

Bruxelles, le 12 octobre 2023



Rue du Béguinage 30

1000 Bruxelles

BCE : 0736.929.784

contact@str-belgium.be

0479/32.00.28

A l'attention de Monsieur le Ministre-Président du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé du Développement territorial et de la
Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion
de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt
régional

Monsieur Rudi Vervoort

Rue Ducale 7-9

1000 Bruxelles

**Lettre ouverte suite à l'approbation en 3^{ème} lecture de l'ordonnance relative à l'hébergement
touristique**

Monsieur le Ministre-Président,

Je vous reviens au nom des membres de STR-Belgium suite à l'approbation en 3^{ème} lecture de l'avant-projet d'ordonnance sur l'hébergement touristique par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ce 28 septembre dernier.

Nous vous avons déjà averti d'un certain nombre de points d'attention fondamentaux de cet avant-projet au lendemain de son approbation en 1^{ère} lecture, il y a déjà plus d'un an. Notre courrier recommandé daté du 30 septembre 2022 en annexe est resté sans réponse ni quelconque amendement ou ouverture au dialogue de votre part, bien au contraire.

Outre nos commentaires sur votre communiqué de presse que vous pourrez consulter sur notre site¹, voici en toute transparence notre ressenti au lendemain de cette approbation en 3^{ème} lecture :

- Vous continuez votre **cavalier seul sans mérite ni courage politique** dans ce trajet d'établissement et d'approbation de votre projet d'ordonnance, sans prendre en compte l'avis du secteur de la résidence de tourisme et en lui fermant catégoriquement son marché. Tout ceci s'apparente à un combat de « David contre Goliath » : en effet, avec le tourisme et la planification urbanistique (perspective.brussels) dans vos compétences, vous disposez de tous les outils pour réguler ... ou interdire le marché de la résidence de tourisme. Vous avez malheureusement décidé d'interdire la résidence de tourisme professionnelle, essentiellement sous la justification de la protection du logement. Mais vous n'apportez aucune preuve qualitative ou quantitative des effets de votre politique d'interdiction par rapport à l'objectif annoncé de protection du logement, ni par rapport aux effets collatéraux désastreux que votre politique d'interdiction génère(ra).
- Dans le même ordre d'idée, **le combat d'opinions est biaisé** de facto puisque vous vous appuyez par facilité sur une **police urbanistique que vous reconnaissez vous-même obsolète** (Plan Régional d'Affectation du Sol - PRAS, projet « Share The City ») qui n'est pas en phase avec votre police économique. L'une définit 2 catégories (« Logement » et « Etablissements hôteliers ») tandis que l'autre est de bon sens beaucoup plus granulaire (6 catégories d'hébergements touristiques dont la résidence de tourisme). Il est évident que cette situation de fait vous facilite la tâche, en ce compris dans les débats juridiques du passé jusqu'à ce jour. Mais est-ce bien raisonnable et durable de s'appuyer sur un règlement obsolète ? Considérez-vous l'intérêt de la Région de Bruxelles-Capitale en procédant de la sorte, sans même parler des obligations qui vous incomberont dans la foulée de la mise en œuvre du projet de régulation de l'Union Européenne² - qui mettra en lumière si besoin la situation surréaliste en Région de Bruxelles-Capitale - et du respect des recommandations de la Cour de Justice Européenne³. Pour établir un registre détaillé des hébergements touristiques, il est plus qu'évident que la granularité et les mécanismes du PRAS doivent être adaptés.
- Faute d'arguments scientifiques, **nous avons de sérieux doutes sur l'impartialité de vos ordonnances actuelle et future** : bien entendu que la situation de fait du PRAS constitue du pain béni pour le secteur hôtelier. Alors que le Gouvernement a fixé un quota à 8000 trotinettes pour un moyen de transport disruptif dans le secteur de la mobilité, l'idée d'un quota en résidences de tourisme qui vous a été proposée par STR-Belgium semblerait être un sujet tabou ... Ceci mérite à tout le moins des explications de votre part.
- Le débat sur la régulation de la résidence de tourisme doit se mener de façon extrêmement objective et il convient d'éliminer tous éléments subjectifs tels que l'argumentation

¹ <https://str-belgium.be/hebergement-touristique-le-gouvernement-bruxellois-approuve-lavant-projet-dordonnance/>

