



La location Airbnb, vraiment mauvaise pour l'immobilier ? Elle ne représente que 0,8 % des logements dans les grandes villes

Une étude d'ING Belgium pointe l'impact relatif des logements type Airbnb sur l'ensemble du marché locatif. Seuls 0,8 % des biens à la location sont destinés à cette plateforme. "Dire que le problème d'accessibilité au logement serait résolu en remettant ces biens sur le marché serait trop simple." Certains quartiers souffrent toutefois plus que d'autres.

Les logements Airbnb sont régulièrement pointés du doigt pour accroître la pression sur le marché locatif dans les centres-villes urbains. À Bruxelles en particulier, ils sont rendus responsables du manque de logements abordables dans certaines zones. Une étude [conduite par ING Belgium](#) relativise pourtant l'impact de la location touristique : environ 0,8 % de l'offre du marché locatif dans les grandes villes (Anvers, Gand et Bruxelles) est accaparée par les logements Airbnb. "Cette part est probablement plus élevée si l'on inclut d'autres plateformes telles que Booking.com et Expedia, détaille Alissa Lefebvre, économiste chez ING et auteure de l'étude. Cela montre que la location de courte durée contribue à la tension qui existe sur le marché du logement, sans toutefois constituer la principale explication du manque de logements abordables en Belgique."

"Dire que le problème d'accessibilité au logement serait résolu en remettant ces biens sur le marché locatif serait trop simple, pose Charlotte de Montpellier, *Senior Economist* chez ING Belgium. Même si dans certains quartiers, cela accentue une pression qui est déjà forte."

[En 2024](#), 1.232.000 séjours ont été réservés en Belgique via les plateformes de réservation en ligne (Airbnb, Booking, Expedia, etc.). Cela représente 12.280.000 nuitées, soit 11 % de plus qu'en 2023. Il s'agit également du plus grand nombre de séjours et de nuitées chez les particuliers depuis le début de cette statistique. En 2025, le seuil des 10 millions de nuitées a été dépassé dès le troisième trimestre. Bref, les touristes font de plus en plus appel à ce genre de locations en Belgique.

Environ 1.400 Airbnb à Ixelles

"Certaines parties du marché locatif ressentent davantage la pression de ce type de logements." C'est le cas de la commune d'Ixelles, à Bruxelles, qui estime accueillir environ 1.400 logements Airbnb sur son territoire. L'autorité communale a d'ailleurs [décidé de serrer la vis](#) pour les propriétaires qui ne respectent pas les règles en vigueur.

L'étude d'ING s'est attardée sur les villes de Bruxelles, Gand et Anvers. "Nous ne disposons pas de données pour les autres villes, regrette Charlotte de Montpellier, qui relève tout de même : on sait, via

des données anecdotiques, que certaines zones plus rurales, mais appréciées, sont aussi touchées. Je pense à la région de Dinant ou dans les Ardennes, par exemple.”

Pas assez de logements, tout court

L’impact est donc réel. Ce que révèle l’étude, c’est qu’il n’est pas le facteur principal de la pression sur le marché. “Le vrai problème, c’est que nous n’avons pas assez de logements”, pointe la *Senior Economist*. Certes, Airbnb retire certains biens dont le marché aurait besoin pour la location classique. Mais l’économiste appelle à prendre le problème dans l’autre sens. “Si on était dans un pays ou une ville qui permet d’avoir facilement des permis d’urbanisme pour reconvertir d’anciens immeubles de bureaux en logements, par exemple, on soulagerait l’offre. Tous ces logements Airbnb seraient alors une bonne nouvelle, puisque cela aiderait l’industrie touristique, sans accaparer les logements dont on a absolument besoin.”

Même s’il n’y avait plus d’Airbnb du tout, il y aurait quand même un problème d’accessibilité au logement en Belgique.

Charlotte de Montpellier, Senior Economist chez ING Belgium

D’autres facteurs

L’étude rappelle en effet les craintes, partagées par le secteur immobilier, qui pèsent sur l’offre de logements abordables :

