



FOCUS N°62

Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?

XAVIER MAY (ULB-IGEAT), ROGER PONGI NYUBA (IBSA), JEAN-MICHEL DECROLY (ULB-IGEAT)

Au cours des 10 dernières années, l'offre d'hébergements touristiques dans le monde a été profondément transformée à la suite de l'émergence d'acteurs du service numérique spécialisés dans la location de courte durée de meublés et de chambres. Quelles conclusions tirer de l'expérience Airbnb et HomeAway-Vrbo (HAV) sur le logement abordable en Région bruxelloise ? Ce Focus répond à cette question et présente une estimation du nombre de logements retirés du marché résidentiel en Région bruxelloise par ces mises en location de courte durée pour des touristes via des plateformes numériques.

Introduction

Au cours des 10 dernières années, l'offre d'hébergements touristiques a été profondément transformée à la suite de l'émergence d'acteurs du service numérique spécialisés dans la location de courte durée de meublés et de chambres, comme Airbnb et HomeAway – Vrbo (HAV)¹. Parmi ceux-ci, Airbnb occupe une position dominante. En 2022, soit moins de 15 ans après sa création, cette plateforme ne proposait pas moins de 7 millions de biens à la location, dans 220 pays différents. Sur les quelque 5 500 biens disponibles à la location touristique en juillet 2023 dans la Région de Bruxelles-Capitale, plus de 90 % étaient mis en location via Airbnb².

La majorité des biens accessibles est constituée d'appartements ou de maisons entières, qui souvent appartiennent et/ou sont gérées par des professionnels du tourisme ou de l'immobilier (Schäfer & Braun, 2016 ; Wachsmuth and Weisler, 2018 ; Yrigoy, 2019). L'offre proposée s'écarterait sensiblement des principes mis en avant par les plateformes à savoir : l'économie du partage qui

animerait les habitants hébergeurs ou l'expérience authentique que vivraient les locataires.

Le développement de l'offre de biens en location à court terme exerce au moins deux effets conjoints sur l'accès des habitants au logement, en particulier dans les centres-villes et les hauts lieux touristiques (Mermet, 2017 ; Piganiol, 2021). Tout d'abord, à la différence des hébergements touristiques classiques, comme l'hôtellerie, la plupart des biens loués à court terme résultent de la conversion de la fonction résidentielle de logements existants. En effet, la croissance de l'offre en locations de biens de courte durée repose donc sur **la captation du logement par le tourisme et les voyages d'affaires**. Cette captation entraîne inévitablement **une réduction du nombre de logements sur le marché résidentiel classique**. Par ailleurs, en réduisant l'offre de logements disponibles, elle est susceptible de **provoquer une croissance du montant des loyers et du prix d'achat des appartements et maisons**.

Le présent Focus vise à estimer l'ampleur de ces effets en Région de Bruxelles-Capitale à partir de diverses sources de données (→ Encadré 1) et de la littérature.

Une crise de plus en plus profonde du logement abordable en RBC

Les symptômes de la crise du logement en RBC

La crise du logement abordable observée dans la Région de Bruxelles-Capitale trouve son origine dans la combinaison de plusieurs facteurs : la croissance démographique rapide, la pauvreté d'une part substantielle des habitants, les hausses importantes des prix des logements et des loyers et la faiblesse de la production de logements neufs, dont des logements sociaux (Dessouroux *et al.*, 2016).

Sur le plan démographique, la population de la Région de Bruxelles-Capitale a connu une forte croissance entre 2000 et 2014 (+21 %, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 1,4 %). Son rythme d'évolution a connu un net ralentissement depuis lors : la population n'a crû que de 7 % entre 2014 et 2023, à un taux annuel moyen de 0,7 %. La croissance du nombre de ménages a toutefois été moins vigoureuse : +15 % au cours de la première période et +6 % au cours de la seconde.

① PART THÉORIQUE DU MARCHÉ LOCATIF ACCESSIBLE À CHAQUE DÉCILE DE REVENU (2018)

Déciles de revenu	Revenu mensuel maximum	Part théorique du marché locatif accessible si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget
2	870 €	0 %
3	1145 €	1 %
4	1322 €	3 %
5	1589 €	6 %
6	1932 €	14 %
7	2387 €	29 %
8	3 075 €	65 %
9	4 473 €	92 %

Source : De Keersmaecker, 2019

En raison de l'absence de péréquation cadastrale depuis plus de 40 ans et de la suppression du recensement général de la population et des logements, il n'est pas possible de connaître avec précision le nombre, le statut d'occupation et les caractéristiques des logements sur le territoire de la Région bruxelloise après 2011³. Néanmoins, en recoupant plusieurs sources⁴, on peut estimer à environ 580 000 le nombre de logements dans la Région en 2023. Parmi ceux-ci, environ 195 000 logements (34 %) sont occupés par leur propriétaire⁵. Les autres sont majoritairement loués : 338 000 (58 %) sur le marché privé, 40 000 (7 %) par des sociétés immobilières de services publics (SISP) et 7 000 (1 %) par des Agences immobilières sociales (AIS). De nombreux indicateurs montrent que cette offre, compte tenu de sa structure et des loyers pratiqués, n'est pas en mesure de répondre à la demande en logements abordables.

