

**Bien comprendre les enjeux de la « régulation »  
des hébergements touristiques de type « Airbnb »  
en Région de Bruxelles Capitale**

**Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es)**

Table des matières

1. Introduction et objectif de cette lettre.....	2
2. Contexte .....	3
3. La réglementation actuelle (et future ?) en Région de Bruxelles-Capitale.....	5
4. Bien comprendre les enjeux.....	9
5. Questions clés.....	13
6. Conclusions.....	15
7. Annexe .....	16

## 1. Introduction et objectif de cette lettre

On annonce le passage au Parlement Bruxellois du projet d'Ordonnance relative à l'hébergement touristique<sup>1</sup>. D'abord pour débats parlementaires en Commission de Développement Territorial le 18 décembre, suivis quelques jours plus tard le 21 décembre par un vote en session plénière au Parlement.

Alors que la démocratie et la valeur ajoutée des débats parlementaires est remise en cause par certains parlementaires eux-mêmes<sup>2</sup>, osons espérer que ce débat sur ce projet d'ordonnance sur les hébergements touristiques soit riche en discussions de fond et que l'on puisse in fine démontrer au travers de ce beau cas d'école que la démocratie peut encore triompher.

Les objectifs de cette lettre ouverte sont doubles :

1. Tenter - une fois de plus - de conscientiser le Ministre-Président Rudi Vervoort, notamment en charge des matières de tourisme et de développement territorial, que son projet d'ordonnance n'est à nos yeux ni proportionné, ni justifié, et encore moins non discriminatoire<sup>3</sup> ;
2. Responsabiliser l'ensemble des Parlementaires des différents partis, de la majorité et de l'opposition, sur l'impact dommageable que ce projet d'ordonnance en l'état aura pour la Région de Bruxelles-Capitale, son économie et ses citoyens

Par l'acte de leur vote, tous les partis prendront ainsi leur responsabilité face à vous, en connaissance de cause, aujourd'hui mais aussi demain, si ce projet d'ordonnance devait être approuvé en l'état. Nous reviendrons en effet sur les différents moyens, politiques et juridiques, que notre état de droit met à disposition pour faire valoir ses arguments.

**Mais en quoi tout cela me concerne-t'il, pourriez-vous vous demander ? Nous allons vous l'expliquer de façon transparente et objective au travers de cette lettre. Et vous comprendrez que tout un chacun est concerné, de près ou de loin.**<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2023-24/148541/images.pdf>

<sup>2</sup> « J'ai l'impression que le parlementarisme est mort. Et peut-être qu'un jour la démocratie le sera aussi. On est simplement amenés à applaudir les décisions de nos ministres et à condamner pour des bonnes ou de mauvaises raisons, et souvent des mauvaises, les propositions qui viennent de l'opposition. Aujourd'hui, un expert au sein d'un parti politique ou d'un cabinet a plus d'influence que tout un groupe parlementaire au sein d'une assemblée démocratiquement élue. C'est terrible comme constat, mais c'est la réalité. » (<https://www.lesoir.be/551084/article/2023-11-23/laicite-et-democratie-interne-pourquoi-julien-uyttendaele-quitte-le-ps>)

<sup>3</sup> Nous reviendrons plus loin dans la lettre sur ces 3 mots clés de la doctrine juridique européenne

<sup>4</sup> Merci d'avance pour votre temps de lecture de cette matière complexe que nous tentons de vous résumer de façon simple. Si vous n'avez pas ce temps, passez directement à la section « Conclusions » de cette lettre, ou transférez cette lettre à vos proches qui pourraient être intéressés par le sujet.

## 2. Contexte

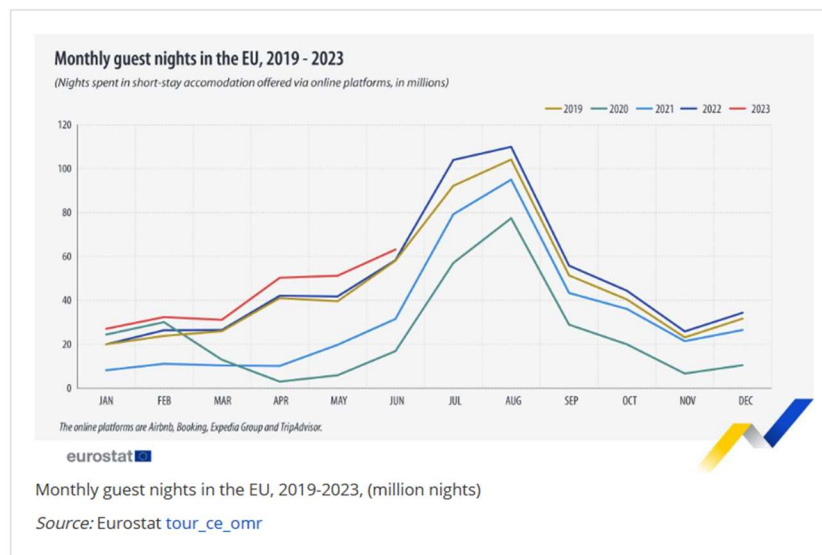
On en parle souvent dans les journaux. Le terme « Airbnb » est utilisé à tout va. Et vous en conviendrez, il est souvent présenté d’une façon très péjorative.

Alors, disons-le tout de suite à nos détracteurs : l’ASBL STR-Belgium défend les intérêts des exploitants des hébergements touristiques non hôteliers, principalement des résidences de tourisme, que ces exploitants soient particuliers ou professionnels. STR-Belgium n’est pas financé par Airbnb ni par d’autres plates-formes<sup>5</sup>.

STR-Belgium représente un secteur qui existe depuis bien avant l’avènement d’Airbnb. STR-Belgium est membre exclusif d’EHHA<sup>6</sup> pour la Belgique. Cette association européenne de défense des intérêts du secteur de la location courte durée regroupe des associations qui existaient pour certaines bien avant 2000.

