



Prospective  
research

# Comment Bruxelles peut-elle atténuer les impacts de la location de logements à court terme sans perdre ses avantages ?

# Messages clés

---

1

Le marché bruxellois de la location à court terme a connu une croissance significative, présentant des opportunités et des défis.

---

2

La professionnalisation du marché de la location à court terme renforce les inconvénients tels que la concentration géographique dans les zones touristiques et une augmentation de la présence sur le marché des hébergeurs professionnels.

---

3

Des corrélations fortes entre les types d'hébergeurs et leur localisation d'une part, et les avantages et inconvénients d'autre part, ont été identifiées.

---

4

Une corrélation entre l'augmentation de la densité d'Airbnb et la hausse des prix de la location, en particulier dans les zones centrales et gentrifiées, a été constatée.

---

5

La réglementation du marché de la location à court terme devrait préserver ses avantages tout en atténuant ses inconvénients, en mettant l'accent sur la nécessité d'adopter des approches adaptées plutôt que des solutions uniformes pour l'élaboration des politiques !

---

# Introduction

---

Au cours de la dernière décennie, la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a connu une transformation spectaculaire du tourisme et du mode de vie urbain en raison de la croissance spectaculaire des locations de courte durée partagées. Les plateformes ont introduit une multiplication des logements proposés à la location de courte durée, offrant aux résidents locaux l'opportunité de valoriser leurs biens et de potentiellement diversifier le tourisme vers des zones moins fréquentées, au bénéfice des commerces de proximité. Cette évolution pourrait permettre aux touristes de bénéficier d'un éventail plus large d'hébergements et d'expériences locales authentiques, favorisant des prix plus compétitifs et un accès facilité à des rencontres culturelles uniques.

Cependant, cette expansion rapide ne s'est pas faite sans poser de défis. Le projet de recherche **Air-BRU** s'est penché sur les complexités engendrées par le marché des locations de courte durée entre particuliers dans la Région de Bruxelles-Capitale, en mettant l'accent sur les inégalités émergentes. La domination d'hôtes professionnels possédant plusieurs biens contribue à la raréfaction de l'offre de logements à long terme, ce qui entraîne une hausse des prix du logement et risque de fragiliser les secteurs traditionnels de l'hôtellerie. De plus, des problèmes tels que le bruit accru et la perte potentielle du caractère local suscitent des inquiétudes chez les habitants. En abordant des questions liées à la diversité des prestataires, à la répartition inégale des locations, aux discriminations sur les plateformes et aux effets de gentrification, le projet visait à fournir une compréhension nuancée de l'impact du marché des locations de courte durée sur la vie urbaine et les dynamiques du logement à Bruxelles.

# Méthodes, approches et résultats

---

Dans notre recherche, nous avons analysé le monde complexe et diversifié des hôtes de locations de courte durée à Bruxelles, en utilisant des données extraites automatiquement des plateformes de location. Nous avons classé ces hôtes en quatre catégories distinctes : les professionnels fonctionnant comme des entités commerciales avec de multiples annonces et un haut niveau de service, à l'instar des sociétés immobilières ; les investisseurs visant des rendements plus élevés des résidences secondaires par le biais de locations immobilières stratégiques ; les occasionnels louant sporadiquement leur logement ; et les partageurs proposant une chambre dans leur résidence. Malgré la pandémie, qui a entraîné une chute spectaculaire de la demande, la part de marché des annonces professionnelles a continué d'augmenter, tandis que celle des partageurs a diminué et que celle des investisseurs et des hôtes occasionnels est restée stable.

Nos recherches ont révélé une concentration importante de locations de court terme dans les quartiers du centre de Bruxelles, en particulier autour des hauts lieux touristiques (Îlot Sacré), du quartier européen, à Ixelles et à Saint-Gilles, ce qui correspond aux tendances observées dans d'autres villes du monde. Cette répartition spatiale souligne l'attrait des emplacements centraux pour les hôtes professionnels et investisseurs, tandis que les occasionnels et les partageurs sont répartis de manière plus uniforme, reflétant leurs échelles et objectifs opérationnels différents. La recherche révèle en outre une forte corrélation entre les types d'hôtes et la démographie des quartiers ; les

professionnels et les investisseurs préfèrent les zones où le chômage est plus faible, tandis que les hôtes occasionnels et les partageurs se développent dans les quartiers reflétant des structures familiales diverses et des populations plus jeunes.

Une enquête plus approfondie met en évidence l'impact de gentrification d'Airbnb dans la région de Londres, révélant une hausse des loyers corrélée à une densité accrue de location Airbnb, en particulier dans les quartiers centraux et déjà touchés par des dynamiques de gentrification. Notre recherche a également abordé la question de la discrimination sur les plateformes de location, mettant en lumière des biais persistants à l'encontre de certains groupes ethniques, notamment de la part des hôtes professionnels.

