

15/06/2026

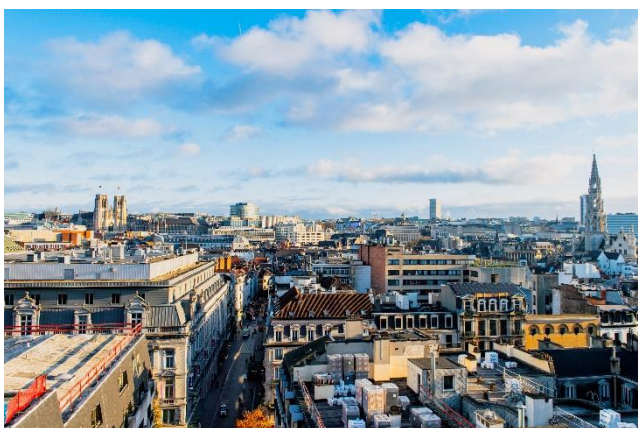
## "L'enfer administratif": Airbnb propose une solution à Boris Dilliès qui pourrait mettre tout le monde d'accord



**Le manager d'Airbnb France et Benelux appelle à remettre les choses à plat, et a une idée pour obtenir l'attention du ministre-président.**

Tous des "illégaux" ? À Bruxelles, la plupart des logements proposés sur Airbnb ne sont pas en règle: 9 sur dix. Un constat embrassant.

Mais pour Clément Eulry, directeur d'Airbnb pour la France et le Benelux, cela dit surtout quelque chose de l'état de la réglementation bruxelloise. Trop lourde, trop complexe, trop difficile à comprendre et, au final, contre-productive.



*"Bruxelles est dans une situation unique en Europe à cause de l'administratif imposé pour être dans les règles", commente-t-il. Selon lui, le problème n'est pas l'absence de volonté des hôtes de se conformer à la loi, mais bien le parcours imposé à ceux qui veulent le faire. Certificat incendie, certificat d'urbanisme, autorisations communales, agrément régional, assurances spécifiques : un [enfer administratif réparti sur plusieurs niveaux de pouvoirs](#). Bienvenue en Belgique.*

*"L'écrasante majorité des Bruxellois qui louent sur Airbnb, 9 sur 10, sont des gens qui louent occasionnellement leurs biens", assène-t-il. Selon ses chiffres, "plus de 85 %" des hôtes loueraient seulement quelques jours par an. "Ce ne sont pas des professionnels", insiste-t-il, bien que l'on retrouve effectivement quelques profils se faisant passer pour des particuliers, mais qui sont gérés par des professionnels.*

“Il y a besoin de règles, c’est évident, mais il faut que ces règles soient comprises et utilisables par tous”, dit-il. Or, selon lui, “le cadre réglementaire à Bruxelles ne le permet pas”.

### “Remettre les choses à plat”

Clément Eulry estime que l’arrivée d’une nouvelle coalition bruxelloise et de Boris Dilliès (MR) à la tête du gouvernement régional peut ouvrir une fenêtre politique. “J’ai noté qu’il avait évoqué le fait de tout remettre à plat (et même clairement [annoncer simplifier les démarches](#), NdlR). Je pense qu’en effet, il y a une opportunité de mettre en place un système avec du bon sens.”

“Il faut faire confiance aux Bruxellois”, lance encore Clément Eulry. Il plaide pour une logique “ex post plutôt qu’ex ante”. En clair, pour ceux qui en perdent leur latin : contrôler après la mise en ligne du logement, mais pas exiger en amont une tonne de documents administratifs, qui sont chronophages, comme nous le signalait des propriétaires désespérés, exposés par ailleurs à des amendes salées allant jusqu’à plusieurs milliers d’euros.

Deuxième piste : distinguer les hôtes occasionnels des professionnels. Pour Clément Eulry, c’est même la clé d’un futur compromis. Un particulier qui loue sa résidence principale quelques jours ou quelques semaines par an ne devrait pas être soumis au même niveau d’obligations qu’un opérateur qui gère plusieurs logements à des fins commerciales. Faciliter l’aspect “économie collaborative”, en quelque sorte, l’ADN de ces plateformes.

### Airbnb pèse-t-il sur le marché locatif ?

Reste l’une des critiques majeures adressées à la plateforme : en rendant la location touristique attrayante pour les propriétaires, Airbnb retirerait des logements du marché classique et accentuerait la pression sur les loyers. À Bruxelles, l’Institut bruxellois de statistique et d’analyse estimait en 2024 que la plateforme avait retiré plus de 2 400 logements du marché locatif traditionnel. L’argument est régulièrement repris par des associations, des communes et certains acteurs du logement.

