

Airbnb

Une multinationale au-dessus des lois ?





: lien consultable ou téléchargeable

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	05
I. Un essor rapide	06
II. Produire en tant que marchandise	07
III. Au de-là du récit de la « chambre d'ami »	09
IV. Un outil de spéculation	10
V. Gentrification transnationale	12
VI. Vecteur de discriminations	13
VII. Une entreprise hors-la-loi ?	14
A. Des informations parcellaires	17
B. Airbnb contre-attaque	20
VIII. Des « mouvements citoyens » téléguidés par Airbnb	22
IX. La législation européenne pour mettre un terme à l'opacité ?	23
Conclusion	25

INTRODUCTION

L'essor des géants de l'économie de plateforme et, en particulier, d'Airbnb ont considérablement changé la donne dans le secteur de l'hébergement touristique. La plateforme américaine s'est fait connaître en se présentant comme un nouvel acteur de l'« économie de partage » facilitant la mise en relation entre, d'une part, des hôtes ayant une chambre ou un lit à disposition dans leur logement et, d'autre part, des vacanciers en quête d'authenticité et de contact avec l'habitant. Son slogan, « bienvenue à la maison », appuie cette idée de partage convivial.

Pourtant, quinze ans après sa création, force est de constater une réalité bien éloignée du récit promu par l'entreprise. La plateforme essuie, en effet, de nombreuses critiques. De la part du secteur hôtelier tout d'abord, qui y voit l'émergence d'une concurrence déloyale puisque les logements de type Airbnb ne sont pas soumis aux mêmes exigences réglementaires ni aux mêmes contrôles. La plateforme est également régulièrement pointée du doigt pour exercer une pression supplémentaire sur le marché du logement en participant à l'augmentation des prix. L'entreprise est accusée de participer à la gentrification¹ de quartiers entiers en encourageant les propriétaires à extraire leurs biens du marché de la location à long terme pour en extraire une rente via la plateforme, bien plus rentable. Et pour cause, comme nous allons le voir dans cette étude, la plateforme peut constituer un véritable instrument de spéculation immobilière au service d'entreprises spécialisées dans l'exploitation d'hébergements touristiques. En parallèle, l'une des critiques principales adressées à la plateforme repose sur le fait qu'une majeure partie des « hôtes » ne se conforme pas aux réglementations locales, régionales et fédérales imposées aux exploitants d'hébergements de ce type. À Bruxelles, d'après l'association pro-Airbnb *Short Term Rental*, ils seraient même 95% à ne pas respecter la réglementation en vigueur. Autant dire qu'au sein de la capitale, la plateforme se développe en dehors de tout cadre légal. Cette étude illustre également la façon dont Airbnb et certaines associations d'« hôtes » s'organisent pour mettre la pression sur les autorités publiques qui tenteraient de renforcer la réglementation et les contrôles. En plus d'exercer une forme de harcèlement judiciaire à l'encontre des pouvoirs publics, l'entreprise recourt à des méthodes de pression insidieuses via des stratégies de « lobbying communautaire ».

Plongée au cœur d'une entreprise qui cultive l'opacité et lutte féroce contre toute tentative d'encadrement législatif.

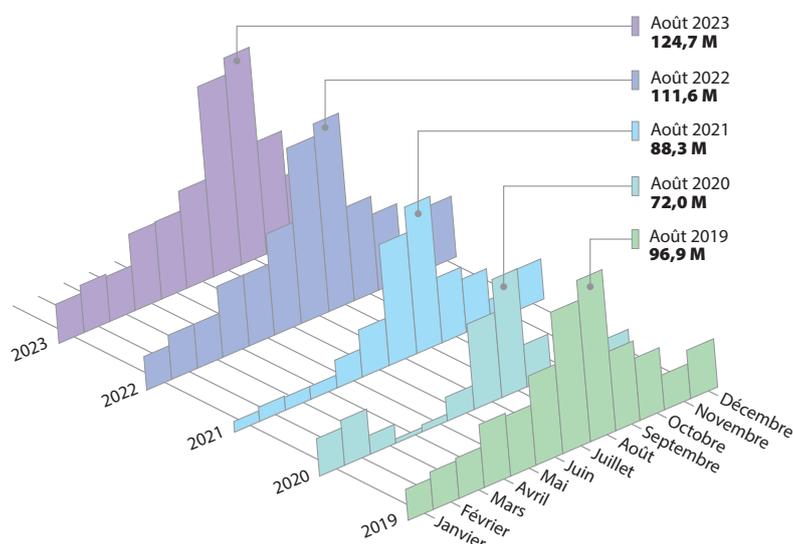
¹ Voir chapitre V.

I. UN ESSOR RAPIDE

L'idée à l'origine d'Air Bed and Breakfast (Airbnb) a été développée en 2008 à San Francisco par deux Américains, Joe Gebbia et Brian Chesky. Ceux-ci ont imaginé une plateforme permettant à tout un chacun de proposer en ligne la location d'une chambre, voire d'un lit dans son propre logement. Cette idée a germé chez Gebbia et Chesky après qu'ils aient loué des matelas pneumatiques dans leur appartement à trois personnes - moyennant 80 dollars par tête - à un moment où les hôtels de San Francisco affichaient complet. Les deux opportunistes se sont ensuite associés à une troisième personne, Nathan Blecharczyk afin de fonder l'entreprise Airbnb². Malgré son impressionnant essor depuis sa création en 2008, Airbnb n'est en réalité devenu rentable qu'à partir de 2022³.

Aujourd'hui, la plateforme est active dans plus de 220 pays et revendique plus de 150 millions d'utilisateurs⁴. Il s'agit d'un véritable mastodonte du secteur de l'hébergement. En 2024, sa capitalisation boursière dépassait les 85 milliards de dollars⁵. En 2022 au sein de l'Union européenne (UE), on dénombrait 547 millions de nuits réservées par le biais des quatre principales plateformes en ligne, à savoir Airbnb, Booking, Expedia Group et Trip Advisor, totalisant 1,5 million de clients. Comme l'illustre le graphique 1, le mois d'août constitue le pic annuel des réservations et celui-ci n'a cessé de croître pour atteindre 124,7 millions de nuitées en août 2023⁶.

Graphique 1 :
Nuitées par mois réservées via Airbnb, Booking, Expedia et TripAdvisor au sein de l'UE (2019-2023)



Source : « Location de courte durée : de nouvelles règles européennes pour plus de transparence », *Europarl.europa.eu*, 4 décembre 2023, [en ligne :] <https://www.europarl.europa.eu/topics/fr/article/20231127STO15403/locations-de-courte-duree-nouvelles-regles-pour-plus-de-transparence>

² « How Airbnb took over the world », *Theguardian.com*, 5 mai 2019, [en ligne :] <https://www.theguardian.com/technology/2019/may/05/airbnb-homelessness-renting-housing-accommodation-social-policy-cities-travel-leisure>.

³ « Crise du logement : vers la fin des Airbnb illégaux à Bruxelles ? », *Moustique.be*, 23 octobre 2023, [en ligne :] <https://www.moustique.be/actu/belgique/2023/10/23/crise-du-logement-vers-la-fin-des-airbnb-illegaux-a-bruxelles-271845>.

⁴ « Airbnb Statistics », *Rubyhome.com*, 20 août 2023, [en ligne :] <https://www.rubyhome.com/blog/airbnb-stats>.

⁵ Voir : <https://www.forbes.com/companies/airbnb>.

⁶ « Location de courte durée : de nouvelles règles européennes pour plus de transparence », *Europarl.europa.eu*, 4 décembre 2023, [en ligne :] <https://www.europarl.europa.eu/topics/fr/article/20231127STO15403/locations-de-courte-duree-nouvelles-regles-pour-plus-de-transparence>.

En Belgique, c'est près 1100 000 nuitées qui ont été réservées via une plateforme en ligne en 2023. 70% de ces réservations ont été réalisées par des touristes étrangers. Dans le détail, la Région flamande concentre près de la moitié des nuitées réservées via une plateforme (48%) suivie par la Wallonie (32%) et Bruxelles-Capitale (20%)⁷. Si l'on regarde les données à l'échelle des arrondissements plutôt que des régions, c'est néanmoins Bruxelles-Capitale qui se place en haut du podium⁸.

II. PRODUIRE EN TANT QUE MARCHANDISE

La spécificité du modèle Airbnb (depuis développé par d'autres plateformes qui tentent de lui faire concurrence telles qu'Abritel et Morning)⁹ repose sur le fait qu'il ne s'agit pas de professionnels de l'hôtellerie ou de l'hébergement, mais bien de particuliers qui mettent un logement (entier ou partagé) en location, principalement, pour une courte durée. À chaque réservation, Airbnb prélève une commission, allant de 8 à 18% et dont le coût est généralement réparti entre l'« hôte » et l'« invité ». De ce fait et contrairement au secteur hôtelier traditionnel, Airbnb n'a pas besoin d'investir massivement dans des infrastructures d'accueil, puisque les ressources immobilières sont celles des utilisateurs. La plateforme a donc pour objet de mettre en relation un client et un hôte. Elle propose également une série de services aux hôtes accueillants tels qu'« un canevas définissant le contenu de leur offre, en option, un service de photographie, en option également, une assurance de la responsabilité civile ainsi qu'une garantie sur les dommages à hauteur de 800 000 euros. Elle met, en sus, à leur disposition, un outil optionnel d'estimation du prix de leur location au regard des moyennes de marché tirées de cette plateforme »¹⁰. Après son séjour, le loueur est invité à « noter » son expérience et l'hôte à évaluer son locataire, notamment, en fonction de sa propreté, sa ponctualité, sa réactivité aux messages, etc.¹¹. Dans le même temps, les réglementations peu contraignantes (et peu respectées) pour les hébergements touristiques de type Airbnb permettent aux hôtes de pratiquer des prix moins élevés que le secteur de l'hôtellerie traditionnelle et ainsi attirer de nouveaux clients et développer de nouvelles pratiques (on pense, par exemple, à l'essor des city trips ou du télétravail à l'étranger).