Il est évident que l’apparition d’Airbnb sur le marché de la location courte durée a dopé le secteur de façon évidente. Les chiffres provisoires d’Eurostat<sup>7</sup>, extraits de plates-formes en ligne Airbnb, Booking.com, Expedia Group et TripAdvisor, sont parlant à ce sujet. Pour ne citer que quelques chiffres impressionnants dans l’Union Européenne:

- En 2022, 90 séjours étaient réservés par minute, ou presque 130.000 par jour
- les niveaux d’avant Covid sont dépassés et la progression continue : le 2<sup>nd</sup> trimestre 2023 enregistre 15,9% de nuitées en plus que le 2<sup>nd</sup> trimestre 2022. Voir figure ci-dessous



<sup>5</sup> Airbnb ne génère d’ailleurs pour beaucoup de nos membres professionnels qu’un revenu en proportion minoritaire que celui que leur apporte d’autres plates-formes de réservation, telles que Booking.com par exemple.

<sup>6</sup> [www.ehha.eu](http://www.ehha.eu)


<sup>7</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay\\_accommodation\\_offered\\_via\\_online\\_collaborative\\_economy\\_platforms\\_-\\_monthly\\_data](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_monthly_data)

Alors que la demande est forte, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'emploie sans approche systémique à contraindre l'offre comme presque aucune ville européenne ne le fait. Pourtant, la pression touristique en Région de Bruxelles-Capitale est toute relative si l'on se compare aux autres villes européennes<sup>8</sup> : Bruxelles ne figure pas dans le top 20 des destinations les plus plébiscitées en nombre de nuitées ... voir classement ci-dessous.

**Top 20 cities in terms of guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms, 2022**

City	Number of guest nights
Paris	13 523 206
Barcelona	8 553 840
Lisboa	8 522 158
Roma	8 020 662
Madrid	6 671 388
Calais	5 409 914
Porto	4 914 725
Athina	4 520 164
Budapest	4 514 806
Milano	3 992 459
Wien	3 796 797
Valencia	3 570 087
Málaga	3 413 030
Sevilla	3 406 644
Firenze	3 289 844
Venezia	3 237 212
Praha	3 102 705
Warszawa	2 857 661
Kraków	2 657 255
Berlin	2 593 192

Source: Eurostat (online data code: tour\_ce\_oarc)

eurostat 

Alors, d'où vient ce narratif extrêmement négatif sur (les) « Airbnb »<sup>9</sup>, alors que 89% des citoyens européens qui ont fait appel à une location de courte durée le recommanderaient aux autres.<sup>10</sup>

Il est évident qu'une telle progression de la location courte durée n'est pas vue d'un bon œil par le secteur hôtelier. En 2017, le New-York Times abordait d'ailleurs déjà le sujet suite à la fuite d'un document confidentiel d'une association hôtelière datant de 2016<sup>11</sup>. Et à Bruxelles, le narratif des hôteliers est même porté et assumé sans aucun complexe par le Ministre-Président lui-même<sup>12</sup>. **Notre secteur n'a que faire de ces luttes entre multi-nationales, notre secteur souhaite simplement défendre son droit d'exister ! Nous ne remettons pas non plus en cause le fait que notre secteur ne fait qu'apporter le complément nécessaire à l'offre hôtelière.**

<sup>8</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms#In 2022.2C more than 1.5 million tourists per night slept in a bed booked via the platforms](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2022.2C_more_than_1.5_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms)

<sup>9</sup> La confusion entre le terme générique et l'entreprise est entretenue à souhait, le terme de location courte durée est plus approprié

<sup>10</sup> [https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/2%20EU%20fit%20for%20Digital%20age\\_Short-term%20rental%20FS\\_Final.pdf](https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/2%20EU%20fit%20for%20Digital%20age_Short-term%20rental%20FS_Final.pdf)

<sup>11</sup> <https://skift.com/2017/04/18/whats-really-behind-the-hotel-industrys-plans-to-combat-airbnb/>

<sup>12</sup> <https://str-belgium.be/str-belgium-reagit-a-lintervention-du-ministre-president-rudi-sur-bel-rtl-ce-mardi-21-novembre/>

Il ne faut pas être dupe de la stratégie « diviser pour régner », clivante, de certaines parties prenantes : tantôt cliver notre secteur avec le secteur hôtelier, tantôt cliver notre secteur avec les citoyens, ...

Alors, les reproches faits de façon systématique à la location courte durée :

1/ de faire grimper le prix des loyers, de ne pas permettre aux citoyens de se loger, voire de vider les villes de leurs habitants

2/ de générer une concurrence déloyale vis-à-vis du secteur hôtelier

3/ d'être la source de problèmes de tranquillité publique

sont-ils justifiés et sont-ils les seuls à considérer pour justifier le sort glacial réservé à la location courte durée en Région de Bruxelles-Capitale ? Nous revenons en section 4 sur ces questions essentielles, et les autres tout aussi fondamentales mais qui ne font pas partie du moule des détracteurs de la location de courte durée.

### 3. La réglementation actuelle (et future ?) en Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vous interdit-il de mettre une annonce de votre appartement sur Airbnb ou une autre plate-forme de réservation ? Oui et non ...

Commençons d'abord par un peu de rigueur dans les définitions. Il n'est pas rare d'entendre des gens qui devraient en principe s'y connaître s'emmêler les pinceaux quand on parle d'un « Airbnb ».

