

# ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À DOMICILE POUR MIEUX PROTÉGER LE LOGEMENT

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

# CONTEXTE

## LES CHIFFRES

En 15 ans à peine, la plateforme Airbnb a profondément modifié l'offre d'hébergement touristique dans le monde, en intermédiant et en facilitant la location de courte durée de meublés, chambres ou logements entiers, entre particuliers. Les principes de l'économie collaborative qui ont servi (et servent encore) de vitrine à la multinationale sont pourtant bien étrangers à un projet où la mutualisation des ressources est utilisée à des fins capitalistes et de monopole.

En 2023, Airbnb comptait environ 7,7 millions d'offres d'hébergement dans plus de 220 pays et plus de 5 millions d'hôtes. Londres, Paris et New York sont les trois villes les plus touchées. En 2023 encore, mais cette fois à Bruxelles, environ 5 200 biens étaient disponibles en moyenne chaque mois au travers des plateformes, dont 73 % concernaient des logements entiers (on pointait à plus de 6 000 offres avant covid, la pandémie ayant mis un coup de frein au déploiement de l'activité). Airbnb n'est pas la seule plateforme active (autre exemple Vrbo, ex-HomeAway ou encore booking.com) mais reste le ténor (environ 90 % des annonces).<sup>1</sup>

Dans la capitale, l'offre se concentre principalement dans le centre de Bruxelles et le quartier européen (tourisme d'affaires) et dans certaines parties d'Ixelles et de Saint-Gilles.<sup>2</sup> Les propositions d'hébergement émanent presque pour moitié de personnes qui mettent à disposition un seul bien (données 2020). Cette part a diminué significativement dans le temps. Les hébergeurs de taille moyenne (de 2 à 5 logements) représentent 30 % de l'offre et ceux de grande taille (plus de 20 biens) environ 10 %, avec une évolution à la hausse ces dernières années (5 % en 2015)<sup>3</sup>. Des chiffres qui démontrent la professionnalisation du secteur, loin de la philosophie de l'économie de partage.

En plus d'être une plateforme très lucrative pour les actionnaires d'Airbnb, la location touristique de courte durée entre particuliers est aussi une entreprise plus rémunératrice que la location résidentielle de longue durée (bail d'habitation). Les revenus générés sont bien supérieurs à un loyer mensuel, pour autant que le logement soit loué en airbnb de manière régulière<sup>4</sup>.

1. En 2022, on comptait 7 700 annonces actives sur Airbnb.

2. Verhaeghe P.P, Endrich. M, Te Braak P., [Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?](#) working paper, VUB, 18 pages.

3. PERILLEUX H., [Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements](#), thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences géographiques, ULB, année 2022-2023, p. 151.

4. PERILLEUX H., [op.cit.](#), pp. 168-169

Dans les quartiers où l'hébergement touristique à domicile est développé, Airbnb et consorts sont accusés de faire monter les prix de l'immobilier et de soustraire des logements au marché locatif local, au détriment des habitant-es de la ville. Des études récentes menées d'une part par la VUB et d'autre part par l'ULB et l'IBSA, confirment, chiffres à l'appui, que cette menace est bien réelle. L'université flamande a pu démontrer, sur une très courte période (2016-2018), que l'augmentation de l'offre Airbnb dans un quartier était associée localement à l'augmentation des loyers moyens (+ 1,6 % par location airbnb pour 100 logements)<sup>5</sup>.

L'équipe de l'ULB a, quant à elle, établi qu'en 2022, entre 2 400 et 3 000 logements entiers avaient été soustraits du marché locatif. 3 000 en tenant compte des chambres privatives qui, dans certains cas, sont des logements totalement équipés<sup>6</sup>. Des biens disponibles sur Airbnb au moins 120 nuitées par an, pour lesquels la probabilité d'une double exploitation, et touristique et résidentielle, est faible. Les chercheurs ont constaté par ailleurs un allongement des disponibilités à l'année entre 2015 et 2019. De 31 % à 39 % pour les biens disponibles au moins 4 mois par an et de 19 % à 30 % pour ceux qui le sont 8 mois par an au moins. L'évolution est rapide et montre, une fois encore, que l'activité tend à se professionnaliser.