Airbnb est l'un des principaux acteurs du secteur dit de l'« économie collaborative » – ou plus précisément de l'économie de plateforme – aux côtés de la multinationale américaine Uber¹². Le *storytelling* véhiculé par les géants de ce secteur s'articule autour de la mise en relation entre, d'une part,

⁷ « Données des plateformes dans le secteur du tourisme résidentiel », *Statbel.fgov.be*, 3 septembre 2024, [en ligne :] <https://statbel.fgov.be/fr/themes/datalab/donnees-des-plateformes-dans-le-secteur-du-tourisme-residentiel>.

⁸ *Ibid.*

⁹ Bien que moins connues, des alternatives assez diverses au modèle économique d'Airbnb existent. Voir par exemple : Couchsurfing, Homeexchange ou Fairbooking en France.

¹⁰ *Affaire C-390/18*, Luxembourg : Cour de justice de l'Union européenne, 19 décembre 2019, [en ligne :] <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=221791&pageIndex=0&doclang=fr&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=23420072>.

¹¹ *Ibid.*

¹² Voir par exemple : « Cas d'entreprise – Airbnb, fleuron de l'économie collaborative », *Hrimag.com*, 25 août 2018, [en ligne :] <https://hrimag.com/Cas-d-entreprise-Airbnb-fleuron-de-l-economie-collaborative>.

des utilisateurs *commodifiant*¹³ leurs ressources (leur logement, leur voiture ... et bien sûr leur temps) et, d'autre part, des utilisateurs sollicitant ces ressources. La main invisible du marché s'appuierait ainsi sur les plateformes de l'économie collaborative afin de faciliter l'échange et le partage de ressources. Les personnes en difficulté financière ou simplement ceux qui se sentent l'âme de « jeunes entrepreneurs » pourraient y trouver de quoi arrondir leurs fins de mois et satisfaire, dans le même temps, une demande¹⁴. Finalement, ne devrions-nous pas être inspirés par ces autoentrepreneurs qui se donnent du mal pour monétiser chaque opportunité qui se présente à eux, en ce compris, une chambre inoccupée le temps d'un week-end ?

Ce récit s'inscrit dans un processus plus général de néolibéralisation de nos sociétés. Et pour cause, l'essor de l'économie de plateforme accompagne « l'érosion de l'emploi à temps plein, la disparition des prestations de soins de santé et des allocations de santé, les attaques contre les syndicats et la transformation des travailleurs en autoentrepreneurs actifs qui doivent penser comme des marques »¹⁵. Comme le note Antoine Costa, la valeur n'est plus générée en « produisant de la marchandise, mais en produisant *en tant que* marchandise », c'est-à-dire en étendant la loi du marché à tous les aspects de notre vie quotidienne. En ce sens, une chambre libre ou un siège inoccupé dans une voiture constitue un manque à gagner. Une tendance qui s'inscrit à rebours de la logique de la gratuité, du don et de l'échange¹⁶. Dans ce cadre, on parle d'« uberisation » pour désigner le processus d'éclatement et d'individualisation du travail au détriment du salariat¹⁷.

Cela étant dit, il convient de souligner que, si le modèle Airbnb repose sur les principes de l'économie de plateforme, l'entreprise n'a pas sollicité l'agrément officiel de « plateforme collaborative » auprès de l'administration belge¹⁸. Pourtant, ce dernier permet aux utilisateurs de ces plateformes d'exonérer les revenus tirés de celles-ci à hauteur de 500 euros par mois et 6130 euros par an. Selon Pierre Ledecq, permanent à la Confédération des syndicats chrétiens (CSC), cette niche fiscale n'intéresserait que peu la plateforme américaine puisqu'une part importante des hôtes (plus du tiers à Bruxelles) serait en fait des multipropriétaires et louerait plusieurs logements en même temps via la plateforme. Le plafond annuel de 6130 euros prévu par la législation belge apparaîtrait dès lors bien dérisoire...¹⁹

Enfin, notons que contrairement à ce que l'on pourrait croire, selon le droit européen, Airbnb n'exerce pas dans le secteur de l'immobilier. Les activités de la multinationale sont, en effet, considérées comme relevant du « service de la société de l'information ». Cela a été confirmé par la Cour de justice de l'Union

¹³ C'est-à-dire transformer quelque chose en une marchandise standardisée pouvant être échangée sur le marché (languefrancaise.com).

¹⁴ Pour aller plus loin, voir : CONDEVAUX A., « Plateformes touristiques et construction de la personne à l'ère numérique », *Socio-anthropologie*, 2024, n° 49, [en ligne :] <http://journals.openedition.org/socio-anthropologie/17580>.

¹⁵ <https://www.ft.com/content/92c3021c-34c2-11e3-8148-00144feab7de>.

¹⁶ COSTA A., *La nature comme marchandise*, Grenoble : Le Monde à l'Envers, 2018, 191 p.

¹⁷ AMORE A., DE BERNARDI C. et ARVANITIS P., « The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective », *Current Issues in Tourism*, 2020, vol. XXV, n°20, [en ligne :] <https://www.tandfonline.com/doi/citedby/10.1080/13683500.2020.1742674?scroll=top&needAccess=true>.

¹⁸ Pour consulter la liste des plateformes électroniques de l'économie collaborative disposant de l'agrément du SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/entreprises/economie-collaborative#q8>.

¹⁹ LEDECQ P., « Loi sur les plateformes collaboratives : un manuel pour organiser le travail au noir », *Econospheres.be*, 16 décembre 2019, [en ligne :] <https://www.econospheres.be/Loi-sur-les-plateformes-collaboratives-un-manuel-pour-organiser-le-travail-au>.

européenne (CJUE) en 2019 suite à un recours introduit par l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnels française. Cette dernière s'était constituée partie civile dans le cadre d'une plainte au pénal adressée contre Airbnb Ireland (filiale irlandaise qui gère les principales activités d'Airbnb en Europe). Selon l'association professionnelle, la plateforme violait la législation française en exerçant des activités relevant du statut d'agent immobilier sans détenir d'agrément professionnel à cette fin. La CJUE a jugé que les activités d'Airbnb recouvrent principalement la mise en relation d'hôtes avec leurs potentiels clients via sa plateforme et qu'à ce titre, elle fournit plutôt un « service de la société d'information »²⁰.

III. AU DE-LÀ DU RÉCIT DE LA « CHAMBRE D'AMI »

Airbnb a rapidement été pointé du doigt pour son rôle dans la hausse des prix des loyers et de l'immobilier²¹. Comme l'explique Alice Romainville²², « dans une économie capitaliste, la valeur du sol est toujours déterminée par la rentabilité de l'activité que l'on peut y développer. Tant que le marché du logement est non régulé, le prix de vente ou le loyer se fixera sur l'usage le plus lucratif. Même si l'offre Airbnb ne peut pas se développer à l'infini, l'effet de cette concurrence des fonctions peut se faire sentir sur l'ensemble du marché »²³. Un article publié en 2019 dans *Harvard Business Review* démontrait qu'aux États-Unis, une augmentation de 1% des inscriptions sur Airbnb induit une augmentation de 0,018 % des loyers et de 0,026 % des prix de l'immobilier. Les auteurs soulignent que si ces chiffres peuvent sembler anecdotiques, ils sont à mettre en perspective avec la croissance rapide d'Airbnb, en moyenne 44 % par an. En ce sens, « l'augmentation de l'offre des locations de courte durée par le biais d'Airbnb contribue à environ un cinquième de l'augmentation annuelle moyenne des loyers et à environ un septième de l'augmentation annuelle moyenne des prix du logement aux États-Unis ». Les auteurs ont également constaté une corrélation négative entre la mise en location de logements via Airbnb et la disponibilité des logements à location de long terme pour les résidents. Ils proposent, à ce titre, de limiter le nombre de logements entiers pouvant être mis en location via les plateformes en ligne, tout en continuant à autoriser les propriétaires-occupants à partager une éventuelle chambre supplémentaire²⁴.

Du côté de Bruxelles, d'après la base de données *Insideairbnb*, sur les 6 485 références Airbnb disponibles dans la capitale, 73 % sont des logements entiers. En parallèle, plus de la moitié des hôtes (52,4 %) proposent plusieurs références c'est-à-dire soit, plusieurs chambres au sein d'un même logement, soit plusieurs logements entiers. À tel point que dans le centre historique de Bruxelles, les re-

²⁰ Cour de justice de l'Union européenne, *op. cit.*

²¹ SAMAN R., *Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles*, Los Angeles: LAANE, mars 2015, 40 p., [en ligne :] <https://laane.org/research/airbnb-rising-rent-and-the-housing-crisis-in-los-angeles>.

WACHSMUTH D. et WIESLER A., « Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2018, vol. L, n°6, p. 1147-1170, [en ligne :] <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0308518X18778038?journalCode=epna>.

²² Chercheuse à l'Ulb sur les thématiques du marché immobilier résidentiel et des politiques du logement.

²³ ROMAINVILLE A., « Airbnb ou comment tirer une rente de sa chambre d'amis », *Inegalites.be*, 9 août 2021, [en ligne :] <https://inegalites.be/Airbnb-ou-comment-tirer-une-rente>.