² https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_22_6493

³ La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) souligne dans le cas Cali Apartments à Paris (septembre 2020) que l'instauration d'un régime d'autorisation doit être « justifié par une raison impérieuse d'intérêt général » et doit demeurer proportionné à cet objectif. En particulier, le législateur doit veiller à l'« adéquation stricte » de la réglementation à la situation propre non pas de la commune in globo, mais de « chaque quartier » <https://str-belgium.be/mise-a-disposition-de-logements-a-une-clientele-de-passage-les-mesures-nationales-anti-airbnb-ne-sont-pas-necessairement-contraires-au-droit-europeen/>

démagogique sans nuance de la protection du logement ou l'influence à peine voilée d'un certain lobby hôtelier. Pour mener à bien cette réflexion, nous vous invitons à **impliquer le monde universitaire** qui pourra trouver l'optimum global d'un problème d'optimisation sous contraintes : car oui, il s'agit d'un problème mathématique et non d'un problème politique. Plusieurs critères doivent être considérés, pour ne citer que certains d'entre eux :

- (1) impact quantitatif de la présence de la résidence de tourisme sur le logement (marché locatif et de la vente) – avec et sans application de mécanismes de compensation praticables ;
 - (2) impact économique de l'interdiction de la résidence de tourisme : impacts direct (fréquentation) et indirect (emploi) sur les secteurs des restaurants et cafés et des services divers, alors que vous vous attaquez à un secteur en pleine croissance des locations courtes durée et tout son écosystème y relatif ^{4 5} ;
 - (3) impact pour le destinataire de services en termes de prix des chambres d'hôtels (qui en profitera ?!) si l'offre en résidence de tourisme est détruite ;
 - (4) impact de l'application des mécanismes de compensation (praticables) sur les performances énergétiques des bâtiments, objectif ô combien stratégique pour notre planète et notre Région en particulier.
- Nous suivons de près l'actualité européenne et internationale. Il faut apporter de la **nuance entre les décisions politiques et les décisions juridiques** et il serait hasardeux de penser qu'in fine, Bruxelles ne fait que comme les autres villes. Il faut bien comprendre que la majorité des villes tolère voire encourage la présence de milliers de résidences de tourisme professionnelles. A Barcelone par exemple, il y a 9.500 résidences de tourisme enregistrées ... contre 96 à Bruxelles. En normalisant par rapport à l'attractivité relative de Bruxelles (921.000 nuitées en 2019) et Barcelone (3.763.000 nuitées la même année – chiffres Eurostat), il y aurait donc 25 fois moins de résidences de tourisme enregistrées à Bruxelles qu'à Barcelone ... cherchez l'erreur ! Nous vous renvoyons par ailleurs sur le site de STR-Belgium où différents cas de politiques non proportionnées et/ou non justifiées ont été invalidées par les tribunaux (p.ex. Amsterdam⁶, Valence (ES)⁷, ...).
 - Enfin, nous vous invitons à la plus grande introspection en ce qui concerne **l'état de clandestinité du marché de la résidence de tourisme en Région de Bruxelles-Capitale** pas loin de 10 ans après l'entrée en vigueur de votre ordonnance. Comment dès lors encore prétendre se fixer des objectifs à atteindre dans un tel contexte : aucun n'est atteignable dans un marché clandestin ! Nous aurions espéré que cela vous interpelle. Mais non, que du contraire, vous souhaitez encore aller plus loin en augmentant les amendes et en pénalisant sans distinction les acteurs complètement illégaux qu'il faut faire disparaître du marché et ceux à qui seule l'attestation de conformité urbanistique – impossible à obtenir par

⁴ https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/2%20EU%20fit%20for%20Digital%20age_Short-term%20rental%20FS_Final.pdf

⁵ Avez-vous connaissance de l'exercice très intéressant réalisé en Italie quant à l'impact sur le PIB du secteur de la location court terme : <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7112116077035188225/> Avez-vous fait cet exercice pour la Région de Bruxelles-Capitale ?

⁶ <https://www.dutchnews.nl/2023/05/amsterdam-was-wrong-to-ban-airbnb-rentals-in-three-areas-court/>

⁷ <https://str-belgium.be/el-supremo-anula-las-limitaciones-a-los-pisos-turisticos-que-compromis-y-psoe-impusieron-en-valencia-elespanol-com/>

disposition du PRAS – manque. L'application de mesures d'interdiction sans nuance conduit à des dérives lourdes de conséquences : le cas de New-York est éclairant à ce sujet ⁸

Monsieur le Ministre-Président, à ce stade, il vous reste selon nous 2 options à l'aube des élections de 2024 :

