



Institut des comptes nationaux

PIX ET MARGES DES VILLAGES DE VACANCES EN BELGIQUE

FOCUS DEUXIÈME RAPPORT TRIMESTRIEL 2018 DE L'INSTITUT
DES COMPTES NATIONAUX

OBSERVATOIRE DES PRIX

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie
Direction générale des Analyses économiques et de l'Economie internationale
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles
<http://economie.fgov.be>

Editeur responsable : Jean-Marc Delporte
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles

Version internet

Pour de plus amples informations :

SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Energie
Peter Van Herreweghe
City Atrium
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles
Tél.: +32 2 277 83 96
Courriel : Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be

Focus: Etude exploratoire sur l'évolution des prix et des marges des villages de vacances en Belgique

L'IPCH, l'indice des prix à la consommation harmonisé, montre que les prix des centres de vacances, des campings, des auberges de jeunesse, etc. ont plus fortement augmenté en Belgique (+27,3 %) qu'aux Pays-Bas et en France (respectivement +14,0 % et +10,3 %) entre 2014 et 2017. En outre, le secteur des villages de vacances ressort chaque fois du screening horizontal des secteurs marchands de l'Observatoire des Prix¹, publié chaque année depuis 2014, comme l'un des secteurs présentant un risque élevé de fonctionnement moins efficace du marché. Dans le cadre de cette analyse basée sur la classification NACE, les villages de vacances sont considérés uniquement comme des parcs de bungalows avec éventuellement des attractions supplémentaires.²

Cette étude met tout d'abord en évidence certaines caractéristiques générales du secteur NACE village de vacances sur la base des résultats du screening horizontal des secteurs marchands. L'offre et la demande du secteur en Belgique sont analysées sur la base du nombre de villages et de bungalows ainsi que du nombre d'arrivées et de nuitées. Ensuite, l'évolution des prix en Belgique est comparée à celle des pays voisins et les niveaux de prix en Belgique pour la catégorie COICOP centres de vacances, campings et auberges de jeunesse sont analysés plus en détail³. Par la suite, l'évolution des prix des centres de vacances des campings et des auberges de jeunesse en Belgique est comparée à l'évolution des prix des autres types d'hébergement en Belgique. Enfin, l'analyse financière examine si la hausse des prix dans les centres de vacances, les campings et les auberges de jeunesse se reflète dans l'évolution du chiffre d'affaires, des coûts d'exploitation et de la rentabilité du secteur villages de vacances.

Notez que l'analyse financière et l'analyse sur les caractéristiques et sur l'offre et la demande sont basées sur le secteur NACE villages de vacances, tandis que l'étude sur les évolutions et les niveaux de prix est réalisée sur la base de la catégorie COICOP centres de vacances, campings et auberges de jeunesse.

1. Quelques caractéristiques⁴ du secteur NACE 55.202 Parcs de vacances

Pour la période 2012-2015, le screening horizontal des secteurs marchands pour les villages de vacances (NACE 55.202) montre, entre autres, les caractéristiques suivantes :

- Le secteur se caractérise par un degré de concentration relativement élevé, en partie en raison de la présence d'un acteur détenant une part de marché significative. L'indice Herfindahl-Hirschman (HHI) du secteur, qui est un indicateur de cette concentration, était supérieur à la moyenne du secteur NACE 55 Hébergement et du secteur global des services (NACE 49-96) au cours de la période étudiée.
- Le secteur est aussi à forte intensité capitalistique. La valeur de l'intensité capitalistique sur la période 2012-2015 était inférieure à la moyenne du secteur NACE 55, les hôtels en particulier ayant une intensité capitalistique plus élevée, mais supérieure à la moyenne du secteur global des services. L'intensité capitalistique est un indicateur du montant de capital nécessaire pour générer des bénéfices d'exploitation. Une intensité capitalistique élevée rend plus difficile l'établissement ou le maintien de nouvelles entreprises ou de petites entreprises sur le marché. Cela pourrait créer d'éventuels problèmes de concurrence dans le secteur.

¹ ICN (2017), [Fonctionnement du marché en Belgique : un screening horizontal des secteurs marchands \(2017\)](#).

² Les caravanes et les places de camping ne sont donc pas inclus dans cette catégorie NACE.

³ Cette catégorie COICOP est donc plus large que la catégorie NACE des villages de vacances.

⁴ Ces caractéristiques sont basées sur les indicateurs du screening horizontal des secteurs marchands de l'Observatoire des Prix pour le secteur NACE 55.202. Pour la définition de l'indice Herfindahl-Hirschman (HHI), de l'intensité capitalistique, du churn rate et du PCM, ainsi que pour l'interprétation des résultats de ces indicateurs, veuillez-vous référer aux différentes publications du screening horizontal. Les autres indicateurs inclus dans le screening horizontal, tels que le taux de survie, la volatilité des parts de marché et le taux de rotation des entreprises, ne sont pas discutés dans cette étude car ils s'inscrivent dans le prolongement de l'indicateur churn qui reflète la stabilité du secteur.

