

Recommandations sur la location des logements de vacances en 2012

La réunion des membres de *CIB Kust*, l'association professionnelle des agences immobilières touristiques de la côte belge, qui s'est tenue le 20/09/11, a été l'occasion d'aborder en détail les dernières tendances en matière de location de logements de vacances.

Après une légère hausse du nombre de réservations et de nuitées en 2009 et 2010, cette légère tendance à la hausse n'a pu se confirmer en 2011.

Pourtant, le printemps 2011 a été caractérisé par une longue période de beau temps, ce qui a entraîné une bonne saison printanière avec, notamment, une augmentation de 11 % du nombre de réservations pendant les vacances de Pâques. Mais le temps ensoleillé que nous avons connu en mai et juin n'a pas conduit à une hausse des réservations pour les vacances d'été.

Entre autres facteurs, les mauvaises conditions météorologiques que nous avons vécues en juillet et en août ont fait chuter le nombre de réservations par rapport à 2010 : -5 % en juillet et -16 % en août. Pour le secteur de la location de logements de vacances, qui réalise une part importante de son chiffre d'affaires pendant les deux mois d'été, cette chute de fréquentation représente une perte considérable.

Quelques constatations

- La diminution globale du nombre de réservations est plus importante pour les réservations en provenance des pays voisins (e.a. l'Allemagne, -17 %) que pour les réservations effectuées à partir de la Belgique.
- En Belgique, la Flandre résiste mieux que la Wallonie. Le nombre de réservations wallonnes diminue pour la deuxième année consécutive et dans une plus grande mesure qu'en Flandre.
- La diminution du nombre de réservations a été plus marquée sur la côte occidentale et au centre que sur la côte est.
- La durée moyenne d'un séjour n'a pas évolué par rapport à 2010 (12 nuits).
- En moyenne, les locataires réservent leur logement de vacances 122 jours à l'avance.
- La perte enregistrée au niveau du nombre de réservations est principalement due à la chute du nombre de réservations de dernière minute pour juillet et août en raison du mauvais temps.

Déclarer et autoriser les logements de vacances

Le nouveau décret sur les gîtes touristiques prévoit que tout logement de vacances proposé à la location sur le marché par des particuliers ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière touristique devait **OBLIGATOIREMENT** faire l'objet d'une déclaration auprès de Toerisme Vlaanderen pour le 31 décembre 2010 au plus tard. Parallèlement, il est possible d'engager une procédure volontaire d'autorisation couplée à l'attribution d'étoiles (de 1 à 5).

Les agences immobilières touristiques ont massivement donné suite en 2011 à la requête des propriétaires de logements de vacances leur demandant de vérifier si le logement proposé est tout à fait conforme, de résoudre les éventuels manquements en concertation avec le propriétaire, d'établir le dossier de déclaration et d'autorisation et de l'introduire auprès de Toerisme Vlaanderen.

CIB Kust recommande de lancer dans le courant de 2012 la procédure relative à l'obtention d'une autorisation avec attribution d'étoiles. À partir du 1^{er} janvier 2013, les autorités flamandes incluront uniquement les logements de vacances autorisés dans leurs publicités et actions de promotion. Compte tenu de l'obligation de disposer de l'attestation urbanistique, la procédure d'autorisation de logements de vacances deviendra plus compliquée à partir de 2013.

Toerisme Vlaanderen ne doit pas être rémunéré pour la déclaration ou l'autorisation. Par contre, des frais limités sont liés à l'obtention de tous les certificats nécessaires, ainsi qu'à l'établissement et au suivi du dossier de déclaration ou d'autorisation. Les agences immobilières touristiques et leur fédération professionnelle font tout leur possible pour les limiter au maximum. Les agences pourront vous donner davantage d'informations à ce sujet.

Confort, qualité et sécurité

Pour pouvoir déclarer ou faire autoriser un logement de vacances, ce dernier doit répondre à certaines conditions minimales de confort, de qualité et de sécurité (sécurité incendie et électricité). Les critères de confort minimum peuvent généralement être rencontrés à condition d'effectuer quelques interventions mineures.

Les appartements anciens sont de moins en moins loués, voire même plus du tout. Le propriétaire du logement de vacances a donc tout intérêt à garder celui-ci à la page et à remédier sans tarder aux petits manquements qui sont généralement considérés comme très désagréables par le locataire et contribuent au jugement que celui-ci se forge de ses vacances et du logement pris en location.

Faites appel à votre agence immobilière touristique

En raison de la nouvelle réglementation, les propriétaires ont plus que jamais besoin que des agences immobilières touristiques agréées prennent en charge toutes les démarches pratiques et commerciales découlant de la location touristique. Les agences pourront également leur conseiller des loyers conformes au marché, en vue de rendements aussi élevés que possible.