Clément Eulry ne nie pas l’existence d’une crise du logement. “La crise du logement est évidente dans plein de quartiers”, reconnaît-il. Mais il conteste l’idée qu’Airbnb en serait une cause centrale. Selon lui, les effets de la plateforme sont souvent surestimés, et les interdictions brutales ne produisent pas les résultats promis. Il cite New York, où les règles ont été considérablement durcies (interdiction de location pour moins de 30 jours, soit une absence d’offre touristique donc). “Il y a beaucoup d’analyses qui ne montrent aucun impact sur le marché du logement, aucune amélioration depuis l’interdiction”, avance-t-il. “Il faut des règles claires, proportionnées et ciblées”, appelle-t-il. Un exemple pourrait être de limiter à 10 % le nombre d’habitations qui pourraient être mises à disposition de locataires par rapport au parc immobilier.

### La guerre avec les hôtels ?

Difficile de dire qu’Airbnb ne s’attire pas les critiques du monde hôtelier, qui s’est fait fortement concurrencer ces dernières années.

Mais pour Clément Eulry, les craintes sont exagérées. Selon lui, les deux acteurs sont complémentaires. Pour Airbnb, les hôtels et les locations touristiques ne répondent pas toujours aux mêmes usages. “Quand je viens une nuit à Bruxelles, je vais aller à l’hôtel. Par contre, quand j’ai une semaine en vacances avec ma famille, je vais prendre un Airbnb”, explique Clément Eulry. “Il ne faut pas opposer les deux formes d’hébergement”.

Cette coexistence, Airbnb la défend aussi au nom de l'attractivité de Bruxelles. Clément Eulry estime que la capitale belge est "sous-estimée" comme destination touristique. *"Il y a une culture, une gastronomie, une histoire à Bruxelles. En tout cas, sur Airbnb, je ne vois pas Bruxelles à la hauteur de ce qu'elle mérite"*, dit-il. Bruxelles ne serait pas "au niveau" non plus de nombreuses autres agglomérations européennes, comme Paris, Londres, Berlin (où Airbnb a un temps été interdit), Rome, etc. De plus, il affirme que les hôtels offrent des solutions dans les centres-villes mais que, en zones rurales, Airbnb permet d'offrir des logements qui ne seraient pas proposés sans eux.

### **La taxe de séjour comme main tendue à Boris Dillière**

Pour rétablir le dialogue avec le nouveau ministre-président bruxellois Boris Dillière, Airbnb met aussi une proposition concrète sur la table : prélever directement la taxe de séjour auprès des voyageurs et la reverser aux autorités. Aujourd'hui, selon Clément Eulry, cette taxe "devrait s'appliquer", mais elle n'est pas collectée comme elle pourrait l'être. *"Il y a plusieurs millions d'euros de taxes de séjour qui ne sont pas collectées en Belgique alors qu'elles pourraient l'être"*, affirme-t-il, car les hôtes ne font pas les démarches.

*"Airbnb est prêt à collecter la taxe et à la reverser aux autorités pour le compte des hôtes. Comme ça, ils ne s'embêtent pas"*, lance-t-il. Et faciliter la rentrée d'argent dans les caisses publiques, ça devrait être un message plutôt accueilli favorablement par les autorités.

Certaines sources affirment enfin que l'ancien gouvernement, celui de Rudi Vervoort (PS), n'avait pas pris de mesure de simplification des règles pour Airbnb pour ne pas se mettre la fédération hôtelière à dos. Est-ce vrai ? *"Je n'en sais rien. Mais nous sommes à la disposition du gouvernement actuel"*, conclut-il.

### **Contre-attaque de l'étude d'ING**

Selon [un rapport d'ING publié le 11 juin dernier](#), les plateformes comme Airbnb provoquent bien une tension sur le marché locatif. Airbnb aurait ainsi retiré près de 3000 logements de l'offre classique à Bruxelles, et 5000 en comptant Anvers et Gand.

*"Le rapport conclut lui-même que la location de courte durée n'est pas la principale cause de la pénurie de logements en Belgique, une conclusion que confirment également nos propres données"*, commente à ce propos Airbnb.

*"Les causes structurelles de la crise du logement – une offre insuffisante, la hausse des coûts de construction et les évolutions démographiques – sont également mises en avant par ING. La grande majorité des hôtes sur Airbnb louent occasionnellement leur propre logement. Il s'agit donc de logements qui n'ont jamais fait partie du marché locatif ou immobilier traditionnel"*, justifie encore Airbnb.

*"Airbnb permet aux habitants de générer un revenu complémentaire. Dans le même temps, la plateforme soutient les entreprises locales en répartissant les retombées économiques du tourisme dans différents quartiers [...]. Nous restons engagés à travailler avec les décideurs politiques afin de promouvoir des solutions équilibrées et fondées sur les données"*, termine Airbnb.

### **Antonin Marsac**