- Le secteur des parcs de vacances semble également être un secteur relativement stable. Par exemple, le taux d'attrition (ou churn rate), qui mesure la dynamique d'un secteur via l'analyse des entreprises qui y entrent et en sortent, était inférieur à la moyenne du secteur NACE 55 et du secteur global des services pour la période 2012-2015.
- La rentabilité du secteur, mesurée par le price cost margin (PCM), semble être élevée. Sur la période 2012-2015, cette rentabilité était inférieure à la moyenne du secteur NACE 55, mais supérieure à la moyenne du secteur global des services. Toutefois, cette rentabilité élevée doit être nuancée car elle est calculée avant déduction des coûts du capital. Les coûts du capital sont les coûts liés à l'utilisation de biens d'équipement (immobilisations corporelles) pour produire des biens et services. Ces coûts, imputés par le biais des amortissements, sont importants dans ce secteur car il est à forte intensité capitalistique. Cependant, l'enquête structurelle que Statbel mène chaque année dans le cadre d'Eurostat, qui est la source de calcul du PCM, ne publie aucun chiffre sur les amortissements et ne permet donc pas la correction du PCM. Les coûts d'amortissement sont pris en compte dans le calcul de la rentabilité des parcs de vacances au point 6 (voir ci-dessous), sur la base des informations des comptes annuels des entreprises. Ces résultats divergent dès lors des résultats du screening.

2. Offre de villages de vacances en Belgique

Le screening horizontal des secteurs du marché est basé sur une liste d'entreprises actives dans le secteur selon la nomenclature NACE 55.202. Cependant, cette liste ne fournit aucune information sur le nombre de bungalows disponibles à la location dans les villages de vacances. Ces informations ne sont pas incluses dans les statistiques officielles mises à la disposition du public. Dès lors, au travers de recherches documentaires et de recherches sur Internet⁵, une liste des villages de vacances a été établie, avec leur nombre respectif de bungalows à louer. Il est possible que cette liste ne soit pas exhaustive en raison du manque d'informations officielles.

L'étude a montré qu'en Belgique, quelque 40 villages de vacances offrent ensemble plus de 6.100 bungalows à la location.

Une quinzaine de villages font partie de grands groupes internationaux⁶, tandis qu'une dizaine de villages font partie d'un groupe belge. Le reste est constitué de villages indépendants. En termes de nombre de bungalows par village, 73 % du nombre total de bungalows appartient à des groupes organisés au niveau international. Les deux plus grands groupes gèrent chacun 50 % du nombre total de bungalows. Seulement 17 % des bungalows se trouvent dans les villages gérés de manière indépendante. Le plus grand village de vacances compte environ 700 bungalows. Au total, la Belgique compte 16 villages de vacances avec plus de 100 bungalows, dont 5 villages ont même plus de 300 bungalows.

Environ la moitié des villages de vacances sont situés dans les Ardennes, tandis qu'une dizaine de villages sont situés en Campine. A la côte, il est possible de loger dans six villages de vacances. Les plus grands villages de vacances se situent en Campine. On y retrouve environ la moitié du nombre total de bungalows. Bien que plus de la moitié des villages soient situés dans les Ardennes, ils ne représentent qu'environ 30 % du nombre de bungalows. Ces villages comptent une moyenne de 80 bungalows par village, ce qui signifie qu'ils sont plus petits que ceux de la Campine (en moyenne 300 bungalows par village) ou de la côte (en moyenne 175 bungalows par village).

La plupart des villages ont différents types de bungalows disponibles. Ces types peuvent varier en fonction du niveau de confort, avec des bungalows plus chers disponibles avec davantage d'équipements ou un niveau de luxe plus élevé. Un certain nombre de villages de vacances, principalement de grande taille, disposent d'un grand nombre d'installa-

⁵ Les différents villages de vacances en Belgique ont été inventoriés au moyen de sites généraux indiquant les possibilités de vacances en Belgique. Les sites individuels ont ensuite été visités, d'une part, pour déterminer à quel groupe d'entreprises ces villages appartiennent et, d'autre part, pour déterminer le nombre de bungalows disponibles à la location.

⁶ Ces groupes internationaux sont principalement des groupes français et néerlandais, qui gèrent également un grand nombre de villages de vacances dans les pays voisins.

tions, comme une piscine subtropicale, un terrain de jeux couvert ou non, un mini-golf ou une salle de bowling et divers restaurants. Dans les petits villages, ces installations sont souvent assez limitées. Les types de bungalows peuvent aussi être déterminés par le nombre de lits. La plupart des villages ont différents types de bungalows avec différents nombres de lits.

La tarification des villages est basée notamment sur l'emplacement des villages, le niveau de confort des bungalows, les installations disponibles, etc. Les différents villages ont également chacun leurs propres stratégies de réduction. Des réductions tactiques sont souvent appliqués en fonction de l'offre et de la demande, comme les remises de dernière minute ou les réductions pour les réservations rapides. Certains villages offrent également des réductions fixes et spécifiques telles que des remises pour les familles ou les personnes de plus de 50 ans, des réductions pour les jours de semaine, etc.