1. Vous continuez votre fuite en avant et tentez de faire approuver l'avant-projet d'ordonnance au Parlement, et promulguiez la loi. STR-Belgium se prépare pour ce cas de figure et contestera immédiatement votre ordonnance à la Cour Constitutionnelle, au risque d'embourber la situation de **tout le secteur de l'hébergement touristique** en Région de Bruxelles-Capitale pour de nombreuses années encore ; ou
2. Vous acceptez enfin de nous considérer comme partenaire effectif autour de la table afin de :
 - a. mettre sur pied un **mécanisme de quota pour les résidences de tourisme** professionnelles et
 - b. de mettre en place un **moratoire** sur l'application des ordonnances actuelle et future pour les acteurs professionnels transparents⁹.

La révision aboutie du PRAS ¹⁰ couplée à l'implémentation effective du projet de régulation de la Commission Européenne devrait permettre d'implémenter le mécanisme de quota à l'horizon 2026 et surtout, d'enfin aligner vos polices administratives économique (ordonnance hébergements touristiques) et urbanistique (PRAS), ce que vous auriez logiquement dû déjà faire en 2014.

Nous vous demandons de nous respecter en tant qu'acteur économique de la Région de Bruxelles-Capitale et d'apporter de la nuance dans votre considération des acteurs « illégaux malgré eux » de la résidence de tourisme. Nous avons bien compris les enjeux sociétaux relatifs à notre activité et souhaitons être acteurs de l'assainissement du marché de la résidence de tourisme en Région de Bruxelles-Capitale, dans l'intérêt de tous les stakeholders. Seule une politique de régulation proportionnée et justifiée permettra d'atteindre cet objectif et nous osons espérer une prise de conscience de votre part. Nous nous permettons enfin de vous rappeler à toutes fins utiles que nous sommes en contact avec la Commission Européenne depuis de nombreux mois et lui communiquons toutes les pièces utiles du dossier au fil de l'eau. Un certain nombre d'actions préparatoires est aussi en cours à différents niveaux (juridiques, organisations, politiques, ...). Celles-ci seront renforcées à fortiori si vous deviez opter pour la continuité de votre approche vis-à-vis de nous (option 1).

Nous vous remercions d'avance pour votre bonne attention et vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Grégory Huon

Président Short Term Rental Belgium

Annexe 1 (3f) : courrier recommandé au Ministre-Président suite à l'approbation en 1^{ère} lecture de l'ordonnance sur les hébergements touristiques – 30.09.2022

Annexe 2 (2f) : courrier recommandé au Directeur Général de perspective.brussels – 12.10.2023

⁸ <https://www.wired.com/story/airbnb-ban-new-york-illegal-listings/>

⁹ Ceux ayant tous les documents et attestations requises, à l'exception de l'attestation de conformité urbanistique qui leur est systématiquement refusée

¹⁰ STR-Belgium sollicite par ailleurs perspective.brussels pour participer activement à cette révision du PRAS (« Share the City ») – voir annexe 2

Bruxelles, le 30 septembre 2022



Rue du Béguinage 30

1000 Bruxelles

BCE : 0736.929.784

A l'attention de Monsieur le Ministre-Président du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargé du Développement territorial et de la
Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion
de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt
régional

Monsieur Rudi Vervoort

Rue Ducale 7-9

1000 Bruxelles

Monsieur le Ministre-Président,

STR-Belgium a assisté à la présentation du projet de modification d'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique en les bureaux de Bruxelles Economie et Emploi ce mardi 13 septembre dernier.

A l'issue de cette rencontre, nous ne pouvons qu'être fondamentalement interpellés par un constat sur base des chiffres qui nous ont été présentés : 96 résidences de tourisme ont été enregistrées en Région de Bruxelles Capitale (RBC) entre 2016 et 2022! Ce nombre est anormalement bas en regard des ~ 5.500 (unités de) résidences de tourisme en RBC (peut-être bien plus encore !), effectivement publiées sur les plateformes de réservation telles que Booking.com ou AirBnB. Ceci témoigne d'un malaise profond sur le marché de la résidence de tourisme en Région de Bruxelles Capitale qui s'est clandestinisé à fortiori puisque qu'il n'existe pas de mécanisme prévisible, pratique et efficace à ce jour pour créer de la résidence de tourisme afin de répondre à cette demande d'hébergement touristique alternatif pourtant incontestablement bien présente.

