



DE JOURNALISTE À RESPONSABLE D'HÉBERGEMENT

# DANS LA PEAU D'UN HÔTELIER AMATEUR

*Proposer un hébergement en location est devenu une habitude pour pas moins de 11.000 Belges, principalement des particuliers désireux d'arrondir leurs fins de mois. Mais est-ce si simple ? Et combien cela rapporte-t-il ?*

CHRISTOPHE CHARLOT / PHOTOS : DAPHNÉ CAWET

« Couple sympathique mais ne pense qu'à gratter 10 euros par-ci, par-là. Dix euros de frais, payables en espèces, pour les draps de lit, je trouve cela excessif (sachant que nous n'avons utilisé que le lit double, les enfants ont dormi sur un matelas pneumatique) ». Le commentaire laissé par mes premiers clients Airbnb m'assomme : ce couple de Parisiens accompagné de trois enfants (alors que la venue de seuls deux bambins était annoncée) avait spécifiquement demandé de prévoir des draps. A 60 euros/nuits (pour une maison trois chambres située dans une commune du sud de Bruxelles), je ne comptais effectivement pas mettre de linge de chambre à disposition. D'autant plus que déduction faite de la commission prélevée par la plateforme américaine, je n'encaisserai que 58 euros... pour une dizaine d'heures de travail et de préparatifs !

En Belgique, nous sommes 11.000 à louer notre maison ou une ou plusieurs chambres sur Airbnb, avec un total de 13.600 hébergements mis à disposition. La démarche ne se limite pas à placer son annonce sur le site et à passer les clés aux voyageurs une fois le bien loué. Un Airbnb, cela se prépare ! Une fois inscrit sur la plateforme, il s'agit de préparer soigneusement son annonce (prise de photos, descriptif attractif, informations précises sur la maison, voire le quar-

tier, etc.), étape primordiale pour tout hôtelier amateur. Pour attirer le chaland, rien ne doit être laissé au hasard. Et toutes les informations doivent être correctes afin d'éviter une éventuelle déconvenue. Car, au vu des commentaires laissés par les visiteurs, vous pouvez facilement subir un retour de manivelle si tout n'est pas parfait.

## Nouvelle réglementation bruxelloise

Lors de notre expérience, il était encore possible de s'inscrire sur la plateforme Airbnb sans subir de contraintes administratives. Mais la nouvelle réglementation bruxelloise relative à l'hébergement touristique change fortement la donne. Les candidats « hôteliers amateurs » sont désormais contraints « de rentrer une déclaration préalable, mais aussi de communiquer une série de documents comme l'accord de la copropriété (pour

les appartements) ou un plan à l'échelle de l'hébergement », détaille Philippe Coulon, *country lead Belgium* d'Airbnb. Pas simple, contrairement à la plateforme Airbnb qui se veut conviviale et facile d'utilisation. Celle-ci invite l'utilisateur à ajouter un maximum d'informations pratiques afin de décrire au mieux son bien. Vous pouvez préciser si votre habitation est équipée d'un espace pour travailler, de détecteurs d'incendie, de shampoing, etc. Autant de critères qui vous permettront de justifier un prix de location plus élevé. Car Airbnb suggère un tarif sur la base de la configuration du bien, de sa localisation et de ses particularités. Dans mon cas, la plateforme me propose un tarif de 46 euros/nuits. Seulement 46 euros ! Je n'en tiens pas compte et propose mon hébergement trois chambres à 60 euros dans un premier temps, quitte à l'augmenter une fois les premières évaluations positives obtenues, me dis-je. Car 60 euros pour loger une famille de quatre ou cinq personnes ne me semble pas excessif. Le prix attractif reste l'élément déterminant d'Airbnb, même si les aficionados de la plateforme mettent en avant l'expérience sociale et les rencontres que favorise la start-up américaine. En moyenne, selon le site français de voyage Goeuro, le prix moyen d'un appartement à Paris sur Airbnb serait de 70 euros seulement. Difficile de dénicher la moindre chambre d'hôtel un peu ➤

**En Belgique, nous sommes 11.000 à louer notre maison ou une ou plusieurs chambres sur Airbnb, avec un total de 13.600 hébergements mis à disposition.**

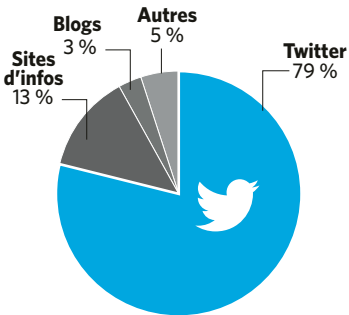




LE BUZZ BELGE D’AIRBNB

SOURCE : **the cube**

Présence sur les réseaux sociaux en Belgique



Au premier trimestre 2016, le site de location d’hébergement a fait pas mal parler de lui, comme toujours ! Selon les chiffres de The Cube, filiale d’Auxipress, spécialisée dans l’analyse des réseaux sociaux, le grand groupe américain a été mentionné 3.907 fois *online* en Belgique, dont 644 fois sur des sites d’infos et des blogs. En janvier, la firme a communiqué des chiffres pour le marché belge. Par la suite, deux gros pics de mentions : lors de la mise en location d’un igloo sur Airbnb et de la chambre de Van Gogh à Chicago.

