



Réponse commune de Monsieur le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme, Lex Delles, de Monsieur le ministre du Logement et de l'Aménagement du Territoire, Claude Meisch, de Monsieur le ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, et de Monsieur le ministre du Travail, Georges Mischo, à la question parlementaire n°1145 du 5 septembre 2024 de Messieurs les Députés Marc Baum et David Wagner au sujet de la réglementation des locations de courte durée

L'un des objectifs de la réforme du droit d'établissement était de créer un cadre juridique clair pour la location privée de logements de courte durée et de fixer un seuil à partir duquel une telle activité revêt un caractère commercial. Le seuil de 90 nuitées garantit que la location privée reste possible dans une certaine mesure. Si ce seuil est dépassé, il s'agit d'une activité commerciale, pour laquelle une autorisation est nécessaire. Cette mesure vise à garantir l'égalité de traitement entre les prestataires professionnels et les prestataires privés, ainsi que l'introduction de normes identiques.

1.

Le nombre d'autorisations d'établissement dans le secteur « Hébergement », qui concerne aussi bien les hôtels que les hébergements de courte durée, a enregistré une augmentation depuis la réforme législative en vigueur depuis septembre 2023 ; en effet 137 autorisations ont été émises entre septembre 2023 et août 2024, contre 99 autorisations émises entre septembre 2022 et août 2023.

2.

La *House of Training* a compté environ 590 participants à la formation d'accès aux professions de l'Horeca entre septembre 2023 et septembre 2024.

Pour l'année 2023, le rapport d'activités du ministère de l'Économie présente les chiffres de la participation aux formations concernées comme repris ci-dessous :

Formation accélérée pour chefs d'entreprises

Formation	Sessions	Inscriptions	Participants
Accès aux professions de l'Horeca	20	443	426

Résultats des tests clôturant actuellement les différentes formations accélérées

Examens	Participants	Réussites	% de réussites
Accès aux professions de l'Horeca	380	304	80 %

3. / 4. / 5.

La réforme du droit d'établissement de 2023 définit « exploitant d'un établissement d'hébergement » : l'activité commerciale qui consiste à louer des unités d'hébergement et qui s'étend à quatre-vingt-dix nuitées ou plus, cumulées au cours d'une année. Il est établi pour chaque unité d'hébergement un décompte des nuitées qui s'additionne avec les nuitées dans les



autres unités d'hébergement offertes par le même exploitant. Ce décompte sert de base pour le calcul du seuil de quatre-vingt-dix nuitées.

La mesure statistique précise des nuitées de location de courte durée n'est actuellement pas possible. Au niveau européen, un règlement concernant la collecte et l'échange de données relatives aux services de location de courte durée a été adopté en avril de cette année. Ce règlement établit des règles applicables à la collecte de données par les autorités compétentes et les fournisseurs de plateformes numériques de location de courte durée, ainsi qu'au partage de données par ces mêmes plateformes avec les autorités compétentes en ce qui concerne la fourniture de services de location de logements de courte durée proposés par des hôtes par l'intermédiaire de plateformes numériques de location de courte durée. Ce règlement sera applicable à partir de mai 2026 et permettra de disposer de données plus complètes concernant les services de location de courte durée, notamment parce qu'il prévoit un numéro d'enregistrement pour chaque unité louée.

Cependant, il est actuellement possible d'utiliser les données collectées auprès des hébergements touristiques et autres hébergements de courte durée qui font partie des statistiques officielles depuis de nombreuses années - ceux-ci font partie du code NACE 55.200. Ce regroupement contient plusieurs types d'hébergements tels que les auberges de jeunesse, les gîtes d'étape, les appartements et maison de vacances. Les données concernant l'année 2024 sont provisoires mais permettent de fournir quelques statistiques sur les hébergeurs de courte durée dans le tableau ci-après.

Selon les données collectées par le STATEC, les hébergements de location de courte durée sont au nombre de 33, néanmoins cette section du code NACE regroupe également les 9 auberges de jeunesse. Depuis le 1er septembre 2023, 7 hébergeurs se sont enregistrés auprès du STATEC.

Selon les données du Ministère de l'Économie, on dénombre environ 150 demandes d'autorisation de type « Exploitant d'un établissement d'hébergement » depuis l'entrée en vigueur la loi, donc entre septembre 2023 et septembre 2024. Ce nombre comprend tous les types d'établissements : hôtels, campings mais aussi hébergeurs de courte durée. Lors de cette demande d'autorisation, le demandeur ne doit pas préciser le type d'hébergement qu'il souhaite ouvrir et un exploitant peut proposer différents types d'hébergements.