Si utilisateurs et hébergeurs trouvent leur compte dans ce marché de l'hébergement touristique en ligne, les quartiers et leurs habitant-es sont sous pression. Le secteur hôtelier classique également. Les autorités des grandes villes réagissent pour tenter de contenir le phénomène.

## LA RÉGLEMENTATION BRUXELLOISE

En mai 2014, le Parlement bruxellois a voté une [ordonnance relative à l'hébergement touristique](#) (entrée en vigueur en 2016 seulement), qui embrasse l'ensemble du secteur et pas les seules locations chez les particuliers. Toutes les activités sont visées et toutes doivent répondre aux nouvelles exigences régionales. Les appart-hôtels, autre réalité dont le développement anarchique pose problème, sont aussi concernés. En plus des considérations déjà évoquées précédemment, le texte cherche à assurer une meilleure protection des utilisateurs-trices.

---

5. Verhaeghe P.P, Endrich. M, Te Braak P., *op.cit.* p. 15

6. MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J.-M., [Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?](#), IBSA, focus n° 62, février 2024.

Le point central de l'ordonnance, c'est l'enregistrement obligatoire et préalable<sup>7</sup> de toute activité d'hébergement touristique, qu'elle soit à l'initiative de sociétés ou de particuliers, lorsqu'elle est conclue à titre onéreux pour minimum une nuit et maximum 90 jours consécutifs. Sans numéro d'enregistrement délivré par l'administration régionale – Bruxelles Économie et Emploi – l'exploitation est illégale. L'ordonnance prévoit des contrôles, des amendes pour les contrevenant-es, voire une cessation immédiate de l'activité.<sup>8</sup>

La législation de 2014 liste six catégories d'hébergement touristique, dont deux recouvrent les biens proposés sur les plateformes de réservation en ligne<sup>9</sup> :

- La résidence de tourisme : villa, maison, appartement, studio, chambre entièrement équipée pour se loger et cuisiner, réservés à l'usage exclusif des utilisateurs-trices. Dans la même catégorie, on trouve une autre déclinaison moins complète au niveau des services proposés, à savoir le meublé de tourisme<sup>10</sup> qui n'offre pas la possibilité de cuisiner.

Dans les deux cas, le logement peut être la résidence principale de l'exploitant-e : une ou plusieurs chambres privatives exploitées comme location touristique dans son propre logement ou le logement dans son entièreté lors de séjours à l'étranger par exemple.

Si le logement est la résidence principale de l'hébergeur-euse, la durée d'exploitation ne peut pas excéder 4 mois par an (120 jours) ;

- L'hébergement chez l'habitant (type chambre d'hôte ou bed and breakfast) : une ou plusieurs chambres qui font partie de l'habitation personnelle et habituelle de l'exploitant-e, soit le meublé de tourisme mais dans sa version longue, puisque la durée d'exploitation doit être de minimum 4 mois par an (plus de 120 jours).

Toutes les catégories d'hébergement doivent disposer d'une part, d'une attestation de sécurité incendie. Les hébergements chez l'habitant et les résidences/meublés de tourisme peuvent disposer d'une attestation de contrôle simplifiée,

7. Mise en conformité *ex post* pour les exploitant-es déjà en activité.

8. En cas d'infraction après enregistrement, le service peut procéder à la suspension ou au retrait du numéro d'enregistrement.

9. Les six catégories de l'ordonnance sont : l'hôtel, l'appart-hôtel, la résidence de tourisme, l'hébergement chez l'habitant, le centre d'hébergement de tourisme social (ex. les auberges de jeunesse) et le camping.

10. Le meublé de tourisme est défini dans [l'arrêté d'exécution](#).

à condition de ne pas dépasser plus de 6 unités d'hébergement dans le même établissement.<sup>11</sup> D'autre part, d'une attestation de conformité urbanistique qui démontre que l'affectation initiale du bien est respectée. Les deux documents sont délivrés par les communes, l'attestation urbanistique après enquête.