CE QUE J’AI GAGNÉ VIA AIRBNB

Durée	Revenus
1 nuit (4 au 5 mars)	58 € (+10 € pour les draps)*
3 nuits (18 au 21 mars)	189 €* 
2 nuits (26 au 28 mars)	130 €* 
Total	387 € (soit 64,5 € par nuit)

\* revenus bruts après déduction de la commission d’Airbnb

correcte pour ce prix dans la capitale française.

Hôtelier... quand j’en ai envie ou besoin

Ce positionnement sur les prix porte ses fruits et attire des clients du monde entier. Lors de mon expérience UberizeMe, j’ai décidé de mettre en location mon bien tous les week-ends du mois de mars. Car, bien sûr, le géant américain offre aux hôteliers amateurs la flexibilité chère aux start-up du Web : vous pouvez choisir de manière précise les jours et périodes auxquels les surfeurs pourront réserver. Ma maison a été louée durant trois des quatre week-ends de mars. Une prouesse tant la concurrence est forte. Selon le site InsideAirbnb.com, Bruxelles compterait pas moins de 4.903 logements disponibles sur la plateforme, dont 205 dans ma commune, à Uccle.

La première location que j’ai enregistrée portait sur une seule nuit. Une durée fort peu intéressante car les préparatifs nécessitent beaucoup de temps lorsqu’on loue l’entièreté du logement dans lequel on vit quotidiennement. Afin de préparer la maison pour la première location (une nuit, pour 65 euros), j’ai passé une journée complète à la nettoyer et la bichonner dans les moindres détails. Pas loin de 10 heures de préparation, comprenant le nettoyage, rangement, mise en sécurité des objets précieux... Mieux vaut se montrer prudent. Car, certes, Airbnb propose une «garantie hôtes», soit une «protection allant jusqu’à 800.000 euros, qui couvre les dommages causés aux biens assurés dans l’éventualité rare où un voyageur

causerait des dégâts dont le remboursement serait supérieur à la caution, ou si celle-ci n’avait pas été demandée», détaille le site. Mais la liste des exclusions est longue : les espèces et titres, les objets de collection, les œuvres d’art, les bijoux, les animaux de compagnie, etc. Heureusement, je n’ai pas eu besoin d’activer la moindre assurance durant mes différentes locations au mois de mars. Sur les six nuits louées (*lire l’encadré «Ce que j’ai gagné via Airbnb»*), seul un verre à vin a été cassé. Minime.

36 nuits en moyenne

Et les revenus ? Malgré les recommandations d’Airbnb, j’ai commencé à proposer ma maison à 60 euros avant de l’augmenter à 65 euros/nuit. Sur les montants de location, le site prend une commission de 3 %. Mais Airbnb ne se sert pas que chez les hôtes : son *business model* repose également sur un montant perçu auprès du voyageur (entre 6 et 12 %, en fonction de la durée du séjour). Ma maison a donc été louée durant trois week-ends pour un total de six nuits. Cela m’a rapporté, après déduction de la commission d’Airbnb, 387 euros. Le Belge qui met en location un hébergement sur Airbnb le loue en moyenne 36 nuits par an pour un revenu annuel moyen de 2.300 euros. «Cela montre bien qu’il s’agit d’une activité le plus souvent sporadique», souligne Philippe Coulon. Mais, au total, cela fait un paquet de nuitées en Belgique. Pas étonnant que certains hôteliers se montrent critiques face à la concurrence déloyale des particuliers et dénoncent des activités en noir.

Pourtant, les revenus générés au départ

de la plateforme Airbnb doivent bel et bien être déclarés. «En tant qu’hôte propriétaire, il faut déclarer ses revenus de location d’hébergement, insiste Philippe Coulon. Et pour cela, nous envoyons annuellement un fichier récapitulatif avec les revenus gagnés au travers d’Airbnb. Mais ce n’est pas simple pour les hôtes qui doivent déclarer une partie comme revenus immobiliers et une autre comme revenus mobiliers. Grosso modo, les revenus Airbnb sont taxés à 10 %.»

En marge des revenus, les avis et notations des voyageurs sur la plateforme constituent l’un des principaux retours sur l’activité de l’hôtelier amateur. «Aucune mauvaise surprise. Tout est fait pour que l’on se sente à l’aise. Un séjour parfait pour un couple avec deux enfants», écrit Magali après son séjour de deux nuits à la maison. Tandis que Thomas souligne que «la maison de Christophe était une surprise fantastique, bien plus que nous le pensions. Tout était bien équipé et la vue depuis notre chambre était superbe. On se sentait vraiment comme chez nous». De quoi faire oublier les 10 heures de préparatifs pour accueillir les voyageurs... ☺

Suivez UberizeME, l’immersion d’un mois dans l’économie collaborative, chaque semaine dans **Trends-Tendances**, chaque vendredi dans **Z-Expert** sur Canal Z et en continu sur [www.trends.be/uberizeme](http://www.trends.be/uberizeme).

Reportage réalisé avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles