

Obstacles à l' « enregistrement » d'un hébergement touristique non hôtelier en Région de Bruxelles-Capitale

De façon générale : Il faut compter minimum plusieurs mois pour obtenir son numéro d' « enregistrement »¹. On est dans tous les cas loin de la procédure simple et on-line comme l'exige la Commission Européenne.

Pour les particuliers : les seules catégories accessibles sont :

- L'hébergement chez l'habitant, loué au minimum 120 jours par an (partie de son habitation)
- La résidence de tourisme, louée au maximum 120 jours par an (entièreté de son habitation)

S'il n'y a d'apparence pas d'obstacle urbanistique sur le fond à proprement parler, outre la lourdeur administrative et à partir du moment où l'exploitant est domicilié dans les lieux, il faut bien considérer que la popularité de ces 2 catégories peut être limitée pour des raisons intrinsèques :

- Pour l'hébergement chez l'habitant : le citoyen souhaite-t'il partager son intimité et accueillir des touristes chez lui au moins 120 jours par an? S'il veut le faire, dispose-t'il de l'espace nécessaire pour le faire ?
- Pour la catégorie résidence de tourisme : qui peut prétendre pouvoir offrir une capacité de l'ordre de 120 jours par an de sa résidence principale ? Dans la majorité des cas, cela sera uniquement quelques semaines cumulées, pendant les vacances ou les week-ends ...

Mais, il y a encore un élément fondamental qui peut freiner massivement l' « enregistrement » dans ces catégories : l'accord de copropriété dans le cas des appartements ! La copropriété est souveraine et STR-Belgium ne remet pas en cause la nécessité de cet accord, mais le narratif politique extrêmement négatif (« dans certains Airbnbs, c'est la fête en permanence » encore fortement appuyé par le Ministre-Président Vervoort sur Bel RTL tout récemment²) n'est pas de nature à encourager les copropriétés à donner leur accord (et les encouragera plutôt de marquer leur désaccord après notification de l'exploitant – cfr simplification déguisée dans le projet de nouvelle ordonnance). Le Ministre-Président aurait pu évoquer les solutions de sonômes intelligents et services de gardiennage associés, largement déployées à l'international et qui régleraient de facto ce problème, et ouvriraient la voie à la labellisation du secteur de la résidence de tourisme. Mais il n'y en a pas trace dans la nouvelle ordonnance ...

Pour les professionnels :

Les loueurs professionnels, dont la grande majorité gère des biens résidentiels appartenant à des particuliers, ne peuvent pas exercer leur activité :

- l'article 10 (de l'ordonnance actuelle) limite l'exploitant à n'exploiter qu'un seul hébergement chez l'habitant.
- il est presque impossible d'obtenir un certificat de conformité urbanistique pour une résidence de tourisme : pas d'autorisation pour moins de 120 jours par an (sauf dans le cas où un habitant est domicilié dans les lieux), ni, dans aucun cas, pour plus de 120 jours par an. Les mécanismes de compensation sont impossibles à mettre en œuvre et génériques sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, contrairement aux exigences de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE)

Conclusion : les ordonnances actuelle et nouvelle engendrent un déséquilibre abyssal entre la demande (voir chiffres Eurostat ; 921.000 nuitées STR en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 pré-Covid avec une croissance constante au-delà de ce niveau depuis 2022³) et l'offre « légale » au sens desdites ordonnances, au profit d'un seul segment de l'offre : les hôtels traditionnels. Une analyse d'impacts pour tous les stakeholders (destinataires de services, entreprises de différents secteurs, citoyens bruxellois) est indispensable avant d'approuver une telle ordonnance ! La solution des quotas dimensionnés scientifiquement quartier par quartier et encadrés par l'article 12 de la Directive Services de l'Union Européenne s'impose naturellement pour les professionnels. Enfin, il est regrettable que la synchronisation de ce projet d'ordonnance avec le projet de révision du PRAS (Share The City)⁴ et le projet de régulation de la Commission Européenne relatif aux locations de courte durée⁵ n'ait pas été considérée, en vue de développer un marché touristique bruxellois compétitif, innovant et durable !

¹ Il s'agit en réalité d'une procédure d'autorisation qui doit se conformer au droit européen (Directive Services)

² <https://str-belgium.be/str-belgium-reagit-a-l'intervention-du-ministre-president-rudi-sur-bel-rtl-ce-mardi-21-novembre/>

³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_monthly_data

⁴ <https://str-belgium.be/str-belgium-salue-l'initiative-du-gouvernement-de-revoir-le-pras-outil-urbanistique-fondamental-et-obsolete/>

⁵ <https://str-belgium.be/le-projet-de-regulation-europeenne-du-secteur-de-la-location-courte-duree-franchit-une-etape-supplementaire/>