Il y a une ordonnance qui fixe le cadre réglementaire des hébergements touristiques en Région de Bruxelles-Capitale : elle date du 8 mai 2014<sup>13</sup> et est traduite dans un arrêté d'exécution du 24 mars 2016<sup>14</sup>

Cette ordonnance fixe les catégories d'hébergement touristique comme suit :

- Hôtel
- Apart-hôtel
- Résidence de tourisme
- Hébergement chez l'habitant
- Centre d'hébergement de tourisme social
- Terrain de camping

<sup>13</sup> [https://etaamb.openjustice.be/fr/ordonnance-du-08-mai-2014\\_n2014031471.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/ordonnance-du-08-mai-2014_n2014031471.html)

<sup>14</sup> [https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-ministeriel-du-18-avril-2016\\_n2016031310.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-ministeriel-du-18-avril-2016_n2016031310.html)

Alors que la catégorie « Résidence de tourisme » est bien définie dans l’ordonnance comme étant « toute villa, maison ou appartement, studio, chambre réservés à l’usage exclusif du locataire, équipés du mobilier nécessaire pour se loger et cuisiner et incluant, le cas échéant, des services de type hôtelier moyennant un supplément de prix; », il apparaît que sur la période 2016-2022, soit 6 ans, l’antenne BEE (Bruxelles Economie et Emploi) du Gouvernement n’a procédé à l’enregistrement que de 96 résidences de tourisme. A comparer aux plus de 5000 résidences de tourisme que l’on peut retrouver sur Inside Airbnb quand on examine les logements entiers mis à disposition à Bruxelles<sup>15</sup> ... Et ces chiffres sur Inside Airbnb ne comprennent que les annonces actives sur Airbnb et non celles des autres plates-formes. On aurait donc moins de 2% du marché « enregistré », ou autrement dit, un marché de la résidence de tourisme à 98% clandestin !

La catégorie « Hébergement chez l’habitant » est définie comme « tout établissement disposant d’une ou de plusieurs chambres ou espaces séparés et aménagés à cet effet, qui font partie de l’habitation personnelle et habituelle de l’exploitant ou de ses annexes attenantes ». A nouveau, les chiffres de BEE de 166 unités enregistrées sont en énorme décalage par rapport à ce que l’on peut retrouver sur Inside Airbnb (1.775 unités). Le marché « légal » de la catégorie « Hébergement chez l’habitant » n’atteindrait pas les 10%.

On peut s’interroger sur ce sous-enregistrement massif, déjà pointé par une étude du Brussels Studies Institute en 2019 <sup>16</sup>

Pour ceux qui veulent approfondir cette thématique de l’hébergement touristique non hôtelier, vous pourrez trouver beaucoup de documentation utile sur le site de STR-Belgium <sup>17</sup>. Le but étant ici de rester concis, nous allons directement à l’essentiel avec les problèmes majeurs que posent l’ordonnance actuelle :

1/ La terminologie utilisée dans l’ordonnance prête à confusion dans la mesure où l’on se réfère souvent au terme d’enregistrement. Au niveau des règles de bonnes pratiques européennes, on retrouve pourtant les procédures d’autorisations (« Licensing-Authorization scheme ») et les procédures d’enregistrement (« Registration scheme »). En Région de Bruxelles-Capitale, il s’agit bien d’une **procédure d’autorisation** (un exploitant ne peut pas exploiter sans obtention de son numéro de licence), ce qui impose à l’autorité bruxelloise de respecter un certain nombre de prescrits de la Directive Services de l’Union Européenne <sup>18</sup>. Et c’est là que vous retrouverez, pour les plus curieux, les 3 mots clés annoncés dans la section 1 de l’introduction : proportionnalité, justification et non discrimination. On s’interroge par ailleurs du peu de cas que le Cabinet de Rudi Vervoort fait de la position de la Cour de Justice de l’Union Européenne dans sa proposition de loi qui est applicable de façon indifférenciée sur l’ensemble des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, la Cour de Justice de l’Union Européenne (CJUE) souligne dans le cas Cali Apartments à Paris

---

<sup>15</sup> <http://insideairbnb.com/brussels>

<sup>16</sup> <https://str-belgium.be/etudes-et-statistiques/>

<sup>17</sup> <https://str-belgium.be/>

<sup>18</sup> Voir sections 3 et 4 : <https://str-belgium.be/wp-content/uploads/2023/11/eutt-study-By-Christoph-Busch-Regulating-Short-Term-Rentals-Towards-Data-Driven-Policymaking.pdf>

(Septembre 2020) <sup>19</sup> 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 »**.

2/ Si l’obtention d’un numéro d’enregistrement (ou plutôt de licence) est sur le fond, tout à fait atteignable pour la catégorie « Hébergement chez l’habitant », il n’en va pas de même pour obtenir un numéro de licence pour la catégorie « Résidence de tourisme ». Le seul cas de figure pour obtenir ce numéro consiste à ne louer l’appartement ou la villa dans laquelle l’exploitant a établi sa résidence principale moins de 120 jours (cumulé) par an.

Corollaires de cette limitation extrêmement importante :

- a. Par application de l’ordonnance, le **marché de la résidence de tourisme n’est pas ouvert aux professionnels**, contrairement aux marchés de toutes les autres villes européennes. En d’autres termes, l’offre totale de locations de courte durée dans la Région de Bruxelles-Capitale ne peut être assurée que par des particuliers, alors que ce potentiel de capacité ressemble plutôt à une coquille vide, en raison des restrictions imposées :
  - Pour l’hébergement chez l’habitant : en tant que citoyen, souhaitez-vous partager votre intimité et accueillir des touristes chez vous au moins 120 jours par an <sup>20</sup>? Disposez-vous de l’espace nécessaire ?
  - Pour la catégorie résidence de tourisme : qui peut prétendre offrir une capacité de l’ordre de 120 jours par an de sa résidence principale (certaines catégories de citoyen comme les expatriés par exemple ?) ? Dans la majorité, cela sera uniquement quelques semaines (voir point b. ci-dessous), pendant les vacances, à nouveau pour ceux qui le veulent ...
- b. La capacité « légale » totale des 96 résidences de tourisme « enregistrées » n’est certainement pas à considérer - en termes de nuitées - comme une capacité disponible toute l’année mais pour seulement 1/3 de l’année (maximum 120 jours, voir ci-dessus). L’offre en résidences de tourisme s’en trouve par ailleurs condensée à certains moments de l’année (week-ends, été)