Sur base de ce constat sans appel et en tenant compte des consultations des stakeholders initiées lors du démarrage du processus de révision de l'Ordonnance en 2020, nous aurions espéré voir apparaître des propositions concrètes visant spécifiquement à combler ce déséquilibre abyssal qui est pourtant le reflet du marché (loi de l'offre et la demande). Nous n'avons pourtant pas manqué de faire des propositions concrètes en amont à vos services, telles que par exemple la compensation en logements couplée à la rénovation du bâti et l'amélioration des performances énergétiques y

associées, un moratoire pour les acteurs présents historiquement et agissant en toute transparence ou encore des mécanismes de quotas tels qu'ils existent dans d'autres villes.

L'objectif de **protection du logement** semble être l'objectif presque unique de cette ordonnance et un poids bien trop négligeable est accordé aux autres objectifs annoncés dans l'ordonnance. Avons-nous bien compris ?

Pourrions-nous vous demander de nous préciser les mécanismes que l'ordonnance prévoit pour atteindre les autres objectifs qu'elle se fixe en principe, notamment :

- **la protection des « destinataires de services¹ »** : en effet, comment assurer leur sécurité dans un marché majoritairement « clandestin », plébiscité par une ordonnance qui ne tient pas compte de la réalité du marché ?
- **la protection de l'image de Bruxelles** : comment Bruxelles peut-elle se positionner de façon attractive sur le marché du tourisme si, contrairement à la majorité des villes européennes, elle ne propose que bien trop peu de résidences de tourisme enregistrées sur son marché ? Selon nous, *visit.brussels* devrait proactivement fixer un objectif ambitieux à atteindre (bien au-delà de 96 !) en nombre de résidences de tourisme pour permettre à Bruxelles de se positionner de façon concurrentielle sur le marché du tourisme des Villes européennes. Pourriez-vous nous préciser en quoi le projet d'ordonnance actuel « protège » l'image de Bruxelles ?
- **la protection de la qualité de vie des résidents de la ville** : considérer la résidence de tourisme comme générateur de nuisances est l'argument démagogique et dépassé eu égard aux solutions telles que les sonomètres intelligents qui existent et se déploient sur le marché de la résidence de tourisme à l'international. Nous n'avons pas vu de propositions concrètes à ce sujet dans le projet d'ordonnance qui nous a été présenté. L'objectif annoncé ci-dessus serait donc atteint uniquement en muselant le développement régulé de la résidence de tourisme ?
- **L'encadrement de la concurrence dans le secteur** : le projet d'ordonnance tel qu'il est proposé aura l'effet d'annihiler la concurrence loyale que les acteurs professionnels de la résidence de tourisme tentent d'apporter au marché, au détriment de l'offre proposée aux « destinataires de services ». D'ailleurs, force est de constater que les associations d'hôteliers n'ont pas toutes le même regard sur l'activité de résidences de tourisme. Nous sommes notamment en contact rapproché avec la Fédération Horeca Bruxelles : celle-ci reconnaît le rôle complémentaire de la résidence de tourisme vis-à-vis de l'hôtel (les clients de la résidence de tourisme sont aussi les clients des restaurants et cafés) et elle s'inquiète tout comme nous du fort décalage entre ce qui est « légal » et ce qui se passe dans la réalité ...

Nous nous étonnons qu'aucune attention n'ait été accordée au cadre urbanistique en arrière-plan dans le cadre des travaux de ce projet d'ordonnance. Ne pas réformer ce cadre revient à accepter la situation de déséquilibre, voire littéralement de la fermeture du marché que nous connaissons actuellement. La Région de Bruxelles-Capitale aurait-elle décidé de passer à côté de l'opportunité que lui offre les acteurs professionnels de la résidence de tourisme d'améliorer son bâti et d'accroître son parc de logements, et de là répondre de façon indirecte aux objectifs de l'ordonnance

¹ cette modification de terminologie dans le projet d'ordonnance pourrait alimenter davantage le débat juridique puisqu'aucun service n'est généralement proposé dans une résidence de tourisme

en termes d'accès au logement et de qualité de vie des résidents (cfr performances énergétiques du bâti rénové).

Enfin, nous espérons que vous tiendrez compte des résultats de l'initiative au niveau de la Commission Européenne (STR-Initiative) dont les résultats sont attendus en octobre. Nous suivons par ailleurs activement ces travaux au travers notamment de l'association EHHA² dont STR-Belgium est membre exclusif pour la Belgique.