Des conditions additionnelles s'imposent notamment en termes d'équipements et de services (elles varient selon la catégorie concernée) et d'autres documents sont exigés (plan du logement, copie du contrat d'assurance, accord écrit de la copropriété ou du propriétaire si l'exploitant-e est une autre personne, extrait de casier judiciaire, copie de l'avertissement extrait de rôle...).

Si l'objectif était de limiter le développement des Airbnb & co à Bruxelles, en rendant l'activité plus contraignante, c'est un ratage total. Les offres ont continué à proliférer sur la plateforme au cours des années qui ont suivi l'adoption de l'ordonnance et sans numéro d'enregistrement. En 2022, 89 résidences de tourisme et 166 hébergements chez l'habitant étaient reconnus par l'administration, soit moins de 1 % de l'offre disponible à la même époque sur le site d'Airbnb.<sup>12</sup>

### L'ATTESTATION DE CONFORMITÉ URBANISTIQUE

La procédure est mise en cause pour expliquer l'échec de l'enregistrement, du fait de sa complexité et de sa longueur (la durée d'instruction de la demande d'attestation de conformité urbanistique n'est pas encadrée dans un délai par ex.). Particulier qui loue occasionnellement son logement ou professionnel qui en fait une activité régulière et lucrative, la procédure s'applique de la même façon, avec les mêmes contraintes.<sup>13</sup>

L'issue de la procédure d'enregistrement est également incertaine puisqu'elle dépend de la délivrance de l'attestation de conformité urbanistique.

Quand le bien est converti durablement en lieu d'accueil pour touristes, alors que son affectation initiale est du logement résidentiel, la plupart des communes refuse de délivrer l'attestation. Le changement d'affectation de fait pourrait même être envisagé sous l'angle de l'infraction urbanistique, puisqu'il impose un permis d'urbanisme.

---

11. L'attestation de contrôle simplifié certifie la conformité de l'installation électrique, de chauffage et des conduites de gaz. L'attestation de sécurité incendie est établie après visite du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente).

12. MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J-M., *op. cit.*

13. Les contraintes varient cependant selon le nombre d'unités d'hébergement exploitées.

Les communes pourraient considérer que le logement a été converti illégalement (sans PU) en établissement hôtelier. Il n'existe aucune autre catégorie d'hébergement touristique reconnue dans le PRAS (le plan régional d'affectation du sol), ce qui semble d'ailleurs être une limite. La régularisation est rendue quasi impossible dans la mesure où dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones d'habitation ou encore les zones mixtes, le PRAS interdit la suppression de logements résidentiels si elle n'est pas compensée par de nouvelles unités.

Et quand bien même la commune autoriserait la régularisation, le bien serait alors considéré comme un établissement hôtelier (et pas une chambre ou un logement chez un particulier) et devrait respecter les conditions d'exploitation (plus sévères) propres aux hôtels.

Quand le bien est mis plus occasionnellement en location et conserve sa fonction principale de logement résidentiel, la délivrance de l'attestation ne devrait pas poser trop de problèmes. Une circulaire régionale<sup>14</sup> envoyée aux communes distingue l'activité selon sa récurrence et selon que l'hébergeur-euse occupe ou pas le logement. Il n'en reste pas moins que la commune dispose toujours d'une marge d'appréciation et que la délivrance de l'attestation peut ne pas être garantie. Et qu'en est-il lorsqu'une personne loue en Airbnb son propre domicile (tout son logement) plus de 120 jours par an ?

En 2019, la Commission européenne a lancé une procédure en infraction contre l'ordonnance et son arrêté d'exécution, en raison du non-respect potentiel de la directive « services » de 2006, qui consacre la libéralisation du marché des services et leur facilitation au sein de l'Union européenne (liberté d'entreprendre). L'obligation d'enregistrement, comme autorisation préalable à toute activité, pourrait être considérée comme une entrave aux principes européens.

Les États membres ne peuvent subordonner l'accès et l'exercice d'une activité de services à un régime d'autorisation, qu'à condition qu'il soit justifié par une raison impérieuse d'intérêt général, qu'il soit proportionné et non-discriminatoire. La Région bruxelloise (la Belgique) a été mise en demeure de s'expliquer sur ces points (phase précontentieuse). Elle a justifié l'intérêt général d'un enregistrement préalable, par la nécessité impérieuse de protéger les personnes accueillies dans les établissements, préserver la fonction logement

---

14. [La circulaire du 10 mai 2016](#)

et l'aménagement du territoire (via l'obligation de disposer d'une attestation de conformité urbanistique pour s'enregistrer par exemple).