**En résumé, on comprend aisément que le potentiel légal de capacité de nuitées en hébergements touristiques par les particuliers est extrêmement faible, voire négligeable, au regard de la demande exposée plus haut.**

3/ Il y a une dépendance claire entre une police administrative économique (ordonnance du 8 mai 2014) et une police administrative régionale (PRAS, - Plan Régional d’Affectation du Sol – 2001, obsolète). Le Gouvernement a par ailleurs compris l’obsolescence du PRAS puisqu’il a

---

<sup>19</sup> <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/>

<sup>20</sup> la catégorie « hébergement chez l’habitant » (= 1 ou plusieurs chambres dans un appartement ou une maison) de l’ordonnance du 8 mai 2014 selon son article 10 – §1<sup>er</sup> – 2° c) stipule que (la partie de) l’hébergement mis à disposition du touriste doit être disponible pour accueillir des touristes au moins quatre mois par an (minimum 120j) tandis qu’une résidence de tourisme (= l’entièreté d’un appartement ou une maison) dans laquelle l’exploitant a établi sa résidence principale ne peut effectivement être louée que maximum 120j par an

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale /  
Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

lancé le projet Share The City<sup>21</sup>. STR-Belgium a fait la demande (sans réponse à ce stade) de participer à ces travaux mais doute qu'il y aura une quelconque volonté du Ministre-Président **de procéder à l'alignement de ces 2 polices administratives – économique et urbanistique, alors qu'il s'agit bien de la clé de voûte de l'ordonnance actuelle**. En effet, seules les catégories « logement » et « établissements hôteliers » figurent dans le PRAS. La demande de licence pour une résidence de tourisme louée toute l'année (dans laquelle l'exploitant n'a pas établi sa résidence principale) passe donc par un changement d'affectation, impossible à mettre en œuvre dans les faits, car il faut faire appel au mécanisme de compensation impraticable et non déterministe défini dans ce même PRAS. Ce travail de révision du PRAS aurait pourtant déjà dû être entrepris depuis 2014 ...

4/ L'ordonnance ne fait aucune distinction dans sa procédure d'autorisation, au détriment des propres objectifs qu'elle se fixe : il faut remplir toutes les cases pour pouvoir exploiter si bien qu'il est aisé pour les autorités et les détracteurs du secteur de la résidence de tourisme de cataloguer tout le monde d'illégal, sans nuance<sup>22</sup>

5/ Les procédures d'autorisation ne sont ni simples ni on-line en Région de Bruxelles-Capitale, ce qui va à l'encontre des recommandations de l'Union Européenne<sup>23</sup>.

#### **En conclusion :**

A/ Le point 5/ est sans doute un point de blocage pour les particuliers qui souhaitent s'enregistrer. Cependant, STR-Belgium tient à souligner que certaines règles - en terme de sécurité notamment – doivent s'appliquer indifféremment que l'on soit particulier ou professionnel. Ce point - qui peut nécessiter des investissements – tout comme la nécessité de contracter une assurance RC exploitation destinée à couvrir l'activité – ne peut pas être court-circuité pour les particuliers. Il en va de la protection du destinataire de service tout comme de l'image de Bruxelles et l'incendie récent à Ixelles<sup>24</sup> nous le rappelle.

B/ Les points 1/ à 4/ doivent être tacklés pour permettre, de façon régulée et maîtrisée, à la résidence de tourisme professionnelle d'exister en Région de Bruxelles-Capitale.

Et la réglementation future, celle qui est sur la table au Parlement, que nous apporte-t-elle ? Malheureusement, la philosophie de l'ordonnance actuelle est complètement maintenue. Seuls quelques ajustements de forme sont proposés dans la marge :

1. L'externalisation possible auprès de certificateurs des attestations de contrôle simplifié

---

<sup>21</sup> <https://str-belgium.be/str-belgium-salue-linitiative-du-gouvernement-de-revoir-le-pras-outil-urbanistique-fondamental-et-obsolete/>

<sup>22</sup> Voir figure 1 dans cet article : <https://str-belgium.be/reactions-de-str-belgium-suite-a-la-prise-de-position-de-lechevine-de-lurbanisme-de-la-ville-de-bruxelles-dans-le-cadre-de-la-pose-de-scelles-sur-un-hebergement-touristique-non/>

<sup>23</sup> <https://str-belgium.be/what-could-eu-regulation-mean-for-short-term-rentals/>

<sup>24</sup> <https://www.lavenir.net/regions/bruxelles/ixelles/2023/11/27/un-incendie-ravage-un-airbnb-rue-felix-bovie-dans-le-quartier-des-etangs-dixelles-photos-et-video-l2BIUHSYL5FD3PB5S6XQ7RXQ4Y/>



2. L'attestation de conformité urbanistique ne serait plus exigée pour la catégorie « Hébergements chez l'habitant » ou « Résidence de tourisme » (pour autant que l'exploitant y ait établi sa résidence principale et ne loue pas cette dernière plus que 120 jours).

Ceci n'est qu'une simplification administrative de forme car elle n'est – sur le fond – peu problématique à obtenir.

3. L'accord de la copropriété ne doit plus être obtenu formellement mais seulement une notification doit être faite à la copropriété. Sans remettre aucunement le bien-fondé de cette demande d'accord de la Copropriété, le narratif du Gouvernement autour de l'activité rend très compliqué la tâche de ceux qui souhaitent obtenir cet accord à priori, ou ne pas obtenir de contestations à posteriori (ce qui entraînerait le retrait du numéro d'enregistrement). Nous reviendrons sur la vraie fausse thématique des problèmes de tranquillité publique utilisée comme arme opportuniste par les détracteurs du secteur.

Mais par contre, sur le fond : les amendes sont sérieusement augmentées, montrant ainsi la volonté du Ministre-Président à faire converger le marché clandestin installé (~ 6 à 7000 unités) vers le marché « légal » au sens de son Cabinet (~ 300 unités), soit une **destruction de 95% du marché**, au grand profit (espéré) du segment hôtelier ... et au détriment d'autres secteurs économiques (voir section 4).