²⁴ BARRON K., KUNG E. et PROSERPIO D., « Research: When Airbnb Listing in a City Increase, So Do Rent Prices », *Harvard Business Review*, 17 avril 2019.

venus de l'impôt sur les personnes tendent à diminuer alors même que le bâti du logement y a été considérablement rénové²⁵. Et pour cause, dans le centre de la capitale, on dénombre environ dix Airbnb pour 100 habitants²⁶ et un logement Airbnb pour six chambres d'hôtel²⁷. Dans ce cadre, notons que le principal « hôte » Airbnb de Bruxelles est une multinationale franco-israélienne, « Sweet Inn ». Celle-ci gère 84 références en région bruxelloise²⁸ et ses équipes commerciales, marketing, et informatiques sont basées à Tel-Aviv et Jérusalem. En 2017, le CEO de l'entreprise détaillait sa stratégie dans le magazine *Medium* : « avant d'être mis sur le marché, nos logements sont rénovés et réaménagés par nos équipes locales d'architectes d'intérieur (...) Deux facteurs sont à prendre en compte. Le premier est la consolidation du marché, les grandes entreprises rachetant les plus petites. Les jours des « amateurs » avec des annonces Airbnb sont comptés. Le second est l'accélération nécessaire du développement des produits et des délais de mise sur le marché grâce à la technologie et à la numérisation de tous les processus »²⁹. Difficile de donner un meilleur exemple de spéculation immobilière...

Au niveau du cabinet de l'échevine à l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles, le rôle que joue la plateforme en tant qu'outil de spéculation ne fait aucun doute : « Airbnb symbolise la financiarisation du logement. Ces plateformes détournent l'immobilier de leur fonction de logement. Pour protéger les habitants contre cette financiarisation, il est nécessaire de prendre des mesures fortes. D'autant plus qu'à Bruxelles, il existe du bâti qui n'est pas dédié au logement dans le Plan régional d'affectation des sols, il n'y pas vraiment pas besoin de détourner du logement pour en faire de la location à court terme »³⁰.

IV. UN OUTIL DE SPÉCULATION

Dans les pays du sud de l'Europe, la crise financière et économique de 2008 s'est notamment traduite par une baisse de la valeur de l'immobilier et des loyers. Un terrain fertile pour le développement des plateformes de location à court terme comme Airbnb, certains habitants et investisseurs étrangers y voyant un moyen de revaloriser leurs biens. Une dynamique qui a ouvert la porte à une large marchandisation du parc immobilier avec, pour conséquence, le déplacement forcé de résidents locataires incapables de suivre financièrement la gentrification touristique de certains quartiers³¹. Près de deux décennies plus tard, de nombreuses voix s'élèvent contre le tourisme de masse et ses conséquences sur la vie des résidents. Barcelone, les îles Canaries, Malaga, Ve-

²⁵ « Airbnb illégaux à Bruxelles : la chasse est ouverte », *Crmsnpc-nems.be*, s.d., [en ligne :] <https://crmsnpc-nems.be/fr/content/airbnb-ill%C3%A9gaux-%C3%A0-bruxelles-la-chasse-est-ouverte>.

²⁶ Moustique.be, 23 octobre 2023, *op. cit.*

²⁷ BREYNE L. et HORÉ L., *Airbnb impact on the hotel market in Brussels*, Mémoire de Licence en Sciences de gestion, Louvain-la-Neuve : Louvain School of Management, Université catholique de Louvain, 2020, 55 p., [en ligne :] <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:24626>.

²⁸ Voir : <https://insideairbnb.com/brussels>.

²⁹ « Transforming the aparthotel concept through technology: Turbulence interview with Sweet Inn CEO Paul Besnainou », *Medium.com*, 14 décembre 2017, [en ligne:] <https://medium.com/goingglobal/transforming-the-aparthotel-concept-through-technology-turbulence-interview-with-sweet-inn-ceo-a3adea8cc847>.

³⁰ Interview de Thi-Tiên Trần (porte-parole et conseillère d'Anaïs Maes, échevine à l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles). Propos recueillis par l'auteur le 25 février 2025.

³¹ AMORE A., DE BERNARDI C. et ARVANITIS P., *op. cit.*

nise, Athènes... Les contestations contre la dégradation des conditions de vie des locaux (hausse des loyers, tapage nocturne, pollution, incivilités ...) induites par le *surtourisme* ont émaillé l'année 2024³². À titre d'exemple, en une décennie, Barcelone a vu ses loyers augmenter de 68%³³. Au Portugal, entre 2012 et 2016, une simple augmentation de 1% des offres de logements Airbnb s'est accompagnée d'une hausse de près de 4% du prix de ventes immobilières³⁴.

En 2023, des chercheurs de la VUB ont publié une étude à propos de l'impact d'Airbnb sur le prix du logement entre 2016 et 2018 à Bruxelles. Il en ressort que l'augmentation de la densité d'Airbnb dans la capitale s'est, en effet, traduite par « une hausse significative des loyers moyens, peu importe en l'occurrence que le logement Airbnb soit proposé par des "hôtes professionnels" ou non », notant qu'« il est remarquable de déjà trouver un impact significatif sur une période aussi brève »³⁵. Globalement, on estime qu'environ 2500 logements sont retirés du marché locatif bruxellois au profit de la plateforme Airbnb. En revanche, aucun effet significatif du développement d'Airbnb sur les prix d'achat moyens d'un quartier n'a été identifié³⁶. Dans le détail, il apparaît qu'Airbnb concurrence le logement à long terme à Bruxelles principalement dans les zones les plus touristiques de Bruxelles alors qu'ailleurs dans la capitale, l'impact de la plateforme serait assez limité³⁷.

À l'inverse, en Wallonie, on observe que le développement de l'offre de location de type Airbnb s'implante également en dehors des centres touristiques traditionnels. Une note de recherche de la Conférence permanente du développement territorial de la Région wallonne³⁸ parue en 2024 affirmait en effet que l'« on observe une croissance significative du nombre de biens probablement retirés du marché en quatre ans, malgré le frein imposé par la période de pandémie de Covid-19 : en tout, une croissance de 52% à l'échelle de la Wallonie ». À tel point, que dans certaines communes rurales wallonnes, la capacité d'offre de logement touristique dépasse le nombre de résidents permanents³⁹. Or, le développement d'Airbnb et du *surtourisme* tend à affecter le lien social entre les habitants au point de générer des conflits entre ces derniers et les touristes (par exemple au niveau de la gestion des déchets domestiques, du tapage nocturne, de l'absence de vie de quartier...).

³² « "Touristes, rentrez chez vous" : en Espagne et ailleurs, le tourisme de masse excède les locaux », *France24.com*, 27 juillet 2024, [en ligne :] <https://www.france24.com/fr/europe/20240727-touristes-rentrez-chez-vous-en-espagne-et-ailleurs-le-tourisme-de-masse-exc%C3%A8de-les-locaux>.

³³ AMORE A., DE BERNARDI C. et ARVANITIS P., *op. cit.*

³⁴ BARRON K., KUNG E. et PROSERPIO D., *op. cit.*

³⁵ DESSOUROUX C. *et al.*, « L'usage touristique du bâti résidentiel dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ? Un état des lieux à l'échelle de la Wallonie », notes de recherche n° 90, Conférence Permanente du Développement Territorial, 96 p.

³⁶ VERHAEGE P.-P., ENDRICH M. et TE BRAAK P., « Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ? », 2023, Vrije Universiteit Brussel, Vakgroep Sociologie, BRISPO, [en ligne :] <https://researchportal.vub.be/en/publications/airbnb-fait-il-grimper-les-loyers-en-r%C3%A9gion-de-bruxelles-capitale>.

« Une hausse des prix des loyers à Bruxelles due à la présence d'Airbnb », *Logement.brussels*, 8 décembre 2023, [en ligne :] <https://logement.brussels/une-hausse-du-prix-des-loyers-a-bruxelles-due-a-la-presence-dairbnb>.

³⁷ VERHAEGE P.-P., ENDRICH M. et TE BRAAK P., *op. cit.*

« Une hausse des prix des loyers à Bruxelles due à la présence d'Airbnb », *Logement.brussels*, 8 décembre 2023, [en ligne :] <https://logement.brussels/une-hausse-du-prix-des-loyers-a-bruxelles-due-a-la-presence-dairbnb>.

³⁸ « Airbnb tue le logement : vrai ou faux ? », *Rtbf.be*, 3 mai 2024, [en ligne :] <https://www.rtf.be/article/airbnb-tue-le-logement-vrai-ou-faux-11368043>.

Pour aller plus loin : « Vub-study ontrafelt Airbnb market in Brussel », *Vub.be*, 6 septembre 2021, [en ligne :] <https://www.vub.be/nl/nieuws/vub-study-ontrafelt-airbnb-market-in-brussel>.

³⁹ Une plateforme multidisciplinaire de recherches, de formations et d'échanges créée par le Gouvernement wallon. Voir : <https://cpdt.wallonie.be>.

³⁹ DESSOUROUX C. *et al.*, *op. cit.*

BARRON K., KUNG E. et PROSERPIO D., *op. cit.*

Dans certaines régions des Ardennes, particulièrement concernées par la modification d'usage des biens immobiliers en hébergement touristique et/ou en résidence secondaire, des conflits peuvent également survenir entre locaux et acheteurs externes (notamment, des « néoruraux ») qui exercent une pression importante sur le marché immobilier⁴⁰.

V. GENTRIFICATION TRANSNATIONALE

Le processus de gentrification peut être défini comme une modification progressive de la sociologie d'un quartier. Ce processus intervient généralement lorsqu'un quartier se voit « revalorisé » par un flux important de nouveaux investissements issus, en particulier, de promoteurs immobiliers. Ce regain d'intérêt de la part des spéculateurs immobiliers pour une localité auparavant délaissée, génère une pression à la hausse sur les prix du logement poussant les résidents à quitter la zone au profit de nouveaux arrivants plus fortunés.

Afin de mieux comprendre la façon dont Airbnb participe à la gentrification de certains quartiers, il convient de s'intéresser au concept d'« écart de rente » développé à la fin des années 1970 par le géographe britannique Neil Smith⁴¹. Ce concept visait à expliquer les dynamiques à l'origine de la gentrification de certains quartiers de New York et Philadelphie. Il désigne la différence qui existe entre les revenus issus des biens immobiliers que perçoivent effectivement les propriétaires et le revenu qu'ils *pourraient* percevoir (ce phénomène se produit traditionnellement dans les quartiers en déclin et paupérisés). Lorsque cette différence entre revenus perçus et revenus potentiels augmente, les spéculateurs immobiliers vont être tentés d'investir dans le quartier et de spéculer sur un nouvel attrait de celui-ci auprès de ménages plus fortunés. En d'autres termes, la théorie de l'écart de rente implique que « lorsque les loyers réels et les loyers potentiels divergent, une incitation structurelle au réinvestissement du capital s'établit, et cette incitation peut être observée dans les villes du monde entier ». Ce processus incluant le déclin d'un quartier et son redéveloppement prend généralement entre 30 et 60 ans⁴².

