

Étude 2023

Mesure de l'impact de HomeExchange sur les communautés locales.



h.me
exchange

 goodwill
management
GROUPE BAKER TILLY

Édito.

Saviez-vous que 95% des touristes mondiaux visitait moins de 5% des terres émergées* ? Chez HomeExchange, c'est un chiffre-clé qui nous guide, autant qu'il nous hante.

Mais connaître cette donnée n'est pas suffisant. Il est devenu essentiel d'évaluer plus en détail l'impact de nos voyages sur les lieux que nous visitons.

Après avoir réalisé une étude d'impact carbone début 2023, nous nous sommes penché-e-s sur les impacts socio-économiques liés à l'échange de maisons, par rapport à d'autres formes de tourisme. Notre objectif ? Comprendre les effets possibles du développement de l'offre d'hébergement touristique sur les communautés locales.

Notre conviction est simple : le voyage est bien plus qu'un simple divertissement. Il permet de tisser des liens, favoriser la compréhension mutuelle, contribuer au bien-être des communautés, et tant d'autres choses encore. Chez HomeExchange, nous sommes convaincu-e-s que l'échange de maisons a un rôle à jouer pour influencer positivement nos manières de voyager.

C'est pourquoi afin de mieux appréhender ces enjeux complexes, nous avons souhaité mesurer notre impact, et sommes fier-e-s de vous présenter les résultats de cette étude menée avec Goodwill-Management.

Bonne lecture.

Charles-Edouard Girard
Cofondateur de HomeExchange



Sommaire

01. Contexte et méthodologie

02. Résultats de l'étude d'impact

Expérience de voyage

Économie locale

Immobilier

Démographie

Nuisances du surtourisme

03. Principaux enseignements et conclusion

01.

Contexte et méthodologie



HomeExchange en quelques mots

HomeExchange est la **première communauté mondiale d'échange de maisons et d'appartements.**

Née dans les années 1990, de la volonté de créer une **alternative humaine et responsable à l'hébergement touristique traditionnel**, HomeExchange a pour vocation de rendre le voyage accessible à tous.

h.me
exchange

+150 000

membres

145

pays

3,7M

de nuitées en 2022

Entreprise



Certifiée

En tant que B Corp, nous faisons partie d'une communauté mondiale d'entreprises qui respecte des normes sociales et environnementales élevées.



Objectif de la mesure d'impact

Face aux conséquences grandissantes du boom des locations touristiques, et car nous souhaitons mieux comprendre les effets de l'échange de maisons sur les communautés, nous avons décidé de nous engager dans une mesure de l'impact de notre activité.

Notre objectif : Mesurer et valoriser l'impact de l'activité de HomeExchange sur les communautés locales, par rapport à la location de courte durée



1. Faire le bilan

Identifier, mesurer et comprendre les changements induits par HomeExchange sur les communautés locales



2. Préparer l'avenir

Utiliser les résultats de la mesure d'impact pour **identifier des axes de travail, maximiser les effets positifs et préciser les futures directions à suivre**