# Conclusions

---

La recherche révèle que le marché de la location de courte durée présente à la fois des avantages et des défis. Toutefois, la montée en puissance des hôtes professionnels disposant de plusieurs annonces peut exercer une pression sur le marché du logement à long terme, en réduisant l'offre disponible et en faisant grimper les prix. L'ampleur de ces effets positifs et négatifs est étroitement liée au profil des hôtes, à leur localisation géographique ainsi qu'à la diversité de leurs annonces.

Dans ce contexte, il est important de noter qu'un mouvement marqué vers une professionnalisation du marché a été observé depuis la pandémie de COVID-19, affaiblissant les bénéfices potentiels tout en accentuant les effets négatifs. À Bruxelles, il a été constaté que les zones à forte densité d'annonces Airbnb connaissent des loyers plus élevés, ce qui met en lumière une corrélation négative entre la présence d'Airbnb et l'accessibilité au logement.

Cette relation complexe, où les avantages et les inconvénients du marché de la location de courte durée dépendent du type d'hôte et de la concentration géographique des annonces, souligne la nécessité d'adapter les recommandations politiques. Il est donc essentiel de prendre en compte la diversité des quartiers et des profils d'hôtes, car une approche uniforme ne saurait constituer une solution adéquate.

# Recommandations politiques

---

Chaque politique devrait commencer **par rendre obligatoire l'enregistrement des annonces de location de courte durée**. Cet enregistrement constitue la base pour la mise en œuvre des mesures prévues dans le cadre de la nouvelle « **Ordonnance relative à l'hébergement touristique** », approuvée par le Parlement bruxellois début 2024. Plus précisément, l'article 5 de cette ordonnance stipule que le gouvernement définit les catégories d'activités d'hébergement touristique. Pour chaque catégorie – y compris les locations de courte durée abordées dans cette contribution – la Région peut imposer des conditions d'exploitation portant sur la prestation de services, la fréquence d'activité, l'équipement et l'aménagement, la structure de l'établissement, les aspects spécifiques liés à la sécurité et à la prévention incendie, ainsi que les informations à fournir aux bénéficiaires.

Dans le cadre de l'article 5 de l'Ordonnance, nous proposons les recommandations de politiques publiques suivantes, basées sur des données probantes :

## 1. Un hôte, un logement

Limiter chaque hôte à la mise en location d'un seul bien à usage de location de courte durée, vérifié lors de l'enregistrement via des documents légaux. Une telle mesure permettrait d'agir directement sur l'offre du marché de la courte durée, susceptible de diminuer ou de croître plus lentement, renforçant ainsi la position relative des hôtes non professionnels. Cette politique permet aux hôtes occasionnels et partageurs de poursuivre leur activité et de générer un revenu complémentaire, tout en optimisant l'usage des

logements bruxellois, même en l'absence des résidents. Les investisseurs, quant à eux, pourraient mettre en location leur seconde résidence, non utilisée comme domicile principal.

## 2. Durées maximales de location

Instaurer des durées de location maximales, variables selon le type d'hôte et la localisation, afin d'éviter que les logements ne deviennent des instruments d'investissement. Cette mesure pourrait s'appliquer uniquement aux hôtes louant un logement entier, et non aux partageurs qui n'offrent qu'une partie de leur logement. Nous ne préconisons pas de durée maximale spécifique en raison du manque de consensus scientifique, mais soulignons la nécessité de flexibilité, en particulier dans les zones proches des institutions européennes, où les résidents expatriés s'absentent fréquemment pour de longues périodes.

## 3. Fiscalité

En lien avec la future directive du Conseil de l'UE 2021/514 (DAC7), nous recommandons un **accord fiscal entre la Région et les plateformes de location de courte durée**. Cela renforcerait significativement la conformité fiscale, garantirait une concurrence plus équitable avec le secteur hôtelier traditionnel, améliorerait la transparence des prix pour les voyageurs, et allégerait les démarches fiscales pour les hôtes.

Nous proposons également l'introduction d'une **taxe convexe**, structure fiscale progressive appliquée aux unités haut de gamme. Cette taxe viserait à **désinciter la conversion de logements de**

# Recommandations politiques

---

grande valeur en locations de courte durée, préservant ainsi l'offre de logements plus abordables et réduisant les inégalités sociales, tout en redistribuant les bénéfices du marché de manière plus équitable.

## 4. Éviter les interdictions totales

Nous déconseillons toute interdiction complète des locations de courte durée, perçue comme une mesure extrême. Bien qu'elle puisse soulager certains quartiers, elle risque de générer un débat juridique sur l'inégalité de traitement entre zones. À l'échelle des communes bruxelloises, une telle mesure est trop radicale et imprécise : notre étude révèle des écarts significatifs entre quartiers en termes de densité et d'effets négatifs. Par ailleurs, une interdiction effacerait aussi les effets positifs de ce marché, tels que les revenus complémentaires pour les résidents, le dynamisme économique local et l'attractivité accrue de quartiers moins desservis par l'offre hôtelière classique.