Néanmoins, le processus de gentrification peut s'opérer de façon bien plus rapide suite à un choc extérieur par exemple, en cas de forte inflation ou de déréglementation du marché foncier ou... d'un rapide développement de l'offre d'Airbnb au sein d'un quartier. Et pour cause, la seule mise en ligne d'une offre de locations à court terme sur une plateforme crée les conditions objectives de la gentrification. En ce sens, « la seule étape nécessaire pour convertir une location de longue durée en location de courte durée est de se débarrasser du locataire existant (...) Que ce soit à court terme, avec des expulsions effectives, ou à un peu plus long terme, avec la conversion « organique » de logements locatifs à long terme en logements locatifs à court terme, le résultat sera le déplacement d'une population existante à faibles revenus et l'arrivée de nouveaux arrivants à revenus plus élevés »⁴³. D'après l'ancienne échevine de l'urbanisme Ans Persoons, à Bruxelles, des cas d'éviction de locataires dans les quartiers européens et dans

⁴⁰ DESSOUROUX C. *et al.*, *op. cit.*

⁴¹ SMITH N., « Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People », *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. XLV, n°4, p. 538-548.

⁴² WACHSMUTH D. et WIESLER A., *op. cit.*

⁴³ *Ibid.*, p. 8.

l'hypercentre de Bruxelles au profit de location Airbnb ont bien été constatés⁴⁴. Dans la commune d'Ixelles, le Bourgmestre déplore, pour sa part, que 1 400 Airbnb soient mis en location à l'année alors que près d'un étudiant sur cinq en Région de Bruxelles-Capitale réside dans la commune et que la recherche d'un logement étudiant abordable peut se révéler extrêmement compliquée⁴⁵. Dans le même temps, un article publié dans le magazine SoSoir dévoilait qu'Airbnb pouvait également inciter « des entrepreneurs en herbe » (sic) à louer des logements à long terme non pas pour y vivre, mais afin de mettre ces logements en location de court terme sur la plateforme. Ces « faux locataires » de long terme empochent ainsi la différence entre le loyer qu'ils payent aux propriétaires et les revenus tirés des occupations Airbnb⁴⁶. Or, cette pratique est tout à fait illégale.

VI. VECTEUR DE DISCRIMINATIONS

La plateforme se targue de lutter contre les discriminations, par exemple, en aidant les familles afro-américaines précarisées à arrondir leurs fins de mois. Cependant, les chiffres sur lesquels s'appuie Airbnb pour affirmer cela seraient plutôt le reflet de la gentrification générée par le développement de la plateforme au sein de certains quartiers précarisés. Et pour cause, à New York, il apparaît que dans les quartiers afro-américains, les hôtes blancs captent la majeure partie des revenus générés par Airbnb⁴⁷. De façon plus générale, il semble que le mode de fonctionnement de la plateforme favorise les discriminations.

Ainsi, du côté des locataires, des études menées aux États-Unis ont démontré que les personnes ayant un nom à consonance afro-américaine ont considérablement plus de risques de voir leur demande de réservation refusée par les hôtes, que les personnes ayant un nom à consonance « blanche ». Et ce constat se vérifie également de l'autre côté de l'Atlantique. En 2021, des chercheurs de la VUB ont mené une enquête portant sur 1043 correspondances avec la plateforme Airbnb en Belgique. Il en ressort que les personnes portant un nom à consonance marocaine et souhaitant réserver un bien Airbnb affichent un taux d'acceptation de 7% inférieur aux personnes ayant un nom à consonance « belge ». Par ailleurs, il apparaît que les « hôtes professionnels » (qui disposent de plusieurs logements destinés principalement à la location à court terme) sont encore plus discriminants que les hôtes non professionnels. Et pour cause, lorsque l'on s'intéresse spécifiquement à ces derniers, il apparaît que les personnes avec un nom à consonance marocaine ont un taux

⁴⁴ « Pourquoi Airbnb aggrave la crise du logement », *Moustique.be*, 31 mai 2023, [en ligne :] <https://www.moustique.be/actu/belgique/2023/05/31/pourquoi-airbnb-aggrave-la-crise-du-logement-262837>.

⁴⁵ « 1400 logements mis à l'année sur Airbnb à Ixelles : "c'est devenu un outil spéculatif", dénonce le bourgmestre », *Bxl.be*, 12 mars 2025, [en ligne :] <https://bxl.be/categories/news/15-de-logements-accessibles-dans-chaque-grand-projet-immobilier-de-kots-etudiants-il-faut-assurer-la-mixite/?theme=classic>.

⁴⁶ « L'Airbnb arbitrage : la nouvelle méthode de la Génération Z pour s'enrichir facilement », *Sosoir.lesoir.be*, 28 octobre 2024, [en ligne :] <https://sosoir.lesoir.be/632200/article/2024-10-28/lairbnb-arbitrage-la-nouvelle-methode-de-la-generation-z-pour-senrichir>.

⁴⁷ BREYNE L. et HORÉ L., *op. cit.*

d'acceptation 15% inférieur à ceux ayant un nom à consonance « belge »⁴⁸. En Irlande, une étude a démontré que les couples homosexuels avaient 25% de chances en moins d'obtenir une réservation Airbnb à Dublin⁴⁹.

En outre, il semblerait que les discriminations s'opèrent également du côté des hôtes et donc de l'offre. Une large étude portant sur 19 villes américaines et européennes a, en effet, démontré que les hôtes issus de minorités ethniques perçoivent environ 3% de revenus de moins que les autres pour un bien similaire. Cela serait dû à une prise en compte préalable par ces hôtes de la discrimination à laquelle ils feront face c'est-à-dire du fait que des locataires seront potentiellement rebutés par le fait de réserver chez des personnes racisées ou dont le patronyme fait référence à une minorité ethnique.

Face aux critiques dénonçant un manque d'action pour lutter contre les discriminations, Airbnb avait lancé un plan spécifique en 2016. Celui-ci a notamment mené à la possibilité d'exclure un hôte ayant tenu des propos discriminants ou s'étant comporté de façon discriminatoire. La plateforme a également ajouté une fonctionnalité (sur base volontaire) permettant d'accepter automatiquement une demande de location sans passer par une validation de la part de l'hôte. Il semblerait néanmoins que ces initiatives n'aient pas permis de limiter efficacement les discriminations au sein de la plateforme⁵⁰.

VII. UNE ENTREPRISE HORS-LA-LOI ?

Les premiers acteurs à critiquer le modèle Airbnb ont sans surprise été les professionnels de l'hôtellerie. Soumis à de nombreuses réglementations (hygiène, sécurité...) et obligations fiscales, ces derniers ont dénoncé la concurrence déloyale exercée par la plateforme américaine⁵¹. Dans le même temps, la plateforme a désormais une telle assise dans le secteur de l'hébergement touristique que certains professionnels sont contraints de recourir à la plateforme pour ne pas être complètement « effacés » de l'offre touristique visible. Y « résister » peut donc coûter cher à certains professionnels du secteur. Nous avons, dans ce cadre, rencontré Muriel Charon, propriétaire et exploitante des chambres d'hôtes Villa Balat à Namur. Cette dernière est particulièrement engagée dans la lutte contre le développement des Airbnb illégaux et réalise des campagnes de plaidoyer à l'attention des pouvoirs publics pour appeler à renforcer les contrôles. Afin de défendre un modèle d'accueil touristique

professionnel, elle a lancé un label de chambres d'hôtes intitulé *Sleep & Discover*. L'objectif est d'assurer aux touristes une série de services professionnels et un certain niveau de qualité d'accueil.

⁴⁸ VERHAEGHE P-P. *et al.*, « Ethnic discrimination on the shared short-term rental market of Airbnb: evidence from a correspondence study in Belgium », *International Journal of Hospitality Management*, 2023, vol. CIX, [en ligne :] <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431922002894>.

⁴⁹ « Study finds gay couples less likely to find bookings on Airbnb in Dublin », *Irishexaminer.com*, 30 août 2017, [en ligne :] <https://www.irishexaminer.com/news/arid-30803868.html>.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ « Airbnb ou comment tirer une rente de sa chambre d'amis », *Inegalites.be*, 9 août 2021, [en ligne :] <https://inegalites.be/Airbnb-ou-comment-tirer-une-rente>.

« Parce que nous respectons la législation, nous faisons face à de la concurrence déloyale de la part d'Airbnb. La plupart de mes collègues qui exercent dans le secteur sont en burn-out et beaucoup doivent prendre un job sur le côté pour s'en sortir financièrement. Il y a de plus en plus d'abandons, les professionnels quittent le métier. On dirait qu'il y a vraiment un manque de volonté politique de contrôler le développement des logements type Airbnb. Par exemple, le Petit Futé, subventionné par la ville de Namur, allait même jusqu'à promouvoir des logements qui n'étaient pas en règle. Or, le modèle Airbnb, qui échappe au contrôle de l'autorité publique, ouvre la porte à de nombreuses dérives telles que le développement de réseaux de prostitution, les trafics illégaux et le travail au noir. Pourtant des solutions existent : un meilleur contrôle de la TVA dans le cadre de la prestation des services, un cadastre de la situation par la commune en s'appuyant sur les données du Commissariat général au tourisme (CGT) et d'AirDNA, une meilleure collaboration entre niveau régional et local, uniformiser les taxes de séjour pour toutes les communes, limiter le nombre d'établissements par commune... »⁵².

