



Ma maison fait du bon *BOULOT*

Crise économique et explosion d'internet obligent, une nouvelle communauté connectée s'échange ses bons plans, pour rentabiliser sa maison ou voyager autrement. Enquête sur trois façons de mettre sa maison au boulot !

Texte Marie Delloye Photos Laetizia Bazzoni Illustration Éloïse Oddos

L'heure est aux systèmes D. Ceux qui formaient auparavant une petite communauté d'énergumènes à la recherche d'un autre mode de voyage, plus authentique, forment désormais une communauté dans le monde entier. Depuis l'explosion d'internet et la crise économique, on ne compte plus les sites qui favorisent les échanges de bons procédés. Nous avons enquêté sur trois façons de rentabiliser son bien immobilier ou de voyager autrement : louer sa maison ou son appartement pour des tournages de films ou de pubs ; louer son appartement pour le week-end à des particuliers, ou simplement une chambre dans sa maison, afin de rembourser plus facilement son emprunt ; enfin échanger sa maison avec une autre famille qui habite parfois à l'autre bout du globe... Voyage au pays de la débrouillardise, qui aide à vivre mieux !

1 LOUER POUR UN TOURNAGE

Quand des Français débarquent en Belgique, leur première surprise est souvent celle de découvrir qu'ils peuvent presque doubler leur surface habitable, avec le même budget. Certaines familles qui vivent désormais dans de grandes maisons avec jardin attenant en ont d'ailleurs tiré doublement profit. Et ont décidé de proposer leur bien à la location pour des tournages de films ou de pubs... dont on connaît le goût pour les grandes propriétés. Devenue la terre d'accueil privilégiée des productions de films et de pubs grâce au fameux « tax shelter » (voir notre encadré p. 11), la Belgique a su développer un



“Il faut rester zen quand les équipes de tournage passent à travers toute votre maison. Le mieux c’est d’être présent sur place sans déranger, pour dire vos limites ! Mais grâce à ces tournages, nous avons pu faire des travaux dans la maison.”

DONATIENNE
PROPRIÉTAIRE

marché qui nécessite des lieux exceptionnels de tournage. Pour ce faire, les maisons de production louent des maisons ou appartements repérés par des spécialistes qui passent la région bruxelloise au peigne fin pour satisfaire les demandes au pied levé. Plus spacieuses, les maisons belges sont en effet très prisées des productions de tournages. Si vous êtes propriétaire et que l’idée de voir les coulisses d’un tournage vous parle, c’est une aventure à tenter et un bon moyen de rentabiliser votre maison... Même s’il faut s’attendre à ce que votre maison soit mise à rude épreuve !

Métier : repéreur

Guy Baudouin sillonne Bruxelles et ses environs depuis 25 ans pour trouver des maisons qui colleront au scénario d’un film : « Disons que pour 12 semaines de tournage il faut 12 semaines de repérage. Je parcours la région bruxelloise jusqu’à 45 km du centre pour proposer des maisons, des lieux idéaux, aux producteurs. Quand j’ai trouvé la maison idéale,

je sonne, je discute avec les propriétaires et s’ils sont d’accord, ils signent un contrat et c’est réglé. Nous travaillons évidemment avec une grande banque de données, nous avons chacun nos contacts mais c’est rare qu’une maison soit directement trouvée pour un film, cela demande beaucoup de temps et de recherche. Je travaille pour environ 5 à 6 longs-métrages par an, sans compter les pubs, et pour des clients du monde entier ! De temps en temps les propriétaires des lieux ne veulent pas louer leur maison, il se méfient, mais petit à petit, on leur explique quel acteur sera là, et puis on leur donne une idée du montant de la location, et ils sont rassurés ! Pour une location de maison, on peut compter entre 1.500 et 2.000 euros la journée, et 750 euros par jour de montage et de démontage... » Guy Baudouin a par exemple récemment travaillé pour le film *Suite Française*. Il raconte son expérience : « Je devais absolument trouver un village qui fasse très français, et une maison dans son jus, qui rappelle les années 40.

J’ai fini par trouver cette maison à Nivelles, les propriétaires étaient d’accord et le film a été tourné chez eux pendant trois semaines... »

Lou Doillon dans votre salon... avec 40 techniciens !

Donatienne, mère de famille belge installée à Bruxelles, a mis sa maison en location plusieurs fois pour des tournages : « Tout doit aller très vite, car les producteurs sont toujours très pressés. Ce sont des repéreurs qui me contactent toujours, ils viennent voir la maison, ils font leur compte-rendu au producteur et ensuite, si elle est choisie, l’équipe débarque quinze jours ou trois semaines plus tard... Il faut vraiment rester zen quand on voit que des réalisateurs veulent cuire un poulet dans votre salon, ou que les équipes passent à travers toute votre maison ! Ils sont souvent au moins 20 et ils ne font pas spécialement attention à vos affaires, le mieux c’est d’être toujours un peu présent sur place mais sans les déranger, pour dire vos limites ! Chez moi, il paraît que c’est la lumière de ma

cuisine qui est belle, du coup, ils filment souvent là, mais ça ne veut pas dire que la maison entière n'est pas mise à contribution... Nous avons même dû loger ailleurs pendant une semaine pour un tournage de film, mais la plupart ne durent pas plus de deux jours. Il y a aussi un côté sympa à ces tournages, ce sont les coulisses de tout un film que l'on vit de près, sans oublier les rencontres avec des acteurs reconnus comme par exemple Lou Doillon... Financièrement, l'avantage est intéressant, nous avons pu faire des travaux dans la maison grâce à ces tournages, et ça ne dure jamais longtemps. »

