

LOGEMENTS TYPE AIRBNB :
ÉTAT DES LIEUX LÉGISLATIF ET
PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION
(Dossier de synthèse élaboré par le comité XL-Nord - Janvier 2018)

1. ÉTAT DES LIEUX

L'ordonnance régissant actuellement les locations type Airbnb est correcte sur papier, elle protège, en principe, le client et veille à la qualité de l'accueil. Malheureusement, en pratique, elle fonctionne très mal (voir les dossiers précédents du comité XL-Nord sur le sujet, publiés sur le site de l'IEB ou sur celui du comité). Les principaux problèmes rencontrés sont :

- Le texte actuel ne responsabilise en rien les exploitants en cas de troubles, même graves et prolongés, liés à l'activité locative. Les troubles sont malheureusement courants : les grands logements type Airbnb sont souvent loués à un usage événementiel, pour servir de salles de fêtes.
- Le texte n'est pas arrivé à empêcher la prolifération rapide, dans la clandestinité, de firmes d'hôtellerie pirate opérant à une échelle industrielle (plusieurs centaines de lits).
- Les autorisations d'exploiter sont données actuellement ad vitam aeternam, rien n'est prévu pour les retirer en cas d'abus.
- Les moyens humains et financiers disponibles à la Région sont totalement insuffisants pour appliquer le règlement actuel à l'ensemble des logements concernés. À la vitesse actuelle, il faudrait largement plus de dix ans pour enregistrer tous les logements type Airbnb actuellement présents sur le marché, sans préjuger de ceux qui ne manqueront d'apparaître dans l'intervalle. La grosse majorité (9/10e) reste donc clandestine.
- Les démarches prévues sont lourdes. Il n'y a pas de guichet unique et la communication et collaboration que le texte supposerait idéalement entre Région, Commune et police sont presque inexistantes.

- Enfin, confrontée à une multiplication des appels pour tapage venant de locations type Airbnb, la police nous a dit attendre ce qu'elle nomme "une législation idoine" : d'après les patrouilles de nuit, le tapage nocturne donnant lieu à des appels serait désormais en grande majorité le fait de locataires type Airbnb.

2. PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION

Nous proposons d'adopter le système parisien pour faire sortir les logements de type Airbnb de l'anonymat et de la clandestinité. Vu l'arriéré d'enregistrement sur base du règlement actuel et la lenteur de la procédure à la Région, il faudrait créer une étape préalable, beaucoup plus simple : un enregistrement provisoire et automatique, en ligne, de toutes les locations touristiques du type Airbnb. Il s'agirait d'un simple enregistrement, sans autre formalité : il ne faut pas compliquer la vie des petits exploitants Airbnb honnêtes, pour qui le règlement actuel est déjà un obstacle difficile à franchir. Cet enregistrement provisoire n'abolirait pas le règlement actuel mais permettrait de l'appliquer à une vitesse compatible avec les moyens disponibles.

En pratique, cela signifie :

- a) Un formulaire à remplir en ligne (avec envoi automatique à la Région et à la Commune concernée). On y demanderait seulement les noms et coordonnées de l'exploitant (personne physique ou morale), le lieu de l'exploitation commerciale, les caractéristiques (maison, appartement, nombre de lits...) et les plateformes informatiques utilisées.

