



Reporter le vote d'un projet d'ordonnance qui va à l'encontre de l'intérêt général, qui détruit tout un secteur d'activités économiques et qui favorise implicitement le segment de l'offre hôtelière traditionnelle, tel est le devoir et la responsabilité des parlementaires ce vendredi 26 janvier au Parlement Bruxellois !

Découvrez ci-dessous l'analyse d'impacts de STR-Belgium : au monde académique de désormais prendre le relais sous l'impulsion du Gouvernement et le contrôle du Parlement !

L'intérêt général n'est-il pas de garantir un marché touristique bruxellois compétitif, innovant et durable ?

Figure – Cartographie des citoyens potentiellement impactés par le projet d'ordonnance relative aux hébergements touristiques en Région de Bruxelles-Capitale. Si tous les citoyens du monde sont potentiellement impactés, seuls les citoyens bruxellois votent et ont le pouvoir de faire respecter la démocratie en vue de garantir l'intérêt général.

www.str-belgium.be

Synthèse (voir détails ci-dessous)

Taille du groupe électoral	Groupe électoral : je suis ...		Impact séduction	Impact effectif de la politique du Gouvernement lors de la mise en œuvre de l'arrêté d'exécution (date non connue)	Impact effectif de la politique du Gouvernement lors de la mise en œuvre de la politique de régulation du secteur de la résidence de tourisme par l'Union Européenne (~ 2026)
Extrêmement grand (1,2 millions) Très grand (plusieurs centaines de milliers)	un citoyen bruxellois		Potentiellement élevé	Potentiellement négligeable	Potentiellement faible
		un citoyen bruxellois qui éprouve des difficultés à se loger	Potentiellement élevé	Potentiellement négligeable	Potentiellement négligeable
Moyen (quelques dizaines de milliers)	un employé du secteur hôtelier bruxellois		Potentiellement élevé	Potentiellement faible	Potentiellement élevé
Faible (quelques milliers)	un acteur économique direct du secteur de la résidence de tourisme (un property manager, un employé d'une société de nettoyage, de blanchisserie, d'une société qui délivre des services divers (IT, gardiennage, ...))		NA / Pas d'application	Potentiellement élevé	Potentiellement extrêmement élevé
Moyen (quelques dizaines de milliers)	un acteur économique indirect du secteur de la résidence de tourisme (secteur des restaurants et cafés, commerces locaux)		Potentiellement faible	Potentiellement élevé	Potentiellement extrêmement élevé
Immense (plusieurs milliards) ... mais qui ne votent pas en Région de Bruxelles-Capitale !	un citoyen belge (non bruxellois), un citoyen européen (non belge) ou un citoyen du monde (non européen)		NA / Pas d'application	Potentiellement élevé	Potentiellement extrêmement élevé

Ordonnance relative aux hébergements touristiques en Région de Bruxelles-Capitale / Analyse d'impacts pour l'ensemble des groupes d'électeurs						
Remarque préliminaire : cette analyse se veut être une base pour une étude scientifique approfondie afin de quantifier de façon la plus précise possible les impacts réels du projet d'ordonnance relative aux hébergements touristiques en Région de Bruxelles-Capitale. Une telle étude systémique est indispensable avant de valider tout projet d'ordonnance en vue de démontrer que c'est bien l'intérêt général qui est privilégié.						
Taille du groupe électoral	Groupe électoral : je suis ...	Le Gouvernement me dit ou tente de me faire passer comme message ...	Impact séduction	Impact effectif de la politique du Gouvernement lors de la mise en œuvre de l'arrêté d'exécution (date non connue)	Impact effectif de la politique du Gouvernement lors de la mise en œuvre de la politique de régulation du secteur de la résidence de tourisme par l'Union Européenne (~ 2026)	Solutions (éprouvées – mais non souhaitées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour des raisons dont il devra répondre, un jour ...)
Extrêmement grand (1,2 millions)	un citoyen bruxellois	1. Que sa politique de lutte drastique contre les « airbnbs » va me permettre de garantir ma tranquillité publique et que je ne vais plus subir les nuisances sonores et autres incivilités	Potentiellement élevé	Potentiellement négligeable Si l'impact est extrêmement faible après la mise en œuvre du projet de régulation des locations court terme par l'Union Européenne, l'impact ne pourra être que	Potentiellement Faible 1. Aucune mesure structurelle n'est prise (eg sonomètre intelligent ¹) pour maîtriser la problématique des nuisances sonores. Chaque	1. Le Gouvernement passe à côté de l'opportunité de labellisation du secteur au détriment du citoyen bruxellois et du destinataire de service ... mais au profit

