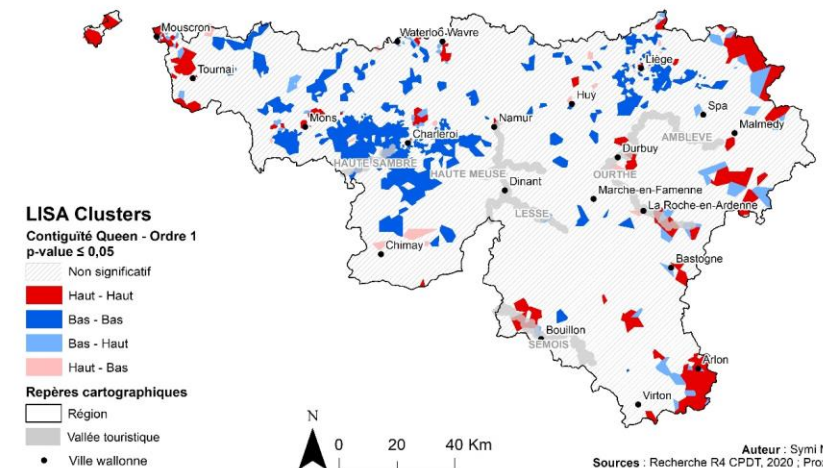
- les travailleurs nocturnes en ce compris les routiers et les travailleurs transfrontaliers (influence de la frontière avec le Grand Duché du Luxembourg, l'Allemagne et la France) **(HH)**
- les voyageurs et travailleurs des aéroports **(HH)**
- les zones d'activités économiques (Vielsalm-Burtonville, Villeroux, Damré, Tournai...) **(HH)**
- les sorties estudiantines **(HH)**
- les camps militaires (Eslenborn, Lagland et Roi Albert) **(HH)**
- les hébergements de location de courte durée issus d'autres plateformes que Airbnb et Vrbo (concentration dans les villages très touristiques – Dinant, Rochehaut, Durbuy...) **(HH)**
- les hébergements éphémères liés aux grands évènements saisonniers **(HH)**
- les centres de pompiers/ambulanciers **(HB)**
- les logements étudiants **(HB)**
- les aires de repos aux infrastructures développées **(HB)**
- les camps de mouvements de jeunesse **(HB)**
- les logements dans les châteaux accueillant des banquets/mariages/séminaires **(HB)**

Autocorrélation spatiale locale : identification des grappes spatiales et des valeurs aberrantes à l'échelle des TACS

Nuitées non observées par les hébergements touristiques mais identifiées par la téléphonie mobile - Eté 2019



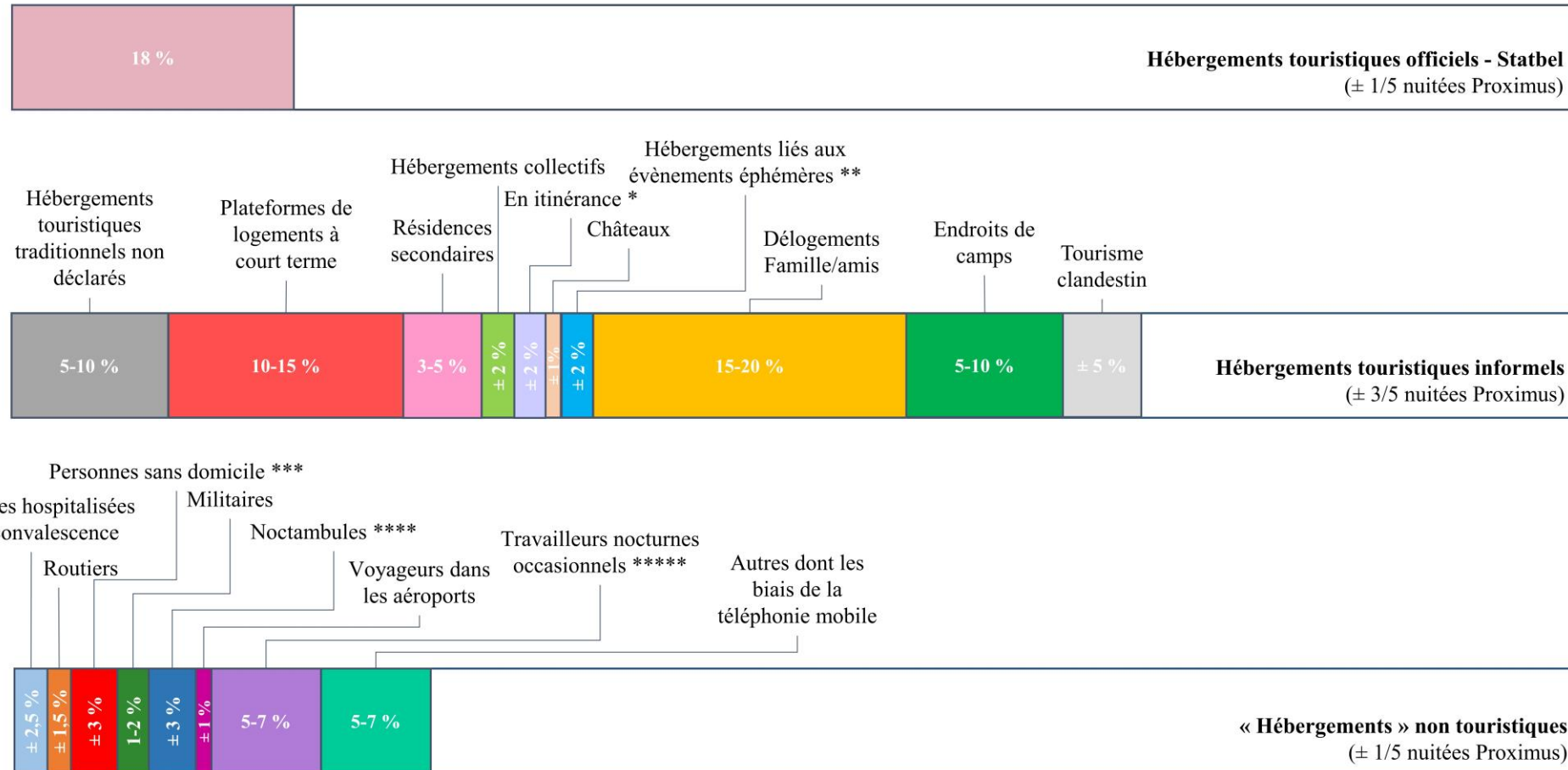
Nuitées non observées par les hébergements touristiques mais identifiées par la téléphonie mobile - Automne 2019