## 5. Lutter contre la discrimination

Pour faire face à la discrimination sur les plateformes de location :

- **Promouvoir l'utilisation de la réservation instantanée** (Instant Booking) via des campagnes d'information, car cette fonction réduit efficacement les discriminations numériques. Son obligation totale n'est toutefois pas recommandée, car elle limite les échanges nécessaires entre hôtes et voyageurs.
- **Anonymiser automatiquement les noms et les photos** des hôtes et voyageurs pendant la phase de réservation initiale, pour tous les logements situés en RBC.
- **Étendre le champ d'action de l'inspection du logement** aux annonces de courte durée, pour vérifier les pratiques discriminatoires.

## Conclusion

Nous insistons sur l'importance de **prendre en compte les impacts des mesures liées à l'économie du partage sur les marchés du logement à court et à long terme à Bruxelles**. Cette note s'appuie sur une évaluation rigoureuse des effets de politiques envisagées. Pour Bruxelles, il est essentiel que toute mesure réglementaire soit accompagnée d'une **évaluation continue**, garantissant une compréhension approfondie de ses conséquences. Cette démarche est non seulement cruciale pour Bruxelles, mais aussi pour alimenter les débats et les décisions politiques dans d'autres villes confrontées aux mêmes enjeux.

# Liste de publications

---

**Endrich, M., Verhaeghe, P.P., Costa, R., Imeraj, L., Gadeyne, S. (2022).** The spatial distribution of Airbnb providers in Brussels. Different drivers for different types of hosts? *Consumer Behavior in Tourism and Hospitality*, 17, 297-311.  
<https://doi.org/10.1108/CBTH-10-2021-0250>

**Verhaeghe, P.P., Endrich, M. (2022).** De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie. *Ruimte & Maatschappij*, 13, 9-32.  
<https://researchportal.vub.be/en/publications/de-ontwikkeling-van-airbnb-in-het-brussels-hoofdstedelijk-gewest->

**Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Endrich, M., Van Landschoot, L. (2023).** Ethnic Discrimination on the Shared Short-Term Rental Market of Airbnb: Evidence from a Correspondence Study in Belgium. *International Journal of Hospitality Management*, 109, 103423.  
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2022.103423>

**Verhaeghe, P.P., Endrich, M., te Braak, P. (2023).** Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*.  
<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.12309.70888>

**Verhaeghe, P.P., Endrich, M., te Braak, P. (2023).** Zorgt Airbnb voor hogere huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*. Submitted for publication in *Ruimte & Maatschappij*.  
<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.25731.48169>

**te Braak, P., Verhaeghe, P.P. (2024).** Policy proposals for regulating the short-term rental market: Towards a balanced housing market in Brussels. *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*.  
<http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.14385.97126>

# L'équipe de recherche

---

Pieter-Paul VERHAEGHE est professeur associé de sociologie au BRISPO de la Vrije Universiteit Brussel (VUB). Ses recherches portent sur le racisme et la stratification sociale. Il est le promoteur du projet Air-BRU, qui s'intéresse au racisme, à la mobilité sociale, aux inégalités et à la dynamique du logement. E-mail : Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

Sylvie GADEYNE est professeure associée de sociologie au BRISPO de la Vrije Universiteit Brussel (VUB). En tant que démographe, elle s'intéresse particulièrement à l'étude des inégalités sociales en matière de mortalité. Elle est la co-promotrice du projet Air-BRU. E-mail : Sylvie.Gadeyne@vub.be

Petrus TE BRAAK est chercheur postdoctoral au BRISPO de la Vrije Universiteit Brussel (VUB). Il étudie la sociologie urbaine, en particulier à Bruxelles. Il s'intéresse également aux méthodologies de recherche, notamment à la science citoyenne. Petrus est le chercheur principal du projet Air-BRU. E-mail : ptebraak@vub.be

---

## CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Cette recherche a été financée par Innoviris. Toutes les opinions, convictions et recommandations exprimées dans ce document appartiennent entièrement à l'auteur. Innoviris ne peut en être tenu responsable.

*Version traduite de l'anglais*



Prospective  
research

Grâce au programme *Prospective Research*, la Région de Bruxelles-Capitale souhaite financer des projets de recherche dans une double perspective : fournir une vision prospective régionale solide ; construire des solutions aux défis spécifiques auxquels elle sera confrontée dans les années à venir. Les solutions proposées par les projets financés doivent prendre en compte la complexité urbaine de Bruxelles ainsi que les objectifs de transition environnementale, sociale et économique de la Région. Le programme s'adresse aussi bien aux chercheurs en sciences humaines qu'aux chercheurs en sciences exactes ou appliquées.

# *Funding research & Innovation Promoting science*