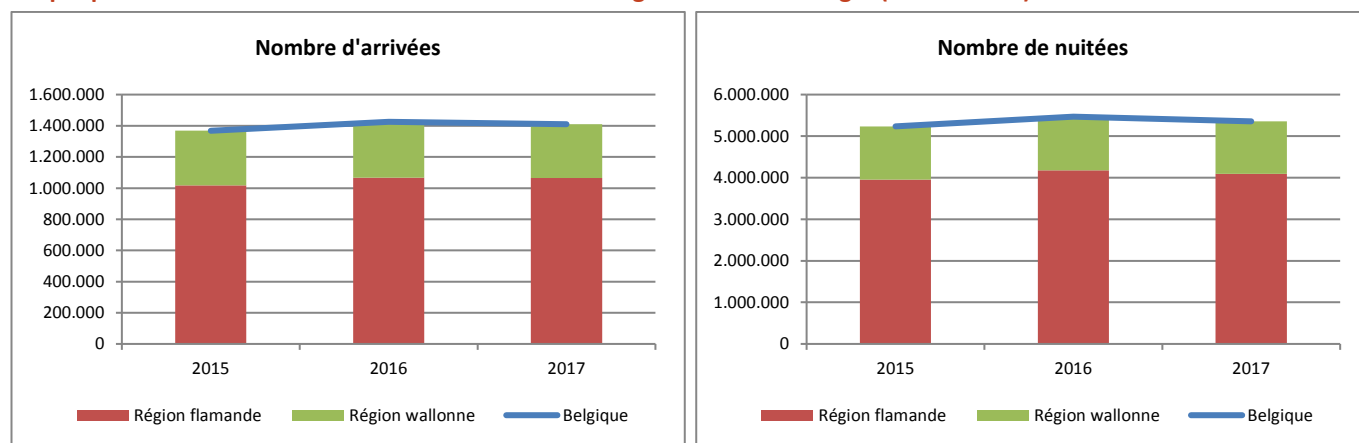
3. Demande pour les villages de vacances en Belgique

Afin d'avoir une idée de la demande de villages de vacances, l'Observatoire des Prix a également examiné les statistiques sur les nombres d'arrivées et de nuitées touristiques. En raison d'ajustements méthodologiques entre 2014 et 2015, seule la période de 2015 à 2017 a été étudiée.

Le nombre de nuitées dans les villages de vacances s'élevait à 5,36 millions en 2017. Il y a eu 4,09 millions de nuitées en Région flamande (76,4 %) et 1,26 million en Région wallonne (23,6 %). Il n'y a eu aucune nuitée en Région de Bruxelles-Capitale, étant donné qu'elle n'abrite aucun village. En 2017, les Belges représentaient 56,6 % des nuitées tandis que 43,4 % des visiteurs provenaient d'un autre pays. Le nombre d'arrivées s'élevait à 1,41 million en 2017 (1,06 million en Région flamande, 0,35 million en Région wallonne). La durée moyenne d'un séjour dans un village de vacances (nombre de nuitées par arrivée) s'élevait donc de 3,8 nuitées en 2017.

Par rapport à 2016, le nombre de nuitées en Belgique a diminué de 2,1 % en 2017 (-2,0 % en Région flamande et -2,2 % en Région wallonne). Cependant, un an plus tôt (2016 par rapport à 2015), le nombre de nuitées avait augmenté de 4,5 % en Belgique (5,5 % en Région flamande et 1,2 % en Région wallonne).

Graphique 1. Nombre d'arrivées et de nuitées dans les villages de vacances belges (NACE 55.202)



Sources : SPF Economie, Statbel.

La part des villages de vacances (NACE 55.202) dans le total des hébergements (NACE 55) en Belgique était de 13,6 % en 2015, 14,8 % en 2016 et 13,8 % en 2017 (sur la base du nombre de nuitées). En comparaison, la part des hôtels (NACE 55.1) était respectivement de 49,7 %, 46,6 % et 49,0 %.

Un facteur important pour la demande de villages de vacances est l'étalement des périodes de vacances en Belgique et dans les pays voisins. Pendant les périodes de vacances, les villages de vacances peuvent demander un prix plus élevé. Si les vacances (scolaires) en Belgique et dans les pays voisins ne coïncident pas, les villages de vacances peuvent demander un prix plus élevé pendant plusieurs semaines. En outre, la présence ou l'absence d'événements majeurs, tels que la coupe du monde de football, aurait un impact négatif sur la demande de villages de vacances.

4. Evolution des prix des villages de vacances

L'analyse ci-dessous, ainsi que celle de la section suivante, concerne la catégorie COICOP 11.2.0.2-centres de vacances, campings, auberges de jeunesse et hébergement similaire. Il est à noter qu'ici, contrairement aux villages de vacances (NACE 55.202) où seuls les bungalows sont compris, les campings et les auberges de jeunesse sont inclus.