En octobre 2020, un arrêt de la Cour européenne de justice concernant le régime français d'autorisation préalable cette fois, a considéré que la réglementation de nos voisins n'était pas contraire à la directive services, car justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée.<sup>15</sup> Ce qui laisse à penser que la procédure initiée par la Commission à l'encontre de la réglementation bruxelloise ne dépassera pas le stade de la mise en demeure.

Reste la question de la proportionnalité. Dans le dispositif français, la Cour européenne a notamment jugé de la proportionnalité du régime d'autorisation préalable, par le fait qu'il excluait de son champ d'application, les logements dans lesquels les loueurs-euses avaient leur résidence principale.

Il n'en reste pas moins à Bruxelles, que le fait de ne pas être en règle avec l'enregistrement ne décourage ni les exploitant-es occasionnel-les, ni les professionnel-les à se lancer ou à poursuivre leurs activités, en toute illégalité. Ce qui est pointé du doigt, c'est aussi la faiblesse des contrôles et des amendes, qui n'apparaissent pas suffisamment dissuasives, compte tenu de la rentabilité de ce type de locations<sup>16</sup>. Les cessations immédiates d'activité, autre sanction prévue dans l'ordonnance, restent marginales (90 entre 2016 et 2022)<sup>17</sup>. L'absence de transparence des plateformes de locations touristiques concernant leurs clients ne facilite pas le travail de l'inspection régionale.

Face à la prolifération des locations via plateforme – en dépit du cadre régional – certaines communes ont décidé d'agir localement, avec les outils dont elles disposent. La Ville de Bruxelles a, depuis 2020, créé une cellule spéciale, au sein du service de l'urbanisme, chargée de rechercher les prestataires illégaux des Airbnb, en focalisant son attention sur les professionnel-les de l'immobilier. Ceux et celles qui rachètent des immeubles entiers et résilient les baux d'habitation pour en faire de la location touristique.

---

15. [Arrêt de la cour de Justice européenne du 22 septembre 2020](#)

16. Bernard, Nicolas ; Debroux, Laurent ; Von Kuegelgen, Manuela ; Servais, Doriane. « [La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique](#) ». In: *Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2020, no. 3, p 51 (2021) et [les récents débats parlementaires](#) qui évoquent la nécessité de renforcer les contrôles.

17. [Commission du logement n° 115 du 9/05/2022](#), p. 34

Comme dit plus haut, ce changement d'affectation, qui implique un permis d'urbanisme, n'est pas autorisé par la Ville, puisque la perte de logements doit être compensée par de nouveaux logements, en tout cas dans les zones où la fonction résidentielle est protégée. En l'absence d'une possible régularisation, le-la propriétaire est en infraction urbanistique et susceptible d'être sanctionné-e, s'il ne rétablit pas la fonction logement. Cette menace et l'application de sanctions concrètes ont permis la reconversion en logement de longue durée d'environ 500 offres Airbnb. La Ville exige des garanties comme la signature d'un bail d'habitation par exemple.

Ici, ce n'est pas la police du tourisme qui est convoquée (contrôle de l'enregistrement), mais celle de l'urbanisme (respect des prescriptions urbanistiques) et elle donne des résultats.

## LA CITY TAX RÉGIONALE

Un enregistrement effectif permettrait également de faciliter la perception de la taxe régionale sur l'hébergement touristique (city tax)<sup>18</sup>. Pour des logements de type airbnb, la taxe s'élève à 3 € ou 4 € par nuitée et par unité d'hébergement,<sup>19</sup> montant qui tient compte des centimes additionnels levés par les communes.