¹ <https://www.werespect.net/>

www.str-belgium.be

		<p>(sortie des poubelles sauvage, ...). N.B. : à noter que ces problèmes sont ponctuels et amplifiés à dessein dans la communication du monde politique.</p> <p>2. Que le développement non contrôlé d'airbnbs constitue une grave menace pour la cohésion sociale des quartiers.</p>		<p>négligeable puisque le gouvernement ne sait pas mettre plus de moyen pour renforcer ses contrôles (cfr contraintes budgétaires de la Région bruxelloise). Pour rappel, un marché clandestin à 95-98% s'est installé en Région de Bruxelles-Capitale à ce jour et les 6 inspecteurs de la Région n'ont qu'un effet négligeable sur cet état de fait, malheureux.</p>	<p>résidence de tourisme dans sa formule limitée à 120 jours de locations cumulées par an pourra toujours être la source de nuisance sonore et c'est pour cette raison que STR-Belgium plaide pour une labellisation des résidences de tourisme dont un élément important pourrait être la présence de sonomètre et la conclusion de contrat associé de gardiennage.</p> <p>2. La cohésion sociale des</p>	<p>de qui ? Il ne serait peut-être pas bon de commencer à tirer un segment de l'offre vers le haut au détriment de l'offre hôtelière traditionnelle classique ?</p> <p>2. Le mécanisme des quotas est la solution par excellence pour trouver l'équilibre entre les besoins et les contraintes, ie permettre un marché compétitif, innovant et durable tout en garantissant la cohésion sociale des quartiers.</p>
--	--	---	--	--	--	--

www.str-belgium.be

					<p>quartiers doit tenir compte de différentes contraintes comme cela se fait pour d'autres secteurs, par exemple dans le secteur de l'Horeca. Il n'est pas imaginable de détruire tout un secteur sous prétexte qu'il génèrerait des nuisances solutionnables par ailleurs.</p>	
<p>Très grand (plusieurs centaines de milliers)</p>	<p>un citoyen bruxellois qui éprouve des difficultés à se loger</p>	<p>Sa politique va éradiquer le marché clandestin de la résidence de tourisme (« Airbnb ») et je vais ainsi avoir plus facile à me loger à Bruxelles</p>	<p>Potentiellement élevé</p>	<p>Potentiellement négligeable Voir colonne à droite.</p>	<p>Potentiellement négligeable Si le secteur de la résidence de tourisme devait être détruit, de 4000 à 7000 logements reviendraient sur le marché, soit moins de 1,5% du parc de logement. Par ailleurs,</p>	<p>Le Gouvernement, plutôt que de s'attaquer au secteur de la résidence de tourisme qu'il considère comme son bouc émissaire, ferait mieux d'activer les vrais leviers pour solutionner la crise du logement (logements vides, construction de logements sociaux, ...). Le</p>

www.str-belgium.be

					d'autres paramètres empêcheront les prix des loyers de diminuer, certains conjoncturels, d'autres structurels (taux d'intérêt, inflation, typicité du marché bruxellois, logements à l'abandon/inoccupés...)	Gouvernement semble par ailleurs adopter des politiques qui vont à l'encontre de l'objectif poursuivi (cfr charges d'urbanisme ²)
Moyen (quelques dizaines de milliers)	un employé du secteur hôtelier bruxellois	Sa politique va éradiquer le marché clandestin de la résidence de tourisme (« Airbnb ») et la concurrence déloyale pour mon secteur va ainsi disparaître	Potentiellement élevé	Potentiellement faible Le Gouvernement a contribué à développer un marché clandestin depuis 2014, qui atteint des niveaux records en 2024 (95 à 98% du marché est clandestin). Le simple fait d'augmenter les amendes sans augmenter les ressources pour effectuer les	Potentiellement élevé Une partie de l'offre remplie par la location de courte durée sera satisfaite par les hôtels. Une autre partie sera perdue pour Bruxelles et ses acteurs économiques (commerces locaux, restaurants et cafés, ...) car certaines catégories de touristes ne trouveront plus une offre qui répond à leurs attentes et changeront de destination en un clic.	Voir par ailleurs. Le Gouvernement rate de façon limpide l'opportunité d'augmenter son potentiel touristique en permettant à des offres complémentaires de co-exister. Cette politique va à l'encontre de l'intérêt des bruxellois et des secteurs économiques étroitement liés à la location de courte durée (voir aussi impacts économiques de l'activité – exemple espagnol ³ - retombées économiques pour l'économie locale

² https://www.linkedin.com/posts/olivierwilcox_bruelles-urbanisme-immobilier-activity-7155256608833355777-t5ho/?utm_source=share&utm_medium=member_desktop