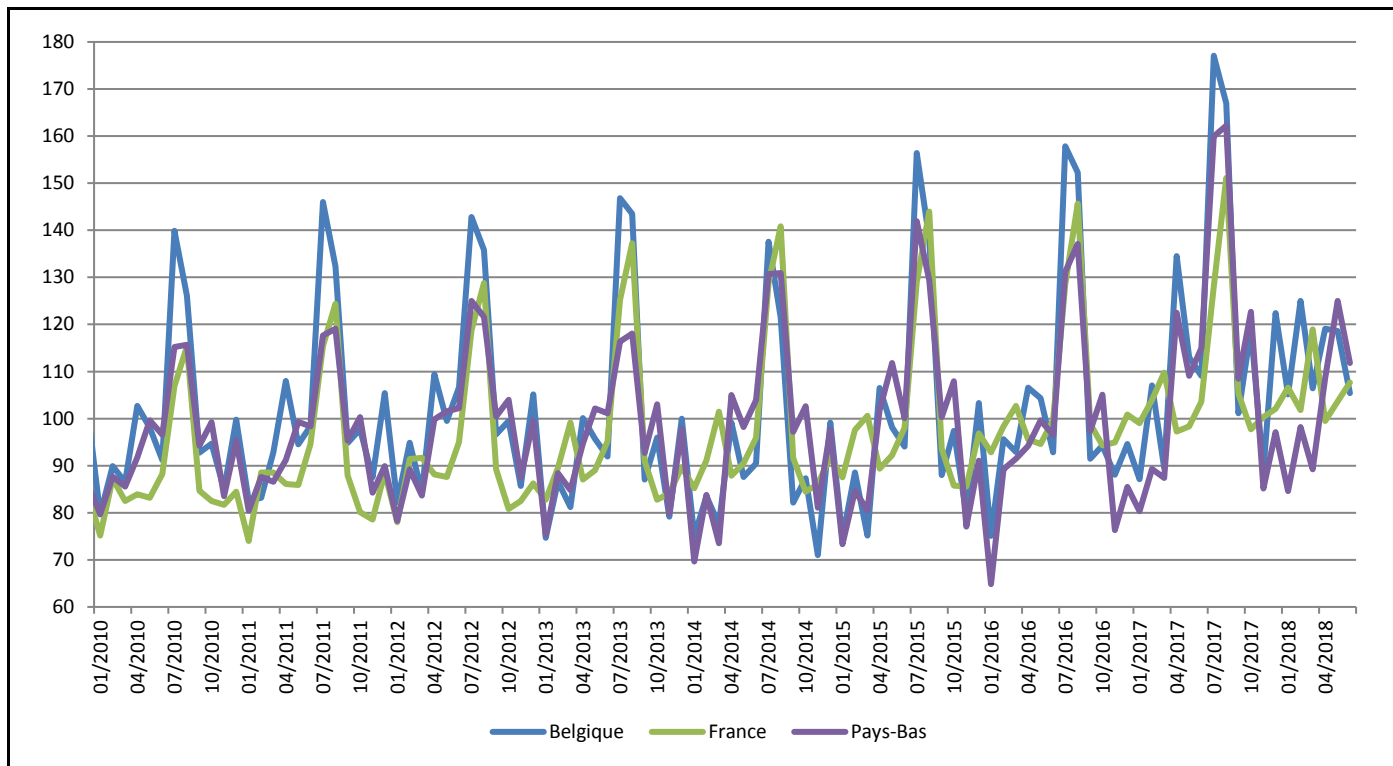
Au deuxième trimestre 2018, l'inflation des services en Belgique a atteint 1,5 %. Les hébergements (COICOP 11.2) coûtaient en moyenne 0,4 % de moins pendant la période analysée qu'un an auparavant. Les centres de vacances, les campings, les auberges de jeunesse, etc. (COICOP 11.2.0.2) coutaient 3,8 % de moins. L'inflation des services dans les pays voisins était en moyenne de 1,4 % et l'écart d'inflation avec les pays voisins s'élevait dès lors à 0,1 point de pourcentage. Le prix moyen des hébergements dans les pays voisins a augmenté de 3,5 % et le prix moyen des centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. de 2,5 %. Au deuxième trimestre 2018, la contribution des centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. à l'inflation des services en Belgique, d'une part, et à l'écart d'inflation pour les services avec les pays voisins, d'autre part, s'est élevée à respectivement -0,03 et 0,06 point de pourcentage à l'avantage de la Belgique.

Les prix des villages de vacances sont saisonniers : ils culminent en été (les prix sont les plus élevés en juillet en Belgique mais en août en France). Ils diminuent ensuite, avec des pics (plus faibles) pendant les autres périodes de vacances (par exemple, les vacances de Pâques en avril ou mai et les vacances de Noël en décembre).

A long terme, depuis 2010⁷, les prix dans les centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. belges ont augmenté plus rapidement qu'aux Pays-Bas, à savoir +19,3 % entre 2010 et 2017 en Belgique contre +17,1 % aux Pays-Bas. Au cours de la même période, la France a connu une hausse des prix plus prononcée, à savoir de 22,8 %. Il en résulte un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 2,6 % en Belgique, contre 3,0 % en France et 2,3 % aux Pays-Bas.

Graphique 2. Evolution des prix des centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. (COICOP 11.2.0.2) en Belgique et dans les pays voisins

(Indice 2015=100)



Source : CE.

⁷ L'année 2010 a été choisie en raison du fait que l'IPCH néerlandais pour le groupe COICOP 11.2.0.2 est disponible depuis décembre 2009. Pour l'Allemagne, les données sont disponibles depuis décembre 2014.