Des assurances en béton

Et puis, même s'il y a toujours des dégâts, ils sont entièrement remboursés, les assurances étant très qualitatives dans ce domaine. D'ailleurs, nous avons fait appel à une société belge d'assurances spécialisée dans ce domaine qui est réputée mondialement. Olivier Héger, fondateur de Circles Group a créé un pack d'assurances qui protègent le propriétaire d'une manière telle que celui-ci est tout de suite remboursé, pour le moindre dégât... De l'intérieur jusque dans le jardin ! « Lorsqu'il y a un dommage dans une maison louée pour un tournage, notre assurance est composée d'une notion de responsabilité locative civile qui rend le locataire de la maison responsable. Le propriétaire de la maison est du coup aussi bien protégé pour le moindre dommage qu'un locataire immobilier normal, dans le long terme. L'autre notion créée est celle de biens confiés, c'est-à-dire, une garantie qui couvre

les biens ni fixés ni attachés dans la maison, que ce soit des objets d'art ou des canapés, griffés, éraflés ou salis... Il faut savoir que pour une production de long-métrage, l'assurance représente une petite partie du budget, dès lors, ils ne chipotent pas avec les dommages causés, et puis le cinéma c'est un petit monde, tout le monde se connaît et on travaille tous ensemble en confiance. »

Si l'aventure vous tente, il ne vous reste plus qu'à contacter les quelques repéreurs réputés et à passer une annonce ou à rentrer dans leur base de données !

Le succès du tax shelter

Née de la volonté du gouvernement belge de favoriser le développement du cinéma dans le Plat pays, ce mécanisme fiscal a été mis en place en 2004 et propose aux sociétés résidant en Belgique d'investir dans un film et de bénéficier d'une importante exonération fiscale de 150 %. Complexe, le tax shelter permet en gros, à une société qui investirait un excédent de trésorerie de 100.000 euros dans un film produit par une boîte belge, de déduire 150.000 euros de ses bénéfices imposables. Résultat : la société en question fait ainsi une économie de 50.000 euros d'impôt (en sachant que l'impôt sur les sociétés avoisine les 34 % en Belgique). Et d'un autre côté, l'État belge y gagne considérablement aussi, car 90 % des sommes investies doivent obligatoirement être dépensées en Belgique. En 2004, 10 millions d'euros étaient levés. En 2013, on estimait ce montant à environ 200 millions d'euros. De plus, le placement pouvait faire l'objet d'un rendement garanti de 4,52 %. Suite à quelques déviances malencontreuses, en 2014, le contrôle sur la mesure a été renforcé, notamment via des attestations délivrées par le SPF Finances, afin de s'assurer que 90 % de l'investissement soit bien utilisé pour le film.

Pour plus d'infos : taxshelter.be.

“ Pour une location, on peut compter entre 1.500 et 2.000 euros la journée. Nous avons chacun notre banque de données et nos contacts, mais c'est plutôt rare de trouver directement une maison optimale pour un film. ”

GUY BAUDOUIN
REPÉREUR POUR LE CINÉMA



2 LES SITES DE LOCATION

Nous connaissons presque tous quelqu'un qui met en location un chambre dans sa maison, ou qui a loué un studio attenant à une maison, surfant sur la vague des sites de location entre particuliers... L'explosion du site Airbnb.be en illustre toute l'ampleur ! On ne compte plus le nombre de sites internet qui ont littéralement envahi la toile depuis les années 90-2000 et qui réunissent des milliers de petites annonces... Ici encore, nous avons rencontré des dizaines de sites spécialisés. En France, des catalogues comme *De particulier à particulier* ont encouragé, à travers leur succès, le lancement de nombreux sites de location en tous genres.

Le phénomène Airbnb

Leader mondial dans ce genre de plateformes, le fameux Airbnb, est devenu un vrai pilier de ce marché mondial en pleine explosion. Avec plus de 5.000 annonces en Belgique (en augmentation de 150 % par rapport à il y a un an), le nombre de voyageurs séjournant en Belgique avec Airbnb a augmenté de 170 % au cours des douze derniers mois, et celui du nombre de Belges voyageant avec Airbnb a augmenté de 150 %. Véritable médiateur, ce site a réuni plus de 30 millions de voyageurs depuis sa création en 2008 et propose plus d'un million de chambres, de maisons, d'appartements, dans le monde entier. Un vrai « melting pot » dans lequel il faut bien trier les offres... Contrairement aux autres sites de location et d'échange de maisons, Airbnb agit comme garant de location et de paiement pour chaque réservation, et prélève une commission chez le voyageur et le loueur. Ici donc, la convivialité n'est pas la priorité, et, même si la transaction financière est garantie par Airbnb, la confiance se perd un peu dans l'énorme variété des offres. Sarah Roy, community manager chez Airbnb à Paris explique les rouages de cette grande machine : « Quand le voyageur paie son logement, la transaction est bloquée jusqu'au moment où il arrive dans le bien loué, et ce n'est qu'à ce moment-là que nous versons le loyer au loueur. Une commission est prélevée chez l'hôte (3 %) et chez le voyageur (6-12 %), pour tous les frais de service. Nous proposons une panoplie de services différents pour les loueurs : un photographe vient gratuitement prendre des photos du bien, une garantie « hôte » est proposée gratuitement. C'est un système très flexible, et tout le monde peut y trouver son compte. » Rien ne vous empêche de juger votre logis d'accueil sur la page, et d'échanger



des bons plans via les forums à disposition. Enfin, pour louer un bien, vous devrez obligatoirement vous inscrire sur Airbnb...