³ https://www.linkedin.com/posts/activity-7154434678999900160-phuH?utm_source=share&utm_medium=member_desktop

www.str-belgium.be

				contrôles n'aura qu'un impact très limité. L'exemple de ville qui ont appliqué des politiques disproportionnées (cfr cas récent de New-York) est frappant - le marché clandestin s'intensifie ...		plus importantes car séjours plus longs en moyenne)
Faible (entre 1000 et 10.000)	un acteur économique direct du secteur de la résidence de tourisme (un property manager, un employé d'une société de nettoyage, de blanchisserie, d'une société qui délivre des services divers (IT, gardiennage, ...))	Quittez Bruxelles !	NA / Pas d'application	Potentiellement élevé Seuls les acteurs qui ont entrepris des démarches juridiques longues et coûteuses, convaincus de leur droit et de l'atteinte à la Directive Services par le Gouvernement, vont continuer à opérer	Potentiellement Extrêmement élevé C'est la fin du secteur professionnel de la résidence de tourisme, <u>si la politique du gouvernement n'est pas modifiée. La conformité à la Directive Services de l'Union Européenne est toutefois loin d'être démontrée à ce stade.</u>	Considérer le secteur comme un vrai acteur économique et développer avec lui « une fructueuse collaboration pour de nombreuses années », à l'instar de ce que le Ministre-Président Vervoort déclare faire pour le secteur hôtelier ⁴ . Tout cela dans le but de développer un marché touristique compétitif, innovant et durable. A noter que la taille d'un groupe d'électeurs peut ne pas directement être

⁴ <https://twitter.com/rudivervoort/status/1749858956476821904>

www.str-belgium.be

						proportionnelle à l'impact économique de ce groupe pour une ville ou région si toutes les dépendances ne sont pas correctement analysées.
Moyen (quelques dizaines de milliers)	un acteur économique indirect du secteur de la résidence de tourisme (secteur des restaurants et café, commerces locaux)	Ne me dit rien de plus que ce qu'il dit aux citoyens bruxellois, et ne me dit rien quant aux risques potentiels pour mon activité (le lien entre l'activité du secteur de la résidence de tourisme et l'activité ReCa est pourtant explicitement mentionné dans une étude de la VUB commanditée par le Gouvernement (Innoviris) mais le Gouvernement s'abstient d'en faire de la publicité ou d'en exploiter les recommandations qui l'amènerait dans des contradictions très gênantes pour encore	Potentiellement faible	Potentiellement élevé Impact négatif sur le chiffres d'affaires des commerces locaux, restaurants et cafés suite à la disparition de certaines catégories de touristes en Région de Bruxelles-Capitale	Potentiellement Extrêmement élevé Impact négatif encore plus important sur le chiffres d'affaires des commerces locaux, restaurants et cafés suite à la disparition de certaines catégories de touristes en Région de Bruxelles-Capitale	Voir ci-dessus. A noter également qu'il est extrêmement compliqué de dégager une position objective/impartiale et consolidée du secteur des restaurants et café alors que les fédérations Horeca regroupent également les hôteliers

www.str-belgium.be

		pouvoir défendre sa politique partiiale)				
Immense (plusieurs milliards) ... mais qui ne votent pas en Région de Bruxelles-Capitale !	un citoyen belge (non bruxellois), un citoyen européen (non belge) ou un citoyen du monde (non européen)	... ne me dit rien puisque je ne fais pas partie de son électorat	NA / Pas d'application	Potentiellement élevé L'offre va se réduire qualitativement et le citoyen qui voyage à Bruxelles, s'il souhaite encore y venir, devra payer plus cher pour son séjour	Potentiellement Extrêmement élevé L'offre va se réduire qualitativement et le citoyen qui voyage à Bruxelles, s'il souhaite encore y venir, devra payer plus cher pour son séjour	Des associations de protection des consommateurs devraient ici jouer leur rôle pour dire au Gouvernement Bruxellois qu'il ne peut pas ainsi promulguer une loi sans s'enquérir d'évaluer l'impact pour les nombreux consommateurs (cfr chiffres Eurostat ⁵)

Conclusion : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, depuis 2014, mis en œuvre une politique partiiale qui, jusqu'à preuve du contraire, ne sert pas l'intérêt du citoyen bruxellois. Ceci est démontré jusqu'à ce jour par le développement et le maintien depuis bientôt 10 ans d'un marché clandestin à 95-98%. Le Gouvernement continue sur cette mauvaise voie et souhaite passer en force avec ce nouveau projet d'ordonnance qui ne change rien au fond du problème. Sous l'impulsion de son Ministre-Président, le Gouvernement semble ainsi, sous le couvert de promesses électoralistes inatteignables pour certaines, offrir une voie royale au segment hôtelier traditionnel à l'horizon de la mise en œuvre du projet de régulation de la Commission Européenne. En effet, celle-ci signifiera en pratique : « pas de numéro d'enregistrement = pas d'annonce sur les plate-formes » et donc la mort de tout un secteur économique en Région de Bruxelles-Capitale avec les conséquences potentielles évoquées ci-dessus. Le secteur de la résidence de tourisme doit être efficacement régulé et son existence ne peut pas être remise en cause ; le projet de régulation de la Commission Européenne ne peut pas être l'outil des villes et régions pour faire l'empowerment de politiques non justifiées, non proportionnées et discriminatoires. Produire l'étude systémique des impacts pour toutes les catégories de citoyens évoquée en introduction est donc un must en vue de s'assurer que le projet d'ordonnance, éventuellement amendé en fonction des conclusions de cette étude, serve bien l'intérêt général.

⁵ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20240110-1#linkedin>