



## Interpellation de M. COOLS : Les logements Airbnb.

**M. Cools** signale que depuis sa création en 2007, le concept des logements Airbnb a connu un très grand succès dans le monde entier.

Ces logements augmentent la capacité d'accueil touristique et procurent des revenus complémentaires aux propriétaires concernés. Ils peuvent aussi présenter des inconvénients tels que le développement de nuisances sonores ou l'augmentation du coût du logement.

Toute une législation encadre les logements Airbnb en région bruxelloise. Ces logements doivent être enregistrés avant leur mise en ligne auprès de Bruxelles Economie et Emploi. Ils doivent disposer d'une licence d'hébergement touristique. Si le logement est la résidence principale, il ne peut être loué plus de 4 mois. Pour une location de plus de 120 jours, un certificat d'urbanisme est requis.

Il apparaît que de très nombreux logements, y compris à Uccle, ne respectent pas ces dispositions réglementaires. Quels sont les moyens mis en œuvre par l'administration communale (Etat civil, service des Taxes, contrôleurs du service de l'Urbanisme, personnel de l'Observatoire du logement,...) pour veiller au respect de cette réglementation ?

De nombreux logements Airbnb ont été aménagés dans le projet Carré Coghen. Combien d'entre eux ont fait l'objet des déclarations et autorisations requises ? De manière plus générale, combien de logements Airbnb sont officiellement enregistrés à Uccle ? Quel est le montant de la recette générée par la taxe touristique ?

**M. l'Echevin Biermann** reconnaît qu'il s'agit d'un phénomène difficile à contrôler. Cette thématique est toutefois abordée dans les mises à jour proposées du PPAS. Dans certains cas, l'hébergement touristique soustrait des logements au marché locatif alors que ces derniers devraient être maintenus eu égard à la situation particulière de l'immobilier en région bruxelloise.

Le Collège n'est a priori pas du tout favorable au développement de ce type d'hébergement touristique car celui-ci en vient à remplacer des logements dans leur entièreté. M. l'Echevin Biermann rappelle toutefois que la commune d'Uccle a déjà délivré des attestations pour des logements touristiques où le propriétaire restait domicilié et respectait la limite des 4 mois de location pour l'espace dévolu à cette affectation.

La commune a cependant peu d'emprise sur la procédure évoquée par M. Cools, étant donné que la délivrance de l'autorisation incombe au Ministre bruxellois de l'Economie. En réalité, dans le cadre de cette procédure, la personne intéressée doit adresser à la commune une demande d'attestation (attestation incendie ou attestation simplifiée). La tâche de la commune se borne à vérifier la réception des documents de conformité établis par l'entreprise agréée ou le SIAMU et à procéder à un contrôle urbanistique censé déterminer si l'affectation est également conforme.

Pour le reste, le dossier établi dans le cadre de la demande adressée par le propriétaire ou l'exploitant est transmis à la Région bruxelloise, qui est aussi compétente pour les mesures de contrôle. La commune d'Uccle n'a donc pas la possibilité d'exercer un contrôle, sauf via une intervention du Tribunal de police ou l'accord écrit du propriétaire.

Quoi qu'il en soit, la commune a délivré des attestations pour une trentaine de logements touristiques alors que la consultation des sites spécialisés montre que les logements de cette nature sont de facto beaucoup plus nombreux.

En dépit de l'absence de politique de contrôle a priori, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme intègre de manière explicite ou implicite l'éventualité du développement d'une activité sans les autorisations requises, ou lorsqu'une plainte est introduite auprès de la commune, celle-ci

mène des investigations, soit en menant des visites sur place avec l'accord du propriétaire soit en alertant le ministère régional.

M. l'Echevin Biermann n'a pas eu connaissance de la mise à disposition de logements touristiques dans le cadre du projet relatif au Carré Coghén. En tous cas, aucune demande d'attestation n'a été adressée à la commune. M. l'Echevin Biermann serait intéressé par les éventuelles informations auxquelles M. Cools aurait eu accès à ce sujet.

Pour ce qui concerne les recettes, la « city tax » a rapporté l'an dernier à la commune un montant de 12.500 €. Toutefois, les fichiers transmis par la Région ne permettent pas déterminer avec précision la répartition des sommes perçues, notamment en raison du RGPD (Règlement général sur la protection des données). Le produit de la taxe collectée par la Région est redistribué à la commune via les centimes additionnels.

**M. Cools** tient à préciser qu'il n'est pas contre le principe des logements Airbnb, mais à condition que la réglementation soit respectée car le développement anarchique d'un tel phénomène pourrait conduire à une augmentation générale du coût des logements.

M. Cools plaide en faveur de l'échange d'informations entre les niveaux communal et régional en ce domaine. Les services régionaux pourraient par exemple communiquer à la commune les listes des autorisations accordées, qui s'avèreraient utiles pour les acteurs de terrain à l'échelon communal.

Par ailleurs, l'administration communale pourrait envisager l'application de la taxe sur les secondes résidences si le logement est de fait Airbnb 12 mois sur 12, puisque dans ce cas, le propriétaire n'y est pas réellement domicilié. Le même raisonnement peut être tenu à l'égard de la taxe sur les logements vides si ce cas de figure se présente.