## 4. Bien comprendre les enjeux

Après ces considérations techniques, attardons-nous maintenant sur les enjeux de cette ordonnance.

Les objectifs annoncés de l'ordonnance restent inchangés bien que pour une raison obscure, l'ordre de ces objectifs aient été modifiés ... Nous vous renvoyons vers la lettre ouverte adressée au Ministre-Président le 12 octobre 2023 et le courrier lui adressé le 30 septembre 2022 <sup>25</sup>, où la proposition d'ordonnance et ses différents objectifs sont décortiqués quant à leur pertinence ainsi que l'efficacité avec laquelle ils sont atteints.

Comme mentionné plus haut, la demande en locations courte durée continue sa progression impressionnante au niveau européen, et Bruxelles n'échappe évidemment pas à cette tendance. Au-delà des risques et contraintes que les résidences de tourisme apportent (voir plus bas) – qui constituent les seuls éléments du discours politique (et du lobby hôtelier) - et qui nécessitent une vraie régulation (et non une interdiction), le secteur génère des vraies opportunités pour la Région de Bruxelles-Capitale et ses citoyens :

1. En tant que citoyen, à force d'entendre le narratif de nos politiques sur le « Airbnb », vous pourriez facilement être atteint du **syndrome de Nimby**<sup>26</sup>. Mais dites-vous bien que si la

---

<sup>25</sup> <https://str-belgium.be/lettre-ouverte-au-ministre-president-de-la-region-de-bruxelles-capitale/>

<sup>26</sup> <https://fr.wikipedia.org/wiki/Nimby>

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale / Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

politique du gouvernement bruxellois, devait, dans un scénario surréaliste à la belge et croisons les doigts, peu probable, percoler au niveau européen, vous auriez nettement moins la possibilité de **profiter des avantages de la location courte durée lors de vos city trips ou vacances en Europe.**

2. La résidence de tourisme offre une expérience totalement différente et complémentaire à celle d'une chambre d'hôtel et draine de nombreux touristes dans toutes les régions et villes d'Europe, comme l'en attestent les chiffres d'Eurostat mentionnés ci-dessus. Les **retombées économiques** de cet afflux ne peuvent pas être ignorées, et même nécessairement, doivent être précieusement préservées ; les rentrées générées de façon directe (impôts sur les revenus de l'activité, paiement de la city tax comme les hôteliers) et indirecte sont indispensables, à fortiori pour alimenter un budget bruxellois au bord de la faillite <sup>27</sup> pour un tant soit peu **réduire la pression fiscale** sur vous, citoyens bruxellois
3. Les clients de la résidence de tourisme sont aussi les clients des cafés et des restaurants. A l'heure où notamment le secteur de la restauration est à l'agonie <sup>28</sup>, il est **primordial d'évaluer l'impact du projet d'ordonnance sur le secteur des restaurants et café.** En effet, notre secteur de la résidence de tourisme craint que la réduction drastique de l'offre – tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif (voir argumentaire ci-dessus) – fasse se détourner de Bruxelles, en un seul clic, certaines catégories de clients (famille, groupe d'amis, ...). Dans un marché de l'offre et de la demande complètement déséquilibré suite à une telle politique, résultant en une hausse du prix des chambres d'hôtels, **une baisse de fréquentation des cafés et restaurants** est plus que probable dans les quartiers touristiques, avec des **conséquences dramatiques pour ce secteur et son emploi ;**
4. Le secteur de la résidence de tourisme est complètement méprisé par le Ministre-Président alors que gravite autour de ce secteur tout un **écosystème d'entrepreneurs et d'entreprises** de blanchisserie, de nettoyage, de technologie (logiciels de gestion, IA, ...) qui est bien installé et reconnu dans toutes les villes d'Europe. En témoignent les salons de professionnels qui ont lieu périodiquement pour tirer le secteur vers le haut <sup>29</sup>. Mais **quelle est l'envie de ce gouvernement de maintenir/créer de l'emploi, de stimuler l'activité économique en tenant compte des réalités économiques du marché et in fine de supporter les petites et moyennes entreprises**<sup>30</sup>, dans l'intérêt de la compétitivité du marché et du consommateur final, le touriste ? A tords, le secteur de la résidence de tourisme est considéré comme le secteur des riches multi-proprétaires alors que la fonction de « Property Managers » du secteur permet justement à des petits propriétaires de joindre les 2 bouts, de rénover leur bien et de les maintenir aux normes environnementales en vigueur notamment. Le

<sup>27</sup> <https://www.beci.be/budget-bruxellois-beci-craint-la-faillite-de-la-region/>

<sup>28</sup> [https://moustique.lalibre.be/actu/consommation/2023/11/29/cest-bon-mais-cest-cher-aller-au-restaurant-en-belgique-est-il-devenu-un-luxe-273547?utm\\_medium=Social&utm\\_source=Facebook&fbclid=IwAR3ONs7Q4zt09FINrU3PscE503cBmxjeRfTqqpBvroZEpLdU-u1M0bKaUtM#Echobox=1701270600](https://moustique.lalibre.be/actu/consommation/2023/11/29/cest-bon-mais-cest-cher-aller-au-restaurant-en-belgique-est-il-devenu-un-luxe-273547?utm_medium=Social&utm_source=Facebook&fbclid=IwAR3ONs7Q4zt09FINrU3PscE503cBmxjeRfTqqpBvroZEpLdU-u1M0bKaUtM#Echobox=1701270600)

<sup>29</sup> France : <https://france.scalerentals.show/show/> ; Espagne : <https://www.vitursummit.com/vitur-summit-2022?lang=en> ; Italie : <https://italia.scalerentals.show/> ; Portugal : <https://vacationrentalworldsummit.com/> ; Londres : <https://uk.scalerentals.show/attend/> ; ...