Selon plusieurs sources⁶, le **logement abordable** se définit en fonction du poids que représente la dépense pour se loger dans le budget mensuel global des ménages : un logement est

généralement considéré comme abordable si son prix ne dépasse pas 25 % ou 30 % du budget d'un ménage. En adoptant le seuil de 25 % du budget d'un ménage, De Keersmaecker (2019) (①) montre qu'en Région bruxelloise les locataires des 4 premiers déciles de revenu n'avaient accès en 2018 qu'à 3 % des logements du parc locatif privé. Une analyse rétrospective montre que les locataires consacrent une part de plus en plus grande de leur budget pour pouvoir se loger : la moitié d'entre eux avait accès à 21 % du parc locatif en 2004. Ce nombre est tombé à 6 % en 2018 (voir décile 5 dans ①). À cette seconde date, un locataire sur deux dépensait plus de 40 % de son budget dans le loyer (De Keersmaecker, 2019 : 44).

La tension croissante sur le marché privé locatif conduit à un allongement des listes d'attente pour le logement social. En moins de vingt ans, le nombre de candidats qui y sont inscrits a doublé : entre 2005 et 2022, il est passé de 29 000 candidats (6 % des ménages) à 53 000 candidats (9 % des ménages) (SLRB, 2022). Les délais pour l'obtention d'un logement social sont actuellement de plusieurs années et ne cessent d'augmenter, au point que certains ménages ne s'inscriraient même plus⁷.

Le nombre d'expulsions locatives et de personnes sans domicile sont aussi des symptômes du manque de logements abordables dans la Région de Bruxelles-Capitale. Selon Godart *et al.* (2023) près de 4 000 jugements autorisant une expulsion de logement y ont été prononcés en 2018 par un juge de paix. Ce qui signifie qu'environ 10 ménages locataires bruxellois sur 1 000 ont été visés par un jugement d'expulsion, soit en moyenne près de 11 ménages par jour. Selon les recensements réalisés par l'Observatoire du sans-abrisme (Bruss'help), entre 2008 et 2022, le nombre de personnes concernées (personnes dans l'espace public, en structure d'accueil, en logements non-conventionnels ou chez des tiers) est passé de 1 700 à 7 100 personnes, soit une multiplication par plus de 4.

Les conséquences tangibles de la crise du logement abordable en RBC

Parmi les effets des difficultés croissantes d'accès au logement abordable en RBC, on observe une augmentation de la taille des ménages de 2001 jusqu'en 2020, notamment en raison de la baisse de la part des ménages de 1 et de 2 personnes et de la hausse de la part des ménages de 3, 4 et 5 personnes (IBSA, 2023 ; Sierens, 2016). À partir de 2021, on observe une légère augmentation de la part des ménages de 1 personne et un léger recul de celle des ménages de 3 à 5 personnes en Région de Bruxelles-Capitale, qui reste tout de même à un niveau élevé (la part des ménages privés de 3 à 5 personnes est de 27,1 % en 2023 pour 22,8 % en 2001). Cette augmentation de la taille des ménages résulterait en partie du renchérissement du coût du logement au cours des vingt dernières années. De fait, les jeunes adultes bruxellois resteraient plus longtemps sous le toit parental (Dessouroux *et al.*, 2016). Lorsqu'ils quittent ce dernier, les jeunes adultes seraient fréquemment contraints de vivre à plusieurs dans un logement car ils ne sont pas capables financièrement d'occuper le leur (augmentation du phénomène de la colocation). Sur la période 2000-2022, la population des 18-29 ans a crû de 25 % mais le nombre d'isolés de 18 à 29 ans a augmenté de seulement 2 %.

Évolution de l'offre et de la fréquentation de Airbnb et HomeAway en RBC

Une croissance rapide de l'offre de biens disponibles sur les plateformes numériques

En Région de Bruxelles-Capitale, de 2015 à 2019, l'offre et la fréquentation de résidences en location de courte durée a très fortement augmenté. Le nombre de biens disponibles au moins 1 nuit par an sur les plateformes Airbnb et HomeAway-Vrbo a doublé et le nombre de nuits louées a été multiplié par 2,5 (2) ; encadré 1). Par ailleurs, la structure de l'offre s'est transformée. Une part croissante des biens a été rendue disponible pendant de longues périodes entre 2015 et 2019 (2) : au moins 4 mois par an (la part est passée de 31 % en 2015 à 39 % en 2019) et au moins 8 mois par an (la part est passée de 19 % en 2015 à 30 % en 2019). En parallèle, la proportion des biens fréquemment loués a augmenté (3). Il en a résulté une croissance du taux d'occupation (de 29 % à 46 %), calculé en rapportant les nuits louées sur le total des nuits disponibles sur une année. Ces chiffres traduisent la professionnalisation rapide du secteur avec comme corolaire une baisse de l'offre de chambres et de logements loués occasionnellement (voir aussi Verhaeghe & Endrich, 2022) et leur remplacement par des biens loués pendant une partie substantielle de l'année et, de ce fait, retirés du marché résidentiel (locatif).

Le cadre légal et normatif de mise en œuvre et d'exploitation des hébergements touristiques en Région de Bruxelles-Capitale est régi par les arrêtés du 24 mars 2016 et du 18 avril 2016⁸. Selon les termes de l'arrêté, les exploitants des résidences de tourisme et d'hébergements chez l'habitant doivent se conformer à ce cadre légal, notamment en enregistrant au préalable les biens qu'ils mettent à disposition sur des plateformes comme Airbnb ou HomeAway - Vrbo.