L'ordonnance de 2016 relative à la taxe régionale a prévu une obligation d'information pour Airbnb et consorts vis-à-vis de l'administration fiscale régionale. Les intermédiaires doivent communiquer l'identité de l'exploitant-e, des données sur son activité et l'adresse de l'établissement à la demande de Bruxelles fiscalité. En cas de refus, ils s'exposent à une amende de 10 000 €. Cette disposition a valu plusieurs amendes à Airbnb en 2017 pour avoir refusé de se plier aux exigences régionales.<sup>20</sup> La multinationale a contesté la mesure auprès de la Cour constitutionnelle la même année.

---

18. Elle existe depuis 2017. Elle remplace les city tax communales et intervient dans la foulée de la réglementation de 2014 sur l'hébergement touristique. Les communes ont compensé l'abandon de leur taxe locale par les centimes additionnels prélevés sur la taxe régionale.

19. [Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique](#). 3 € pour l'hébergement à domicile, à savoir « tout établissement d'hébergement touristique qui ne met à disposition des touristes, que 5 unités d'hébergement au maximum, et qui est exploité dans le bien immeuble dans lequel l'exploitant est domicilié. », ce qui semble correspondre à l'hébergement chez l'habitant et au meublé de tourisme.

20. Voir à cet égard [l'article de la RTBF du 27 avril 2022](#)

Dans son arrêt de 2022,<sup>21</sup> La Cour constitutionnelle a estimé que la mesure attaquée – l'obligation d'information – poursuivait un but légitime, celui de permettre à l'administration fiscale de faire son travail, à savoir lever la taxe et vérifier le respect des obligations fiscales. Pour ce qui est de l'amende, la Cour a confirmé son bien-fondé tout en mettant en cause son montant invariable (10 000 €) et donc irréductible, quelle que soit l'étendue, le nombre de demandes d'information ou la nature des manquements reprochés à l'intermédiaire. La disposition a été, de ce fait, jugée disproportionnée et a été annulée.<sup>22</sup>

L'arrêt de la Cour est cependant sans effet sur les amendes qui avaient déjà été infligées à Airbnb. Au moment d'écrire, le Parlement bruxellois adoptait les modifications nécessaires pour répondre aux objections de la haute juridiction.<sup>23</sup> Ces années de procédure ont freiné l'administration fiscale – prudente sur l'issue du recours – dans ses demandes d'information aux plateformes.

Mais revenons à l'enregistrement. Le Ministre en charge du Tourisme sous la législature précédente, Rudy Vervoort, s'était engagé à évaluer le dispositif deux ans après son entrée en vigueur. L'évaluation a eu lieu (dirigée par l'ULB et l'USL), nous avons évoqué quelques-unes des conclusions dans les pages précédentes. À sa suite, l'exécutif a décidé d'abroger le texte de 2014 et de soumettre un nouveau projet au Parlement qui l'a voté en janvier 2024. La protection du logement résidentiel y est réaffirmée comme objectif prioritaire.

#### Sources :

- [Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? working paper, VUB, 2023](#)
- [PERILLEUX H., Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences géographiques, ULB, année 2022-2023](#)
- [MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J-M., Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?, IBSA, focus n°62, février 2024.](#)
- [Bernard, Nicolas ; Debroux, Laurent ; Von Kuegelgen, Manuela ; Servais, Doriane. La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique. In: Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier, Vol. 2020, no. 3, p. 51 \(2021\)](#)
- [Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique](#)
- [Son arrêté d'application de 2016](#)
- [Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique](#)

21. La Cour constitutionnelle avait posé plusieurs questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union européenne sur des aspects de droit européen pour pouvoir se prononcer. La Cour de justice a répondu à ces questions en 2022.

22. [L'arrêt 148/2022 de la Cour constitutionnelle.](#)

23. [Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique et l'ordonnance de 6 mars 2019 relative au Code bruxellois de procédure fiscale.](#)

## MESURE 1

# Protéger le logement contre sa conversion en location à la nuitée

---

Utilité 

---

Adéquation 

---

## DESCRIPTION

Le principe de l'enregistrement préalable à l'exploitation d'une location touristique est maintenu dans la nouvelle ordonnance. La procédure est quelque peu simplifiée et assouplie, mais l'attestation de sécurité incendie et celle relative à la conformité urbanistique du bien restent deux pièces essentielles à la constitution du dossier, justifiant de la nécessité d'une part, de protéger les destinataires du service, d'autre part, de préserver le logement et l'environnement urbain.