Que nous disent les données de la téléphonie mobile à propos du tourisme non observé en Wallonie ?

Répartition des nuitées Proximus par catégorie d'hébergements

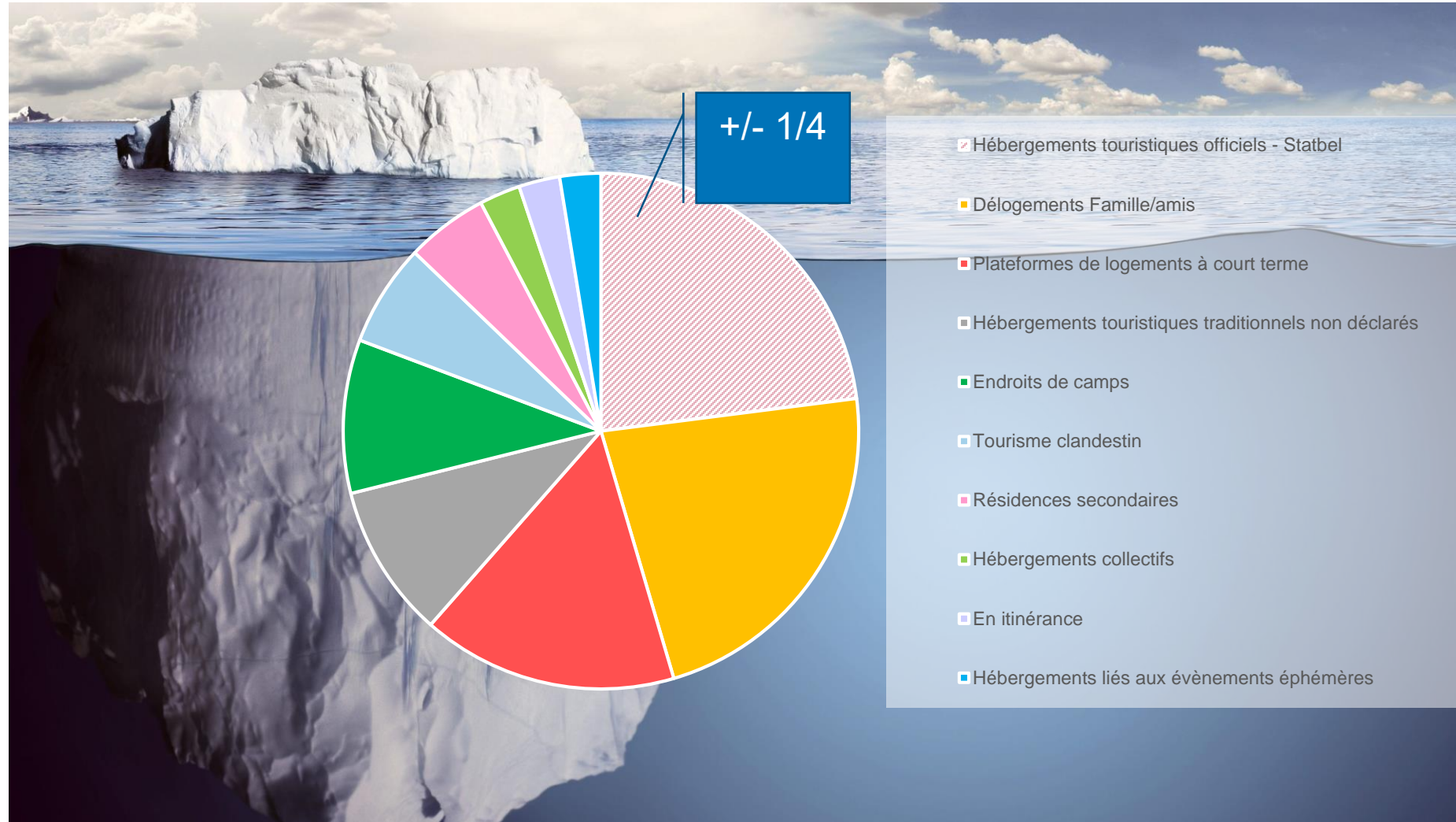


- * Inclus le tourisme fluvial, les personnes sur la route et les mobilhomes « sauvages »
- ** Festivals, compétitions sportives, événements propres au territoire
- *** Centres Fedasil/Croix Rouge, migrants clandestins/squats, communauté des gens du voyages, personnes sans abris
- **** Discothèques, casinos, bars, cafés, soirées privées y compris mariages/banquets/fêtes
- ***** Saisonniers, ouvriers étrangers, forains et famille, ambulanciers/pompiers, travailleurs dans les aéroports



Que nous disent les données de la téléphonie mobile à propos du tourisme non observé en Wallonie ?

Activité touristique identifiée en Wallonie l'été 2019 par type d'hébergement