Nuitées et importance des nouveaux hébergeurs

Période	1. Nuitées de l'ensemble des hébergeurs	2. Nuitées des hébergeurs de location courte durée			3. Part des hébergeurs de location courte durée enregistrés après le 31.08.2023	
		hébergeurs location courte durée enregistrés avant le 01.09.2023	hébergeurs location courte durée enregistrés à partir du 01.09.2023	Total	dans les locations de courte durée	dans le tourisme global
2023-09	289 933	26 479		26 479		
2023-10	243 262	22 989		22 989		
2023-11	170 667	16 099		16 099		
2023-12	165 601	16 255		16 255		
2024-01	125 278	12 091		12 091		
2024-02	144 158	13 443		13 443		
2024-03	169 745	15 320	19	15 339	0.1%	0.0%
2024-04	273 042	24 044	494	24 538	2.0%	0.2%
2024-05	392 367	28 571	635	29 206	2.2%	0.2%
2024-06	381 214	27 551	533	28 084	1.9%	0.1%
2024-07	510 437	39 530	543	40 073	1.4%	0.1%
2024-08	544 770	36 498	622	37 120	1.7%	0.1%

Source : STATEC, Fiches d'hébergements

Notes de lecture :

1. Les nuitées de l'ensemble des hébergeurs correspondent aux établissements des NACE 55.1, 55.2 et 55.3 c'est-à-dire les hôtels et hébergements similaires (55.1), les hébergements touristiques et autres hébergements de courte durée (55.2), et les terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs (55.3).
2. Les nuitées des hébergeurs de location courte durée correspondent aux établissements de la NACE 55.2. Il est possible de distinguer les nuitées des hébergeurs selon la date d'enregistrement auprès du STATEC, donc de distinguer la date de mise en vigueur de la nouvelle réglementation.
3. La part des hébergeurs de location courte de durée enregistrés depuis la mise en vigueur de la réglementation peut être mise en relation avec le volume total des nuitées des hébergeurs du même type et tous les hébergeurs du pays enregistrés auprès du STATEC.



6.

Lorsqu'il s'avère qu'un prestataire loue, pendant quatre-vingt-dix nuitées ou plus, cumulées au cours d'une année, un logement meublé à destination d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, ce prestataire est considéré comme un « exploitant d'un établissement d'hébergement » au sens de l'article 2, point 19, de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. Le prestataire qui s'adonne à l'exercice d'une activité commerciale d'hébergement doit solliciter un changement d'affectation de son logement auprès du bourgmestre de la commune concernée.

Le changement d'affectation d'un logement, qui doit être spécialement autorisé en vertu de l'article 37, alinéa 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, oblige le bourgmestre à considérer la compatibilité de la construction nouvellement affectée avec les règles concernant l'implantation des constructions dans les différentes zones (par exemple dans une zone d'habitation 1) avec toutes les contraintes qui en découlent.

En d'autres mots, au sens des règles d'urbanisme du plan d'aménagement général, tout changement d'affectation d'un immeuble existant oblige le bourgmestre à considérer l'immeuble comme s'il faisait l'objet d'une nouvelle implantation. Dès lors, s'il s'avère que si l'activité d'hébergement de courte durée est contraire aux prescriptions d'une zone d'habitation, le bourgmestre sera obligé de refuser un tel changement d'affectation.

7.

En ce qui concerne les moyens légaux, il est renvoyé à la réponse à la question précédente. Le gouvernement ne dispose pas d'informations sur les effectifs que les communes affectent au contrôle de la bonne exécution des plans d'aménagement général.

À noter que le règlement européen concernant la collecte et l'échange de données relatives aux services de location de courte durée et le numéro d'enregistrement qui y est prévu pour chaque unité louée devrait également faciliter le contrôle des activités de location de courte durée.

8.

L'activité d'exploitation d'un établissement d'hébergement est une activité indépendante dans le domaine du commerce, donc une activité commerciale, mais ne saurait être considérée comme un commerce de proximité. En effet, l'on entend par commerce de proximité des commerces pratiquant de la vente au détail dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement.

9.

Les immeubles hébergeant des logements de location de courte durée catégorisés en tant qu'auberge de jeunesse, camping, hôtel ou village de vacances et complexe hôtelier, tombent



sous le champ d'application de la législation sur les établissements classés. En effet, la nomenclature prévoit les points suivants :

- Les auberges de jeunesse tombent sous le point de nomenclature 060301 « Auberges de jeunesse, chalets de scouts à partir d'une capacité d'hébergement de 12 personnes » et relèvent de la classe 3A ;
- Les campings tombent sous le point de nomenclature 060302 « Campings (Terrains de camping et de caravaning permanents (...)) » et relèvent de la classe 1A ;
- Les hôtels tombent sous le point de nomenclature 060303 « hôtels à partir d'une capacité de 5 chambres d'hôtes » et relèvent de la classe 3A ;
- Les villages de vacances et complexes hôteliers tombent sous le point de nomenclature 060304 « Villages de vacances et complexes hôteliers » et relèvent de la classe 1A.

La procédure à respecter est celle prescrite par la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Le règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés reprend donc les hôtels à partir d'une capacité de 5 chambres d'hôtes dans la classe 3A (numéro de nomenclature 060303). Sur base de l'article 4 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés les établissements de la classe 3A sont autorisés par le ministre ayant dans ses attributions le travail.

Le Ministre du Travail fixe dans l'autorisation d'exploitation les conditions d'aménagement et d'exploitation à respecter.

10. / 11. / 12.

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a effectivement commandé auprès de l'Observatoire de l'Habitat une étude scientifique afin de mieux connaître l'envergure et, le cas échéant, l'impact de différentes nouvelles formes de location de logements dont notamment le *coliving*, la location de chambres individuelles meublées, la location de petits logements avec espaces partagés et services, et la location court-terme de logements meublés avec services. Les premiers résultats de cette recherche sont attendus pour le début de l'année 2025.

Luxembourg, le 05/11/2024

Le Ministre de l'Économie, des PME,
de l'Énergie et du Tourisme,

(s.) Lex Delles