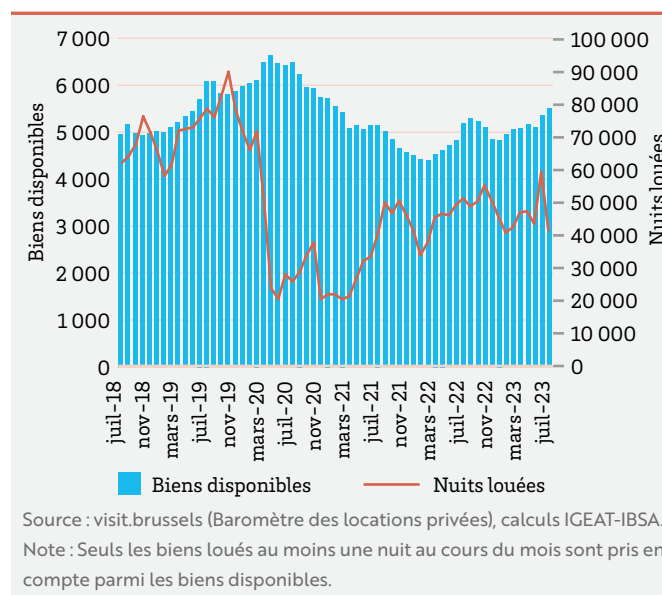
Selon visit.brussels, en 2021, seulement 89 résidences de tourisme et 166 établissements d'hébergement chez l'habitant étaient reconnus par Bruxelles Économie et Emploi, l'administration bruxelloise en charge d'appliquer cette ordonnance. Ensemble, ces

établissements représentent moins de 1 % des biens disponibles sur Airbnb en décembre 2022 (6). Toutefois, selon l'administration, l'enregistrement des biens serait en croissance depuis 2021. Il n'en reste pas moins que la majeure partie de l'offre de biens touristiques disponibles sur ces plateformes numériques n'est pas enregistrée et reste donc invisible dans les statistiques relatives aux hébergements reconnus.

Une tendance à l'arrêt durant la crise du Covid-19

La crise sanitaire du Covid-19 a provoqué une réduction importante des nuits louées (-51 300 nuits, soit -71 %, entre février 2020 et mai 2020) mais n'a affecté l'offre de biens disponibles qu'assez tardivement par rapport à la mise en place des mesures de confinement entrées en vigueur à partir de mars 2020 (4). Il a fallu attendre août 2020 pour que l'offre mensuelle de biens disponibles devienne inférieure à celle de mars 2020. À son niveau le plus bas, en février 2022, cette offre représentait encore les deux tiers de celle d'avril 2020.

4 ÉVOLUTION DU NOMBRE MENSUEL DE BIENS DISPONIBLES ET DE NUITS LOUÉES SUR AIRBNB ET HOMEAWAY (2018-2023)



2 NOMBRE DE BIENS DISPONIBLES ET DE NUITS LOUÉES SUR AIRBNB ET HOME AWAY – VRBO EN 2015 ET 2019

Nombre de biens disponibles par an...	2015		2019		Coefficient multiplicateur entre 2015-2019 (B/A)
	Nombre (A)	%	Nombre (B)	%	
...au moins une nuit	7 400	100	14 876	100	2,0
...au moins 120 nuits (4 mois)	2 261	30,6	5 810	39,1	2,6
...au moins 120 nuits et loués plus de 60 nuits	1 102	14,9	3 976	26,7	3,6
...au moins 240 nuits (8 mois)	1 437	19,4	4 430	29,8	3,1
...au moins 240 nuits et loués plus de 120 nuits	550	7,4	2 452	16,5	4,5

Source : Périlleux et al., 2021, calculs IBSA

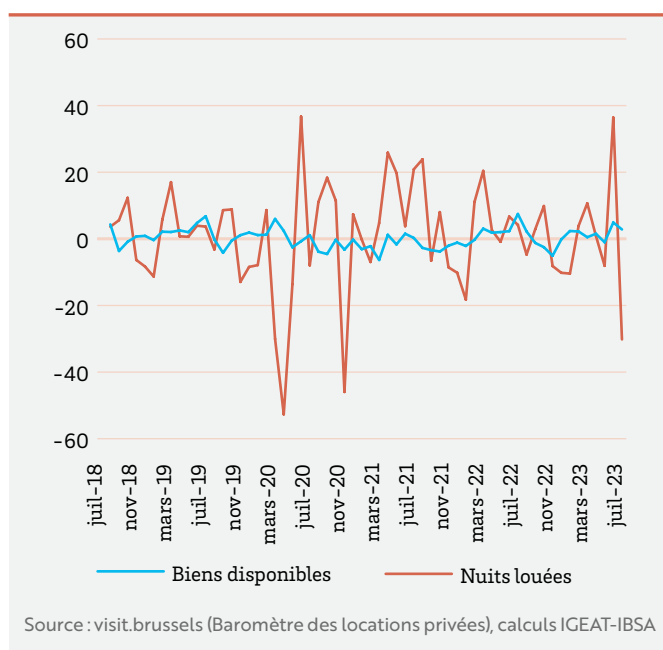
3 NOMBRE DE NUITS DISPONIBLES ET DE NUITS LOUÉES SUR AIRBNB ET HOME AWAY – VRBO EN 2015 ET 2019

Total par an des nuits...	2015		2019		Coefficient multiplicateur entre 2015-2019 (B/A)
	Nombre (A)	Tx d'occupation (100x(D/C))	Nombre (B)	Tx d'occupation (100x(D/C))	
...disponibles (C)	1 032 787		2 540 252		2,5
...louées (D)	302 543	29,3	1 162 502	45,8	3,8