Sur l'attestation de sécurité incendie, la souplesse porte sur la possibilité de délivrer une attestation provisoire, si l'établissement ne satisfait pas complètement aux normes de sécurité au moment de l'enregistrement, sans présenter pour autant un danger pour les utilisateurs-trices. Les manquements pourront être levés en cours de route.

Sur la question de la conformité urbanistique, l'ordonnance introduit une modulation qui n'existait pas dans la version précédente, à savoir la possibilité de dispenser l'exploitant-e de l'attestation, pour autant que l'activité n'entraîne pas de perte de logement. Les cas de figure doivent être précisés par arrêté, mais le commentaire de l'article prend pour exemple, une personne qui exploite une partie de sa résidence principale comme établissement touristique (chambre chez l'habitant).

De même, il est prévu de préciser, ultérieurement, la procédure pour l'obtention de l'attestation de conformité urbanistique (délais, tarifs...) auprès de la commune quand elle est nécessaire, pour tenter d'harmoniser un peu les pratiques communales et garantir une certaine prévisibilité à l'exploitant-e qui introduit un dossier.

Le pouvoir des inspecteurs-trices régionaux-ales (de Bruxelles Économie et Emploi) a été précisé (visite des lieux, prise d'images, auditions, production de pièces justificatives...) Iels devraient pouvoir disposer des données transmises par les plateformes pour organiser la surveillance et le contrôle. Il est question, en effet, à l'instar de la législation sur la citytax régionale, d'une obligation d'information à la demande, bien qu'aucune sanction ne soit envisagée en cas de manquement.

Le régime des amendes administratives a été réformé. Les infractions sont classées selon leur niveau de gravité – mineures, graves et très graves – et associées à trois barèmes d'amendes (avec des montants minimum et maximum pour chaque catégorie). Le fait d'exercer une activité d'hébergement touristique sans numéro d'enregistrement est qualifié d'infraction grave. Le montant de base de l'amende s'élève à 1 600 € en appliquant les décimes additionnels et peut grimper jusqu'à 40 000 €. Dans la législation de 2014, l'amende plancher ne dépassait pas 332,8 €. Faire obstacle aux contrôles des inspecteurs-trices ou poursuivre une activité malgré un ordre de cessation immédiate est une infraction de gravité maximale, qui peut valoir une amende comprise entre 4 000 € et 80 000 € (toujours en ajoutant les décimes additionnels des communes). Auparavant, on plafonnait à un maximum de 33 280 €.

Pour tempérer peut-être la sévérité théorique des amendes (il ne s'agit pas seulement de les prévoir, encore faut-il les appliquer), le législateur a ajouté l'avertissement comme outil à disposition des inspecteurs-trices, aux côtés de l'amende et de la cessation immédiate.

Une fois enregistré-e, l'exploitant-e reçoit un numéro d'enregistrement et désormais un panneau qui précisera la catégorie d'hébergement de son établissement. Cet écriteau devra être affiché de manière visible. Les règles relatives à son apposition et à son usage seront fixées par arrêté. L'exploitant-e est tenu-e de mentionner son numéro d'enregistrement dans toute offre d'hébergement.

## ÉVALUATION

Dans sa nouvelle ordonnance, la Région bruxelloise a décidé de maintenir un régime d'autorisation préalable à la location touristique, malgré les critiques de l'Europe. Le récent arrêt de la Cour de justice européenne, vis-à-vis du mécanisme français, lui donne des arguments solides pour poursuivre.

Plus contraignant que les dispositifs wallons et flamands en matière d'hébergement touristique, l'enregistrement bruxellois a tout de même subi une certaine simplification administrative dans sa nouvelle version.

Cela dit, l'attestation de conformité urbanistique reste centrale. Sans ce document délivré à l'échelon local, la demande d'enregistrement est irrecevable. Il est prévu de déterminer, par arrêté, la procédure à suivre pour obtenir la pièce écrite, en espérant une plus grande homogénéité dans le traitement des demandes au niveau communal.