A court terme, les prix dans les villages de vacances belges ont cependant augmenté de 27,3 % entre 2014 et 2017, tandis que les hausses de prix aux Pays-Bas et en France se sont limitées à respectivement 14,0 % et 10,3 %. Le TCAM pour la période 2014-2017 était de 8,4 % en Belgique, tandis que les Pays-Bas et la France ont enregistré des TCAM de respectivement 4,5 % et 3,3 %. L'indice en Belgique était toutefois très bas en 2014, notamment parce que la hausse de prix au cours de l'été 2014 avait été moins prononcée.

Tant les Pays-Bas que la Belgique ont enregistré une inflation très élevée en 2017 (14,6 % et 13,6 %), qui s'est poursuivie en Belgique entre janvier et juin 2018 (+6,1 % par rapport à la même période un an plus tôt).

Tableau 1. Variation annuelle en pourcentage pour les centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. (COICOP 11.2.0.2) en Belgique et dans les pays voisins

(En %, variation à 1 an d'écart, sauf indication contraire)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (6 mois)	TCAM 2010-2017	TCAM 2014-2017	2010 – 2017	2014 – 2017
Belgique	3,1	1,6	-4,8	-6,0	7,9	3,8	13,6	6,1	2,6	8,4	19,3	27,3
Allemagne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,6	1,9	2,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
France	3,5	2,3	3,1	2,0	2,1	3,9	4,0	4,3	3,0	3,3	22,8	10,3
Pays-Bas	0,5	3,7	-3,2	1,7	2,2	-2,6	14,6	2,3	2,3	4,5	17,1	14,0

Sources : CE, SPF Economie, Statbel.

Une fois par an, Statbel demande les tarifs hebdomadaires standard (sans réduction) d'un nombre limité de villages de vacances pour un certain type de logement de vacances afin, entre autre, de calculer l'indice des prix à la consommation des centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. (COICOP 11.2.0.2.02). A partir de ces prix hebdomadaires par village de vacances, une moyenne non pondérée est calculée par mois et pour l'ensemble des villages de vacances.

En analysant les microdonnées de la période durant laquelle les prix ont le plus augmenté (2014-2017), il apparaît que l'évolution des prix de quatre villages est déterminante pour l'évolution de l'IPC des villages de vacances.

En 2017, le prix hebdomadaire moyen dans les différents villages de vacances était de 616,91 euros. Toutefois, de gros écarts peuvent être observés entre les villages. Ainsi, le village le moins cher coûtait en moyenne 393,90 euros par semaine, contre 1.002,54 euros par semaine pour le village le plus cher. Comme nous l'avons déjà mentionné, les prix fluctuent fortement tout au long de l'année et ces fluctuations peuvent être plus ou moins prononcées selon le village. Une semaine de séjour en village de vacances est moins chère en janvier (442,07 euros en moyenne) qu'une semaine en juillet, pour laquelle il faut compter plus du double (949,46 euros en moyenne).

En 2010, les centres de vacances en Belgique ont représenté un poids de 1,3 % dans le panier des services, ce qui est (presque) équivalent au poids aux Pays-Bas (1,3 %) et en France (1,4 %). Bien que le poids en Belgique ait diminué entre 2010 et 2014 (de 1,3 % à 0,5 %)⁸, il est ensuite reparti à la hausse pour atteindre 0,9 % en 2018. L'inverse s'est produit en France et aux Pays-Bas, où le poids a progressé pour atteindre 1,8 % et 1,9 % respectivement en 2018. En Allemagne, le poids était de 0,5 % en 2018.

Tableau 2. Evolution des poids attribués aux centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. (COICOP 11.2.0.2) au sein des services en Belgique et dans les pays voisins

(En %)

	2010	2014	2018
Belgique	1,3	0,5	0,9
Allemagne	nd	nd	0,5
France	1,4	2,0	1,8
Pays-Bas	1,3	1,3	1,9

Sources : CE, SPF Economie, Statbel.

⁸ L'importance relative a diminué en raison du remplacement de l'Enquête sur le budget des ménages par les comptes nationaux comme source en 2010.

5. Évolution des prix des différents types d'hébergement

Lorsque l'on compare l'évolution des prix belges des centres de vacances, etc. à celle des hôtels, on constate que leurs prix ont augmenté de respectivement 19,3 % et 16,6 % entre 2010 et 2017. Toutefois, en 2013 (-4,8 %) et 2014 (-6,0 %), les prix des centres de vacances ont nettement diminué par rapport à ceux de l'année précédente, ce qui n'a pas été le cas pour les hôtels. Par la suite, le rythme de progression des prix des centres de vacances s'est considérablement accéléré, entraînant une hausse des prix de 27,3 % entre 2014 et 2017. Cela donne un TCAM de 8,4 % (contre 2,6 % pendant la période 2010-2017). Pour les hôtels, l'inflation cumulée entre 2014 et 2017 n'était que de 8,3 % (TCAM 2,7 %).

A titre de comparaison, les prix des voyages à forfait en Belgique et à l'étranger ont augmenté respectivement de 20,1 % et 6,5 % entre 2010 et 2017.