Dans un rapport consacré au développement d'Airbnb à New York, le groupe de recherche en politiques urbaines et gouvernance de l'université canadienne McGill notait : « Le modèle commercial d'Airbnb est particulièrement controversé parce qu'il bafoue clairement les réglementations existantes en matière de logement et d'aménagement du territoire [et/ou d'urbanisme] dans de nombreuses villes, voire la plupart, où il opère, et ce d'une manière qui semble saper les politiques visant à protéger l'offre de logements abordables. Airbnb et ses défenseurs insistent sur le fait que ces réglementations doivent être mises à jour pour tenir compte des nouvelles possibilités offertes par l'économie de partage »⁵³.

Les géants de l'économie de plateforme basent, en effet, leur stratégie commerciale sur « la disruption », c'est-à-dire sur la conquête d'un marché par le biais de nouvelles pratiques commerciales. Les autorités publiques, pour leur part, tentent *a posteriori* de légiférer leurs activités et de s'outiller pour les contrôler. C'est ce que l'on observe un peu partout dans le monde, du Japon aux États-Unis en passant par l'Europe, en particulier, dans les villes qui attirent un nombre important de touristes. D'autant plus qu'en septembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a confirmé qu'une autorité publique pouvait soumettre la location d'un hébergement de type Airbnb à une demande d'autorisation dans la mesure où la pénurie de logements constitue bel et bien une raison impérieuse à opposer à la libre prestation des services⁵⁴.

Parmi les nombreuses mesures adoptées par les pouvoirs publics pour encadrer les locations via plateforme, les plus fréquentes consistent à requérir un numéro d'enregistrement par hôte et/ou limiter le nombre de nuitées disponibles par bien. Celles-ci sont par exemple limitées à 90 jours par an à Bruxelles, 60 à

⁵² Interview de Muriel Charon, principale propriétaire de la Villa Balat. Propos recueillis par l'auteur le 10 février 2024.

⁵³ WACHSMUTH D. *et al.*, « The High Cost of Short-Term Rentals in New-York City », A report from the Urban Politics and Governance research group, School of Urban Planning, McGill University, 30 janvier 2018, p. 6. Trad. libre.

⁵⁴ *Affaires jointes C-724/18 et C-727/18*, Luxembourg : Cour de justice de l'Union européenne, 22 septembre 2020, [en ligne :] <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?sessionId=74BBEEC799DE1303EE0C-5D54F5824DD8?text=&docid=231441&pageIndex=0&doclang=FR&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=23854515>.

Munich et 70 à Stuttgart⁵⁵. Certaines villes prennent des mesures plus radicales telles que l'interdiction directe, comme c'est par exemple à Barcelone (voir plus bas) ou, dans une certaine mesure, à Vienne. À New York, les hôtes accueillants doivent être présents dans le bien immobilier durant la location. Dans les faits, il s'agit d'une interdiction presque totale des logements de type Airbnb puisque, comme nous l'avons vu plus haut, les logements chez l'habitant représentent une minorité des biens loués Airbnb⁵⁶. Madrid, Valence et Séville ont également décidé de restreindre considérablement l'offre de location de courte durée en particulier dans les grands quartiers touristiques⁵⁷. À Marseille – où Airbnb s'est développé de façon très importante dans un contexte de crise du logement – les autorités ont imposé une règle de compensation. Celle-ci implique que les hôtes mettant en location de courte durée un immeuble complet doivent créer la même surface en location de long terme. À Saint-Malo, c'est une limitation du nombre d'années durant lesquelles un bien peut être mis en location de court terme qui a été choisie. Autre mesure qui semble gagner en popularité au sein des villes touristiques européennes, l'interdiction des *check-ins* indépendants (par exemple, par le biais d'une boîte à clés)⁵⁸. Tous ces exemples – loin d'être exhaustifs – démontrent les nombreuses possibilités qui s'offrent aux pouvoirs publics afin d'encadrer les activités de la plateforme. Une étude comparative portant sur 16 villes européennes (dont Bruxelles) a démontré que ces mesures participent à réduire considérablement la pression que les hébergements touristiques exercent sur le marché du logement. Néanmoins, l'étude souligne que si, les mesures adoptées ont incontestablement un effet, leur implémentation effective par les autorités publiques et, au premier chef, les collectivités locales se révèle particulièrement compliquée⁵⁹. Et pour cause, nous allons le voir, Airbnb peut se montrer très agressif lorsque les pouvoirs publics essayent d'encadrer ses activités.

⁵⁵ « L'interdiction des boîtes à clés, la nouvelle arme anti-Airbnb », *Rtbf.be*, 17 décembre 2024, [en ligne :] <https://www.rtbf.be/article/l-interdiction-des-boites-a-cles-la-nouvelle-arme-anti-airbnb-11478810>.

⁵⁶ Moustique.be, 23 octobre 2023, *op. cit.*

⁵⁷ « Bruxelles, Paris, Barcelone : ces villes qui veulent limiter le nombre de logements de type Airbnb », *Rtbf.be*, 7 août 2024, [en ligne :] <https://www.rtbf.be/article/bruxelles-paris-barcelone-ces-villes-qui-veulent-limiter-le-nombre-de-logements-de-type-airbnb-11417180>.

⁵⁸ *Rtbf.be*, 17 décembre 2024, *op. cit.*

⁵⁹ BEI G., CELATA F., « Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities », *Annals of Tourism Research*, 2023, vol. CI, [en ligne :] <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738323000786>.

Encadré 1 : Conditions pour devenir « hôte » Airbnb ⁶⁰

En Région bruxelloise	En Région wallonne
<ul style="list-style-type: none"> • Maximum 90 jours par an de location • Attestation sécurité incendie • Attestation en matière d'urbanisme • Enregistrement auprès de Bruxelles Économie et Emploi • Accord des copropriétaires si d'application • Avoir l'hébergement touristique comme objet social • Assurance responsabilité civile • Ne pas avoir été condamné pour certains délits • Respecter les critères liés à la qualification d'hébergement touristique (hygiène, entretien, sécurité...) • Afficher et publier le logo ainsi que le numéro d'enregistrement fourni par la Région • Communiquer ses données statistiques à l'administration • S'acquitter des taxes régionales et communales 	<ul style="list-style-type: none"> • Permis d'urbanisme (depuis 30 janvier 2023) • Déclaration d'exploitation auprès du Commissariat général au Tourisme • Attestation sécurité incendie • Ne pas avoir été condamné pénalement • Assurance responsabilité civile

A. Des informations parcellaires

Tout d'abord, notons que la société américaine a installé son siège social en Irlande où la fiscalité est particulièrement avantageuse pour les grandes entreprises ⁶¹. Les contrats de location sont donc conclus avec la filiale irlandaise du groupe, Airbnb Ireland et les transactions sont gérées par sa filiale britannique, Airbnb UK. Cela permet de soustraire une large part de son chiffre d'affaires aux administrations fiscales nationales. De même, la plupart des employés d'Airbnb travaillent officiellement au développement de la filiale irlandaise, ce qui permet à l'entreprise de facturer une part importante de ces coûts en Irlande. Cela a permis, par exemple, à Airbnb de ne payer que 69 168 euros d'impôts en France pour l'année 2015 ⁶². En outre, la plateforme ne semble pas se gêner pour encourager l'évitement fiscal de ses hôtes. Pour preuve, la mise à disposition gratuite pour les hôtes, via son site web, d'une carte de crédit rechargeable destinée à percevoir

⁶⁰ Pour aller plus loin, consulter : <https://economie-emploi.brussels/hebergement-touristique-particulier-controles> et <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/quelles-sont-les-regles-pour-louer-votre-maison-ou-votre-appartement-sur-airbnb>.

⁶¹ Voir par exemple : « Ireland identified as one of world's most top tax havens », *Irishtimes.com*, 23 octobre 2023, [en ligne :] <https://www.irishtimes.com/business/2023/10/23/ireland-identified-as-one-of-worlds-top-tax-havens/>.

⁶² « Airbnb des millions de chiffre d'affaires et seulement 69.168 euros d'impôts en France en 2015 », *Marianne.net*, 11 août 2016, [en ligne :] <https://www.marianne.net/societe/airbnb-des-millions-de-chiffre-daffaires-et-seulement-69168-euros-dimpots-en-france-en-2015>.

les revenus locatifs. La carte de crédit est produite par une société américaine et émise depuis Gibraltar. Ce qui fait que les revenus locatifs envoyés sur cette carte de crédit sont invisibles pour les administrations fiscales⁶³. Il revient donc aux hôtes de déclarer eux-mêmes et en toute bonne foi, les revenus locatifs perçus via leur bien loué sur Airbnb⁶⁴.