Source : Périlleux et al., 2021, calculs IBSA

La reprise de la fréquentation des biens loués sur ces plateformes a réellement redémarré en mars 2021 avec une légère augmentation du nombre de biens disponibles et une augmentation plus sensible du nombre de nuits louées. Cette reprise s'est poursuivie ensuite au rythme des variations saisonnières habituelles (5). Néanmoins, le nombre cumulé de nuits louées de janvier à juillet 2023 n'atteint pas les deux tiers de celui observé durant la même période en 2019 (322 000 nuits louées entre janvier et juillet 2023 pour 492 000 nuits au cours de la même période en 2019). Quant au nombre de biens disponibles, s'il a de nouveau augmenté à partir du printemps 2022, il est encore nettement inférieur à celui observé avant la crise sanitaire : entre janvier et juillet 2023, en moyenne 5 200 biens étaient disponibles chaque mois, contre 6 400 trois ans auparavant. Il est vraisemblable que l'offre de biens proposés sur Airbnb et HomeAway - Vrbo continuera d'augmenter dans le futur au regard des données observées avant la crise de Covid-19.

5 TAUX D'ACCROISSEMENT MENSUELS DU NOMBRE DE BIENS DISPONIBLES ET DU NOMBRE DE NUITS LOUÉES SUR AIRBNB ET HOMEAWAY (2018-2023)



Structure de l'offre fin 2022 : retrait de longue durée de logements entiers

Le listing Inside Airbnb au 24 décembre 2022 comprenait 4 919 biens disponibles à la location au moins 1 nuit au cours de l'année à venir¹⁰. Ces biens actifs étaient mis à disposition par 3 002 hébergeurs, qui ont été catégorisés selon le nombre de biens qu'ils gèrent à Bruxelles et, pour certains, dans le monde entier sur la plateforme Airbnb. Une majorité de biens proposés à la location à Bruxelles sur Airbnb (2 849 biens, soit 58 %) était détenue par des hébergeurs possédant chacun au moins 2 biens dans le monde. De ce fait, ils ont davantage de chance de retirer des biens du marché résidentiel pour les transformer en hébergements touristiques.

Parmi les biens disponibles, plus de 3 600, soit environ 75 %, étaient des logements entiers (6). Le reste était presque exclusivement constitué de chambres privées. À priori, seuls les logements entiers sont susceptibles d'être retirés du marché du logement. Il faut toutefois garder à l'esprit que les chambres privées peuvent également correspondre dans certains cas à

des logements entiers retirés du marché. En effet, parmi les 794 biens, qui sont ici en l'occurrence des chambres privées gérées par les hébergeurs ayant au moins deux biens, plus de 300 semblent situées au même endroit qu'une ou plusieurs autres chambres du même hébergeur¹¹.



Encadré 1 : comment caractériser l'offre de résidences en location temporaire

Trois sources distinctes ont été utilisées pour décrire la structure et la dynamique de l'offre de résidences en location temporaire :

- un travail réalisé par Périlleux et al. (2021), qui porte sur la période 2015-2019 et s'appuie sur la base des données AirDNA. Cette dernière prend en compte les biens mis en location sur les plateformes Airbnb et HAV entre 2015-2019 ;
- le baromètre des locations privées réalisé par Visit Brussels, basé sur les données fournies par la société AllTheRooms et qui intègre Airbnb et HAV pour la période 2018-2023 ;
- et enfin des données de web scraping issues du site Inside Airbnb, qui permettent de décrire au 24 décembre 2022 la situation de l'hébergement touristique proposée à Bruxelles sur la plateforme Airbnb.

Ces sources ont en commun de fournir plusieurs informations sur les biens mis en location via les plateformes prises en compte. Elles permettent de différencier les types de biens (logements entiers, chambres d'hôtel, privées ou partagées) et d'établir la taille du portefeuille de biens des hébergeurs. Pour chaque bien, ces sources renseignent le nombre de nuits pendant lesquelles il est ou a été disponible (les clients pouvant le réserver). AirDNA et AllTheRooms fournissent par ailleurs le nombre de nuits pendant lesquelles un bien a été effectivement loué. Il convient de garder à l'esprit qu'une nuit louée correspond à un bien loué pour une nuit, quel que soit le nombre de personnes qui ont séjourné dans le bien au cours de cette nuit.

Les recherches consacrées aux résidences en location de courte durée manquent souvent de clarté sur la manière dont elles exploitent les bases de données existantes. En particulier, elles précisent rarement les seuils de mise en disponibilité ou de location effective qu'elles utilisent. Or, l'analyse montre qu'à Bruxelles comme dans d'autres métropoles, une part assez importante des biens présents sur les plateformes sont soit peu ou pas disponibles à la location, soit ne sont jamais loués. C'est d'ailleurs ce qui explique la différence importante observée en 2019 entre le nombre de biens disponibles au moins 1 nuit (14 876 biens dans le tableau 2) et la moyenne mensuelle⁹ du nombre de biens considérés comme actifs parce qu'ils ont été réservés au moins une fois (5 619 biens en 2019). Soulignons à cet égard que les données extraites du baromètre des locations privées réalisé par Visit Brussels portent exclusivement sur des biens réservés au moins une fois au cours du mois de la période d'observation.