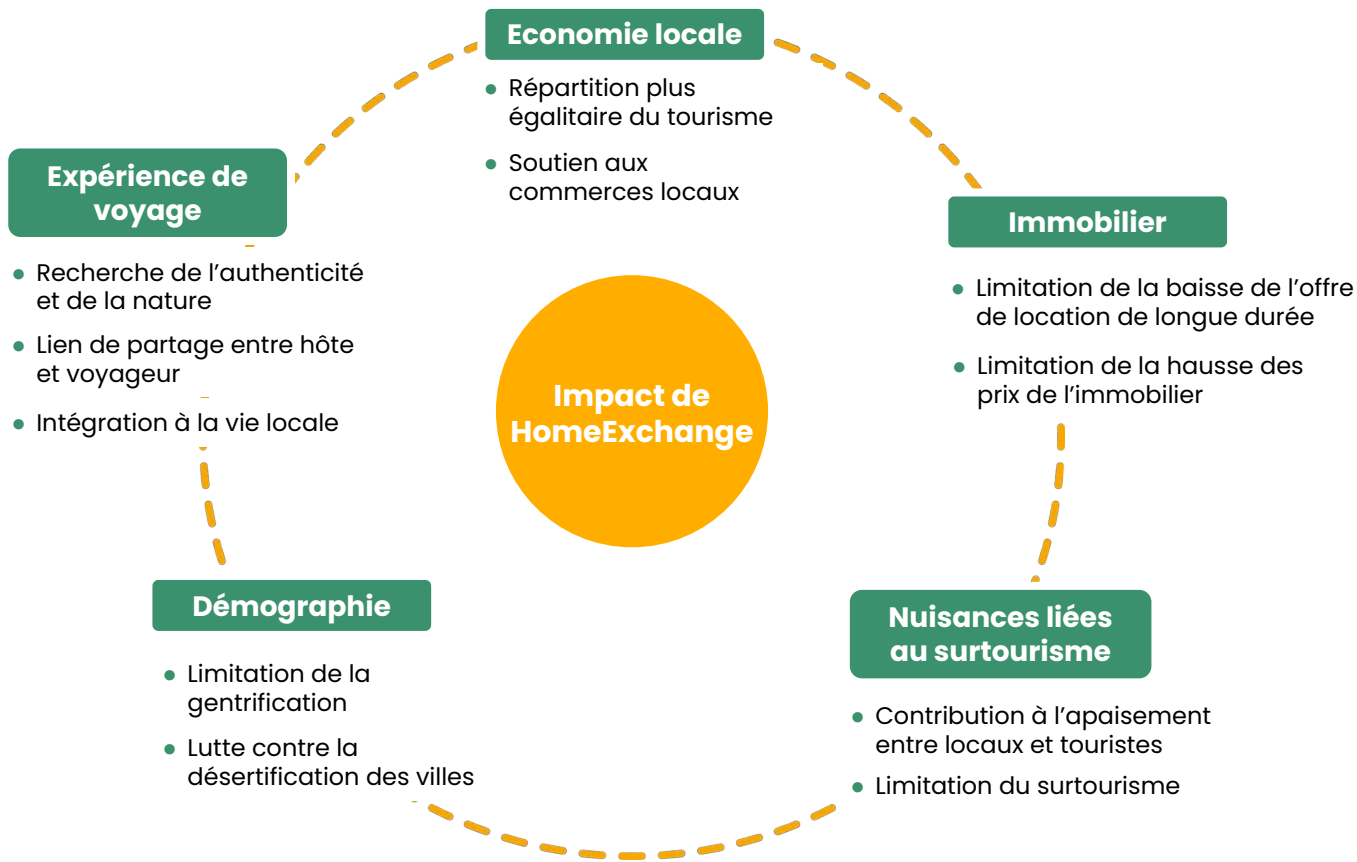


3. Témoigner de la valeur créée

Prouver que les actions menées ont de la valeur, **comprendre et développer la contribution de HomeExchange à un mode de tourisme plus responsable**



Cartographie des axes et impacts étudiés



Méthodologie

Afin de comprendre notre impact par rapport à d'autres formes d'hébergements touristiques, nous avons mené une **double évaluation** :

Evaluation quantitative

Questionnaire quantitatif

2 545 réponses

Cible : membres français·e· de HomeExchange ayant réalisé au moins un échange et ayant déjà utilisé la location de courte durée.

Objectifs : estimer les impacts identifiés et donner aux membres l'opportunité de témoigner de leur expérience avec HomeExchange.

Evaluation qualitative

Entretiens qualitatifs

Sélection de parties-prenantes à interroger grâce à une revue de littérature scientifique, littérature grise et parmi des membres HomeExchange volontaires.

8 entretiens menés auprès des parties-prenantes

(Acteurs publics, acteur du tourisme, acteur académique, membre HomeExchange)

Revue de littérature

Littérature scientifique et littérature grise
47 sources étudiées (France & International)

02.

Résultats de l'étude d'impact



Expérience de voyage

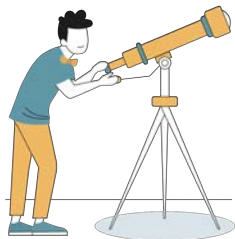


Chaque échange donne lieu à une **expérience unique** qui nous conduit à visiter des **lieux plus authentiques et moins fréquentés** par les touristes traditionnels.

