**La reprise en main du marché de la location a-t-elle débuté ?**

Depuis quelques années, le marché de la location, qu'elle soit longue ou courte durée, est au cœur des préoccupations des gouvernements européens. En Belgique, au Luxembourg et en France, les autorités multiplient les initiatives pour encadrer et rééquilibrer ce secteur qui, bien que porteur, suscite des tensions. Entre pénurie de logements accessibles, montée des prix et impacts sur les centres urbains, la question est désormais posée : assiste-t-on à une reprise en main du marché ?

**Un cadre européen pour une transparence accrue**

L’Union européenne a marqué une étape importante en adoptant un règlement sur les **services de location de courte durée**, qui entrera en vigueur en 2025. Ce règlement impose aux plateformes (telles qu’Airbnb, Booking.com ou VRBO) d’enregistrer leurs hôtes grâce à un système centralisé et d’attribuer un numéro unique pour chaque annonce.

* **Source :** [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu/)

Cette initiative vise à lutter contre les abus (locations non déclarées, spéculation) et à garantir une **offre locative équilibrée**. Les villes comme Barcelone, Amsterdam et Lisbonne, souvent citées pour leurs tensions entre tourisme et résidents, pourraient en bénéficier. Cela répond aussi à une demande croissante de **tourisme durable**, avec des visiteurs sensibilisés à leur impact sur les villes qu’ils visitent.

**France : Réformer pour rééquilibrer**

En France, où la crise du logement est exacerbée dans les grandes villes, une loi adoptée en novembre 2024 modifie le régime fiscal des locations touristiques.

* Les **abattements fiscaux** pour les logements non classés passent de 50 % à 30 %.
* Les logements classés voient leur taux réduit de 71 % à 50 %.
* Une surtaxe pour les résidences secondaires a également été étendue aux zones tendues.

Le gouvernement espère ainsi inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché de la location longue durée. Ces mesures répondent à des revendications de **maires de grandes villes**, comme Anne Hidalgo (Paris), qui dénoncent l'impact négatif des locations touristiques sur la disponibilité et le coût des logements pour les habitants.

* **Source :** www.economie.gouv.fr

**Luxembourg : Un marché en quête d’équilibre**

Avec une pression immobilière parmi les plus fortes en Europe, le Luxembourg mise sur des **solutions hybrides** pour concilier les besoins des expatriés et ceux des résidents.

* Les **appart-hôtels** et résidences all-inclusive gagnent en popularité, répondant à une demande de logements temporaires sans compromettre le parc locatif classique.
* En parallèle, la loi oblige désormais les locations de courte durée à être déclarées et enregistrées, pour éviter toute spéculation abusive.

Cependant, l’équilibre reste fragile : selon une étude de Statec, les prix des loyers au Luxembourg ont augmenté de 8 % entre 2022 et 2024, accentuant les inégalités sociales.

* **Source :** www.statistiques.public.lu

**Belgique : Clarification fiscale pour plus de cohérence**

En Belgique, la réforme fiscale de 2022 a marqué une étape significative en introduisant une TVA de 6 % sur les locations de courte durée. Cette mesure permet de :

* Clarifier les distinctions entre les régimes fiscaux applicables aux logements meublés.
* Encourager une gestion professionnelle des biens mis en location.

La régulation de plateformes comme Airbnb a aussi permis de stabiliser le marché dans des villes comme Bruxelles et Bruges, où le tourisme pèse fortement sur l’offre de logements résidentiels.

* **Source :** www.finances.belgium.be

**Un futur prometteur ou incertain ?**

Si ces mesures traduisent une volonté claire de reprendre le contrôle sur le marché locatif, leur efficacité reste à prouver. Les critiques mettent en avant plusieurs défis :

1. La réduction des **avantages fiscaux en France** pourrait dissuader les investisseurs.
2. Les obligations de transparence européenne risquent de **complexifier la gestion** pour les petits propriétaires.

Cependant, ces évolutions visent un objectif commun : **mieux équilibrer les besoins des résidents permanents et ceux des touristes ou expatriés.** Si elles sont bien appliquées, elles pourraient limiter la spéculation immobilière tout en offrant plus d’options aux locataires longue durée.

* **Source complémentaire :** <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency>

**Has the Rental Market Been Taken Back Under Control?**

In recent years, the rental market—whether for long-term or short-term stays—has been a focal point of concern for European governments. In Belgium, Luxembourg, and France, authorities have been multiplying initiatives to regulate and rebalance this sector, which, while promising, has sparked tensions. Amid a shortage of affordable housing, rising prices, and impacts on urban centers, the question arises: are we witnessing the reclaiming of the rental market?

