

# La Ville affûte ses armes pour lutter contre les Airbnb illégaux

Les propriétaires qui ne jouent pas le jeu de la législation régionale seront plus finement traqués par les services urbanistiques, dans lesquels des moyens vont être investis.

ARTHUR SENTÉ

Certes, Bruxelles n'est pas Londres ou Paris. Pourtant, comme ces pôles touristiques majeurs, notre capitale commence à ressentir sérieusement la pression du secteur de l'hébergement touristique de courte durée sur son marché du logement. Et en la matière, c'est surtout la Ville de Bruxelles qui trinque. En effet, « on compte à peu près 2.200 appartements loués sur Airbnb sur le territoire de notre commune, dont 1.600 qui concernent des biens entiers », s'alarme Ans Persoons (change.brussels-SPA), échevine de l'Urbanisme. En bref, la Ville doit accueillir dans ses frontières une part considérable des locations Airbnb recensées sur le territoire régional, un chiffre qui s'élève actuellement à 7.400 unités, selon l'échevine (7.040, selon le site de monitoring AirDNA). Et



Actuellement, convertir entièrement un immeuble de logement en cellules Airbnb est une infraction aux règlements urbanistiques communaux. La Ville entend sévir. **»**

cela commence de plus en plus à se voir. A en croire la socialiste, certaines rues du centre-ville se sont complètement vidées au cours des dernières années. « On voit notamment que sur la zone Unesco, (centre historique de Bruxelles, NDLR), beaucoup de logements ont été rénovés mais en même temps que les revenus de l'impôt des personnes ont diminué dans cette zone », en tient-elle pour preuve.

Bref, la Ville annonce vouloir sévir contre ces immeubles-Airbnb qui, en plus de « nuire au tissu urbain » en in-

fluant sur l'offre de logements, entraînent selon elle une dégradation de la propriété publique – les résidents temporaires sont d'après Ans Persoons rarement au fait des jours de sortie des poubelles – et une dégradation du lien social entre voisins. Voici sa stratégie.

## Marteau urbanistique

Actuellement, louer une chambre en Airbnb n'est pas illégal mais c'est une démarche régulée au niveau régional, au travers d'une ordonnance votée en 2014 et appliquée depuis 2016 (lire par ailleurs). Elle est notamment soumise à l'obligation pour l'hôte de se domicilier sur place, afin d'éviter les abus que sont les transformations d'immeubles entiers en cellules touristiques aseptisées. C'est en principe la Région qui est en charge pour s'assurer du bon respect de son cadre légal.

Mais les communes ne sont pourtant pas empêchées d'être proactives en matière de contrôle. A ce titre, l'ex-échevin de l'Urbanisme sortant Geofrey Coomans de Brachène (MR) avait en son temps déjà invité la presse à venir assister à la pose de scellés sur les portes d'entrée d'un logement qui avait été entièrement converti en cellules Airbnb. Une mesure que ne privilégie pas sa remplaçante, qui l'estime trop facile à attaquer par voie de recours. Néanmoins, tient à rappeler Ans Persoons, les communes disposent d'autres leviers qui n'ont jusqu'ici pas suffisamment été exploités pour mettre les professionnels de l'hébergement touristique sous-marin face à leurs responsa-

## Le symptôme des conciergeries Airbnb, ces accélérateurs de profit

« Notre équipe promeut et gère votre bien de manière à optimiser au maximum le rendement de votre logement. » Voici un aperçu des messages que fait passer sur son site web une société bruxelloise spécialisée dans la conciergerie Airbnb, comme il en existe au moins une grosse demi-douzaine active sur la capitale à l'heure actuelle. Leur modèle ? Proposer une formule « tout bénéfice » pour le propriétaire d'un hébergement, en lui proposant des services d'entretien ou de dépôt

de clés qui lui permettent de ne plus devoir se soucier de rien. Elles prélèvent certes une commission en échange, mais promettent en même temps aux propriétaires de gonfler leurs revenus en permettant à leur bien à se démarquer sur la Toile. Le symptôme d'une professionnalisation croissante du secteur de l'hébergement temporaire ? La philosophe fondatrice d'Airbnb, celle de la petite chambre que l'on loue durant son absence pour arrondir ses fins de mois, semble en tout cas bien loin. A.S.E.

bilités.

Tout d'abord, l'instrument urbanistique. En effet, il existe une règle sacrosainte mais peu contrôlée en matière d'urbanisme, à savoir celle selon laquelle on ne peut en aucun cas supprimer des logements sur des parcelles qui sont dédiées à cet effet au niveau du PRA-S (le Plan régional d'affectation du sol). Et si l'inspection communale constate une telle infraction, elle peut infliger au propriétaire une amende administrative allant de 250 à 100.000 euros. « On va donc créer au sein du département contrôle une cellule qui ne s'occupe que des logements Airbnb », annonce l'échevine. En somme, il s'agit d'ouvrir au moins deux postes à temps plein pour des fonctionnaires qui ne seraient chargés que de faire la traque aux hébergements litigieux. Actuellement, les cinq inspecteurs communaux en charge de l'urbanisme n'ont, de l'aveu de l'élu, pas le temps de se consacrer à cette tâche.



On va créer une cellule de contrôle qui ne s'occupe que des logements Airbnb

Ans Persoons (change.brussels) échevine de l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles

»

## Enclume fiscale

L'autre arme dont la commune entend se saisir, c'est l'outil fiscal. En effet, un immeuble de logement qui aurait été entièrement converti en unités d'hébergement touristique temporaire peut tout à fait être soumis à la taxe communale qui s'exerce sur les logements vides, estime l'échevine. « On a déjà eu un cas d'application qui s'est avéré probant et où le propriétaire visé a cédé à la pression et a remis son bien sur le marché locatif traditionnel », assure Ans Persoons. A bon entendeur.

## Côté Région : 120 amendes infligées depuis 2016

Comme écrit plus haut, c'est avant tout à la Région que revient la tâche de faire appliquer sa propre ordonnance, qui impose entre autres aux hébergeurs Airbnb de déclarer leur activité auprès de l'administration, d'obtenir une attestation de sécurité incendie, ou encore de se plier à une série de contraintes en matière d'aménagement intérieur. Depuis l'entrée en vigueur du texte en 2016, les huit agents de contrôle régionaux dédiés à la tâche ont infligé 120 amendes pour « non-enregistrement », pour un montant global avoisinant les 200.000

euros, selon les chiffres du cabinet du ministre-président Rudi Vervoort (PS). Reste qu'il pourrait y avoir prochainement du changement au niveau du texte en question. Sur demande d'Airbnb, qui juge les contraintes régionales disproportionnées, la Commission européenne s'est effectivement penchée sur l'ordonnance et est parvenue aux mêmes conclusions. Questionné sur une possible adaptation du cadre au regard de ce jugement, le ministre-président avait au printemps dernier évoqué une possible adaptation sur la base d'une évaluation. « Le

rapport d'évaluation a été réceptionné par l'administration et ce document est à l'analyse », nous indique aujourd'hui son cabinet. Là où Airbnb espère sans doute un assouplissement, d'autres attendent au contraire un durcissement. C'est notamment le cas d'Ans Persoons, selon qui l'ordonnance de 2014 n'est plus adaptée aux pratiques actuelles. Cette dernière demande par ailleurs de rouvrir le débat sur un partage plus transparent des données de la plateforme à l'usage des pouvoirs publics, afin de faciliter le travail des services d'inspection. A.S.E.