Membre HomeExchange

Une communauté à la recherche d'authenticité et de nature

Les habitudes et objectifs de voyage diffèrent entre la population française et les membres HomeExchange, ces derniers privilégiant en effet **la découverte des sites naturels et des destinations authentiques.**



81%*

des membres HomeExchange souhaitent **découvrir des sites naturels pendant leurs séjours**

VS

56%**

de la population française

62%*

des membres HomeExchange déclarent privilégier les **destinations authentiques et propices aux échanges avec les locaux**

“

HomeExchange permet de vivre une aventure, c'est bien plus qu'un logement, ce sont un hébergement, des attentions, des conseils personnalisés et des rencontres.

Membre HomeExchange



HomeExchange permet la création d'un lien de partage entre hôte et voyageur·euse

Les relations humaines sont au cœur de l'échange de maisons.

L'échange ne se limite pas à un logement, il porte sur toute l'expérience de voyage. Il repose sur la communication, ainsi que les bons plans et conseils, fournis par la quasi-totalité des hôtes.



68%*

des membres HomeExchange **rencontrent ou appellent** leur invité·e/hôte

C'est près de **3 fois plus** que lorsqu'ils-elles utilisent la location de courte durée.



85%*

déclarent que le lien qui se crée avec l'hôte/l'invité·e est primordial



L'échange permet de **tisser des liens d'amitiés**, on **reste en contact** les années suivantes.

Membre HomeExchange



HomeExchange contribue à l'intégration des voyageurs à la vie locale

Grâce à des séjours plus longs qu'en location de courte durée, et aux conseils avisés de leur hôtes, **les membres HomeExchange sont plus enclins à s'intégrer et à découvrir les multiples facettes de leurs lieux de villégiature.**

59%

des membres HomeExchange déclarent **échanger plus avec les habitants locaux** que lorsqu'ils utilisent la location



2x plus

de membres déclarent **être bien accueilli-e-s par le voisinage** avec HomeExchange, par rapport à la location de courte durée.

Expérience de voyage



“

*On se sent plus « chez soi ». On a davantage envie de **connaître la culture locale**, de faire « comme les locaux », de se fondre dans le paysage et d'en **apprendre sur l'autre**.*

Membre HomeExchange

Economie locale

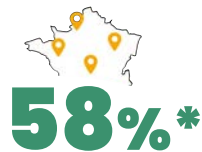


“ Je fréquente les bons plans laissés par mes hôtes : commerces locaux, restos, activités en favorisant ceux qui sont là à l'année et pas uniquement ce qui est saisonnier.

Membre HomeExchange

HomeExchange permet une répartition plus égalitaire du tourisme

La localisation n'est pas nécessairement le facteur majeur du choix de séjour, qui repose également sur les propositions d'échange ou encore l'entente avec l'hôte, et se fait donc au gré des opportunités.



des membres HomeExchange déclarent **se rendre dans des destinations qu'ils n'auraient pas fréquentées** avec la location courte durée



des membres déclarent choisir des **activités sortant davantage des circuits touristiques habituels** que lorsqu'ils utilisent la location

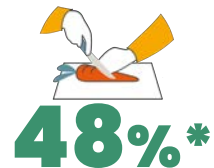
“

Nous sommes allés dans des endroits où nous ne serions jamais allés, soit du fait d'une invitation, soit parce que nous faisons parfois une recherche large plus axée sur la disponibilité d'une maison que sur le lieu même.

Membre HomeExchange

HomeExchange contribue au soutien des commerces locaux

Grâce aux bons plans et conseils de leurs hôtes, ainsi qu'aux économies réalisées en échangeant leur logement, **les membres HomeExchange contribuent activement au dynamisme du commerce de proximité.**



des membres HomeExchange déclarent consommer des **produits plus locaux** que ceux qu'ils achètent lors d'un séjour en location



des membres déclarent fournir des **bons plans et conseils** à leurs invités

Économie locale



“

*Le budget n'allant pas dans une dépense de location est largement **reporté sur l'achat de spécialités locales**, restaurants, visites culturelles etc. que je ne m'offrais pas auparavant.*

Membre HomeExchange

Immobilier



En prêtant mon logement via HomeExchange **je ne contribue pas à l'augmentation des loyers et la pénurie de logements** contrairement à la location de courte durée.

Membre HomeExchange

HomeExchange n'affecte pas l'offre de location de longue durée

L'échange de maisons n'incite pas à l'investissement puisqu'il n'est pas source de rente. Le parc immobilier reste entre les mains de propriétaires résidents plutôt que d'investisseurs multipropriétaires.