**A European Framework for Greater Transparency**

The European Union has taken a significant step forward by adopting a regulation on **short-term rental services**, set to come into force in 2025. This regulation requires platforms (such as Airbnb, Booking.com, or VRBO) to register their hosts through a centralized system and assign a unique identification number for each listing.

* **Source:** [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu/)

This initiative aims to combat abuses (undeclared rentals, speculation) and ensure a balanced rental supply. Cities like Barcelona, Amsterdam, and Lisbon, often cited for tensions between tourism and residents, could particularly benefit. It also responds to a growing demand for **sustainable tourism**, with visitors increasingly mindful of their impact on the cities they visit.

**France: Reforming to Rebalance**

In France, where the housing crisis is particularly acute in major cities, a law passed in November 2024 modifies the tax regime for tourist rentals:

* **Tax deductions** for unclassified properties have been reduced from 50% to 30%.
* Classified properties have seen their rate lowered from 71% to 50%.
* A surtax on secondary residences has been extended to high-demand zones.

The government aims to encourage property owners to return their assets to the long-term rental market. These measures address demands from **mayors of large cities**, such as Anne Hidalgo (Paris), who have criticized the negative impact of tourist rentals on housing availability and affordability for residents.

* **Source:** www.economie.gouv.fr

**Luxembourg: A Market Seeking Balance**

With some of the highest real estate pressure in Europe, Luxembourg is focusing on **hybrid solutions** to balance the needs of expatriates and residents:

* **Aparthotels** and all-inclusive residences are gaining popularity, addressing temporary housing demands without compromising the classic rental stock.
* Additionally, new laws require short-term rentals to be declared and registered to avoid excessive speculation.

However, the balance remains fragile: according to a Statec study, rental prices in Luxembourg increased by 8% between 2022 and 2024, further exacerbating social inequalities.

* **Source:** www.statistiques.public.lu

**Belgium: Fiscal Clarity for Greater Consistency**

In Belgium, the 2022 tax reform marked a turning point by introducing a 6% VAT on short-term rentals. This measure aims to:

* Clarify distinctions between the tax regimes applicable to furnished properties.
* Encourage professional management of rental properties.

The regulation of platforms like Airbnb has also helped stabilize the market in cities such as Brussels and Bruges, where tourism heavily influences residential housing availability.

* **Source:** www.finances.belgium.be

**A Promising or Uncertain Future?**

While these measures demonstrate a clear intention to regain control of the rental market, their effectiveness remains to be seen. Critics highlight several challenges:

1. The reduction of **tax advantages in France** may deter investors.
2. The European transparency requirements risk adding **administrative complexity** for small property owners.

Nonetheless, these developments aim at a common goal: better balancing the needs of permanent residents with those of tourists and expatriates. If properly implemented, they could limit real estate speculation while offering more options for long-term renters.

* **Additional source:** [www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency](http://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency)

**What Do You Think?**

Are you a property owner or a renter? How do you perceive these new regulations? Is this rebalancing act realistic or still too timid? Feel free to share your thoughts in the comments!

**Hat die Rückeroberung des Mietmarktes begonnen?**

In den letzten Jahren stand der Mietmarkt – sowohl für Langzeit- als auch Kurzzeitvermietungen – im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit europäischer Regierungen. In Belgien, Luxemburg und Frankreich multiplizieren die Behörden Initiativen, um diesen Sektor zu regulieren und ins Gleichgewicht zu bringen. Obwohl der Markt Potenzial bietet, birgt er Spannungen. Angesichts eines Mangels an erschwinglichem Wohnraum, steigender Preise und Auswirkungen auf urbane Zentren stellt sich die Frage: Erleben wir eine Rückeroberung des Mietmarktes?

**Ein europäischer Rahmen für mehr Transparenz**

Die Europäische Union hat einen wichtigen Schritt unternommen, indem sie eine Verordnung über **Kurzzeitvermietungen** verabschiedet hat, die 2025 in Kraft tritt. Diese Verordnung verpflichtet Plattformen (wie Airbnb, Booking.com oder VRBO), ihre Gastgeber über ein zentrales System zu registrieren und jeder Anzeige eine eindeutige Identifikationsnummer zuzuweisen.