⑥ NOMBRE ET TYPE DE BIENS DISPONIBLES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE SUR AIRBNB ET ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTIERS RETIRÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER CLASSIQUE SELON LA TAILLE DU PORTEFEUILLE D'HÉBERGEUR DANS LE MONDE (DÉCEMBRE 2022)

Type d'hébergeur selon le nombre de biens	Total (A+B+C)	Type de biens disponibles			Nombre estimé de logements entiers retirés du marché immobilier classique (D)	Part estimée des logements entiers retirés du marché immobilier classique (D/A*100)
		Logements entiers proposés sur Airbnb (A)	Chambre d'hôte et chambres partagées (B)	Chambre privée (C)		
1 bien	2 070	1 608	10	452	944	59 %
2 biens	726	514	10	202	332	65 %
3 à 5 biens	805	510	24	271	378	74 %
6 à 14 biens	631	364	8	259	269,36	74 %
15 à 1600 biens	687	624	1	62	461,76	74 %
Total	4 919	3 620	53	1 246	2 385,12	66 %

Source : Inside Airbnb, calculs IGEAT (ULB) - IBSA

Quels effets sur l'accès au logement (abordable) ?

De nombreux biens retirés du marché du logement au cœur de la RBC

Bien que l'ordonnance bruxelloise de 2017 consacrée au bail d'habitation offre dorénavant la possibilité aux bailleurs d'établir des baux d'une durée inférieure à 6 mois, plus de 85 % des locataires sur le marché privé en Région bruxelloise disposent d'un bail d'une durée supérieure ou égale à 1 an (De Keersmaecker, 2019). Dans ce contexte, il paraît peu vraisemblable qu'un propriétaire bailleur combine au cours d'une même année la location d'un bien au titre de résidence principale et la mise régulière en disponibilité du même bien sur une plateforme comme Airbnb. En revanche, un propriétaire occupant serait davantage en mesure d'alterner occupation effective et location temporaire du même bien, du moins s'il s'absente fréquemment.

Sur base de ce double constat, nous avons considéré de manière prudente qu'un bien est retiré du marché lorsqu'il était réservable au moins 120 nuits par an entre le 24/12/2022 et le 23/12/2023. Au terme d'une analyse minutieuse¹², selon la taille du portefeuille, de la proportion de biens disponibles plus de 120 nuits dans l'année et de la médiane du nombre de nuits disponibles par type d'hébergeur, il a été émis l'hypothèse prudente qu'à la fin de l'année 2022 **au moins 2 400 logements étaient retirés du marché immobilier** par le biais de la plateforme Airbnb (⑥), ce qui correspond à 66 % des logements entiers proposés. Cette estimation ne tient pas compte des chambres privées qui sont dans certains cas également des logements entiers retirés du marché. Le nombre total de biens retirés du marché immobilier est donc vraisemblablement supérieur et devrait se situer entre 2 400 et 3 000 logements.

L'estimation obtenue est inférieure à celle de Périlleux *et al.* (2021), comprise entre 2 450 et 4 000 biens, mais qui prenait en compte les biens mis en location sur HAV et portait sur la situation de 2019, avant la crise sanitaire et le recul de l'offre qui en a résulté. En mars 2023, P.-P. Verhaeghe¹³ estimait que 4 500 logements étaient retirés du marché immobilier locatif à Bruxelles en 2022 par les seules locations sur Airbnb. Ce nombre paraît surestimé¹⁴. À noter que selon le baromètre des locations privées réalisé par visit.brussels, il n'y aurait eu que 3 620 logements entiers proposés à la location sur le site d'Airbnb en décembre 2022.

Cette estimation de **2 400 logements entiers captés par les locations de résidence de courte durée sur la plateforme Airbnb est loin d'être négligeable**. En effet, les 2 400 biens en question représentent au minimum **0,7 % du parc locatif privé**. Ils équivalent aussi à un tiers du nombre de logements loués par les AIS et à 6 % des logements sociaux en location. Des proportions substantielles, a fortiori lorsque l'on prend en considération l'ampleur de la crise du logement abordable et la lente évolution de l'offre de logement sociaux en RBC.