Louer une partie de sa maison

Pour pallier les coûts d'un achat de maison, certains jeunes propriétaires n'hésitent pas à rentabiliser leur nouvel achat en louant des chambres ou en transformant une partie en appartement. C'est le cas d'Astrid, qui a acheté une maison à Saint-Gilles et qui a transformé un des étages en appartement qu'elle loue pour des courtes durées à des étrangers de passage. « Pour moi,

ces locations sont importantes parce qu'elles me permettent de rembourser en partie mon emprunt, du coup je fais très attention à répondre rapidement, et à mettre ma page à jour avec de nouvelles infos, une description précise des lieux et des nouvelles adresses du quartier. Avec Airbnb on est vite noyé dans la foule d'offres, c'est par tous ces petits détails que ma page est de mieux en mieux cotée et visible sur le site, sans oublier l'importance énorme des commentaires laissés par les voyageurs ! C'est pour cela que je fais très attention aux petits détails : des savons, des chokotoffs, des bières belges dans le frigo...



plus intéressant que les agences immobilières, les Belges mettent leurs maisons en location sur les sites basés en France, puisque la plupart ne possèdent pas d'antenne locale. Comme pour les sites d'échanges, la plupart des plateformes de location fonctionnent à l'abonnement et proposent un éventail de documents administratifs. Par contre, la variété est bien plus grande dans la location et les petites structures locales rivalisent avec des groupes internationaux qui les rachètent pour donner une visibilité mondiale à chaque annonce.

La plupart des sites n'intervient pas dans les transactions financières. Nous avons sélectionné quelques sites recommandés par des adeptes de ce type de location, certains sont d'origine française mais font aujourd'hui partie de grands groupes comme Aritel.fr et Homelidays.com qui ont intégré le groupe HomeAway. Si certains groupes comme Housetrip.fr s'adressent au monde entier, d'autres restent basés sur la France comme Sejourning.com, ou la Belgique, comme l'antenne « vacances » d'Immoweb.

Si Airbnb réunit
une offre énorme de
biens, son système
de commission
et sa trop grande
variété favorise
le succès d'autres
sites de location
entre particuliers.

Les voyageurs adorent découvrir la culture du pays dans lequel ils sont ! Même si chacun est libre de fixer son prix, je fais attention à rester en équilibre par rapport aux offres du quartier, cela doit rester plus avantageux qu'un hôtel. Il faut vraiment avoir le sens de l'accueil et une certaine flexibilité pour que cela fonctionne. »

Faites le tri !

Si Airbnb réunit une offre énorme de biens, son système de commission et sa trop grande variété favorise le succès d'autres sites de location entre particuliers. Adeptes de ce genre de location

Les locations de luxe

Pour faire valoir leurs offres, de nombreux sites se spécialisent et privilégient l'offre haut de gamme avec service hôtelier, ou du moins, du personnel attaché à la maison. Par exemple, VilleinItalia.fr se concentre sur les maisons de charme en Italie, Splendia.com et Squarebreak.fr privilégient des maisons de luxe avec service hôtelier dans le monde entier, Villanova.fr sert d'intermédiaire entre les clients et les propriétaires pour un service irréprochable dans des maisons de charme situées particulièrement à Marrakech, Ibiza, l'île Maurice... À la fois agences de vacances et sites,

ces intermédiaires fonctionnent à la commission et privilégient le contact personnalisé avec les vacanciers exigeants, que ce soit pour une nuit, une semaine ou un mois de vacances !

Louer sa maison de vacances

Julie possède une maison de vacances à Ibiza et s'est inscrite sur Homelidays, un site qui fonctionne également avec le système d'abonnement annuel : « Je loue ma maison chaque année environ 8 semaines, à des locataires de toutes les nationalités, ce qui est toujours sympa ! C'est l'avantage de sites comme Homelidays d'avoir une visibilité sur tout le réseau HomeAway qui est mondial. Du coup, cette année, je reçois 3 à 4 demandes par jour !

Ce que j'apprécie aussi chez Homelidays, c'est que la communication n'est pas cadenassée par le site, nous pouvons nous écrire via nos mails perso une fois que nous avons pris contact, c'est plus convivial. » Patricia, jeune mère de famille belge, gère les locations de son chalet dans les Alpes via le site Aritel : « Je loue notre chalet depuis cinq ans uniquement via Aritel et je suis très contente, nous recevons chaque année des demandes et tout se passe toujours très bien. Pour afficher mon bien sur ce site, je paie 249 euros par an, je donne une description détaillée du chalet, avec des photos, et les disponibilités, je fixe mon prix et voilà ! »

Quelques précautions

Si le Belge représente la communauté la plus importante dans la location en France, la demande est d'envergure internationale. Le succès de ce système tient évidemment à l'avantage financier de rentabiliser sa maison sans devoir passer par des agences intermédiaires, mais aussi la convivialité, même si les acteurs restent plus distants. Les échanges de mails sont de mise, et parfois, les locataires fidèles installent leur rythme chaque année. Sachez qu'il n'est pas nécessaire de s'inscrire sur une panoplie de sites différents, un seul suffit très souvent pour recevoir beaucoup de demandes. Ici aussi, les sujets de plainte sont très rares et la majorité des locations se passent bien, à condition d'imposer ses exigences, comme par exemple, une femme de ménage obligatoire, une assurance, un état des lieux et dans tous les cas, un acompte...