Dans le même temps, Airbnb cultive l'opacité autour de ses activités réelles. En effet, la multinationale ne communique pas automatiquement aux autorités publiques l'identité des hôtes, leurs revenus, l'adresse des biens et le nombre de nuitées réservées via sa plateforme. Sans une législation spécifique, il est impossible, pour une administration, de savoir si un bien est loué une large partie de l'année – ce qui le retire de facto du marché du logement à long terme – ou si l'occupation du bien est plutôt ponctuelle, par exemple, lorsque l'occupant s'absente quelques jours dans l'année. Ainsi, à New York, le procureur général a estimé que la ville aurait dû percevoir 33 millions de dollars en taxes d'occupation d'hôtel entre 2010 et 2014 avec les activités d'Airbnb⁶⁵. En Italie, au terme d'un bras de fer juridique entre les autorités et la plateforme⁶⁶, une enquête pour évasion fiscale à l'encontre d'Airbnb a contraint l'entreprise à payer une amende de 779 millions d'euros. Il s'agit d'un recouvrement lié à la taxe sur les revenus locatifs⁶⁷. Ces montants illustrent le manque à gagner que peut occasionner le développement d'Airbnb sans contrôle suffisant de la part des autorités publiques. À Bruxelles, 95 % des logements Airbnb ne disposeraient pas des agréments exigés par législation régionale et communale. Autant dire que l'activité de la plateforme dans la capitale se développe en dehors de tout cadre législatif. D'après le cabinet de l'échevine à l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles, les exploitants ne peuvent plaider l'ignorance. Favoriser la location via les plateformes plutôt que la location à long terme traditionnelle serait simplement plus rentable pour les propriétaires⁶⁸. La tendance semble être similaire en Wallonie où des campagnes d'information ont été lancées auprès des villes et des communes afin d'informer sur la législation en vigueur et rappeler aux Bourgmestres les obligations des hébergements touristiques en matière de sécurité incendie. Le Commissariat général au tourisme wallon (CGT) estime que 64 % des hébergements touristiques sont déclarés et/ou autorisés en Wallonie (8 700 sur 13 500)⁶⁹. Un chiffre qui tranche radicalement avec l'estimation donnée par la précédente ministre wallonne du Tourisme, Valérie De Bue, en mars 2024 qui estimait que seuls 25 % des hébergements touristiques étaient enregistrés (la ministre parlait alors de

⁶³ « La carte Airbnb permet l'évasion fiscale », *Radiofrance.fr*, 1^{er} décembre 2017, [en ligne :] <https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/l-enquete-de-secrets-d-info/la-carte-airbnb-permet-l-evasion-fiscale-7958510>.

⁶⁴ « Airbnb incite-t-elle à la fraude fiscale ? », *Rtbf.be*, 21 février 2018, [en ligne :] <https://www.rtbf.be/article/airbnb-incite-t-elle-a-la-fraude-fiscale-9846433>.

⁶⁵ AMORE A., DE BERNARDI C. et ARVANITIS P., *op. cit.*

⁶⁶ *Affaire C-83/21*, Luxembourg : Cour de justice de l'Union européenne, 22 décembre 2022, [en ligne :] <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=3643559B99FBB620A0894F8674645039?text=&docid=268786&pageIndex=0&doclang=FR&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=23498174>.

⁶⁷ « Airbnb : l'Italie ordonne la saisie de 779 millions d'euros pour évasion fiscale », *Lesechos.fr*, 7 novembre 2023, [en ligne :] <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/airbnb-litalie-ordonne-la-saisie-de-779-millions-deuros-pour-evasion-fiscale-2027094>.

⁶⁸ Interview de Thi-Tiên Trần (porte-parole et conseillère d'Anais Maes, échevine à l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles). Propos recueillis par l'auteur le 25 février 2025.

⁶⁹ Informations fournies par le cabinet de la ministre wallonne en charge du Tourisme, Valérie Lescrenier, le 21 février 2025.

5 000 hébergeurs enregistrés sur 20 000 actifs en Wallonie)⁷⁰. Notons que ces chiffres – qui avaient été communiqués par l'ex-ministre à la RTBF – n'ont pas pu être confirmés par le CGT avec qui nous avons échangé au travers du cabinet de l'actuelle ministre wallonne du Tourisme, Valérie Lescrenier.

Ces différentes estimations démontrent surtout que les pouvoirs publics apparaissent bien démunis face au refus d'Airbnb de communiquer ses données⁷¹. Et pour cause, cela se traduit non seulement par l'incapacité de faire appliquer la législation et de prélever les éventuelles taxes régionales et communales, mais complique également la tâche des agents communaux comme l'explique le cabinet de l'échevine à l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles :

« Airbnb ne communique pas le nombre de propriétaires qui mettent des biens en ligne ni l'adresse de ces biens. Et si ces données sont recueillies par une autre administration, par exemple fédérale, elle ne peut pas nous les communiquer du fait du Règlement général sur la protection des données (RGPD). Dans ce cadre, la Ville de Bruxelles s'est dotée d'une cellule Airbnb composée de deux agents à temps plein et dédiée aux contrôles. Ceux-ci ont déjà permis de remettre 500 logements sur le marché locatif à long terme. Par contre, nous ne savons pas combien de temps cela va durer. Le propriétaire retire son bien d'Airbnb, mais peut très bien s'y réinscrire par la suite... Pour effectuer les contrôles, les agents travaillent notamment avec des photos postées sur la plateforme et en se rendant sur le terrain, par exemple, en repérant les boîtes à clés et les sonnettes sans nom. Les exploitants s'en sont cependant aperçus et il y en a de moins en moins. Avec l'ordonnance bruxelloise de 2016 qui exige un agrément urbanistique, on a eu 600 demandes pour l'obtention de cet agrément en provenance d'exploitants d'hébergements touristiques. L'administration n'a donné quasi que des refus, car il est très compliqué de faire changer l'affectation d'un bien dédié au logement dans le cadre du Plan régional d'affectation des sols (PRAS). Par contre, avec ces demandes, nous avons eu une liste intéressante des adresses Airbnb sur le territoire de la ville. Cela a facilité les contrôles pendant un moment, mais nous arrivons désormais au bout de cette liste »⁷². Du côté du ministère wallon en charge du tourisme, on reste dans l'expectative de la nouvelle législation européenne (voir plus bas) : « La base de données d'Airbnb est privée. Nous n'avons pas de base légale pour y avoir accès. Cela changera avec l'implémentation du nouveau règlement européen concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée en avril 2026 [voir chapitre IX]. Le règlement prévoit un guichet unique pour le transfert de données de la part d'Airbnb. Tant que ce portail ne sera pas créé, nous ne serons pas en mesure d'exiger de ces plateformes numériques qu'elles nous transmettent plus d'informations. »⁷³.

Le manque de transparence entretenu par les plateformes telles qu'Airbnb pousse les administrations et les services compétents à se tourner vers des sources d'information alternatives. L'Office belge de la statistique, Statbel utilise,

⁷⁰ « Les plateformes de type Airbnb devront être plus transparentes : "C'est une mesure qui va aussi protéger le consommateur", affirme Valérie De Bue », *Rtbf.be*, 8 mars 2024, [en ligne :] <https://www.rtbf.be/article/les-plateformes-de-type-airbnb-devront-etre-plus-transparentes-c-est-une-mesure-qui-va-aussi-protéger-le-consommateur-affirme-valerie-de-bue-11341013>.

⁷¹ DESSOUROUX C. *et al.*, *op. cit.*, p. 16.

⁷² Interview de Thi-Tiên Tràn (porte-parole et conseillère d'Anais Maes, échevine à l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles). Propos recueillis par l'auteur le 25 février 2025.

⁷³ Interview de Nathalie Zocastello (collaboratrice au cabinet de Valérie Lescrenier, ministre wallonne en charge du Tourisme). Propos recueillis par l'auteur le 21 février 2025.

dans ce cadre, les données fournies par les plateformes Airbnb, Booking, Expedia et TripAdvisor à l'agence européenne Eurostat. Néanmoins, ces données ne permettent pas d'opérer un réel cadastre de l'offre puisque celles-ci sont anonymisées et « agrégées sur toutes les réservations et nuitées qui ont lieu sur le territoire belge via leurs plateformes »⁷⁴. *Visit.brussels*, l'office du tourisme de Bruxelles, est par exemple contraint de recourir à des sociétés privées telles que AirDNA (qui réalise du *web scraping*⁷⁵, c'est-à-dire de l'extraction quotidienne de données issues des plateformes comme Airbnb) afin d'obtenir les données d'occupation les plus récentes possibles⁷⁶.

Notons que contrairement au CGT en Wallonie et à *Visit.brussels*, l'office du tourisme flamand *Visit Flanders* a signé un accord avec la plateforme Airbnb en 2021. Celui-ci implique que – jusqu'à six fois par an – Airbnb partage à *Visit Flanders* des données sur l'activité des hôtes dans les quartiers où se déroulent de grands événements tels que les festivals musicaux. *Visit Flanders* est censé recevoir dans ce cadre les informations personnelles des hôtes (nom, adresse électronique, capacité d'accueil, conformité avec la réglementation incendie, adresse du bien) et se trouver ainsi en mesure de vérifier si les biens ont correctement été enregistrés, conformément à la législation régionale. Il semblerait néanmoins que cela n'empêche pas la plateforme de refuser de communiquer sur ses activités, notamment, à Gand et à Malines⁷⁷.

B. Airbnb contre-attaque

En plus d'entretenir l'opacité autour des activités réelles de ses utilisateurs, la multinationale n'hésite pas à attaquer les tentatives politiques visant à encadrer son développement, soit directement, soit par le biais d'associations d'hôtes (voir chapitre VIII). Les recours judiciaires visant à briser les réglementations publiques semblent faire partie de la stratégie globale d'Airbnb puisque l'on observe ce même schéma en Europe et aux États-Unis (notamment à New York⁷⁸, à Santa Monica⁷⁹, à Paris⁸⁰, à Berlin⁸¹...). Et Bruxelles n'échappe pas à la règle. La législation de la capitale impose, notamment, une taxation forfaitaire par nuitée pour tout exploitant d'un hébergement touristique. L'exploitant est ainsi tenu de remettre une déclaration mensuelle à l'administration fiscale. Les « intermédiaires », c'est-à-dire les plateformes telles qu'Airbnb, doivent, pour leur

⁷⁴ « Les plateformes en ligne ont représenté 11.074.000 nuitées chez des particuliers en 2023 », *Statbel.fgov.be*, 3 septembre 2024, [en ligne :] <https://statbel.fgov.be/fr/themes/datalab/donnees-des-plateformes-dans-le-sec-teur-du-tourisme-residentiel>.

⁷⁵ Technique de récupération automatisée des données.