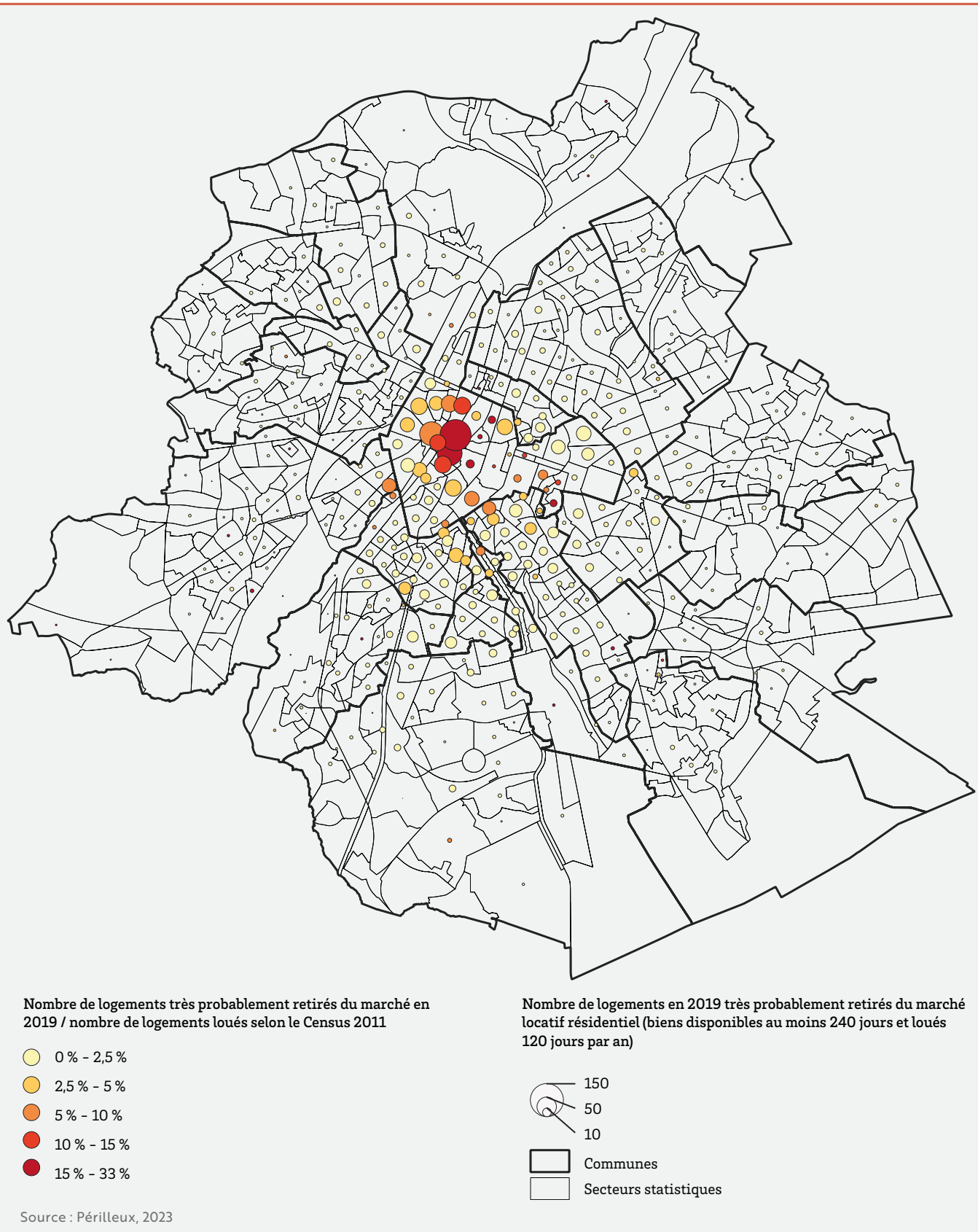
« L'effet Airbnb » est **loin d'être uniforme sur le territoire régional**, comme le montre la carte tirée des données de Périlleux (2023), basée sur des données AirDNA de 2019 à partir desquelles il a été estimé que 2 450 logements étaient retirés du marché classique du logement à Bruxelles (⑦). Dans le Pentagone et au sud-est de la première couronne, les volumes sont importants et peuvent représenter une proportion élevée du marché locatif résidentiel. Dans les 5 secteurs statistiques proches de la Grand-Place, entre 15 % et 33 % des logements en location en 2011 sont à présent transformés en biens loués sur Airbnb.

Faute de données disponibles, il n'est pas possible de caractériser finement les biens qui sont retirés du marché du logement par le biais des locations de courte durée. Toutefois, il a été mis en évidence aux États-Unis que la **réduction de l'offre locative conventionnelle était plus importante pour les logements abordables**, ce qui suggère que le nombre de biens mis en location sur la plateforme Airbnb fait peser une menace spécifique sur ce segment du marché immobilier (Barron *et al.*, 2021).

Un effet sur les prix complexe à évaluer

Il est difficile de déterminer avec précision l'impact qu'exerce en RBC les locations de résidences touristiques de courte durée sur les loyers ou sur le prix de vente des biens immobiliers. En effet, ces variables ne sont pas mesurées adéquatement par l'appareil statistique régional ou fédéral. Cependant, de nombreuses études de cas documentent une hausse des loyers et des prix de vente des biens immobiliers en relation avec la présence d'Airbnb (voir entre autres : Ayouba *et al.*, 2020, pour huit villes françaises ; Garcia-López *et al.*, 2020 pour Barcelone ; Eliasson & Ragnarsson, 2018, dans le cas de Reykjavik). Une analyse comparative menée sur 25 villes touristiques européennes¹⁵ (dont Bruxelles) confirme ces résultats puisqu'elle indique qu'une hausse d'un point de pourcentage dans la densité de logements Airbnb est associée à une hausse de 2,3 %

7 LOGEMENTS TRÈS « PROBABLEMENT » RETIRÉS DU MARCHÉ LOCATIF RÉSIDENTIEL EN PROPORTION DES LOGEMENTS LOUÉS PAR SECTEUR STATISTIQUE (2019)



des loyers (au centre-ville) et de 2,9 % pour les prix de logements (Reichle et al., 2023).

Tout porte donc à croire que la présence d’Airbnb, qui facilite la mise en location de logement pour finalité touristique via sa plateforme, aurait également un effet en Région bruxelloise sur les loyers et sur les prix des biens immobiliers. Cet effet est vraisemblablement plus important dans les zones où les meublés

sont les plus présents, mais Reichle et al. (2023) suggèrent néanmoins que la présence d’Airbnb dans les quartiers centraux pourrait avoir un effet d’entraînement et provoquer des hausses de prix sur le marché immobilier dans les quartiers plus périphériques.