Tableau 3. Variation annuelle en pourcentage pour les voyages à forfait (COICOP 09.6) et les hébergements (COICOP 11.2.0) en Belgique

(en %, variation à 1 an d'écart, sauf indication contraire)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (6 mois)	TCAM 2010- 2017	TCAM 2014- 2017	2010- 2017	2014- 2017
09	Loisirs et culture	-0,5	1,8	0,6	1,1	0,5	1,3	0,9	0,2	0,8	0,9	6,0	2,8
09.6	Voyages à forfait	-2,1	4,0	1,0	2,5	0,2	1,2	0,4	0,2	1,0	0,6	7,2	1,7
09.6.0.1	Voyages à forfait en Belgique	2,0	3,2	2,6	2,3	1,8	3,3	3,5	3,1	2,7	2,8	20,1	8,7
09.6.0.2	Voyages à forfait internationaux	-6,5	7,7	1,8	2,4	-0,4	1,3	0,5	0,1	0,9	0,5	6,5	1,5
11.2	Services d'hébergement	1,5	2,9	-2,3	-1,3	4,2	3,0	7,0	3,8	2,1	4,7	15,6	14,8
11.2.0.1	Hôtels, motels, auberges et hébergement similaire	0,9	3,5	2,9	0,3	2,4	3,3	2,4	2,2	2,2	2,7	16,6	8,3
11.2.0.2	Centres de vacances, campings, auberges de jeunesse et hébergement similaire	3,1	1,6	-4,8	-6,0	7,9	3,8	13,6	6,1	2,6	8,4	19,3	27,3
11.2.0.3	Services d'hébergement d'autres établissements	1,6	2,6	2,9	1,7	1,3	1,4	1,6	1,8	1,9	1,4	13,8	4,3

Sources : CE, SPF Economie, Statbel.

Au sein de la catégorie hébergement (COICOP 11.2), les hôtels, motels, auberges, etc. ont de loin le poids le plus élevé en Allemagne, soit plus de 80 %, de sorte que le poids des centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. est limité à 18 %. Le poids de cette dernière catégorie est plus de deux fois plus élevée en Belgique (43 %), en France (45 %) et aux Pays-Bas (48 %).

Tableau 4. Poids attribués aux différentes catégories d'hébergement (COICOP 11.2) en Belgique et dans les pays voisins (sur la base de l'IPCH)

(En 2018, en %)

	Belgique	Allemagne	France	Pays-Bas
11.2.0 Services d'hébergement	100,0	100,0	100,0	100,0
11.2.0.1 Hôtels, motels, auberges et hébergement similaire	55,8	80,6	48,9	51,3
11.2.0.2 Centres de vacances, campings, auberges de jeunesse et hébergement similaire	43,1	18,3	45,0	48,7
11.2.0.3 Services d'hébergement d'autres établissements	1,1	1,1	6,1	0,0

Sources : CE, SPF Economie, Statbel.

Les dépenses pour les campings, les auberges de jeunesse et les centres de vacances (COICOP 11.2.0.2) s'élèvent à 227 euros par ménage et par an (selon l'enquête sur le budget des ménages 2016). Plus précisément, les dépenses en loyer d'une maison de vacances en Belgique (y compris d'un logement dans un village de vacances, chalet, bungalow, etc.) s'élèvent à 37 euros par ménage et par an, tandis que le loyer d'un logement de vacances à l'étranger s'élève à 168 euros par ménage et par an (équivalent à 205 euros pour la location de maisons de vacances en Belgique et à l'étranger). Les frais de location d'un emplacement de camping ou d'hébergement dans une auberge de jeunesse en

Belgique ou à l'étranger s'élèvent respectivement à 3 euros et 20 euros par an par ménage. A titre de comparaison, les dépenses pour les hôtels s'élèvent à 258 euros par ménage et par an.

6. Évolution du chiffre d'affaires, des charges d'exploitation et de la rentabilité des parcs de vacances en Belgique

L'analyse de l'évolution du chiffre d'affaires (code 70 dans le plan comptable minimum normalisé), des charges d'exploitation (ainsi que de la structure) (60/64) et de la rentabilité se base sur une sélection fixe de 16 entreprises en Belgique qui ont généré un chiffre d'affaires de 170,7 millions d'euros en 2016⁹. Ces entreprises ont été sélectionnées sur la base du code NACE 55.202 (villages de vacances) dans la base de données financières Bel-first du Bureau van Dijk pour la période 2010-2016. Seules les entreprises qui avaient chaque année une valeur dans la base de données pour une série de variables financières¹⁰ ont été retenues dans la sélection. Cet échantillon fixe de 16 entreprises compte 2 parcs qui représentent une part substantielle du chiffre d'affaires (de la sélection) (65,9 % en 2016) et ont ainsi une influence significative sur les résultats du secteur. La liste comprend également un certain nombre de villages de vacances appartenant à des mutualités, ainsi que des entreprises agissant en tant que sociétés de gestion en louant des villages de vacances (dont elles sont propriétaires) à d'autres sociétés (et pour lesquels elles reçoivent des loyers).

L'analyse de l'évolution du chiffre d'affaires et des charges d'exploitation est effectuée au niveau de l'indice (indice 2010 = 100). La rentabilité du secteur est analysée sur la base de la marge opérationnelle¹¹ et de la marge d'entreprise¹².