04

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?

Les parties prenantes interrogées

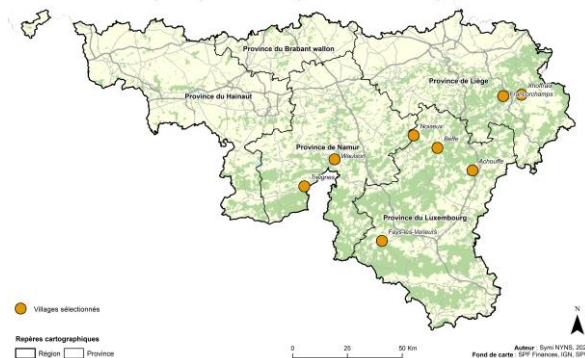


Résidents de communautés rurales

Enquêtes par questionnaire au porte-à-porte

- 8 villages de Wallonie
- 28 mars - 15 avril 2022
- population résidente > 15 ans
- N= 198 (taux réponses : 64 %)

Localisation des villages sélectionnés pour les enquêtes de terrain en lien avec la perception des impacts des Airbnb par les résidents



Acteurs de l'hébergement touristique traditionnel

Focus group

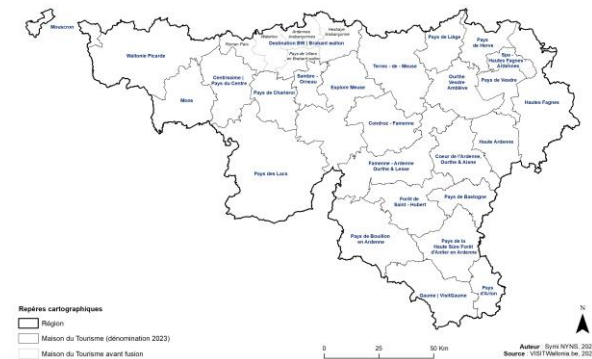
11 participants

Maisons du Tourisme

Entretiens téléphoniques semi-directifs

6 représentants

Délimitation des Maisons du Tourisme en Wallonie



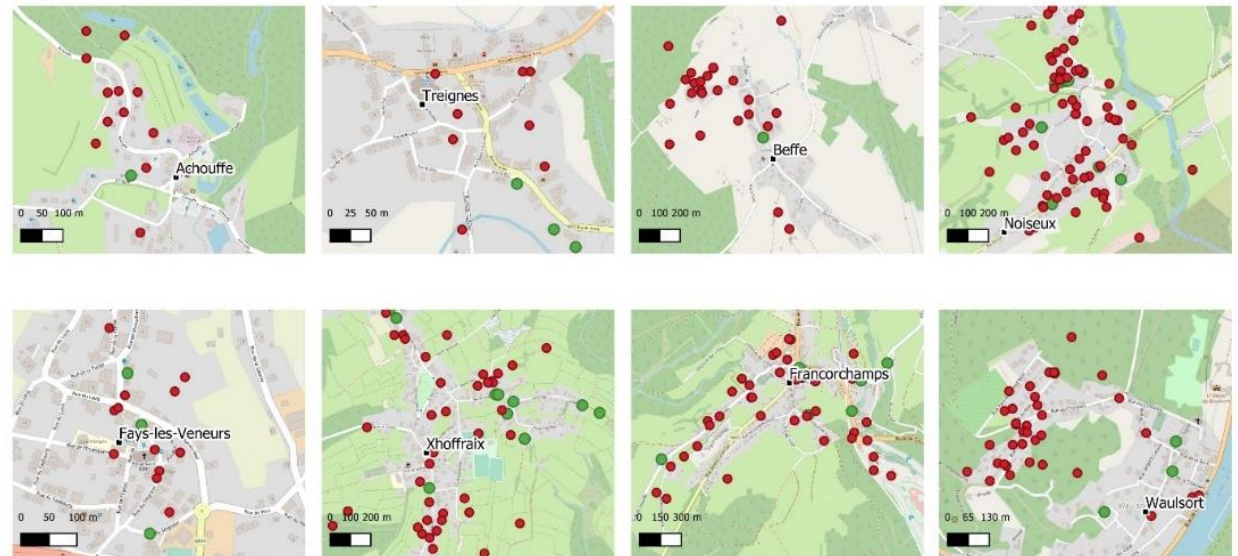
Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?