« Financièrement, je demande toujours aux locataires de verser un acompte et le solde un mois avant leur arrivée, explique Julie. Évidemment, je dois m'organiser pour pouvoir être disponible, répondre aux demandes et organiser les disponibilités de ma maison. Tout cela prend du temps, surtout si l'on veut avoir plus de visibilité sur le site, car votre rapidité de réponse et de mise à jour de votre page joue sur votre visibilité... Et puis, les gens posent beaucoup de questions, il faut leur répondre rapidement. Je vais d'ailleurs ajouter un plan de ma maison, pour qu'ils



“Nous avons transformé notre maison près de la place Jourdan, pour y aménager trois chambres d’hôtes.”

JULIE
(B&B THE NEST)

puissent mieux la visualiser ! Les descriptions doivent être très précises et complètes, il y a tellement d’offres que les gens passent vite à autre chose. Une fois que la location est finie, il y a toujours des petits dégâts, il faut le savoir. Pour le moment je teste le site de location de vacances Holidaylettings.com, une antenne de Trip Advisor, mais ils fonctionnent à la commission sur chaque location et je ne peux pas donner mon adresse mail perso... »

Sur tous les sites, la liberté de votre gestion est grande, c’est vous qui choisissez vos locataires, dont la variété est énorme, puisqu’en tant que visiteur, il ne faut pas être abonné aux sites pour voir l’offre présentée. C’est uniquement si vous voulez louer un lieu que vous devrez vous inscrire pour joindre le propriétaire. Patricia explique : « Je commence même à avoir des fidèles qui reviennent chaque année... Je loue le chalet environ 8 à 10 semaines par an. Comme Abrisel fonctionne très bien, je n’ai pas utilisé d’autres sites, à part la nouvelle antenne d’Immoweb, spécialisée dans les locations de vacances pour un appartement à la côte belge. Ça marche aussi pas mal, mais c’est le début et ça reste un public très belgo-belge. »

Un cadre légal un peu flou

Mais qu’en est-il des questions fiscales et légales à ce sujet ? À cause de sa relative nouveauté, ce système ne connaît pas encore de législation précise et se calque sur d’autres lois déjà en cours. « Sur le fond, on se raccroche à de la location meublée non professionnelle et de courte durée, nous explique le notaire Bertrand Marot. En France, le propriétaire du bien principal ou secondaire doit reprendre dans sa déclaration fiscale le loyer brut perçu. Sur ce loyer, 50 % sont taxables, selon une certaine progressivité. Si le propriétaire du bien n’est pas domicilié en France, le taux de d’imposition est baissé à 20 %. Dans le cas de la location meublée non professionnelle, le plafond des revenus est fixé à 38.000 euros. La seule condition qui n’est pas taxée, c’est la location d’un espace de sa propre maison, une

chambre, en postulant que le propriétaire habite toujours dans sa maison. Pour le moment, ces systèmes D ne sont pas encore clairement définis... » En ce qui concerne les heurts avec le monde de l’hôtellerie fâchée de cette concurrence « déloyale », les débats sont en cours mais d’après quelques professionnels, les deux domaines ne jouent pas dans les mêmes cours, et n’attirent pas les mêmes publics. À suivre...

La mode des chambres d’hôtes

Véritables alternatives aux chambres d’hôtel impersonnelles, les chambres d’hôtes ont la cote en Europe parce qu’elles permettent de loger à court terme chez l’habitant tout en bénéficiant d’un certain service et d’un accueil adapté. Bruxelles regorge de chambres d’hôtes, remplies la semaine par des travailleurs, et le week-end par des touristes. « Nous venons d’acheter notre maison près de la place Jourdan, que nous allons transformer en partie pour y accueillir trois chambres d’hôtes », explique Julie. « Cela fait deux ans que je travaille pour une autre maison qui sert de chambre d’hôtes, et quand nous avons décidé de chercher une maison à acheter, mon mari et moi avons tout de suite décidé de continuer l’expérience chez nous. Pour une jeune famille comme la nôtre (Julie est enceinte de son deuxième enfant), je trouve que ce mode de fonctionnement nous arrange. Je dois être disponible tous les matins, entre 8h et 10h la semaine et le week-end, mais le reste de la journée je peux fixer mon horaire librement ! »

Pour ceux qui se lancent dans cette aventure, sachez que c’est une véritable occupation, qui demande du temps et qui ne connaît pas de répit le week-end. C’est un concept intéressant du point de vue financier mais aussi un vrai métier ! « Heureusement que j’ai travaillé deux ans dans une maison d’hôtes parce qu’il y a de nombreux détails à savoir avant de lancer sa propre maison. Ma priorité est de bien séparer les lieux de chambres d’hôtes et notre espace familial. Nous voulons garder notre intimité, tout en restant conviviaux pour nos hôtes. Pour les week-ends et nos vacances, il faut pouvoir compter sur de bons remplaçants puisqu’ils travaillent chez moi... » Quant au business plan, les chambres d’hôtes bénéficient d’une prime, et ne sont pas taxées en plus du précompte immobilier. Pour fixer le prix de ses chambres, le mieux est de se référer à l’offre sur booking.com. « C’est important pour nous que les voyageurs laissent des commentaires positifs sur booking.com car c’est d’après ces commentaires que les voyageurs réservent. Je me suis inscrite sur Booking, c’est un passage obligé pour avoir des clients ! Ils prennent 15 % de commission sur chaque réservation mais ça vaut la peine, car la plupart viennent par eux. Trip Advisor est moins cher (30-40 euros par mois) mais moins fiable car n’importe qui peut juger une chambre à l’insu des propriétaires. »

3 ÉCHANGER SA MAISON

Dès les années 50, de jeunes familles américaines décident d'échanger leurs habitations, pour voyager sans frais et de manière plus authentique. Depuis lors, la pratique est devenue courante et des centaines de sites ont envahi la toile, dans le but de mettre des intéressés en relation.