Évolution du chiffre d'affaires et des charges d'exploitation

En décembre 2016, le chiffre d'affaires du secteur (170,7 millions d'euros) était supérieur de 9,9 % à celui de 2010 (155,3 millions d'euros). Néanmoins, ce chiffre d'affaires n'a dépassé le niveau de 2010 qu'en 2015. 2011 a connu une baisse (-8,9 %, à 141,5 millions d'euros), notamment à cause de l'externalisation des activités¹³ par l'un des villages de vacances. Comme le chiffre d'affaires de cette entreprise s'est en grande partie redressé en 2013, le chiffre d'affaires du secteur a retrouvé cette année-là (154,7 millions d'euros) le niveau de 2010. Si l'on exclut 2013, la plus forte augmentation du chiffre d'affaires a été enregistrée en 2015 et 2016. Cela pourrait être lié à l'augmentation des prix des villages de vacances au cours de ces années.

Les charges d'exploitation totales ont augmenté de 4,1 % pendant la période considérée. Comme le chiffre d'affaires, ces charges ont diminué en 2011 (-8,5 %), notamment en raison de l'externalisation des activités d'un village de vacances. Elles sont progressivement reparties à la hausse à partir de 2012. La forte augmentation en 2013 est liée à l'augmentation du chiffre d'affaires susmentionnée au sein d'un grand village de vacances. Avant 2014, les charges d'exploitation progressaient plus vite que le chiffre d'affaires. A partir de 2014, les charges d'exploitation ont augmenté moins vite que le chiffre d'affaires. Au sein des charges d'exploitation, les approvisionnements et marchandises ainsi que les services et biens divers ont connu la plus forte augmentation en 2016 par rapport à 2010 (+17,2 %). Les rémunérations (-4,8 %) et les amortissements (-16,8 %), en revanche, ont diminué.

⁹ Sur la base de données sectorielle du SPF Economie, le secteur total a généré un chiffre d'affaires intérieur estimé à 220 millions d'euros en 2015.

¹⁰ Ces variables sont le chiffre d'affaires (70), le résultat d'exploitation (9901), le résultat après impôts (9904), les approvisionnements et marchandises (60), les services et biens divers (61), les rémunérations (62), les amortissements (630), les réductions de valeur (631/4), les provisions (635/7) et les autres charges d'exploitation (640/8).

¹¹ La marge opérationnelle est calculée comme le rapport entre le bénéfice d'exploitation (9901) et le chiffre d'affaires (70). Le résultat d'exploitation reflète le résultat des activités opérationnelles sans tenir compte des résultats financiers et exceptionnels.

¹² La marge d'entreprise est calculée comme le rapport entre le résultat après impôts (9904) et le chiffre d'affaires (70). Le résultat après impôts reflète le résultat final de l'exercice après prise en compte des résultats financiers et exceptionnels et après impôts.

¹³ En 2011, un parc de vacances a décidé d'externaliser ses activités de restauration, ce qui s'est traduit par une baisse significative du chiffre d'affaires cette année-là.

Tableau 5. Évolution du chiffre d'affaires et des charges d'exploitation

(Indice 2010=100)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires (70)	100,0	91,1	90,0	99,6	99,9	103,9	109,9
Charges d'exploitation totales (60/64)	100,0	91,5	93,4	103,7	98,2	99,2	104,1
Approvisionnements et marchandises et services et biens divers (60/61)	100,0	93,0	96,7	112,1	107,7	111,2	117,2
Rémunérations (62)	100,0	88,2	92,6	97,7	92,4	91,1	95,2
Amortissements (630)	100,0	95,9	96,5	100,2	85,4	84,5	83,2

Sources : Bel-first, calculs propres.

Structure des charges d'exploitation

Au sein des charges d'exploitation totales, les approvisionnements et marchandises ainsi que les services et biens divers (60+61) sont les principaux types de charges de ce secteur (53,8 % en 2016). Entre 2010 et 2016, ces charges sont les seules qui ont augmenté et ont ainsi gagné en importance relative. Dans ce type de charges, les coûts de l'énergie sont particulièrement importants (par exemple pour le chauffage des piscines et des bungalows). Les coûts salariaux (30,3 % en 2016) sont également un facteur de coût important pour les villages de vacances, mais leur importance relative diminue durant la période 2010-2016, en raison, entre autre, de la réduction du nombre d'employés dans le secteur (-19,8 %), découlant principalement de la sous-traitance (en 2011) des activités par une entreprise. Le secteur étant à forte intensité capitalistique, les amortissements (11,9 % en 2016) ne sont pas non plus négligeables. Ici aussi, leur importance relative diminue.

Tableau 6. Structure des charges d'exploitation

(En % des charges d'exploitation totales)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Approvisionnements et marchandises et services et biens divers (60/61)	47,8	48,6	49,5	51,6	52,4	53,6	53,8
Rémunérations (62)	33,2	32,0	32,9	31,3	31,2	30,4	30,3
Amortissements (630)	14,8	15,6	15,4	14,3	12,9	12,6	11,9
Autres	4,2	3,9	2,3	2,8	3,5	3,3	4,0
Charges d'exploitation totales (60/64)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Bel-first, calculs propres.