* **Quelle:** [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu/)

Diese Initiative zielt darauf ab, Missbrauch (nicht gemeldete Vermietungen, Spekulation) zu bekämpfen und ein ausgewogenes Mietangebot zu gewährleisten. Städte wie Barcelona, Amsterdam und Lissabon, die oft für Spannungen zwischen Tourismus und Anwohnern genannt werden, könnten davon profitieren. Sie reagiert auch auf eine wachsende Nachfrage nach **nachhaltigem Tourismus**, bei dem Besucher sich ihrer Auswirkungen auf die Städte, die sie besuchen, bewusster sind.

**Frankreich: Reformen für ein neues Gleichgewicht**

In Frankreich, wo die Wohnungskrise in Großstädten besonders ausgeprägt ist, wurde im November 2024 ein Gesetz verabschiedet, das das Steuersystem für touristische Vermietungen verändert:

* **Steuererleichterungen** für nicht klassifizierte Unterkünfte wurden von 50 % auf 30 % gesenkt.
* Klassifizierte Unterkünfte sehen ihren Satz von 71 % auf 50 % reduziert.
* Eine zusätzliche Steuer auf Zweitwohnungen wurde auf besonders gefragte Gebiete ausgeweitet.

Die Regierung hofft, Eigentümer dazu zu bewegen, ihre Immobilien wieder dem Langzeitmietmarkt zuzuführen. Diese Maßnahmen reagieren auf Forderungen von **Bürgermeistern großer Städte**, wie Anne Hidalgo (Paris), die die negativen Auswirkungen touristischer Vermietungen auf die Verfügbarkeit und die Kosten von Wohnraum für Anwohner kritisieren.

* **Quelle:** www.economie.gouv.fr

**Luxemburg: Ein Markt auf der Suche nach Balance**

Mit einem der höchsten Immobilienpreise in Europa setzt Luxemburg auf **hybride Lösungen**, um die Bedürfnisse von Expats und Anwohnern in Einklang zu bringen:

* **Aparthotels** und All-Inclusive-Residenzen gewinnen an Popularität, da sie temporäre Wohnbedürfnisse befriedigen, ohne den klassischen Mietmarkt zu beeinträchtigen.
* Darüber hinaus verpflichtet ein neues Gesetz Kurzzeitvermietungen zur Registrierung, um übermäßige Spekulation zu vermeiden.

Das Gleichgewicht bleibt jedoch fragil: Laut einer Studie von Statec sind die Mietpreise in Luxemburg zwischen 2022 und 2024 um 8 % gestiegen, was die sozialen Ungleichheiten weiter verschärft.

* **Quelle:** www.statistiques.public.lu

**Belgien: Steuerliche Klarheit für mehr Kohärenz**

In Belgien markierte die Steuerreform von 2022 einen Wendepunkt, indem eine 6 %-ige Mehrwertsteuer auf Kurzzeitvermietungen eingeführt wurde. Diese Maßnahme soll:

* Klarheit in die Unterscheidung zwischen den Steuerregelungen für möblierte Unterkünfte bringen.
* Eine professionelle Verwaltung von Mietobjekten fördern.

Die Regulierung von Plattformen wie Airbnb hat auch dazu beigetragen, den Markt in Städten wie Brüssel und Brügge zu stabilisieren, wo der Tourismus die Verfügbarkeit von Wohnraum für Anwohner stark beeinflusst.

* **Quelle:** www.finances.belgium.be

**Eine vielversprechende oder unsichere Zukunft?**

Während diese Maßnahmen eine klare Absicht zeigen, die Kontrolle über den Mietmarkt zurückzugewinnen, bleibt ihre Wirksamkeit abzuwarten. Kritiker heben mehrere Herausforderungen hervor:

1. Die Reduzierung von **Steuervorteilen in Frankreich** könnte Investoren abschrecken.
2. Die europäischen Transparenzanforderungen könnten eine **zusätzliche Verwaltungsbelastung** für kleine Vermieter darstellen.

Dennoch zielen diese Entwicklungen auf ein gemeinsames Ziel ab: die Bedürfnisse von Dauerbewohnern besser mit denen von Touristen und Expats in Einklang zu bringen. Wenn sie korrekt umgesetzt werden, könnten sie die Immobilienspekulation begrenzen und gleichzeitig mehr Optionen für Langzeitmieter bieten.

* **Zusätzliche Quelle:** [www.europarl.europa.eu/topics/de/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency](http://www.europarl.europa.eu/topics/de/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency)

**Was denken Sie darüber?**

Sind Sie Vermieter oder Mieter? Wie sehen Sie diese neuen Vorschriften? Ist diese Neubalancierung realistisch oder noch zu zaghaft? Teilen Sie gerne Ihre Gedanken in den Kommentaren!