Votre communiqué de presse de ce 29 septembre confirme malheureusement le déni complet des constats posés ci-dessus. Pourrions-nous dès lors vous suggérer de ré-évaluer le projet d'ordonnance sur base de ce qui précède ? Nous nous tenons à votre disposition afin de discuter de propositions structurelles concrètes visant à améliorer ce projet de texte et ainsi réellement soutenir les différents objectifs annoncés.

Nous vous remercions d'avance pour votre bonne attention et vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Grégory Huon
Président Short Term Rental Belgium

² EHHA – European Home Holiday Association – www.ehha.eu

Bruxelles, le 12 octobre 2023



Rue du Béguinage 30

1000 Bruxelles

BCE : 0736.929.784

contact@str-belgium.be

0479/32.00.28

perspective.brussels

A l'attention de Monsieur le Directeur Général

Monsieur Antoine de Borman

Rue de Namur 59

1000 Bruxelles

Objet : Révision du PRAS / Share The City

Monsieur le Directeur,

En tant qu'Association¹ défendant les intérêts des particuliers et professionnels exploitants d'hébergements touristiques non hôteliers en Belgique, et des résidences de tourisme en particulier, votre projet de révision du PRAS (Share The City) retient toute l'attention et nourrit les espoirs de nos membres.

En effet, comme vous le savez, l'incohérence du PRAS avec l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique est la source de la clandestinité quasi complète du marché de la résidence de tourisme en Région de Bruxelles-Capitale. Le PRAS définit en effet 2 catégories (« Logement » et « Etablissements hôteliers ») tandis que l'ordonnance sur l'hébergement touristique, plus récente, est beaucoup plus adaptée à la réalité du marché (6 catégories d'hébergements touristiques dont la résidence de tourisme). Il est bien entendu évident que le PRAS (2001) n'est plus à jour depuis l'avènement des plateformes de réservation de locations court terme de type Airbnb et Booking.com en ~ 2015. Cette situation – bien que confortable pour certains stakeholders de l'industrie de l'hébergement touristique au sens large – est extrêmement dommageable pour le secteur à part entière de la résidence de tourisme, et pour la Région de Bruxelles-Capitale dans son ensemble. Vous trouverez toutes les informations utiles sur notre site et en particulier la lettre ouverte adressée au Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui décrit exhaustivement la problématique.

Nous avons assisté à la première séance de consultation publique que vous avez organisée ce 19 septembre dernier dans le cadre de votre projet « Share The City » et avons pu prendre connaissance des acteurs impliqués dans le projet. Nous avons aussi pu vous faire part de nos recommandations à cette occasion.

¹ www.str-belgium.be

Par la présente, nous vous sollicitons pour figurer dans la liste des acteurs de la Société Civile afin de pouvoir faire valoir nos 2 recommandations fortes dans le cadre de cette révision du PRAS, à savoir :

1. La définition et la mise en œuvre de mécanismes de quotas en résidence de tourisme (et des autres catégories d'hébergements touristiques dont les hôtels), quartier par quartier
2. La définition de mécanismes de compensation assouplis, prévisibles et efficaces

La mise en œuvre du projet de régulation de l'Union Européenne² et le respect des recommandations de la Cour de Justice Européenne³ nécessiteront plus que probablement l'établissement d'un registre détaillé des (6) catégories d'hébergements touristiques quartiers par quartiers. En ce sens, il est plus qu'évident que la granularité des catégories d'hébergements touristiques et les mécanismes de compensation définis dans le PRAS doivent être adaptés en conséquence.

Les membres de STR-Belgium ont le bon espoir de recevoir votre part une invitation à la participation à ce projet de révision du PRAS, au combien important dans le cadre d'un partage équilibré et impartial des fonctions économiques dans nos communes et quartiers, dans le respect de la qualité de vie des citoyens, et in fine, dans l'intérêt de la Région de Bruxelles-Capitale.

Je me tiens à votre disposition pour toutes précisions complémentaires et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.



Grégory Huon
Président Short Term Rental Belgium

² https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_22_6493

³ La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) souligne dans le cas Cali Apartments à Paris (septembre 2020) que l'instauration d'un régime d'autorisation doit être « justifié par une raison impérieuse d'intérêt général » et doit demeurer proportionné à cet objectif. En particulier, le législateur doit veiller à l'« adéquation stricte » de la réglementation à la situation propre non pas de la commune in globo, mais de « chaque quartier » <https://str-belgium.be/mise-a-disposition-de-logements-a-une-clientele-de-passage-les-mesures-nationales-anti-airbnb-ne-sont-pas-necessairement-contraires-au-droit-europeen/>