Devenu un véritable art de voyager plébiscité surtout par les personnes retraitées et les familles, l'échange de maison s'est développé d'abord aux États-Unis via des enseignants universitaires. Que ce soit pour votre résidence principale ou secondaire, aujourd'hui il est possible de faire des échanges avec des familles du monde entier, à condition d'avoir le profil type « échangeur »...

Les adeptes et professionnels du secteur nous l'ont répété : l'échange de maison c'est un esprit particulier, une attitude de confiance absolue en l'autre et un réel désir d'authenticité qui prime. Évidemment l'ouverture d'esprit est de mise : « C'est souvent un coup de cœur pour une maison ou un appartement qui détermine la destination, explique Alexandra Origet du Cluzeau, directrice des relations publiques chez Trocmaison, les échangeurs ne sont jamais braqués sur une destination particulière. » La première question que l'on peut se poser en habitant en Belgique, c'est de se demander si notre propre maison aura du succès. Et bien figurez-vous que oui, elle en aura, et pour peu qu'elle soit située en ville et près d'un métro, les demandes afflueront sur votre compte d'échange.

Les villes les plus recherchées par les Belges (selon Trocmaison.com)

- 1 - Paris
- 2 - New-York
- 3 - Amsterdam
- 4 - Barcelone
- 5 - Londres
- 6 - Bruges
- 7 - Gand
- 8 - Berlin
- 9 - Anvers
- 10 - Stockholm

L'attrait de la Belgique

La raison principale de l'attrait de la Belgique réside dans sa situation géographique centrale, à proximité des grandes villes européennes, mais également proche de la nature, des villes historiques flamandes et des Ardennes. Le coût de la vie est meilleur marché qu'à Londres, à Amsterdam et à Paris, sans oublier le charme particulier du Plat pays ! Attachée au portail belge de Homelink.be, Sandrine Vokaer confirme : « La Belgique est une destination très appréciée des voyageurs du monde entier mais plus particulièrement des Néerlandais, des Allemands et des Américains qui y voient une base de city trips européens idéale. Bruxelles est la ville qui attire le plus les membres mais elle est rattrapée de près par les villes historiques comme Bruges, Gand... Nous constatons que les Belges, quant à eux, font des demandes en majorité vers la France, l'Italie et l'Espagne. » Mais les Belges, comme les Français, ont aussi

tendance à échanger dans leur propre pays. Les statistiques de Trocmaison le prouvent en plaçant en numéro deux la Belgique, après la France, dans le top des demandes d'échanges venant des Belges. En revanche, Trocmaison estime que les premiers demandeurs de la Belgique sont à 40 % des Français. Concernant le prix de ces sites d'échanges, tous fonctionnent via un abonnement de 3 mois, 6 mois ou un an, et varient entre 70 euros et 130 euros pour une année.

En tant que résident en Belgique, vous aurez évidemment accès à tous les portails d'échange français, suisses ou néerlandais, dont certains ont mis en place un contact local, comme Homelink ou Intervac. Sachez aussi que la plupart des portails belges ou français sont des groupes français qui ont été rachetés par des sociétés internationales d'échange, apportant leur expertise locale aux voyageurs tout en permettant à chaque annonce de bénéficier d'une visibilité mondiale. La majorité des échangeurs que nous avons rencontrés ont centré leurs échanges sur l'Europe... Ce qui n'empêche pas les demandes intercontinentales d'affluer !

Marie-Dominique est Belge et prépare son troisième échange via Homelink. Ses filles, toutes deux mères de famille également, sont devenues de grandes adeptes et échangent régulièrement leurs maisons bruxelloises via Homelink et Intervac : « Il ne faut surtout pas douter de l'attrait des étrangers pour la Belgique. Nous habitons à la campagne à Kortenberg (entre Bruxelles et Leuven) et pourtant, nous avons reçu une quinzaine de demandes d'échanges pendant les deux derniers mois. Les voyageurs apprécient la situation centrale de la Belgique, et les citadins adorent la campagne. Par exemple, notre maison est très prisée par les Australiens, les Néo-zélandais, les Canadiens, qui viennent en Europe et se posent en Belgique. Je préfère voyager en Europe mais si nous avions voulu, nous aurions pu partir dans tous ces pays gratuitement, c'est génial ! Quand on n'échange pas, je propose même aux demandeurs de venir loger chez nous, c'est comme cela que nous



“ Il ne faut surtout pas douter de l'attrait de la Belgique pour les étrangers ! Les voyageurs apprécient la situation centrale du pays en Europe, et les citadins adorent la campagne. ”

MARIE-DOMINIQUE
(ÉCHANGEUSE BELGE)



avons reçu des habitants de Kuala Lumpur ! Nous avons échangé avec des habitants d'Oxford qui venaient faire du vélo ici, nous sommes allés dans le Midi, et nous envisageons de faire un échange à Washington pour rendre visite à notre fils. Mes filles se sont inscrites sur Intervac parce que le site de Homelink était un peu compliqué, mais ils l'ont réorganisé et depuis c'est plus intuitif. »

Homelink, Trocmaison et Intervac sont trois sites internationaux recommandés par les échangeurs assidus. Homelink réunit 13.000 membres actifs (qui échangent au moins une fois par an) et plus de 30.000 offres par an et qui font des échanges en moyenne de 2 à 3 fois par an. Le portail belge contient environ 300 Belges, dont deux tiers de néerlandophones et un tiers de francophones, éparpillés dans toute la Belgique. Pour devenir membre de Homelink Belgique il faut d'abord s'affilier à l'ASBL Taxistop (système de covoiturage - Cambio) qui est son portail belge (12,50 euros) et ensuite payer 90 euros par an pour avoir accès au site de Homelink.