Évolution de la rentabilité

La rentabilité du secteur ne montre pas de tendance claire pour la période 2010-2016. Comme indiqué plus haut, l'impact des deux grands villages de vacances sur les résultats du secteur n'a pas été négligeable. Les éléments de nature financière et exceptionnelle qui ont eu un impact sur les résultats des différents acteurs et, par conséquent, sur l'ensemble du secteur, n'ont pas non plus été sans importance.

Entre 2010 et 2013, le secteur a été continuellement déficitaire, tant au niveau de la marge opérationnelle qu'au niveau de la marge d'entreprise. Au cours de cette période, le pourcentage de pertes a même augmenté chaque année. En 2013, le niveau le plus bas (avec une perte opérationnelle de 11,9 millions d'euros et une perte après impôts de 31,1 millions d'euros), pas moins de 9 villages de vacances (sur les 16 analysés) affichaient une marge opérationnelle négative et 13 une marge d'entreprise négative. A partir de 2014, les résultats semblent s'améliorer¹⁴ tant avec une marge opérationnelle (2,3 % ou 3,9 millions d'euros) et une marge d'entreprise (5,0 % ou 8,5 millions d'euros) positives en 2016. Le rétablissement de la rentabilité du secteur semble donc liée dans une certaine mesure à la hausses de prix à partir de 2015. Néanmoins, en 2016, 7 villages de vacances présentaient encore une marge opérationnelle négative et 8 une marge d'entreprise négative.

¹⁴ Sauf la marge opérationnelle en 2015 (-3,1 %).

Tableau 7. Évolution de la rentabilité

(En % du chiffre d'affaires)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Marge opérationnelle	-3,0	-2,7	-5,0	-7,7	-1,5	1,4	2,3
Marge d'entreprise	-5,5	-7,7	-13,5 ¹⁵	-20,8 ¹⁶	2,3	-3,1	5,0

Sources : Bel-first, calculs propres.

7. Conclusion

Entre 2010 et 2017, l'évolution des prix des centres de vacances, campings et des auberges de jeunesse (COICOP 11.2.0.2.2) en Belgique, aux Pays-Bas et en France est assez similaire (+19,3 %, +17,1 % et +22,8 % respectivement). Alors que les prix belges ont diminué sur base annuelle en 2013 et 2014, ils ont fortement augmenté depuis 2014 (+27,3 % entre 2014 et 2017). La différence avec les pays voisins que sont la France (+10,3 %) et les Pays-Bas (+14,0 %) est frappante. Par rapport à d'autres types d'hébergement (tels que les hôtels) ou de voyages (tels que les voyages à forfait en Belgique), une grande différence peut être observée entre 2014 et 2017, alors qu'à plus long terme, entre 2010 et 2017, cette différence est restée plutôt limitée. Toutefois, il convient de nuancer les résultats par rapport à 2014 étant donné la forte baisse des prix en Belgique en 2013 et 2014. Toutefois, la forte évolution des prix se poursuit : entre janvier et juin 2018, les prix ont augmenté de 6,1 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Sur la période 2010-2017, le taux de croissance annuel moyen d'un séjour dans les centres de vacances, campings, auberges de jeunesse, etc. en Belgique (2,6 %) a dépassé celui de l'inflation des services en Belgique (2,2 %).

Parallèlement à la hausse des prix, le chiffre d'affaires du secteur des parcs de vacances augmente à partir de 2014 et de manière plus prononcée à partir de 2015. Cette augmentation du chiffre d'affaires à partir de 2015 a mis fin aux pertes du secteur.

Il convient de nuancer le fait que le secteur des villages de vacances présente un risque accru de fonctionnement moins efficace du marché. Le secteur se caractérise par une forte intensité capitalistique, un degré élevé de concentration et une faible valeur du Churn. D'autre part, il y a au moins 40 villages de vacances rien qu'en Belgique. Compte tenu de l'offre de centres de vacances dans les pays voisins et les possibilités de substitution via d'autres types d'hébergement tels que les campings, les B&B, les hôtels, les citytrips et autres, le consommateur dispose d'un large choix pour ce type de services.

¹⁵ En 2012, 10 des 16 villages de vacances présentaient une marge d'entreprise négative. Cette année-là, la perte cumulée du secteur après impôts (perte d'entreprise) s'élevait à 18,8 millions d'euros. Quatre villages de vacances ont contribué pour un montant total de 16,0 millions d'euros à cette perte, en raison de transactions de nature opérationnelle (notamment le relèvement des management fees et des coûts d'entretien) et financière (augmentation des coûts de l'endettement).

¹⁶ En 2013, 13 des 16 villages de vacances présentaient une marge d'entreprise négative. Cette année-là, la perte cumulée du secteur après impôts (perte d'entreprise) s'élevait à 32,1 millions d'euros. Quatre villages de vacances ont contribué pour un montant total de 28,5 millions d'euros à cette perte, en raison de transactions de nature opérationnelle (notamment, le paiement de commissions internes, de management fees et autres) et exceptionnelle (amortissements exceptionnels des frais de création et des immobilisations incorporelles et corporelles).