Les résidents des communautés rurales

- Seulement la moitié des résidents sont conscients qu'il existe des hébergements de type Airbnb dans leur village
 - 38 % associent la plateforme à sa fonction première : le partage
 - 30 % ne savent pas s'ils sont localisés dans leur rue
 - 40 % ne savent pas estimer leur nombre
- Les résidents relèvent la présence d'hébergements touristiques, mais ne connaissent pas leur moyen de location
- Les Airbnb dominent les hébergements de terroir → ce sont bien les impacts des Airbnb qui sont évalués

Offre en hébergements Airbnb/Vrbo et en hébergements de terroir en 2019



*Seuls les hébergements répertoriés comme disponibles au minimum 1 mois sur l'année ont été conservés

Auteur : Symi NYNS, 2022
Fond de carte : OpenStreetMap
Sources : AirDNA et CGT - Recherche R4 CPDT, 2020

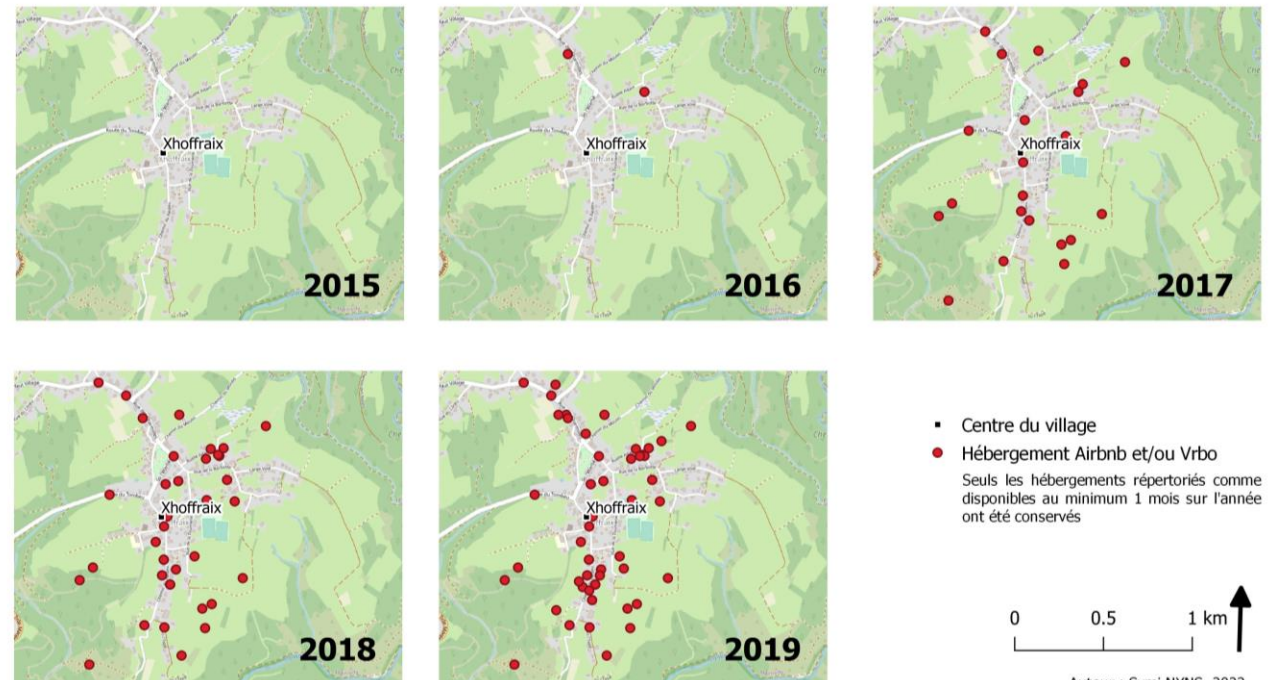
Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?