Créé par la Suisse et les Pays-Bas dans les années 60, Intervac compte aujourd'hui 220 membres belges et un contact local, avec un abonnement de 70 euros par an et 150 euros pour 3 ans. Plus gros mais sans contact local en Belgique, Trocmaison fait partie du groupe international Homexchange, qui réunit plus de 70.000 membres et facilite 130.000 échanges chaque année dans 150 pays. Pour avoir accès aux échanges, il faut devenir membre de la plateforme et payer 130 euros par an (essai gratuit pendant 14 jours). Les membres belges de Trocmaison sont de plus en plus nombreux (500 membres) mais aucune antenne locale n'est encore installée.

“Au début, c'est difficile de partager ses affaires avec des inconnus... Mais c'est tellement enrichissant et nous avons découvert des styles différents !”

MÉLANIE
(ÉCHANGEUSE PARISIENNE)

Une question de confiance

Avantageux, ce type de voyage l'est financièrement mais aussi humainement. Car les premiers mots que l'on entend chez ceux qui ont passé le pas, sont « authenticité », « familial », « sens de l'accueil » et surtout « confiance » ! C'est là que le bas blesse chez la plupart des réticents ! Qu'est-ce qu'on fait de nos affaires personnelles ? Comment va-t-on s'échanger les clés ? Qui va garder le chat ? Dans quel état va-t-on retrouver notre maison ?

Mélanie, mère de quatre enfants, et propriétaire d'une maison à Gentilly à 8 min de RER de Paris échange sa maison principale depuis 17 ans. Elle est abonnée à trois sites, Homelink (son préféré), Switchhome.org (gratuit) et échange-de-maison.com (sur lequel elle n'a pas beaucoup de demandes).

Elle et son mari ont emmené leurs quatre enfants à travers toute l'Europe sans jamais rencontrer le moindre pépin : « C'est vrai qu'avant de se lancer dans un échange de maison, je me disais que si on payait pour un bien, c'était sûrement plus sûr et plus confortable... Mais c'est totalement faux ! La première fois qu'on a échangé notre maison, nous étions un peu stressés et nous avons mis du temps à organiser notre voyage, mais comme je ne voulais pas laisser notre nouvelle maison seule pendant les vacances et qu'une amie m'avait parlé de ce système, nous nous sommes lancés.

En deux temps trois mouvements, nous étions accueillis comme des rois par l'autre famille, nous avons passé des vacances en Sardaigne formidables et nous avons retrouvé notre maison impeccable au retour. C'est comme ça que tous nos voyages se sont passés, dans un esprit de mutuelle confiance, à tel point que je n'ai jamais rien planqué ! Au début, pour des petits, ce n'est pas si évident de devoir partager toutes ses affaires... Ni pour nous d'ailleurs. Mais c'est tellement enrichissant qu'on ne regrette pas, et cela nous a permis de découvrir des modes de vie totalement différents des nôtres ! »

En pratique

Concrètement, c'est assez simple, il vous suffit de vous inscrire sur un ou plusieurs sites, de télécharger les photos de votre maison ou appartement, de remplir une description précise de votre lieu de vie et d'ajouter les bonnes adresses, la localisation et d'autres détails qui vous semblent intéressants. Vous payez votre abonnement et c'est parti ! Il faut savoir que chaque site d'échange propose des documents-types de bail, d'état des lieux, d'assurances. À vous de constituer vos exigences, vos

Les 10 destinations privilégiées des Belges dans les échanges de maison

- 1 - France
- 2 - Belgique
- 3 - Espagne
- 4 - États-Unis
- 5 - Italie
- 6 - Royaume-Uni
- 7 - Allemagne
- 8 - Portugal
- 9 - Canada
- 10 - Danemark

(selon Trocmaison.com)



“En achetant ma maison au Portugal, je ne voulais pas être coincée et ne plus voyager sous prétexte que j’avais une maison secondaire.”