- **Faible activité de construction** : malgré un léger rebond début 2026, le nombre de permis de construire est historiquement bas : [42.278 pour toute la Belgique en 2025](#), le pire score depuis 2002. Le niveau demeure inférieur à la moyenne de long terme. Les procédures d’octroi de permis restent longues et complexes, ce qui retarde le lancement effectif de nouveaux projets et donc de nouveaux logements.
- **Inadéquation entre l’offre et la demande** : le type des nouvelles constructions correspond de moins en moins aux besoins effectifs de logement. Le nombre de permis octroyés pour des appartements continue de diminuer (-8 % en glissement annuel), pointe ING Belgium. Pourtant, la demande de logements de plus petite taille devrait augmenter en raison de la forte croissance attendue du nombre de personnes seules dans les prochaines années.
- **Hausse des coûts de construction et des charges de financement** : la hausse des prix de l’énergie liée au conflit au Moyen-Orient, la hausse du coût des matériaux de construction et l’augmentation des taux d’intérêt à long terme renchérissent les coûts tant pour les promoteurs que pour les acheteurs. Parallèlement, les premiers mois de 2026 ont été marqués par une nouvelle hausse du nombre de faillites dans le secteur de la construction (+3,3 % en glissement annuel), pointe encore l’étude.
- **Cadre réglementaire et impact sur l’offre** : le nombre de réglementations portant sur le logement a très fortement augmenté ses dernières années. Un encadrement plus strict en matière de location, de performance énergétique et de loyers repose souvent sur des objectifs politiques légitimes, admet l’étude, mais cela produit des effets non désirés. “De nombreuses études ont ainsi montré que le plafonnement des loyers peut entraîner une réduction du nombre de logements mis en location, une baisse de l’activité de construction et un ralentissement de la mobilité sur le marché locatif”, explique-t-elle.

Moins de propriétaires et plus de locataires

En plus de tout cela, Charlotte de Montpellier ajoute la baisse du nombre de propriétaires en Belgique. [La part de propriétaires](#) en Belgique est passée de 72,4 % en 2022 à 70,9 % en 2025. Cette tendance entraîne un déplacement de la demande vers le marché locatif. “La question de l’accessibilité financière reste le premier frein à l’accès à la propriété. On voit par exemple que les jeunes deviennent propriétaires plus tard, en moyenne. Ils sont plus nombreux à faire des concessions et à renoncer à leur logement de rêve.”

Les envies sociétales changent aussi. “Il y a évidemment des gens qui ne souhaitent pas être propriétaires, et ce n’est pas une mauvaise chose, rappelle-t-elle. Mais cela nécessite suffisamment de logements pour que les gens qui ne veulent pas être propriétaires puissent accéder à une location, sans se retrouver en concurrence avec des personnes forcées de rester locataires malgré eux.”

Airbnb doit être régulé

L’étude d’ING n’empêche pas une réflexion sur l’encadrement des logements loués via des plateformes comme Airbnb. “Bien qu’un cadre législatif existe depuis un certain temps pour encadrer la location de courte durée, son impact est resté limité en raison d’un manque de respect des règles”, rappelle-t-elle.

“En Flandre, les données montrent qu’environ 40 % des hébergements proposés sur Airbnb ne respectent pas les règles”, détaille Charlotte de Montpellier. Bruxelles et Gand ont déjà renforcé les contrôles, notamment via des inspections supplémentaires. Un nouveau règlement européen, entré en vigueur en mai, oblige les plateformes de location à partager leurs données avec les autorités. “La mise en place d’un point d’enregistrement national voulue par le règlement européen constitue une étape suivante nécessaire”, soutient ING.

“De 0,8 à 0,5 %”

La banque estime qu’une meilleure régulation de ces locations permettrait de réintégrer environ 1.800 logements sur le marché locatif. “Bien sûr, une fois les règles plus surveillées, cela ne veut pas dire que tous les logements arrêteront la location Airbnb, poursuit la *Senior Economist*. Une partie pourrait simplement se mettre en règle. Dans le scénario le plus optimiste, on pourrait réduire la part retirée du marché de 0,8 % à probablement 0,5 %.”

Autrement dit, une meilleure régulation n’augmenterait pas fondamentalement l’offre du marché. “Même s’il n’y avait plus d’Airbnb du tout, il y aurait quand même un problème d’accessibilité au logement en Belgique, conclut Charlotte de Montpellier, qui craint que le problème “ne soit pas près de se résoudre dans les prochains mois, voire années.”

Méthodologie

L’analyse d’ING Belgium s’appuie sur les données [d’InsideAirbnb](#) concernant le nombre de logements entiers actuellement proposés à la location de courte durée à Anvers, Gand et dans la Région de Bruxelles-Capitale. Sur la base d’une étude antérieure de [l’Institut bruxellois de statistique et d’analyse \(IBSA\)](#), il est supposé qu’environ 66 % de cette offre correspond à des logements effectivement retirés du marché résidentiel traditionnel. En l’absence d’études comparables pour la Flandre, cette proportion est également appliquée à Anvers et Gand. En appliquant cette proportion aux données les

plus récentes disponibles, on estime qu'environ 4 650 logements dans les régions concernées ne sont actuellement plus disponibles pour une occupation permanente.

Afin d'en évaluer l'impact, ce nombre est comparé à l'offre totale de logements locatifs. Celle-ci est estimée en appliquant la proportion de logements locatifs dans le parc immobilier total, telle qu'issue du [Census 2021](#), aux données les plus récentes sur [le parc de logements](#). Sur cette base, environ 0,8 % de l'offre locative dans les régions étudiées serait potentiellement occupée par des locations de courte durée.

Pol Lecointe