<sup>30</sup> <https://www.rtf.be/article/plus-de-la-moitie-des-entrepreneurs-envisagent-de-quitter-bruxelles-11293262>

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale /  
Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

Gouvernement de la Région de Bruxelles passe complètement à côté de **l'opportunité réelle de créer une bulle économique permettant à des dizaines de petites et moyennes entreprises locales de générer de la valeur pour la Région et ses citoyens, en appliquant un système de quota aux paramètres bien définis, transparents et non discriminatoires.**

5. Le maintien d'une offre suffisante et correctement dimensionnée en résidences de tourisme permet d'atteindre un équilibre de marché qui garantira la **protection (de l'intérêt) du destinataire de service**. Le terme entre parenthèses est d'ailleurs complètement omis par le Ministre-Président dont la politique sur la table tirera les prix vers le haut et ne permettra justement pas de concurrence saine et loyale qui profite aux destinataires de services. On peut d'ailleurs s'étonner qu'aucune notion de **labellisation du secteur de la résidence de tourisme** (nous y reviendrons plus bas) ne soit prévue dans les ordonnances actuelle et future, un peu comme s'il fallait absolument maintenir le secteur de la résidence de tourisme dans la cour des amateurs, pour ne surtout pas concurrencer le secteur hôtelier ...
6. La Commission Européenne sur penche sur le sujet de la régulation du secteur<sup>31</sup> et des jalons importants ont été pris en décembre 2023<sup>32</sup> Il paraîtrait tout à fait logique, sain et témoignant d'une gestion de bon père de famille que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale mette à profit ce **momentum de synchronisation de son projet d'ordonnance** avec ce **projet de régulation du marché de la location courte durée initié par la Commission Européenne** (implémentation prévue en 2026), d'ailleurs moment annoncé par le Gouvernement de l'aboutissement de son projet de **révision du PRAS – Share the city**. Pour rappel, le Conseil de l'Europe l'a annoncé dans son communiqué : « Les colégislateurs ont convenu d'aligner le nouveau règlement sur les dispositions pertinentes de la loi sur les services numériques et de la directive sur les services. » Pour STR-Belgium, une politique d'interdiction de la résidence de tourisme professionnelle telle que mise en place, sans justification scientifique, ne peut être compatible avec la directive services de l'UE.

Bien évidemment, nous n'omettrons pas de revenir sur l'argumentaire de nos détracteurs, mais nous nous sommes permis d'inverser l'ordre du narratif, une fois n'est pas coutume :

7. Quant à **l'effet inflationniste de la résidence de tourisme sur le prix des loyers** et de là, ne pas permettre aux citoyens de se loger à des prix raisonnables, voire de vider les villes de leurs habitants. Le but de cette lettre n'est pas de prétendre froidement qu'aucun de ces effets n'est possible. Ces effets, quand ils existent doivent être démontrés, quartier par quartier. Et c'est encore moins l'ambition d'estimer pouvoir solutionner cette problématique en quelques lignes d'une lettre ouverte. Néanmoins, nous demandons au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'être pragmatique et qu'il évalue l'effet de tous les moyens qu'il a à sa disposition pour tackling la crise du logement sans prendre en bouc-émissaire – par des politiques globales non différenciées, non proportionnées, non justifiées et discriminatoire, les acteurs de la résidence de tourisme. A titre d'exemples chiffrés :

---

<sup>31</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP\\_22\\_6493](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_22_6493)

<sup>32</sup> <https://str-belgium.be/le-projet-de-regulation-europeenne-du-secteur-de-la-location-courte-duree-franchit-une-etape-supplementaire/>

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale /  
Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

- a. En France, les logements vacants (= immeubles à l'abandon/inoccupés) pèsent 41 fois plus que les locations de courte durée. Et ce rapport est encore de 15 à Paris <sup>33</sup>
- b. A Bruxelles, **il ne semble pas encore exister d'étude chiffrée systemique et validée sur l'impact pondéré des différents paramètres affectant l'évolution du coût d'un logement**. Le CD&V, dans ses propositions de solutions pour la crise du logement, annonce<sup>34</sup> ~ **20.000 logements vacants et plus d'un million de mètres carrés de bureaux vides**. Nous saluerons au passage que le CD&V, comme d'autres partis sans doute, n'a pas fait de la location courte durée son bouc-émissaire dans cette thématique du logement.

Pour fixer les idées : en supposant que le Gouvernement autorise une bulle de 2000 résidences de tourisme professionnelles sur le territoire de la Région, il aurait à sa disposition un stock de logements vacants 10 fois supérieur pour compenser cette « perte » (et ceci sans utiliser les espaces de bureaux vides). **Comment le Ministre-Président pourrait-il affirmer qu'autoriser un nombre limité de résidences de tourisme professionnelles, distribuées de façon pertinente (aussi tenant compte de la demande), « mettraient en péril » l'objectif de protection du logement ?**

N'y -a-t'il pas d'autres leviers pour s'attaquer à la crise du logement que d'interdire complètement la résidence de tourisme professionnelle ?

Aussi, pour ceux qui évoquent les problématiques de surtourisme, il convient de rappeler :

- que la résidence de tourisme n'est pas la seule catégorie d'hébergements touristiques potentiellement à incriminer
- que Bruxelles n'est (malheureusement) pas dans le top 20 des villes les plus visitées
- l'exemple de certaines villes aux Etats-Unis est illustratif<sup>35</sup> – et ce n'est évidemment certainement pas le but d'en arriver là, raison pour laquelle la régulation doit apporter son support à la loi de l'offre et de la demande.

Nous reviendrons sur le lien avec les politiques de logement avec des questions très claires au Gouvernement dans la dernière section de cette lettre.

8. Quant à la concurrence déloyale induite par la résidence de tourisme vis-à-vis du secteur hôtelier. **Un marché clandestin comme il l'est à Bruxelles n'est pas bon, ni pour le secteur hôtelier, ni pour le secteur (professionnel) de la résidence de tourisme, ni pour l'ensemble des citoyens, ni pour les destinataires de service**. Le plus regrettable est qu'il s'agit d'une situation de fait installée sur base d'une ordonnance qui fêtera en mai 2024 son 10<sup>ème</sup> anniversaire.