Dans le Pentagone, la pression supplémentaire exercée par les logements de type Airbnb sur le marché résidentiel classique

intervient dans un contexte où la pression démographique est forte. Or, comme le soulignent Belke & Keil (2018), la taille de la population et le nombre de ménages sont des variables qui ont un effet positif et significatif sur les prix de vente des logements. Par ailleurs, le Pentagone se caractérise par une part très élevée de locataires. Par conséquent, les hébergeurs sur Airbnb et HAV sont en concurrence directe avec de nombreux locataires qui sont souvent à la recherche de logements abordables. À ce propos, Barron *et al.* (2021) ont constaté que l'impact d'Airbnb sur les loyers et les prix des logements est renforcé dans les communes et quartiers où la part des propriétaires occupants est plus faible.

Enfin, il a été montré que la multiplication des hébergements loués sur des plateformes peut **provoquer localement une hausse des loyers et des prix de l'immobilier sur le marché résidentiel**, par le **double jeu** de la **réduction de l'offre et de la prise en compte d'une nouvelle rente potentielle par les bailleurs et les propriétaires**. Ainsi, des études de cas sur Berlin (Duso *et al.* 2020) et Barcelone (Oskam et Boswijk, 2016) mettent en évidence une **relation positive entre l'évolution de l'offre de résidences touristiques et les loyers**, avec des ordres de grandeur comparables : une augmentation de 1 % du nombre de biens sur Airbnb entraînerait une hausse des loyers et des prix de l'immobilier entre 2 % et 6 %.

Conclusion

En Région bruxelloise, comme dans la majorité des métropoles européennes, le développement rapide de l'offre de meublés mis en location de courte durée sur les plateformes numériques génère une pression supplémentaire sur le marché du logement, plus spécifiquement sur le logement abordable, en retirant une partie des logements entiers du marché résidentiel. Alors que la population régionale fait face à des difficultés croissantes pour accéder au logement, les promesses d'opportunités économiques qu'incarnaient Airbnb ou HomeAway - Vrbo à leurs débuts n'ont au final été tenues que pour certaines catégories d'acteurs, notamment celle des hébergeurs multipropriétaires. Par contre, ces promesses ont produit des externalités négatives pour les catégories les plus vulnérables de la population bruxelloise, comme en témoignent avec netteté la captation d'une part élevée de logements dans les quartiers proches des hauts lieux touristiques, mais aussi la contribution vraisemblable du phénomène à la hausse des coûts d'accès au logement.

Par ailleurs, le développement rapide de la mise en location de meublés sur les plateformes telle que Airbnb et Home Away a mis en évidence l'importance cruciale de la régulation de ce secteur d'activité pour les métropoles urbaines d'importance telle que Bruxelles. La dynamique future du marché du logement est liée à l'évolution du cadre réglementaire, son application effective par les hébergeurs et la capacité des autorités régionales à le faire respecter.

Selon la dynamique qu'elle suivra sur les plateformes numériques, l'offre de location de meublés pourrait prendre une place de plus en plus importante parmi les facteurs qui concourent à la crise du logement dans la Région bruxelloise. La mesure précise de son impact sur cette crise est tributaire de l'amélioration des informations sur l'état et la dynamique du marché du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale, que ce soit sur l'ensemble de son territoire ou dans des espaces spécifiques.

Bibliographie

- AYOUBA K., BREUILLÉ M., GRIVAUULT C., LE GALLO J., 2020. « Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities ». *International Regional Science Review*, vol. 43 (1-2), pp. 76-104.
- BARRON KYLE, KUNG EDWARD, PROSERPIO DAVIDE, 2021. « The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb ». *Marketing Science*, vol. 40(1), pp. 23-47.
- BELKE, A., KEIL, J., 2018. *Fundamental Determinants of Real Estate Prices: A Panel Study of German Regions*. International Advances in Economic Research, vol. 24, pp: 25-45.
- DE KEERSMAECKER, M. L., 2019. *Observatoire des loyers: Enquête 2018*. Bruxelles, Observatoire régional de l'Habitat.
- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P., SURKYN J., 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux, *Brussels Studies*.
- DUSO, T., MICHELSEN, C., SCHAEFER, M., & DUCBAO T. K., 2020. Airbnb and rents: Evidence from Berlin, *DIW Discussion Papers*, No. 1890, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin.
- ELÁSSON L. & RAGNARSSON Ö.P., 2018. « Short-term renting of residential apartments effects of Airbnb in the Icelandic housing market ». *Working Paper Central Bank of Iceland*, n°76, 29p.
- GARCIA-LÓPEZ M.-A., JOFRE-MONSENY J., MARTÍNEZ-MAZZA R., SEGÚ M., 2020. « Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona ». *Journal of Urban Economics*, 2020, vol. 119, issue C, 19 p.
- GODART, P., SWYNGEDOUW, E., VAN CRIEKINGEN, M., & VAN HEUR, B., 2022. Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? *Brussels Studies*, 176.
- MERMET, A.-C., 2017. Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. In : M. Gravari-Barbas & A.-C. Mermet, *Tourism and gentrification in contemporary metropolises*. London, Routledge, p. 52-74
- OSKAM, J., & BOSWIJK, A., 2016. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of tourism futures*, 2(1), 22-42.
- MAY X. & PONGI NYUBA R., 2023. *La situation du logement à Bruxelles au regard de l'hébergement touristique*, rapport final pour l'IBSA, avril 2023.
- PÉRILLEUX H., RETOUT M. & DECROLY J.-M., 2021. « La gentrification touristique par la conversion de logements en meublés loués sur les plateformes Airbnb et homeaway, une étude de cas sur Bruxelles », *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 76 (2021/1) - Tourisme et patrimoine dans l'espace urbain : repenser les cohabitations, 121-135.
- PÉRILLEUX, H., 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logement*. Thèse à paraître. Université Libre de Bruxelles.
- PIGANIOL, V., 2021. Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées. *Via. Tourism Review*, (19).
- REICHLÉ P., FIDRMUC J., RECK F., 2023. « The sharing economy and housing markets in selected European cities ». *Journal of Housing Economics*, vol. 60, 9 p.
- SIERENS A., 2016. *L'agrandissement des ménages bruxellois*. Focus de l'IBSA n°13.
- SLRB, 2022. Rapport annuel 2022, 63 p.
- VERHAEGHE P.-P. & ENDRICH M., 2022. « De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie ». *Ruimte en Maatschappij: Vlaams-Nederlands Tijdschrift voor Ruimtelijke Vraagstukken*, 13(4), 9-32.
- WACHSMUTH D. & WEISLER À., 2018. « Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy ». *Environment and Planning A*, vol. 50(6), pp 1147-1170.
- YRIGOY I., 2019. « Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain ». *Urban Studies*. Vol. 56 (13), pp. 2709-2726.