JULIE DE HALLEUX
(HOUSWAP-CLUB.COM)

dossiers... La prise de contact se fait via le site en question, et puis au fil des questions, les échangeurs basculent vers leurs adresses mail perso. Certains finissent par appeler, ce qui rend l'échange très convivial. Mais la confiance règne toujours... « Certains nous appellent même pendant les vacances chez eux pour savoir si tout va bien, explique Mélanie. Pour les vacances de deux semaines, par exemple, nous échangeons même nos voitures. Par exemple, nous avons organisé un échange avec une famille norvégienne qui avait laissé sa voiture à l'aéroport et nous avons fait de même à Paris ! »

Les contraintes

Pour pouvoir échanger sa maison ou son appartement en toute tranquillité, il vous faudra être organisé... Surtout dans le cas d'un échange de maison principale, pour ne pas devoir loger l'autre famille chez vous parce que vous n'avez pas la même date d'arrivée ! Ce type de situation est à éviter évidemment mais cela demande une certaine flexibilité : « Je dirais que ces échanges demandent forcément une vraie organisation en amont, poursuit Mélanie, et même parfois en dernière minute ! Nous recevons beaucoup de demandes par semaine, et

parfois, nous avons accepté de partir le lendemain pour un long week-end avec nos enfants. Par contre, il faut savoir que nos échanges se font en majorité avec d'autres résidences principales, du coup, il ne faut pas s'attendre à trouver la maison au bord d'une plage, ou au pied des pistes... Et puis parfois, on a des surprises, comme des services totalement dépareillés, ou des maisons remplies de bouquins... Il faut être ouvert d'esprit pour voyager de cette manière. » En ce qui concerne votre propre maison, le plus utile est de guider les visiteurs avec un manuel qui reprend toutes les infos importantes.

Les maisons de vacances

Si vous êtes propriétaires d'un bien secondaire, l'échanger devient encore plus simple puisque vous ne serez plus dépendant de l'organisation des visiteurs. Si la plupart des sites cités précédemment ne font pas de différence entre les maisons principales et secondaires, certains se concentrent sur ces dernières. C'est le cas de Houswap-club.com, un site créé il y a deux ans par la décoratrice belge Julie de Halleux, pour l'échange de maisons secondaires et haut de gamme. « En achetant ma maison au Portugal, je ne voulais pas être coincée et ne plus voyager sous prétexte que j'avais une maison secondaire... C'est comme ça que nous avons commencé à échanger notre maison avec des amis qui avaient de belles propriétés, et puis je me suis dit que j'allais créer une plateforme. Aujourd'hui une vingtaine de maisons sont dessus, dans le monde entier. Pour faire partie de ma sélection, les maisons doivent obligatoirement être des maisons secondaires, et avoir un côté très déco, haut de gamme... J'ai refusé pas mal de maisons qui étaient situées dans de très beaux endroits mais dont l'intérieur n'était pas assez haut de gamme... Dernier critère : les membres doivent être parrainés pour avoir accès aux échanges. Une manière de garantir la qualité et la convivialité des lieux de vacances tout en facilitant les réservations, puisque les dates ne doivent pas spécialement être les mêmes entre deux échangeurs. » Pour s'inscrire sur le site et devenir membre, compter 250 euros par an.

Échanger et rester flexible

Plus flexible encore, le système de points pour pouvoir voyager sans spécialement échanger. Plus abouti et français, le réseau social d'échange de maisons Guesttoguest.com permet, grâce à un système de points, de loger dans une maison sans devoir pour autant échanger la vôtre. Fondé il y a trois ans et basé à Paris, Guest to guest regroupe déjà 100.000 maisons dans le monde entier, un succès fulgurant qui s'explique par trois avantages : la flexibilité grâce aux points, la proximité du fait de son aspect « réseau social » et sa gratuité. Mais comment gagner des points ?

« Il suffit d'inscrire sa maison sur le site, explique Emmanuel Arnaud, fondateur, et de recevoir la valeur de votre bien en guestpoints (nombre de lits, équipement) et de les utiliser. Dès que votre maison est échangée, vous recevez des points, qui vous permettent ensuite de voyager sans nécessairement l'échanger au même moment. » Avec déjà 1.383 maisons belges inscrites sur leur site, Guest to guest s'adresse à une clientèle moins rôdée à l'organisation que demande les échanges synchronisés, mais adepte du concept de loger chez l'habitant. Une bonne formule pour un premier essai !



Nos adresses d'échange et de location de maisons

Louer pour un tournage

Cinéma

Guy Baudouin

Repereur depuis 25 ans, il travaille principale-
ment à Bruxelles et 45km aux alentours. Réputé
pour son expérience, il a notamment travaillé
sur le film *Suite Française*, bientôt à l'affiche.
Tél : 0475 41 78 41, quy.baudouin@gmail.com.

Cinédecors

Isabelle Lits, ancienne journaliste chez RTL, a créé une banque de données d'espaces en Belgique et en France.

Tél : 0476 27 00 69, site : cinedecors.be.

Les Maisons de Zoë

Une société belge basée à Tournai, qui propose
des lieux depuis 2005 pour la pub et le cinéma.
Tél : 0495 41 71 92, site : lesmaisonsdezoe.com.

20.000 lieux

Une référence française, une choix énorme de lieux en tous genres pour événements privés ou d'entreprises, tournages de cinéma et shootings photo. De la maison de campagne au loft parisien, les lieux sont tous visibles sur le site, et aucun ne se ressemble !

Site : 20000lieux.com.

CinemaWallonia

La porte d'entrée pour les tournages en Wallonie, avec une panoplie d'informations et de contacts, sans oublier la rubrique « décors en Wallonie ».

Site : cinemawallonia.be.

Assurance pour les tournages - Circles Group

Une société belge d'assurance de tournage de films qui comprend la responsabilité locative civile dans le cas de la location de maison. Cette assurance est réputée mondialement et compte déjà parmi ses clients prestigieux 5 palmes d'or au festival de Cannes !

Site : circlesgroup.com.

Je loue ma maison

Les plateformes de location

Airbnb.be

Le leader mondial de la location ! On y trouve un vaste choix, on loue via le site qui prend une commission sur le loueur et le locataire. Intuitif et sécurisé, mais très « fouilli ».