⁷⁶ DESSOUROUX C. *et al.*, *op. cit.*

⁷⁷ MAROY O., « Question écrite. La situation des Airbnb en Wallonie », Namur : Parlement de Wallonie, 8 janvier 2021, [en ligne :] <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&idoc=101008>

⁷⁸ « Airbnb sues New York City over Limits on Short-Term Rentals », *Nytimes.com*, 1er juin 2023, [en ligne :] <https://www.nytimes.com/2023/06/01/nyregion/airbnb-sues-nyc-rentals.html>

⁷⁹ « Airbnb Sues Santa Monica Over Short-Term Rental Laws », *Laist.com*, 7 septembre 2016, [en ligne:] <https://laist.com/shows/take-two/airbnb-sues-santa-monica-over-short-term-rental-laws>

⁸⁰ « In blow to Airbnb, EU Court rules cities can restrict short-term rentals », *Politico.eu*, 22 septembre 2020, [en ligne :] <https://www.politico.eu/article/eu-court-rules-cities-can-restrict-short-term-rentals-in-blow-to-airbnb/>

⁸¹ Unfairbnb. How Online platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures, Bruxelles : Corporate Europe Observatory, 2018, 25 p.

part, communiquer « sur demande écrite, les données de l’exploitant et les coordonnées des établissements d’hébergement touristique, ainsi que le nombre de nuitées et d’unités d’hébergement exploitées durant l’année écoulée »⁸².

En 2017, les autorités bruxelloises ont donc sollicité auprès d’Airbnb des informations concernant les personnes assujetties à la taxe sur l’hébergement touristique. L’entreprise américaine a refusé de coopérer, ce qui a mené les autorités bruxelloises à infliger neuf amendes pour un montant total de 90 000 euros à l’entreprise. Dans le même temps, Airbnb saisissait la Cour constitutionnelle afin de faire annuler l’ordonnance bruxelloise. Cette dernière s’est alors tournée vers la Cour de justice européenne (CJUE) qui a jugé, en avril 2022, qu’une administration publique pouvait bel et bien solliciter ces informations à Airbnb⁸³.

La législation bruxelloise se fait également régulièrement attaquer en justice par une association d’hôtes dénommée *Short Term Rental Belgium* (STR). Les recours judiciaires sont financés par les « contributeurs » de STR dont l’identité n’est pas dévoilée (il est donc impossible de savoir si Airbnb finance de manière directe ces actions). STR a, par exemple, introduit un recours en annulation devant la Cour Constitutionnelle en août 2024, estimant que la législation bruxelloise contrevient à la directive européenne sur la libre prestation des services⁸⁴. La CJUE a, à nouveau, été sollicitée afin de trancher au regard du droit européen. L’association *Short Term Rental* avait également déposé un recours au Tribunal de première instance afin d’obliger la Ville de Bruxelles à traiter les demandes d’agrément incendie qui s’amoncelaient. En novembre 2024, le Tribunal a donné raison à STR et jugé que les conséquences induites par les retards de l’administration étaient indemnisables.⁸⁵ En octobre 2023, la Ville de Bruxelles avait, par contre, eu gain de cause devant la justice après que cinq sociétés spécialisées dans l’exploitation d’hébergements touristiques (dont Sweet Inn, voir plus haut) avaient contesté la nécessité de fournir un certificat urbanistique⁸⁶.

⁸² Voir l’article 12 de l’ordonnance du 23 décembre 2016

⁸³ *Affaire C-674/20*, Luxembourg : Cour de justice de l’Union européenne, 27 avril 2022, [en ligne :] <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=600550DEAD734F6DE1A4409C0285748E?text=&docid=258321&pageIndex=0&doclang=EN&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=659695>.

⁸⁴ « La législation concernant Airbnb attaquée en justice : “Nous refusons que notre secteur soit pris en bouc émissaire” », *Bx1.be*, 7 août 2024, [en ligne :] <https://bx1.be/categories/news/la-legislation-concernant-airbnb-attaquee-en-justice-nous-refusons-que-notre-secteur-soit-pris-en-bouc-emissaire/?theme=classic>.

⁸⁵ « Dossier hébergements touristiques en Région Bruxelles-Capitale : le tribunal de première instance recale la Ville de Bruxelles dans un jugement rendu ce 7 novembre 2024 », *Str-belgium.be*, s.d., [en ligne :] <https://str-belgium.be/dossier-hebergements-touristiques-en-region-de-bruxelles-capitale-le-tribunal-de-1ere-instance-recal-la-ville-de-bruxelles-dans-un-jugement-rendu-ce-7-novembre-2024>.

« HT- Jugement favorable du 7 décembre 2024 », *Concordes.be*, 25 novembre 2024, [en ligne :] <https://concordes.be/fr/ht-jugement-favorable-du-7-decembre-2024>.

⁸⁶ « Airbnb “illégaux” : la justice donne raison à la Ville de Bruxelles », *Bx1.be*, 26 octobre 2023, [en ligne :] <https://bx1.be/categories/news/airbnb-illegaux-la-justice-donne-raison-a-la-ville-de-bruxelles/?theme=classic>.

VIII. DES « MOUVEMENTS CITOYENS » TÉLÉGUIDÉS PAR AIRBNB

Les procédures judiciaires ne sont pas les seules armes d'Airbnb pour faire pression sur les autorités publiques. L'une de pierres angulaires de la stratégie d'Airbnb repose sur une forme très spécifique d'action, le « lobbying communautaire » (en anglais, *grassroots lobbying*). Il s'agit pour une entreprise d'encadrer, former et piloter des groupes de citoyens afin de les utiliser comme vecteurs d'influence auprès des responsables politiques et de l'opinion publique. Cette stratégie est de plus en plus utilisée, en particulier, par les multinationales de l'économie de plateformes dont les activités font l'objet d'une attention croissante de la part des autorités locales. La technique n'est cependant pas nouvelle et a déjà largement fait ses preuves pour l'industrie pharmaceutique, du tabac et fossile⁸⁷. Le lobbying communautaire d'Airbnb constitue cependant l'exemple le plus abouti de ce type de stratégie.

Concrètement, cela se traduit par la mise en place et la coordination de « clubs d'hôtes ». Comme leur nom l'indique, ceux-ci sont composés d'hôtes Airbnb, mais pas n'importe lesquels. Une étude publiée par l'Université de Manchester⁸⁸, et basée sur l'analyse de documents internes à Airbnb ainsi que sur 21 interviews d'anciens cadres de l'entreprise, démontre que ces groupes sont en réalité bien peu représentatifs de la sociologie des hôtes. L'étude illustre, en effet, qu'il s'agit principalement d'hôtes non professionnels, partageant leur propre logement sur la plateforme pour coller au récit d'économie du « partage » que défend Airbnb. Ce choix donne également plus de légitimité à Airbnb afin de protéger son modèle qui est, en réalité, de plus en plus contrôlé par une poignée de professionnels.

Ces « groupes de citoyens » sont par ailleurs présentés comme le fruit de mouvements spontanés plutôt que comme faisant partie intégrante de la stratégie de lobbying de la multinationale. Et pour cause, les villes qui voient naître ces « clubs » ne doivent rien non plus au hasard. On les retrouve de façon disproportionnée au sein des villes qui tentent de réglementer les activités de la plateforme. Ces clubs ont notamment été particulièrement développés à San Francisco, Berlin, Barcelone, Édimbourg et New York. À Paris, en vue de lutter contre l'enregistrement obligatoire des hôtes, Airbnb a tenté de créer des clubs d'hôtes dans chaque arrondissement de la ville⁸⁹. Aujourd'hui, on estime qu'il existe entre 350 et 400 clubs de la sorte dans le monde, chacun composé en moyenne de sept à neuf membres. Comme le décrit l'une des ex-cadres de la plateforme interviewée dans l'étude, le processus de recrutement est insidieux. Les employés d'Airbnb n'hésitent pas à prendre des contacts directs avec les hôtes (sur base d'une liste de contacts fournie par Airbnb) et à établir des liens informels, voire amicaux avec eux afin de les diriger vers l'organisation et l'action politique :

« Les organisateurs de clubs devaient progressivement obtenir la confiance des hôtes (...) Ce processus inclut, entre autres choses qui ont été décrites par de nombreuses personnes interrogées, des appels téléphoniques, des SMS réguliers,

⁸⁷ « How Airbnb and Uber use activist tactics that disguise their corporate lobbying as grassroots campaigns », *Theconversation.com*, 15 avril 2021, [en ligne :] <https://theconversation.com/how-airbnb-and-uber-use-activist-tactics-that-disguise-their-corporate-lobbying-as-grassroots-campaigns-158899>.

⁸⁸ YATES L., « The Airbnb 'Movement' for Deregulation: How Platform-Sponsored Grassroots Lobbying is Changing Politics », Manchester, Université de Manchester, 53 p.

⁸⁹ YATES L., *op. cit.*

des réunions et le développement des liens d'amitié (...) Les recrues sont ensuite invitées à remplir des rôles de plus en plus politiques et à forte intensité de travail. »⁹⁰.

Il apparaît qu'Airbnb offre un véritable support à ces clubs « citoyens ». L'étude relève par exemple un soutien humain et logistique lors de manifestations, des formations politiques pour les membres du club, la création et la répétition d'« histoires personnelles » d'hôtes pour toucher l'opinion publique et, bien entendu, la suggestion de politiques à défendre. Ces clubs d'hôtes vont alors exercer un lobbying à l'attention des pouvoirs publics locaux, par exemple, en participant aux auditions publiques d'un conseil communal, en rédigeant des courriers, des lettres ouvertes, des pétitions, en interpellant les médias ou encore en organisant des manifestations. Certains clubs et organisateurs sont même rémunérés par la plateforme. Néanmoins, il arrive que ces clubs soient moins malléables que prévu. Ainsi, lorsque certains d'entre eux émettent des revendications qui ne collent pas avec l'agenda d'Airbnb, le management de l'entreprise y voit des défaillances de l'équipe chargée des politiques publiques. Les émissaires d'Airbnb tentent alors d'influencer les membres du club afin qu'ils mettent en exergue certains éléments revendicatifs au détriment d'autres.