Glossaire

Décile de revenu

Le premier décile de revenu (D1) est la valeur au-dessous de laquelle se situent 10 % des revenus. Le neuvième décile (D9) est la valeur au-dessous de laquelle se situent 90 % des revenus. Le cinquième décile (D5) est la valeur qui divise l'ensemble des revenus en deux groupes égaux (revenu médian).



Ménage

Un ménage se compose soit d'une seule personne vivant habituellement seule, soit de deux personnes ou plus, unies ou non par des liens familiaux, occupant habituellement un même logement et y vivant ensemble (Deboosere et al., 1997 ; Deboosere et al., 2009).

RBC

Région de Bruxelles-Capitale.

SLRB

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Notes

1. En 2020, les sites de HomeAway et Vrbo ont fusionné sous la marque Vrbo.
2. Le baromètre interactif des locations privées de visit.brussels renseigne le nombre de biens disponibles en juillet 2023 sur base des données fournies par la société AllTheRooms.
3. Les résultats du Censu 2021 (recensement décennal) commenceront à être disponibles en 2024 et devraient apporter des informations mises à jour sur la situation du logement en Région bruxelloise.
4. L'estimation a été réalisée en confrontant à l'échelle des secteurs statistiques les données du Censu 2011 et du cadastre (Administration Générale de Documentation Patrimoniale) de 2015. Les chiffres ont été ensuite actualisés en tenant compte des données tirées de l'Observatoire des permis de logement. Il ne s'agit pas d'un chiffre exact mais d'un ordre de grandeur vraisemblable.
5. Voir Périlleux (2023).
6. Voir par exemple la définition adoptée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement.
7. « Beaucoup de gens éligibles [au logement social], dans le besoin, mais découragés, ne s'inscrivent même plus », constate Anne Bauwelinckx, chargée d'analyse et de plaidoyer pour le RBDH, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (Le Soir, 20/02/2023, p. 2).
8. Un nouveau projet d'ordonnance visant à abroger cette ordonnance est en discussion au Parlement bruxellois.
9. La moyenne mensuelle de 5 619 biens a été calculée sur base des données de janvier à décembre 2019. Elle n'apparaît pas sur la figure 4.
10. 5844 biens étaient présents sur le site d'Airbnb mais il était impossible d'effectuer une réservation pour 925 biens pour les 365 prochains jours. Ces biens sont donc considérés comme inactifs.
11. Airbnb brouille la localisation exacte des biens proposés. Pour déterminer ce chiffre de 300 chambres, nous avons retenu les cas de chambres détenues par un même hébergeur et qui ont soit les mêmes coordonnées géographiques, soit des coordonnées extrêmement proches.
12. Voir May et al. (2023).
13. Voir <https://pieterpaulver.wordpress.com/2023/03/18/hoewkwam-airbnb-uit-de-coronacrisis/>.
14. Selon notre analyse et les données de visit.brussels, moins de 4 500 logements ont été retirés du marché immobilier locatif à Bruxelles en 2022 par les seules locations sur Airbnb.
15. Amsterdam, Anvers, Athènes, Barcelone, Berlin, Bologne, Bruxelles, Copenhague, Dublin, Édimbourg, Florence, Lisbonne, Londres, Lyon, Madrid, Malaga, Milan, Naples, Paris, Porto, Prague, Rome, Séville, Stockholm et Vienne. Ces auteurs utilisent le site internet Numbeo (<https://www.numbeo.com/>) comme source d'information pour les prix des biens. Numbeo n'est pas basé sur un plan d'échantillonnage et repose sur le fait que les utilisateurs ont une connaissance exacte des prix et qu'ils sont prêts à les saisir correctement. Les données ne sont pas éditées, auditées ou vérifiées, elles reposent sur l'honnêteté des utilisateurs et sur l'absence d'incitation à saisir intentionnellement des données inexactes. Grâce à cela, ils peuvent inclure dans leur échantillon une ville comme Bruxelles pour laquelle il n'y a pas de données fiables sur les prix de vente (au m² par exemple) ou les loyers. Sur le site Numbeo, la ville est découpée en deux espaces : centre-ville et hors centre-ville dont les définitions respectives ne sont pas claires.

COORDINATION SCIENTIFIQUE

Astrid Romain

COMITÉ DE LECTURE

Sabrine Cipriano, Olivier Poupaert, Astrid Romain.

ÉDITRICE RESPONSABLE

Astrid Romain - IBSA

©2024 Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.