- Les impacts découlent davantage de la capacité et de la quantité des locations à court terme (succès de la plateforme) que du moyen de location
- **Les principaux impacts positifs** : positif pour le tourisme local (15%), pour les commerces (13%), pour l'économie locale (6%) et apporte de la vie dans le quartier (7%) – dimension socio-économique
- **Les principaux impacts négatifs** : bruit (39%), déchets (8%) et réduit l'accessibilité aux logements (6%) – dimension sociale

→ 57% n'avaient aucun impact positif à citer, 47% aucun négatif et 25% ni l'un ni l'autre

Evolution de l'offre en hébergements Airbnb et Vrbo à Xhoffraix entre 2015 et 2019



Auteur : Symi NYNS, 2022
Fond de carte : OpenStreetMap
Source : AirDNA - Recherche R4 CPDT, 2020

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?

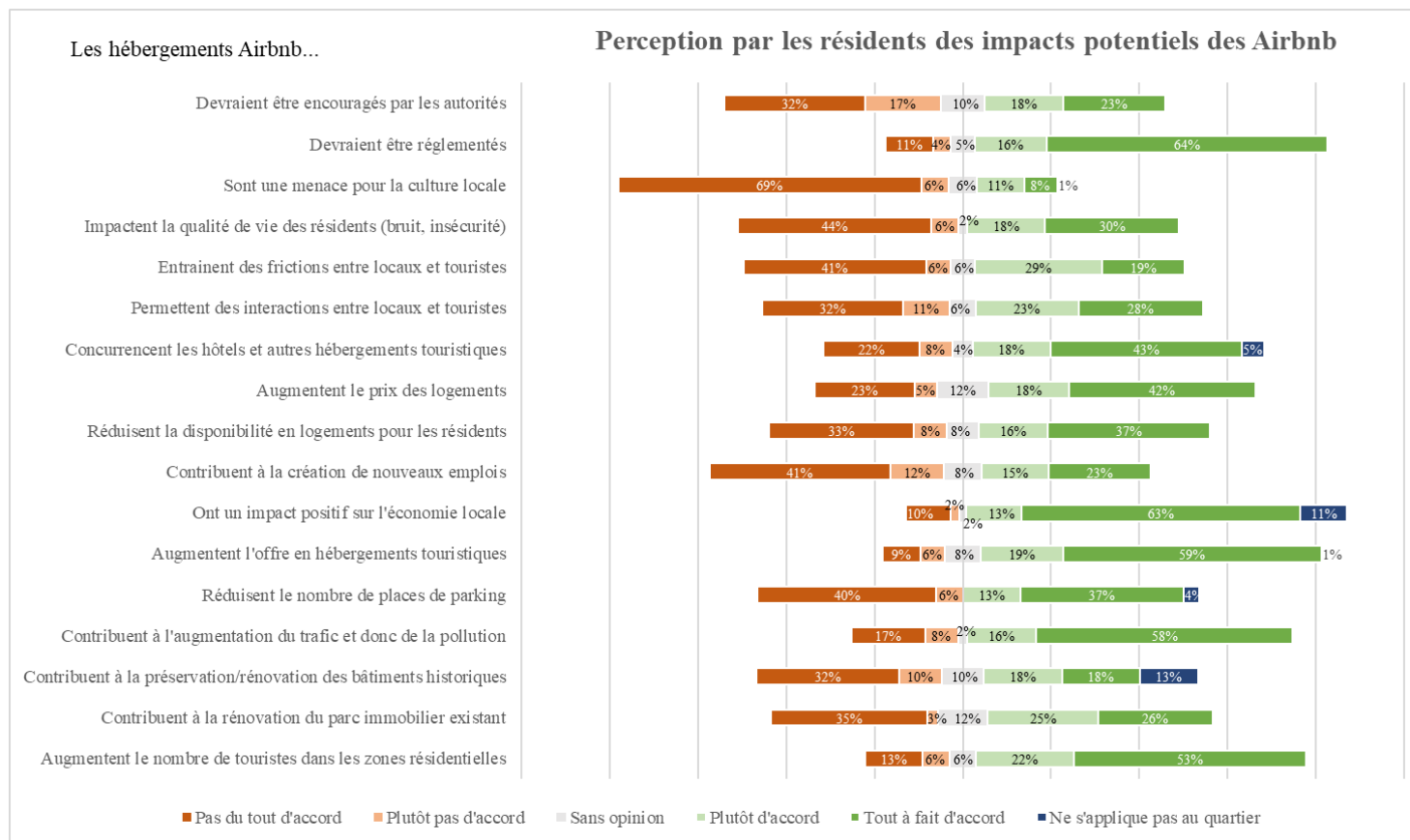


- **Pour la majorité des répondants :**

- pas une menace pour la culture locale (75%)
- augmentent le nombre de touristes dans les zones résidentielles (75%) et donc le prix des logements (60%) et contribuent à l'augmentation du trafic et donc de la pollution (74%)
- augmentent l'offre en hébergements touristiques (77%) et concurrencent les hôtels et autres hébergements classiques (61%), mais sont positifs pour l'économie locale (76%)

- **Une minorité** pense que ces hébergements contribuent à la création d'emplois (38%) et à la rénovation des bâtiments historiques (35%)

- **Les avis sont mitigés** pour les autres items



Enquête réalisée en mars-avril 2022 auprès de 198 personnes

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?