Sur base de tous les éléments énumérés ci-avant, cette politique n'est absolument pas équilibrée et il est plus qu'**incompréhensible** que le Ministre-Président n'ait pas revu sa

<sup>33</sup> <https://str-belgium.be/wp-content/uploads/2023/11/Strategy-Airbnb-Etude-dimpacts-de-la-location-courte-duree-en-France-Exec-Sum-OK.pdf>

<sup>34</sup> <https://www.bruzz.be/politiek/cdv-brussel-wil-registratierechten-verlagen-van-125-naar-6-procent-2023-12-03>

<sup>35</sup> <https://www.businessinsider.com/airbnb-vrbo-hosts-summer-slowdown-new-normal-2023-6?r=US&IR=T>

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale / Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

politique sur base de ce **retour d'expérience pourtant limpide**. Le Ministre-Président nous présente son projet comme étant non discriminatoire puisqu'il s'applique à toutes les catégories d'hébergements touristiques : mais il ne faut pas confondre, le secteur de la résidence de tourisme professionnel demande simplement de pouvoir exister là où le secteur hôtelier demande de pouvoir s'étendre.

9. Quant à la source des problèmes de **tranquillité publique**, il est évident qu'il doit être contrôlé. Une minorité d'utilisateurs des plates-formes peu scrupuleux et parfois (très) imaginatifs ne doit pas être un argument transcendant des détracteurs de la résidence de tourisme. Des **solutions de sonomètres intelligents existent**<sup>36</sup>, associées à des services de gardiennage, et sont déployées partout en Europe. Et dans certaines régions comme par exemple en Andalousie, elles sont **même imposées par texte de loi**<sup>37</sup>. Une source d'inspiration pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ?! **Un premier pas vers la labellisation des résidences de tourisme ?!**

## 5. Questions clés

Voici les questions auxquelles le Ministre-Président devrait apporter des réponses claires lors des débats parlementaires :

1. Votre ordonnance détruisant de facto une grande partie de l'offre réelle en résidences de tourisme louées toute l'année, avez-vous fait une **analyse d'impact du déséquilibre brutal que vous allez créer entre l'offre et la demande en hébergements touristiques**, notamment :
  - a. sur l'évolution concomitante du prix des chambres d'hôtels ?
  - b. sur l'attractivité de Bruxelles ?
  - c. quant aux effets collatéraux sur la fréquentation des secteurs RECA (restaurants et cafés) ?
2. Votre note de justification de l'ordonnance fait état de plusieurs études sur l'évolution à la hausse du prix des loyers ces dernières années et pour certaines, d'une corrélation avec les présence de « airbnbs » dans certains quartiers. **Pourriez-vous apporter des chiffres concrets sur l'effet que votre politique de destruction d'un secteur aura sur l'évolution du prix des loyers ?**
3. **Dans le même ordre d'idée, pourriez-vous démontrer qu'il est impossible de trouver un optimum global, notamment en intensifiant les mesures de réaffectation du parc de logements vacants** (20.000 !, sans comptabiliser le 1.000.000 de m<sup>2</sup> de bureaux vides) comme potentiomètre permettant de **maintenir une bulle de résidences de tourisme professionnelles**, dans l'intérêt des destinataires de services et de la Région de Bruxelles-Capitale, sans porter préjudice aux mesures prises par ailleurs pour solutionner la crise du

---

<sup>36</sup> Par exemple : <https://roomonitor.com/> & <https://fr.minut.com/>

<sup>37</sup> <https://www.europapress.es/esandalucia/sevilla/noticia-andalucia-plantea-limitar-particulares-explotacion-maximo-dos-pisos-turisticos-provincia-20230610111451.html>

logement ? **Avez-vous fait appel aux techniques d'aide multi-critères à la décision pour justifier votre politique ?** Dans l'affirmative, il serait utile de communiquer les poids des différents critères que vous annoncez dans les objectifs de l'ordonnance.

4. Vous rejetez le système de quotas proposés par STR-Belgium sur base d'éléments de justification extrêmement peu convaincants (voir section 7. Annexe). Votre gouvernement a pu l'appliquer dans le domaine de la mobilité avec les trottinettes tout récemment (les problèmes de sécurité relatifs à ce mode de transport n'ont pas été catalogués en RIIG<sup>38</sup> ?!). **Pourriez-vous détailler et justifier votre position quant à la mise en place de quotas qui pourraient constituer un vraie dynamique positive pour la Région ?** Quelle est votre considération de la décision de justice à Amsterdam<sup>39</sup> ?
5. **Quelles sont les mesures concrètes que vous avez implémentées dans l'ordonnance pour répondre à la problématique potentielle de tranquillité publique**, peu fréquente pour les exploitants sérieux, mais toutefois bien réelle si l'on ne s'en prémunit pas ? Pourquoi n'avez-vous pas envisagé l'obligation légale d'utilisation des sonomètres intelligent et services de gardiennage associés (cfr exemple de l'Andalousie par exemple) ?
6. Vous citez une étude dans vos justifications (A-770/1 - 2023/2024 – pg 24 (Verhaeghe & Endrich, 2022)) sans reprendre l'une de ses recommandations : établir des taxes touristiques progressives et procéder à une meilleure répartition de l'offre dans l'ensemble de la Région : « Il y a trop d'annonces dans le centre-ville. Mais on peut avoir plus d'offres dans d'autres communes où il y a très peu de logements touristiques de ce type et où cela peut profiter à l'horeca – par exemple de l'autre côté du canal, qui joue aussi le rôle de frontière pour Airbnb. » **Pourriez-vous expliquer pourquoi vous ne souhaitez pas tenir compte de cette recommandation ?** On notera par ailleurs que l'on parle bien de répartition et non d'interdiction pour le centre-ville, et encore moins d'interdiction, pour toute une région, d'un secteur professionnel.
7. **Pourriez-vous expliquer pourquoi vous ne profitez pas du momentum de 2026 pour synchroniser votre projet d'ordonnance avec l'implémentation du projet de régulation du secteur par la Commission Européenne, et surtout, avec les travaux de révision du PRAS ?**