Holidaylettings.fr

Une plateforme de location de maisons de vacances qui fait partie du groupe Trip Advisor. Une commission (3 %) est prélevée sur chaque location et les paiements se font via leur site, 24h après l'arrivée du locataire. Toutes les communications doivent se faire via le compte de chaque membre.

Immoweb.be

Le plus gros site d'annonces immobilières belge vient de créer un onglet Vacances. Encore très cantonné à la Belgique, il offre une visibilité large pour des locations belges.

Abritel.fr

Un groupe français qui fait aujourd'hui partie du groupe international Home Away. Abonnement : 249 euros par an, 99 euros par trois mois.

Tél : +33 (0)4 13 68 13 55.

Homelidays.com

Aussi un catalogue français racheté par le groupe Home Away, qui propose 600.000 locations dans le monde. Abonnement : 99 euros pour trois mois, 249 euros par an.

Housetrip.fr

Basé à Londres et à Lausanne, ce site créé en 2010 se concentre sur des locations de maisons ou appartements dans leur totalité. Ils proposent déjà quelque 320.000 propriétés dans plus de 20.000 destinations dans le monde entier.

Sejourning.com

Créé en 2011, ce site est uniquement consacré à la location en France, ils prélèvent une commission sur chaque location entre 12 et 16 % et proposent un système de paiement sécurisé ainsi qu'une assurance sur chaque location.

Les sites « agences » de luxe

VillaNovo.fr

Une agence spécialisée dans la location de maisons haut de gamme qui propose une variété de services hôteliers. Basée en particulier à Marrakech, Ibiza et à l'île Maurice. 1.200 maisons et une centaine de locations par an, compter entre 5.000 et 25.000 euros la semaine. La commission est prélevée directement sur le montant de la location.

Splendia.com

Une agence de voyage de luxe qui référence des hôtels mais aussi des villas accompagnées des services hôteliers haut de gamme. Avec la première réservation, vous deviendrez membre du groupe et pourrez voyager à l'aide de crédits, sortes d'avantages supplémentaires. Une commission est prélevée sur le prix de location.

Villeinitalia.fr

Une agence de location de maisons de charme en Italie. Au total, 500 maisons de propriétaires privés avec des services attachés, un service sur mesure, et des prix variant en fonction des périodes de location.

Squarebreak.fr

Une agence de location de maisons de vacances haut de gamme, qui propose surtout des maisons en France, avec un service hôtelier de luxe et un interlocuteur sur place.

Tél : +33 (0)1 73 60 04 04.

La chambre d'hôtes et les sites de réservation

The Nest

Dans une maison rénovée par une jeune famille à quelques rues de la place Jourdan, trois chambres d'hôtes décorées avec goût vous permettront de profiter des charmes de Bruxelles dans un cadre branché, convivial et très confortable. Compter entre 90 et 115 euros.

24 rue Wayenberg, 1050 Bruxelles, tél : 0476 24 72 24.

Booking.com

Une plateforme de réservation qui met en valeur les commentaires de chaque membre pour coter les hôtels et chambres d'hôtes dans le monde entier. L'inscription de votre chambre d'hôtes vous coûtera 15 % sur chaque réservation via le site, mais les quelque 600.000 établissements hôteliers qui s'y trouvent attirent...

Tripadvisor.com

Le site de voyage mondialement reconnu. Fonctionnant via les commentaires émis, votre chambre d'hôtes peut s'y retrouver sans votre

accord... Ils ne font pas les réservations eux-mêmes mais les commentaires ne sont toutefois pas à négliger !

J'échange ma maison

Homelink.be

Un des premiers réseaux d'échange dans le monde, cette plateforme a l'avantage de travailler avec des représentants locaux dans 27 pays, dont la Belgique. Au total ce sont plus de 13.000 membres actifs et 30.000 offres par an. La Belgique recense 300 membres avec un contact local en néerlandais et français. Abonnement : 12,50 euros via l'ASBL Taxistop (Cambio) qui est son portail belge, 102,50 euros par an.

Trocmaison.com

Plus gros mais sans contact local en Belgique, Trocmaison.com fait partie du groupe international Homexchange, qui réunit plus de 70.000 membres et facilite environ 130.000 échanges chaque année dans 150 pays. Compter 130 euros par an (essai gratuit de 14 jours).

Intervac.fr

Intervac compte aujourd'hui 220 membres belges et un contact local, avec un abonnement de 75 euros par an et 150 euros pour trois ans.

Guestoguest.com

Un réseau social d'échange de maisons via lequel on voyage aussi grâce à des points. Ce qui permet de ne pas forcément partir en vacances chez ceux qui viendront dans la vôtre au même moment. Ou de vous offrir une semaine dans une maison bien plus grande que la vôtre. Flexible et pratique.

Houswap-club.com

Créé par la décoratrice belge Julie de Halleux, ce site se concentre sur des maisons secondaires de charme, haut de gamme et avec une touche « déco ». L'abonnement coûte 250 euros par an et il faut être sélectionné par la responsable du site.

Switchhome.org

Un site entièrement gratuit qui propose environ 4.000 annonces en Europe particulièrement. Le site manque un peu de clarté et de modernité, mais l'approche reste conviviale.

Echangedemaison.com

Traduite en anglais, espagnol et italien, cette plateforme d'échange manque également de clarté mais propose des échanges dans le monde entier avec un bureau en France et au Canada. Abonnement : 70 euros par an, 100 euros pour deux ans, 125 euros pour un abonnement à vie ! ■