Résultats de l'Analyse des Correspondances Multiples : facteurs influençant la perception

→ *Méthode exploratoire qui étudie les ressemblances et différences entre les individus et extrait les principales dimensions de cette variabilité avant de les décrire par les modalités*

- **Localité** : Ceux qui n'ont pas d'opinion sur les impacts habitent les localités aux plus faibles densités d'Airbnb tandis que ceux qui ressentent des impacts habitent les villages avec une forte densité
- **Règlementations** : Ceux qui n'ont pas d'opinion sur les impacts n'ont pas d'opinion sur les réglementations, ceux qui ressentent les impacts sont pour les réglementations et ceux qui n'en ressentent pas sont contre les réglementations
- **Recours aux Airbnb** : Ceux qui ont déjà eu recours, perçoivent les impacts à connotation positive et les impacts à connotation négative qui concernent les questions d'aménagement du territoire et urbanistiques et idem pour les hôtes

→ Il serait intéressant de transposer cette enquête à d'autres villages – études de cas afin de guider les réglementations en définissant un seuil à partir duquel le nombre d'hébergements touristiques proportionnellement à la population devient problématique

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?



Les acteurs de l'hébergement touristique traditionnel

(-) Absence de recensement :

- Mesure du poids économique du tourisme
- Evolution du marché de l'économie touristique wallonne
- Part que ces hébergements représentent par rapport à celle de l'hébergement traditionnel
- Marché parallèle qu'ils créent
- Professionnalisation du secteur
- Qualité de services et d'hébergements
- Absence de taxe de séjour

(+) Opportunité promotionnelle, réponse à une demande spécifique et remise en question du secteur traditionnel

Tableau synthétique des impacts des hébergements collaboratifs identifiés par les participants

Typologie	Connotation positive	Connotation négative
Économique	<ul style="list-style-type: none"> - Apport financier complémentaire pour les exploitants - Participation à la promotion d'hébergements touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Questionnement des business modèles de l'hébergement traditionnel - Augmentation des prix des loyers dans les quartiers résidentiels à haut potentiel touristique - Sous-estimation du poids économique du tourisme - Absence de structure et de suivi de l'évolution du marché de l'économie touristique - Sous-estimation de la part de ces hébergements dans l'économie du tourisme - Création d'un marché parallèle
Social	<ul style="list-style-type: none"> - Réponse à une demande jusque-là ignorée - Remise en question du secteur touristique traditionnel 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un fossé digital par rapport aux hébergements traditionnels - Gentrification : des quartiers entiers se vident de leurs résidents - Concurrence déloyale vis-à-vis des hébergements touristiques traditionnels qui sont contraints par des réglementations - Pas de garantie concernant l'aspect qualitatif de ces hébergements - Pas de professionnalisation des hôtes
Règlementaire		<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'encadrement pour limiter leur développement - Absence de conditions d'accès aux plateformes - Absence d'un recensement complet - Non-application des lois et réglementations en vigueur - Défaut dans la gestion communale

Quels sont les impacts générés par les hébergements collaboratifs en Wallonie ?



Les Maisons du tourisme

(-) Absence de recensement :

- Statistique générale biaisée (// promotion, marketing, mesure du poids économique, gestion des flux touristiques et altération vision réelle du potentiel touristique).
- Qualité de services et d'hébergements
- Absence de taxe de séjour (//économie touristique)

(+) Promotion des destinations, accroissement de l'offre touristique sur le territoire, diversification du type d'hébergement et bénéfices pour l'économie touristique locale