Il nous semble que sur le principe – s'il est bien appliqué –, veiller à ce que l'activité d'hébergement touristique soit conforme à la destination urbanistique du bien et compatible avec les règles de l'aménagement du territoire, est adéquat pour préserver les locations résidentielles de longue durée et les locataires bruxellois-es. La dispense d'attestation devrait permettre d'assouplir la procédure pour les particuliers qui louent occasionnellement le logement qu'ils occupent ou qui exploitent une partie de leur résidence principale. Attention tout de même aux chambres privatives chez l'habitant qui s'avèrent parfois être bien plus proches du studio que de la chambre d'hôte. C'est ce que les chercheurs de l'ULB et de l'IBSA ont démontré, pour une partie des offres disponibles sur l'application d'Airbnb.

Si le principe paraît bon, il faut bien admettre qu'en pratique, il manque complètement d'effectivité. Pour rappel en 2022, entre 2 400 et 3 000 logements ont été soustraits du marché locatif résidentiel au profit d'une clientèle touristique de passage. L'activité est particulièrement lucrative et se déploie clandestinement. Qu'y a-t-il de nouveau dans l'ordonnance de 2024 pour stopper le phénomène ?

Le pouvoir des inspecteurs·trices de Bruxelles Économie et Emploi a été renforcé, les amendes sont aussi plus élevées, mais qu'en est-il de l'effectivité des contrôles et des conséquences d'un contrôle sur une activité non enregistrée? Comment expliquer qu'entre 2016 et 2022, sur 975 hébergements touristiques illégaux, la direction de l'inspection économique n'ait procédé à des procès-verbaux d'infraction, que pour la moitié des dossiers, et ordonné la cessation d'activité dans quelques dizaines de cas seulement? L'équipe de contrôle se compose actuellement de 6 ETP. Vu le moratoire sur les nouveaux recrutements au niveau de l'administration régionale (les comptes de la Région sont catastrophiques), la probabilité de voir l'équipe s'élargir est faible.

La nouvelle ordonnance est incomplète et laisse place à de nombreuses interrogations dans la mesure où le Gouvernement a choisi de passer par des arrêtés d'exécution pour préciser la réglementation sur la plupart des points, s'épargnant ainsi un débat public sur l'ensemble. Il nous manque des éléments pour analyser la portée et l'adéquation du dispositif. Nous attendons les arrêtés pour compléter l'évaluation. À noter que l'ordonnance entrera en vigueur avec les arrêtés d'application.

Au chapitre des éléments à retenir, il y a tout de même la responsabilisation et la transparence des plateformes. Fort de l'arrêt de la Cour constitutionnelle qui lui a donné raison sur le chapitre fiscal, l'exécutif a introduit une obligation d'information à l'égard des intermédiaires, avec pour objectif de démêler qui est enregistré et qui ne l'est pas. Une source d'information essentielle pour permettre des contrôles plus effectifs et mieux ciblés... Si les plateformes s'y conforment. Étonnement, aucune sanction n'est assortie à cette nouvelle obligation.

## PROPOSITIONS

À Paris, le fait de publier des annonces sans numéro d'enregistrement est punissable. En 2021, la société Airbnb a été condamnée par le Tribunal judiciaire de Paris à une amende inédite de 8 millions d'euros pour ne pas avoir supprimé des annonces (1 100) dépourvues dudit numéro. Le jour même, peu avant le verdict, Airbnb annonçait rendre obligatoire le numéro pour tous·tes les loueurs·euses parisiens·es... Si on veut avancer sur la question de la responsabilité des plateformes et freiner le développement des locations clandestines – qui ont besoin des plateformes pour diffuser et se faire connaître largement – l'exemple parisien est à retenir.

Peut-être pourrait-on également réfléchir à l'encadrement/plafonnement des tarifs de location touristique pour contenir leur attractivité financière, puisque c'est la perspective d'une rente plus élevée, par rapport à la location classique, qui pousse aux reconversions.

### Sources :

- [Ordonnance du 7 février 2024 relative à l'hébergement touristique](#)
- [Débat du 15 janvier 2024 en commission du développement territorial sur l'ordonnance](#)
- [Exposé des motifs](#)