- b) Un numéro sera attribué pour chaque logement lors de cet enregistrement provisoire, numéro propre à chaque adresse louée, nominatif pour l'exploitant et intransmissible. Ce numéro devra impérativement figurer dans le texte d'accueil des annonces de chaque logement mis en location sur des plateformes type Airbnb en région bruxelloise. (*Rem : une simple vérification sur les plateformes permet alors de voir immédiatement qui est en règle d'enregistrement provisoire et qui ne l'est pas*).
- c) Après un délai d'adaptation, tout logement mis en location sur une plateforme du type Airbnb sans numéro d'enregistrement clairement mentionné sur l'annonce devra payer une très grosse amende, modulable suivant les situations. (*Rem : les amendes sont de 16000 euros en moyenne à Paris ! Le chiffre est à comparer avec les 5000 euros mensuels de rentrées estimées du logement type Airbnb étudié dans nos dossiers précédents.*) En cas de récidive, le logement se verra interdire ce type d'activité pour une durée à préciser (dissuasive), de même que l'exploitant sur tout le territoire régional.
- d) Pour lutter contre la prolifération des firmes d'hôtellerie pirate à l'échelle industrielle, le nombre de biens (studios, appartements, maisons...) que peut mettre en location une personne physique ou morale sera limité (par exemple à 3 ou 5). Le nombre total de lits par personne physique ou morale sera également limité (p.ex. 15 maximum), tous logements confondus. (*Rem : le logiciel régional devrait être prévu pour détecter automatiquement les dépassements et bloquer les enregistrements dépassant la norme.*)
- e) En cas de troubles de voisinage, pour responsabiliser l'exploitant, un établissement muni de son enregistrement provisoire sera soumis au même traitement qu'un café ou une salle de fêtes : d'abord un avertissement à l'exploitant, puis des amendes conséquentes en cas de récidives, et la fermeture en cas de troubles persistants. Les avertissements et amendes seront infligés par la Commune et la police. La fermeture pourra s'accompagner d'une interdiction d'exercer ce type d'activité, pour les lieux comme pour l'exploitant, pour une durée à préciser (dissuasive). La Commune pourra moduler par arrêtés communaux le régime des amendes et des fermetures en fonction de la situation particulière sur une portion de territoire.
- f) Le règlement actuel ne sera pas aboli. Son application sera seulement différée, d'une manière adaptée aux moyens régionaux. Après l'enregistrement provisoire, l'exploitant sera convoqué par la Région. Il devra impérativement se mettre en règle avec le règlement régional actuel dans un délai de six mois après la convocation, faute de quoi l'autorisation provisoire sera retirée et la poursuite de l'exploitation sévèrement punie. (*Rem : les dispositions b,c,d et e de l'enregistrement provisoire resteraient d'application, même après enregistrement suivant le règlement actuel : tout exploitant, même en conformité avec l'ancien règlement, devra posséder un numéro par bien mis en location, devra l'afficher sur les annonces, et pourra se faire poursuivre en cas de nuisances de voisinages liées à l'exploitation ou d'exploitation de type industriel.*)

3. REMARQUE IMPORTANTE

Le mécanisme d'enregistrement en ligne décrit ci-dessus (utilisé à Paris) a deux avantages :

- Il ne fait pas intervenir la bonne volonté des plateformes type Airbnb, qui mettent de très gros moyens (en lobbying et démarches juridiques) pour freiner toute obligation à coopérer et à communiquer leurs transactions à des autorités locales, ou pour contourner ces obligations quand elles sont formulées.
- Il s'applique à tous les exploitants de type Airbnb, sans faire de distinctions. C'est important. Tant que les plateformes numériques refusent de rendre leurs transactions transparentes pour l'autorité, il faut absolument éviter d'introduire dans les règlements des notions comme « différence entre petit et gros exploitant » ou « différence entre exploitant occasionnel et exploitant professionnel », puisqu'elles ne reposent sur rien de vérifiable. Vu qu'actuellement, les réservations et paiements ne sont pas accessibles d'une façon transparente et dans leur intégralité à l'autorité, il est en effet totalement impossible de savoir quel exploitant dépasse ou non un certain seuil de nuitées. En pratique, même les actuels exploitants industriels pourraient ne déclarer qu'un nombre inférieur au seuil séparant petit et gros exploitant, et le règlement, quel qu'il soit, tombera à l'eau.

Ceci est un texte non partisan, qui s'inspire d'exemples étrangers pour régler des problèmes pratiques et empêcher que le manque d'encadrement actuel des logements du type Airbnb ne fasse dégénérer gravement la qualité de vie à Bruxelles.

Ceux qui sont intéressés par l'analyse minutieuse d'un cas exemplaire peuvent consulter nos trois gros dossiers qui ont été aimablement hébergés et mis en ligne par le site de l'IEB à l'adresse suivante : « <http://www.ieb.be/Derives-de-l-Airbnb-et-incomprehensions-entre-pouvoirs> ». Le premier dossier ne concerne que les troubles de voisinage, le deuxième concerne les gros investissements dans le logement type Airbnb, et le dernier analyse la politique des plateformes et les difficultés réglementaires à Bruxelles.

Merci de votre lecture,

le comité XL-Nord

(contact : xl nord.hotelspirates@yahoo.com)