---

<sup>38</sup> « Raison Impérieuse d'Intérêt Général » au sens du droit européen

<sup>39</sup> Le Conseil d'Etat néerlandais vient de statuer : la ville d'Amsterdam ne pouvait pas interdire les locations courte durée dans certaines zones de la ville : « une interdiction totale des locations de courte durée dans certains quartiers est une mesure excessive » a dit la Cour dans son jugement. « Cela ne peut se justifier que s'il y a des bonnes raisons en rapport avec l'objectif et le périmètre des lois encadrant le logement. Le pouvoir politique de la Ville devrait d'abord investiguer d'autres mesures moins drastiques pour atteindre l'objectif. » Le Jugement a suggéré qu'au lieu d'une interdiction, la Ville aurait pu investiguer si l'implémentation d'un quota (\*) d'hébergements en locations courte durée aurait pu avoir un effet, ou encore si le retrait des licences des établissements générant les nuisances n'aurait pas pu suffire pour atteindre l'objectif. <https://str-belgium.be/amsterdam-was-wrong-to-ban-airbnb-rentals-in-three-areas-court-dutchnews-nl/>

Bien comprendre les enjeux de la « régulation » des Hébergements touristiques de type « Airbnb » en Région de Bruxelles Capitale /  
Lettre ouverte aux citoyen(ne)s bruxellois(es) – 11 Décembre 2023

## 6. Conclusions

Chers citoyen(ne)s bruxellois(es), les enjeux du projet d'ordonnance sur les hébergements touristiques vous ont été présentés. Vous aurez compris que le Ministre-Président a fait de l'argument extrêmement sensible et électoraliste de la protection du logement son cheval de bataille pour justifier la destruction massive d'un segment installé de l'offre en hébergements touristiques. La validation puis la mise en œuvre d'une telle politique méritent une justification forte et impartiale en vue de s'assurer que cette politique sert effectivement l'intérêt général de la Région. C'est ce que le secteur demande, de la clarté absolue, sans toutefois ignorer ni mépriser les problématiques criantes d'une crise du logement bien installée. Il faut pouvoir démontrer que nous sommes un élément de contribution, où précisément et dans quelle mesure.

Si la voie politique est difficile compte tenu des conflits d'intérêts divers et variés qui parasitent la discussion sur le sujet, le secteur a toute la confiance dans la voie juridique, au niveau national, et si besoin, plus tard, auprès de la Cour de Justice de l'Union Européenne. Nous rappelons à toutes fins utiles que la Belgique – en tant qu'Etat Membre de l'Union Européenne et interface avec la Région de Bruxelles-Capitale – fait l'objet d'une procédure précontentieuse. Cette mise en demeure par la Commission Européenne constitue à nos yeux un élément capital et nous nous étonnons que le Ministre-Président continue dans cette **voie partielle d'interdiction du secteur professionnel de la résidence de tourisme sans une argumentation robuste et scientifique qui prend tous les paramètres de l'équation en considération.**

**La balle est désormais dans le camp du Ministre-Président, mais aussi des Parlementaires de la majorité et de l'opposition.**



## 7. Annexe

### **Système de quota - Justification du Ministre-Président (A-770/1 - 2023/2024 / pg 29)**

*« Lors de la phase d'évaluation de l'ordonnance de 2014, la difficulté d'obtenir l'attestation de conformité urbanistique a été rapportée par plusieurs représentants de secteurs. Ceux-ci ont proposé de substituer à l'exigence d'une attestation de conformité un système de quota, c'est-à-dire déterminer un nombre d'établissements d'hébergement touristique qui serait considéré comme tolérable pour une certaine zone.*

*Instaurer un système de quota dans le cadre d'une réglementation économique sur l'accès à la profession en matière de tourisme reviendrait à dispenser au nom de la liberté d'entreprendre certaines personnes de l'obligation de respecter les règles d'urbanisme qui s'imposent à tous. »*

Rien n'empêche le Gouvernement de profiter du projet Share The City et de revoir ces règles d'urbanisme dans le cadre de la révision du PRAS.

*« En outre, le système de quota entraînerait le phénomène inévitable et particulier du « premier arrivé premier servi », ce qui porte à croire que les exploitants déjà en activité qui ont exploité dans l'illégalité des établissements d'hébergement touristique seraient de ce fait régularisés sans laisser de chance aux nouveaux projets de se développer. De cette manière, le système de quota mettrait en place un régime d'autorisation qui est discriminatoire pour le prestataire, ce qui est interdit par l'article 9 de la directive services. »*

Il suffit de s'inspirer d'exemples appliqués dans de nombreuses villes européennes. Les licences octroyées peuvent être à durée limitée dans le temps et être ré-attribuées de façon équitable, en créant ainsi un marché dynamique au profit de tous.

*« Par ailleurs, en instaurant un système de quota qui reviendrait – par le biais de la police du tourisme – à tordre les règles de planification du sol, on ne ferait que démontrer que le territoire actuellement organisé et planifié tenant compte des besoins de logement à des fins d'habitation n'est pas conçu pour un arrivage aussi intense d'activité visant à substituer le logement à une exploitation. Cela ne veut toutefois pas dire que le PRAS ne tient pas compte de l'activité d'hébergement touristique puisqu'il prévoit et définit l'affectation « établissement hôtelier » comme établissement d'accueil de personnes. »*

Le Ministre-Président disposant des compétences du Développement Territorial et du Tourisme, il serait remarquable qu'il n'arriverait pas à trouver de solutions ... mais la vraie question est : une solution à quel problème ? Quand la tranquillité publique est sous contrôle (encore faudrait-il que l'ordonnance prévoit des mesures réelles à ce sujet), l'intégration d'une résidence de tourisme dans un quartier résidentiel ne constitue pas de problème en soi.