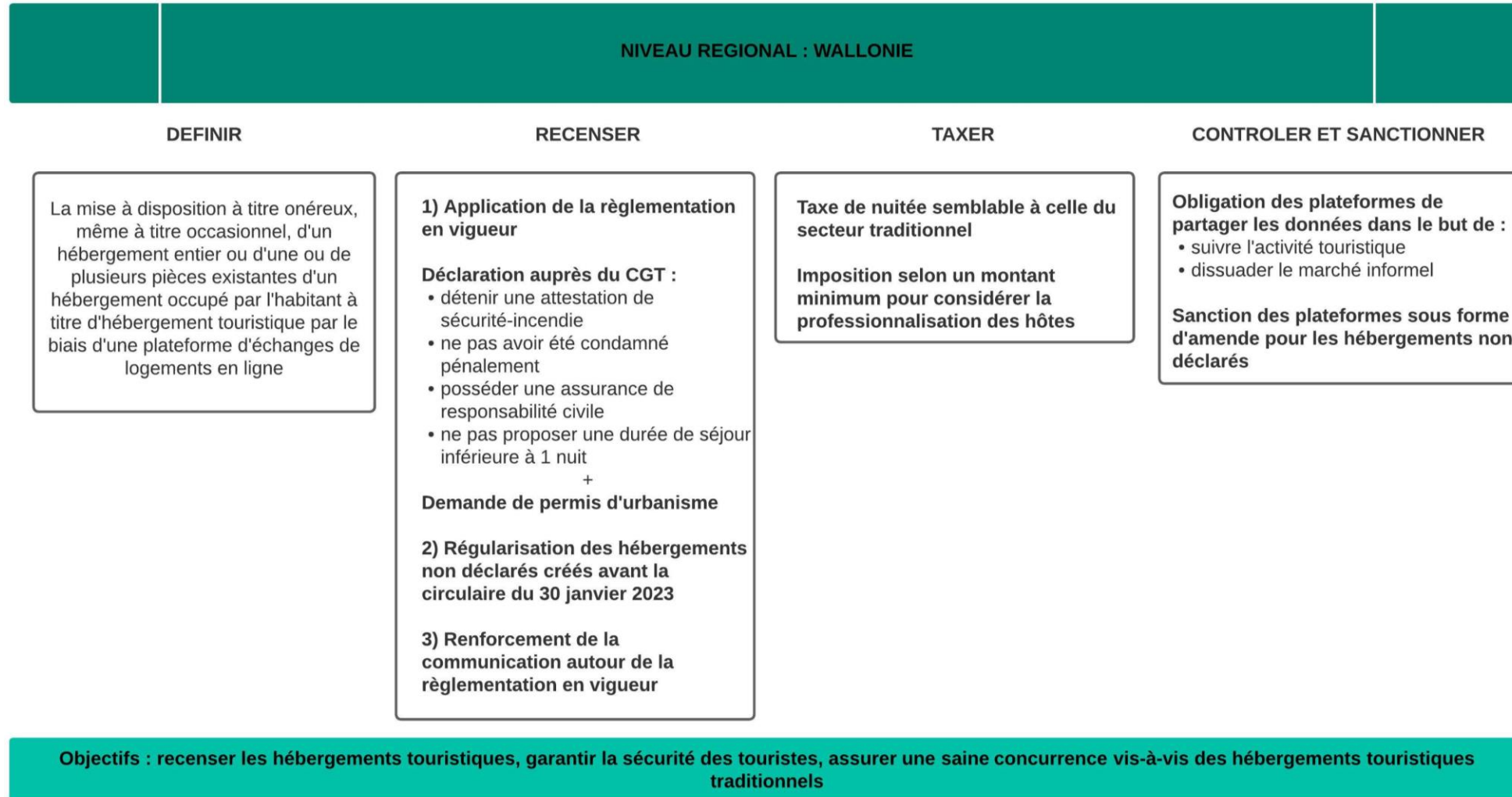
Tableau synthétique des impacts des hébergements collaboratifs identifiés par les Maisons du Tourisme	
Connotation positive	Connotation négative
<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de la visibilité de la destination - La promotion des destinations et de leurs hébergements - L'accroissement de l'offre touristique sur le territoire - La diversification du type d'hébergement et donc, la complémentarité entre les hébergements traditionnels et les hébergements plus originaux proposés par les plateformes - Les bénéfices pour l'économie touristique locale - L'étalement des saisons - La plateforme Airbnb permet d'entrer en contact avec les propriétaires contrairement à d'autres plateformes - La plateforme Airbnb est facilement accessible 	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence de déclaration à la Région wallonne ce qui a des implications pour : <ul style="list-style-type: none"> • La garantie d'un minimum de qualité de service et d'hébergements : absence de critères de qualité • La statistique générale qui est biaisée ce qui est problématique pour : La promotion de la destination et le marketing, la mesure du poids économique et la gestion des flux touristiques - L'absence de taxation ayant des implications pour : <ul style="list-style-type: none"> • La saine concurrence • La vision réelle du potentiel des différentes communes • L'estimation de l'économie touristique - Le problème d'accès au logement lorsque le nombre d'hébergements transformés en location à court terme dépasse un certain seuil - La gestion par des investisseurs ou la professionnalisation des hôtes



