

“C’est un cauchemar administratif”

Depuis que les amendes tombent, je fais gaffe!” À Bruxelles, si la plupart des logements présents sur Airbnb sont dans l’illégalité, comme le révélait Bruzz début avril, il faut dire que pour être en règle, c’est visiblement un véritable parcours du combattant.

Entre autorisations communales, exigences régionales, attestations techniques et taxes, plusieurs témoignages décrivent une machine administrative si lourde qu’elle pousse certains à renoncer... ou à rester dans l’illégalité. Même si la peur des amendes, qui commencent à tomber et renflouent les caisses publiques, change la donne.

Sofia (prénom d’emprunt, NdR) en sait quelque chose. Hôte Airbnb depuis son divorce, elle loue son logement “un week-end par mois”, pour le rentabiliser lorsqu’elle dort chez son nouveau compagnon. Ce n’est pas une activité professionnelle à plein temps mais bien un complément de revenu occasionnel. Pourtant, depuis des mois, elle tente de se mettre en ordre sans y parvenir. “Ça fait depuis le 7 août que j’essaie de régulariser. Et c’est un cauchemar. Et je suis pourtant douée en paperasse!” s’exclame-t-elle.

Son constat est sévère: “Il y a vraiment un dysfonctionnement.” Selon elle, le système bruxellois est largement inadapté aux particuliers qui louent de façon occasionnelle leur résidence principale. “C’est un supplice pour obtenir un numéro d’agrément, alors qu’il faut pour être dans les règles”, explique-t-elle.

En cause, d’abord, la complexité des statuts. Soit le logement est déclaré comme “hébergement chez l’habitant”, mais il faut alors promettre d’être présent sur place. “Une règle complètement stupide”, tranche Sofia. “Cela va à l’encontre même de la logique d’Airbnb. Les gens qui louent ne veulent pas de l’hôte sur place, ce n’est pas une chambre d’hôte”, nous signale un autre témoignage.

Soit le logement est déclaré en “hébergement touristique”, sans obligation de présence, mais avec “plein d’autres règles à respecter, c’est l’enfer”, lance encore Sofia.

“Et dans tous les cas, il faut, pour obtenir l’agrément, faire des démarches absurdes. Comme avoir une attestation pour le système électrique et de gaz de moins de deux ans lors de la demande, alors que ces certificats sont valables 20 ans. Ça force à refaire ces démarches avant d’envisager de mettre un logement en ligne”, lance-t-elle.

Sur cette première couche de complexité s’ajoute l’échelon communal, avec ses pratiques variables selon les communes. “À Ixelles, ils n’aiment pas donner des locations Airbnb car il y a une peur de crise de logement”, explique-t-elle. “Chaque commune a sa propre règle d’urbanisme.” Et chaque demande a un coût: “Parfois, cela monte à 200 euros pour un document.”

Ensuite, il faut encore introduire un dossier à la Région, remplir d’autres formulaires et souscrire une assurance spécifique. “Il faut une assurance RC (responsabilité civile) spéciale qui coûte 500 euros par an. Et dans tout ça, moi j’attends depuis août dernier qu’on valide mon dossier, lâche Sofia, alors que nous sommes proches de la mi-avril.”

Pour cette propriétaire, le résultat est paradoxal: ceux qui veulent respecter la loi sont piégés par la loi elle-même. “L’esprit de base d’Airbnb, c’est laisser les logements pendant les vacances par exemple. Mais étant donné le cadre trop strict, tout le monde le fait illégalement. Même les braves citoyens comme moi, qui ne veulent pas éluder l’impôt, sont dans l’illégalité.”

Elle assure par ailleurs payer déjà ses taxes sur les nuitées, sans être pour autant dans la légalité. “Je paie chaque mois mes 4 euros par nuit par chambre. Donc je suis en quelque sorte couverte auprès des autorités. Mais pas totalement, car je n’ai pas l’autorisation et je suis toujours dans l’illégalité...”

Le sentiment d’injustice est renforcé par la menace des sanctions. “Les gens reçoivent des amendes”, dit-elle, évoquant des montants de “3000 euros”. Et elle résume, amère: “Les autorités créent des procédures insupportables.”

Antonin Marsac

“Ça fait depuis le 7 août que j’essaie de régulariser.”

Sofia

Propriétaire bruxelloise



SHUTTERSTOCK

Airbnb a causé le retrait de 2400 logements du marché locatif bruxellois traditionnel, selon les statistiques publiées par l’IBSA.

Et les pénuries ?

Au Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), le responsable de la branche bruxelloise Olivier de Clippele défend une ligne nuancée. Il reconnaît que les locations touristiques peuvent poser des problèmes de voisinage, surtout en copropriété. “Airbnb perturbe la vie résidentielle en appartement”, observe-t-il, en évoquant une fréquentation différente du logement classique, avec des occupants le “week-end”, parfois “coucher-tard”, et potentiellement bruyants. “Mais c’est dans l’air du temps, il faut évoluer avec cette demande”, assène-t-il. Pour lui, le véritable problème est ailleurs: dans des règles inapplicables. “Quand 90% des gens ne sont pas en ordre, c’est qu’il y a un problème avec la loi. On fait des lois sans se rendre compte de leur mise en application. Travailler avec des ukases est contreproductif.”

À ses yeux, accuser Airbnb d’être par exemple l’une des causes majeures de la crise du logement et des pénuries à Bruxelles est une erreur. “Je ne crois pas au discours que ça joue au détriment des logements traditionnels.” Il poursuit: “Airbnb ne cause pas la hausse des loyers.” Selon lui, celle-ci résulte surtout de “politiques très restrictives vis-à-vis des bailleurs”, entre normes

croissantes, exigences PEB et insécurité juridique. “On décourage tout le monde”, lance le représentant du lobby des propriétaires. Précisons néanmoins que l’Institut bruxellois de statistiques et d’analyse estimait qu’en 2024, Airbnb provoquait tout de même une pression, et avait retiré plus de 2400 logements du marché locatif classique, selon des chiffres publiés cette année-là. Le représentant du SNPC ne plaide pas pour l’absence de règles. Il estime au contraire logique que les revenus Airbnb devraient même être davantage taxés, vu la rentabilité et la proximité avec l’hôtellerie. “La rentabilité est triplée via Airbnb par rapport à la location classique. Et on a trois fois moins d’ennuis ou de problème d’expulsion lorsque les loyers ne sont pas payés...” Mais il insiste: il faut une administration efficace. “Dès qu’on veut des permis, ça prend des mois, ce n’est pas normal. L’administration doit être dynamique”, conclut Olivier de Clippele. Enfin, selon plusieurs témoignages récoltés, l’absence de prise de décision claire lors du précédent gouvernement bruxellois sur l’économie collaborative comme Airbnb, sous Rudi Vervoort, pèserait dans la balance. “Il n’a pas voulu se mettre le secteur hôtelier à dos, comme celui des taxis avec Uber”, nous confie-t-on en coulisses. Et les propriétaires en paient les pots cassés. **A.Msc.**