De façon plus générale, il est clair que le « lobbying communautaire » pose de nombreuses questions éthiques et démocratiques. Tout d'abord, puisque cela permet à Airbnb d'avancer masqué en faisant la promotion de ses intérêts sous couvert de mobilisations citoyennes. En outre, cela suppose, dans une certaine mesure, de « manipuler » un groupe citoyen afin qu'il serve les objectifs de la multinationale. Dans le même temps, le soutien qu'apporte Airbnb à ces clubs leur donne un avantage indéniable comparé à de « véritables » groupes citoyens qui tentent de faire valoir leur point de vue (par exemple, en militant pour plus de logements sociaux et des loyers abordables). Enfin, soulignons que ce type de lobbying échappe à toutes les réglementations en vigueur.

IX. LA LÉGISLATION EUROPÉENNE POUR METTRE UN TERME À L'OPACITÉ ?

En avril 2024, l'UE adoptait un règlement qui pourrait considérablement changer la donne pour les pouvoirs publics et briser l'opacité qui entoure les données des plateformes telles qu'Airbnb. Il s'agit du règlement concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée qui devrait entrer en vigueur dès avril 2026 (voir *supra*)⁹¹. Celui-ci introduit des procédures harmonisées pour l'enregistrement des hôtes avec l'octroi d'un numéro unique qui devra être publié sur les plateformes numériques.

Il impose aux plateformes l'obligation de fournir périodiquement les informations relatives aux activités des hôtes auprès d'un guichet par État membre. Ce règlement pourrait donc considérablement améliorer l'implémentation effective des législations régionales et communales encadrant l'hébergement de courte durée. L'implémentation de ce règlement européen pourrait, en effet, per-

⁹⁰ YATES L., *op. cit.*, p. 27.

⁹¹ Règlement (UE) 2024/1028, Bruxelles : Union européenne, J.O. L 2024/1028 du 29 avril 2024, [en ligne :] <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/HIS/?uri=CELEX:32024R1028>.

mettre de rendre les plateformes responsables de l'enregistrement effectif des hôtes et facilitera la collecte de taxes auxquelles sont assujettis les exploitants⁹². L'impact réel de ce règlement européen dépendra néanmoins de la capacité des pouvoirs publics à l'opérationnaliser, c'est-à-dire à mettre en place un guichet unique, à traiter les données fournies par Airbnb et à distiller celles-ci aux autorités compétentes. Or, comme nous le rapportait le cabinet de la ministre wallonne en charge du tourisme, cette étape semble particulièrement complexe :

« La mise en œuvre pose question. Cela pourrait bloquer pour des raisons budgétaires. Et en période de restrictions budgétaires, il faut faire des choix politiques. Qui va contribuer et à quelle hauteur ? Il est évident que la Communauté germanophone contribuera moins que la Région bruxelloise ou la Wallonie. À Bruxelles, il n'y a toujours pas de gouvernement et sans eux, nous ne pouvons pas lancer les discussions sur la répartition budgétaire »⁹³. Au cabinet de l'échevine de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, on s'interroge sur la façon dont seront gérées ces données : « il y a énormément de données à traiter. Il faut que l'administration trouve un moyen de les analyser, de les trier et, ensuite, de les rediriger vers les régions puis vers les communes et ensuite que celles-ci puissent à leur tour les traiter »⁹⁴.

Nous l'avons vu, ce règlement européen intervient dans un contexte de bras de fer entre les plateformes et les autorités publiques – principalement locales – qui tentent de les encadrer. Un rapport publié en 2018 par l'ONG *Corporate Europe Observatory* démontrait comment les multinationales de l'économie de plateforme, dont Airbnb, ont exercé un important lobbying envers les institutions européennes afin de faire interdire les législations locales qui contrariaient leurs intérêts. Et d'après l'ONG, les lobbys représentant les grandes plateformes ne devaient pas déployer trop d'efforts pour convaincre les fonctionnaires de la Commission européenne : « Dans le service de la [...] DG GROW, on croit fermement que ces simples plateformes en ligne sont des ambassadeurs de l'innovation et une voie vers une croissance soutenue au bénéfice de tous »⁹⁵. Une communication de la Commission parue en 2016 appelait d'ailleurs les États membres à n'autoriser des mesures restrictives quantitatives (type limitation du nombre de nuitées par an) qu'en « dernier recours »⁹⁶. Du côté du Parlement européen également, jusqu'à récemment, on défendait les géants de l'économie de plateforme. En 2017, les eurodéputés avaient adopté une résolution condamnant les réglementations restreignant l'offre d'hébergements touristiques se développant via l'« économie collaborative »⁹⁷. En ce sens, l'adoption en 2024 de ce nouveau règlement européen par le Parlement et le Conseil apparaît comme une véritable victoire des collectivités locales qui luttent contre le développement effréné des hébergements touristiques de courte durée. Les contestations des résidents et la volonté des villes d'encadrer le développement des plateformes ont permis de

⁹² BEI G., CELATA F., *op. cit.*

⁹³ Interview de Nathalie Zocastello (collaboratrice au cabinet de Valérie Lescrenier, ministre wallonne en charge du Tourisme). Propos recueillis par l'auteur le 21 février 2025.

⁹⁴ Interview de Thi-Tiên Tràn (porte-parole et conseillère d'Anaïs Maes, échevine à l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles). Propos recueillis par l'auteur le 25 février 2025.

⁹⁵ *Corporate Europe Observatory, op. cit.*, p. 24.

⁹⁶ COM(2016) 356, Bruxelles : Commission européenne, 2 juin 2016, [en ligne :] <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52016DC0356>, p. 5.

⁹⁷ P8_TA(2017)0271, Bruxelles : Parlement européen, 15 juin 2017, [en ligne :] https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2017-0271_EN.html?redirect.

faire pression sur les États membres et l'exécutif européen afin qu'ils adoptent un cadre législatif à rebours de la politique de laisser-faire qu'ils défendaient initialement.

CONCLUSION

À la lumière des différents éléments soulevés dans cette étude, nous pouvons affirmer que les activités d'Airbnb font payer un lourd tribut à la collectivité. D'une part, la structure de la multinationale repose sur une stratégie d'optimisation fiscale avec un siège social établi en Irlande. D'autre part, le développement des hébergements de type Airbnb au sein d'un quartier peut contribuer à faire grimper les prix du logement et, en conséquence, à déplacer les habitants qui ne parviennent pas à suivre financièrement. En outre, les « hôtes » qui ne se conforment pas à la législation en se soustrayant ainsi à leurs obligations fiscales génèrent un manque à gagner pour les caisses communales, régionales et fédérales. Or, faire respecter la législation en vigueur nécessite de réaliser des contrôles systématiques et donc d'y dédier des services administratifs. À cela s'ajouteront les dépenses liées aux recours en justice que la plateforme et les associations d'exploitants n'hésiteront pas à introduire pour contester ces réglementations. Et nous l'avons vu, il apparaît clair que la plateforme et/ou ses hôtes accueilleront toute tentative d'imposer un cadre législatif par des recours en justice. Qu'il porte leurs fruits ou non, ceux-ci ont également pour rôle, notamment du fait de leur coût, de décourager les pouvoirs publics.

Dans ce cadre, l'adoption d'un règlement européen imposant un enregistrement aux hôtes et un transfert de données vers les autorités publiques constitue une véritable avancée. Il s'agit d'une victoire pour toutes les collectivités locales qui luttent depuis des années contre les conséquences pour le logement induites par l'essor de la plateforme. Il faudra, néanmoins, attendre la mise en œuvre effective du règlement pour appréhender sa propension à atteindre son objectif, c'est-à-dire à permettre aux autorités publiques d'avoir un véritable cadastre des biens loués via la plateforme, des adresses et de l'identité des hôtes. Cela démontre également qu'avec de la volonté politique, il est tout à fait possible d'adopter un cadre réglementaire suffisamment solide pour soumettre les géants de l'économie de plateforme au respect des réglementations en vigueur. Cela signifie que, jusqu'ici, le développement des activités d'Airbnb au sein d'une sorte de « zone grise » a été permis par un certain dogmatisme idéologique fondé sur la confiance dans les « bienfaits » de l'innovation et la disruption. Un laisser-faire que le discours politique justifie régulièrement par une soi-disant impuissance des pouvoirs publics à légiférer (et à faire respecter la législation) face aux géants de l'économie de plateforme. Le tournant amorcé par l'adoption du règlement européen sur la collecte de données démontre que cette justification ne résiste pas à l'épreuve des faits.

FRONTEDDU Boris, *Airbnb. Une multinationale au-dessus des lois ?*, Bruxelles :Citoyenneté & Participation, Étude n°51, 2025, [en ligne :] <https://www.cpcp.be/publications/e51-rbnb>.

Désireux d'en savoir plus !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES

Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

L'essor d'Airbnb a considérablement changé la donne dans le secteur de l'hébergement touristique. La plateforme américaine s'est fait connaître en se présentant comme un nouvel acteur de l'« économie de partage ». Son slogan, « Bienvenue à la maison », appuie cette idée de partage convivial. Pourtant, quinze ans après sa création, la réalité est bien éloignée du récit promu par l'entreprise. La plateforme essuie de nombreuses critiques. Le secteur hôtelier y voit une concurrence déloyale. La plateforme est également régulièrement pointée du doigt pour exercer une pression supplémentaire sur le marché du logement et participer à la gentrification. En parallèle, il apparaît qu'une majeure partie des « hôtes » Airbnb ne se conforme pas aux réglementations locales, régionales et fédérales. À Bruxelles, ils seraient 95 % à ne pas respecter la réglementation en vigueur. Plongée au cœur d'une entreprise qui cultive l'opacité et lutte féroce contre toute tentative d'encadrement législatif.

Citoyenneté & Participation

Avenue des Arts, 50/6 – 1000 Bruxelles

02 318 44 33 | info@cpcp.be

www.cpcp.be | www.facebook.com/CPCPasbl

Toutes nos publications sont disponibles en téléchargement libre :
www.cpcp.be/publications/