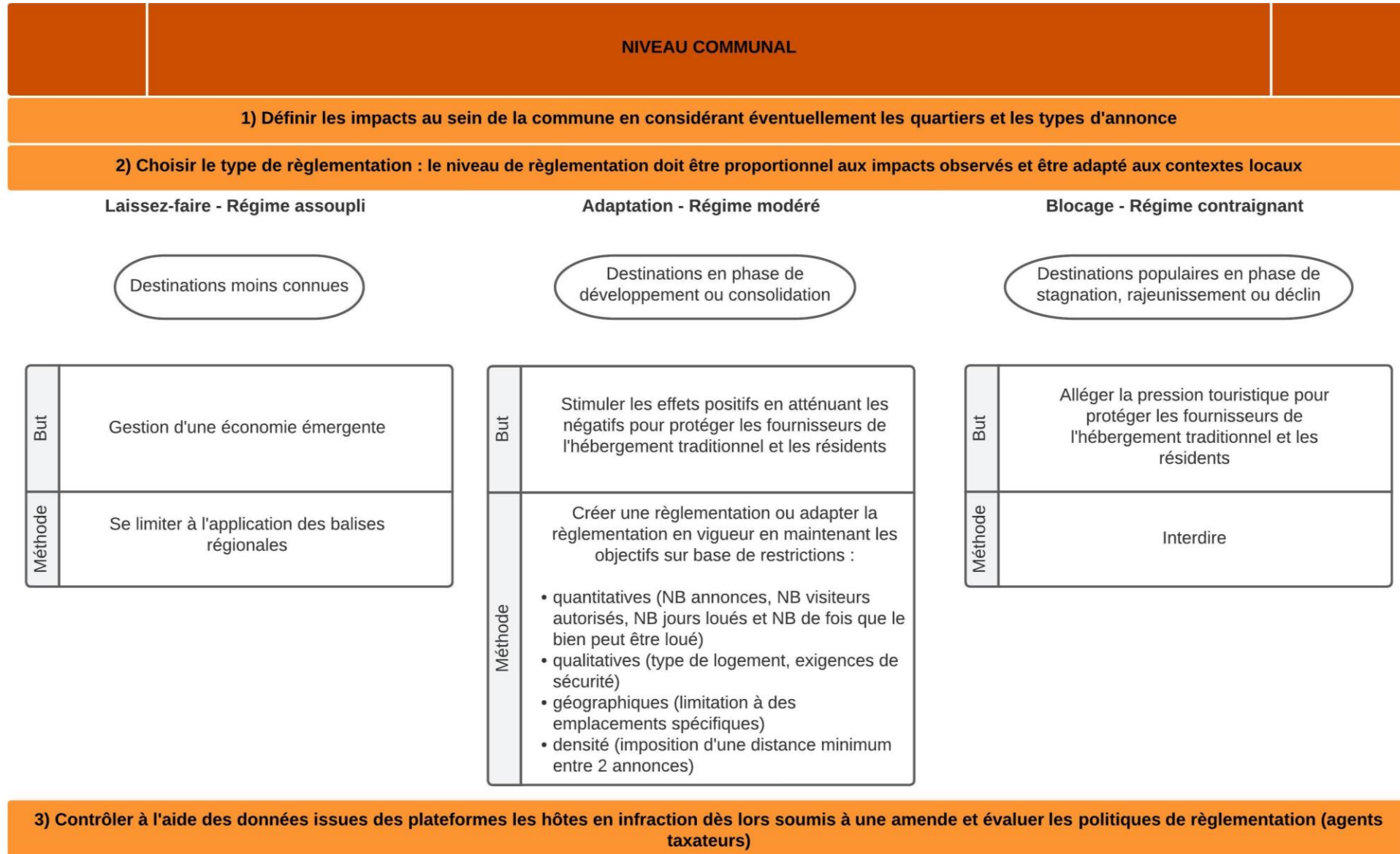
05

Quelles recommandations pour la gestion de ces hébergements en Wallonie ?

Proposition de recommandations à l'échelle régionale



Proposition de recommandations à l'échelle communale





06 Conclusion générale

Apports de la recherche



- **Méthodologie innovante pour étudier l'hébergement touristique dans sa globalité**
- **Nouvel éclairage sur l'activité touristique en Wallonie et les pratiques en matière d'hébergement touristique**
 1. Sous-estimation des statistiques officielles en Wallonie d'un facteur trois, voire d'un facteur quatre
 2. Identification des hébergements informels : ils représenteraient près de trois quarts de l'activité touristique wallonne avec une part non négligeable liée aux hébergements collaboratifs
 3. Variation des facteurs à l'origine des nuitées identifiées par la téléphonie mobile d'un environnement à un autre en incluant parfois des pratiques proches du tourisme ou des pratiques qui n'en font pas partie
 4. Opportunité de sortir des catégories d'hébergements officielles et d'étendre le champ des motifs de déplacement
- **Questions de l'évaluation et de la sous-estimation de l'activité touristique, des catégories d'hébergements officielles et des motifs de déplacement**
- **Analyse de la manière dont les nouvelles pratiques collaboratives ont redistribué le tourisme en Wallonie**
- **Questions de la désappropriation de l'espace, de la professionnalisation des hôtes, de l'image que la plateforme véhicule, du caractère invisible des hébergements collaboratifs, de la limite à partir de laquelle ces hébergements deviennent problématiques et de la réglementation de ces hébergements**



Membres du Jury

Pierre HALLOT, Université de Liège, *président*

Serge SCHMITZ, Université de Liège, *secrétaire*

Alain DECROP, Université de Namur

Charline DUBOIS, Université de Liège

Nicolas PEYPOCH, Université de Perpignan

Hélène YILDIZ, Université de Lorraine

Symi NYNS

Département de Géographie
UR Sphères / Laplec
Clos Mercator, 3 (bât. B11)
4000 Liège

<https://hdl.handle.net/2268/303232>

symi.nyns@uliege.be