Ceci est essentiel, sachant qu'en France, on estime que :

23%

des locations de courte durée ne sont pas disponibles pour de la location longue durée, car louées une grande partie de l'année*

Cela représenterait plus de **115 000** logements à l'échelle de la France**

“

*En cinq ans, le marché locatif traditionnel parisien a perdu au moins **20 000 logements.***

Mairie de Paris

* Source : Inside Airbnb. Ville de Paris - Sept 2023. Nous considérons que la location une grande partie de l'année concerne la location de meublés courte durée supérieure à 4 mois sur 12, sachant que dans de nombreuses villes, il n'est possible de louer plus de 120 jours par an uniquement les résidences secondaires.

** Extrapolation de la donnée obtenue pour Paris, par rapport au nombre total de logements Airbnb disponibles en France (500 000 selon les chiffres de 2021 rapportés par le journal La Croix)

HomeExchange contribue à limiter la hausse des prix de l'immobilier

La baisse de logements disponibles et la spéculation foncière entraînent **une hausse conséquente et généralisée des prix de l'immobilier** dans les zones où se concentrent les locations de courte durée.

On observe ainsi :

+1,9%

de **hausse des loyers** liée à la location de courte durée en moyenne*

+4,6%

de **hausse des prix de l'immobilier** liée à la location de courte durée en moyenne*

Ces hausses pourraient être limitées si ces logements étaient échangés plutôt que loués.

“

L'échange permet de **lutter contre la spéculation immobilière** entraînée par les locations touristiques et contre la multiplication des résidences secondaires, qui ont **des effets pervers sur les coûts des logements pour les locaux.**

Membre HomeExchange



Démographie



Beaucoup de locations longues durées reposent sur des baux du 1er septembre au 30 juin de chaque année, obligeant les locataires à quitter leur logement pendant la saison estivale.

Vincent Favre

Chargé de développement à l'Office de Tourisme de Biscarrosse - Grands Lacs

HomeExchange n'entraîne pas une désertification des villes hors-saison

Parce qu'elle entraîne afflux de touristes et nuisances, pénurie de logements et hausse des prix de l'immobilier, **la location de courte durée vide de nombreux territoires d'une partie de leurs résidents.**

83%* des logements échangés sur HomeExchange sont des résidences principales.

Ils sont donc toujours occupés par les résidents ou leurs invités, ce qui limite ce phénomène de désertification.

“ Même si une population vit ici à l'année, on observe une forme de **désertification en hors saison**. Celle-ci est liée à la location de courte durée, comme en témoignent les nombreuses boîtes à clé présentes sur plusieurs immeubles. Ces logements touristiques sont donc vides en hors saison.

Philippe* - Equipe municipale d'une commune à la montagne



HomeExchange freine le phénomène de gentrification

La location de courte durée entraîne une forte hausse des loyers et des prix de l'immobilier, ainsi qu'une pénurie de logement. Cela a pour conséquence d'exclure les populations des centres-villes ou littoraux où **l'accès au logement est devenu difficile voire quasi impossible.**

17%*

C'est la hausse des prix de l'immobilier qui a pu être observée dans les quartiers avec de fortes concentrations de locations de courte durée.

En conservant l'usage d'habitation de ces logements, **l'échange de maison permet de limiter la hausse des prix de l'immobilier et donc de limiter ce phénomène de gentrification.**

“

*L'investissement foncier devient **inaccessible, en particulier dans les zones touristiques** (centre-ville, bord de plage, etc.). Les populations locales **s'éloignent des centres-villes**, et les saisonniers ont de plus en plus de mal à se loger.*

Membre HomeExchange



Nuisances et dégradations liées au surtourisme



De manière générale, HomeExchange contribue à une pratique du tourisme lent, qui permet de vivre de la même manière que son hôte, comme un local.

Carole Jahan

Chargée de mission tourisme au sein de la Communauté de communes des Vallées du Clain

HomeExchange contribue à l'apaisement entre locaux et touristes

Dans un contexte où le sentiment de tourismophobie grandit en Europe, **les habitants locaux souhaitent rééquilibrer les pratiques touristiques.** Les hôtes HomeExchange déclarent que leurs invités sont respectueux et bien accueillis par le voisinage.



66%*

des membres déclarent que leurs invités HomeExchange sont **plus respectueux** que leurs locataires de courte durée



En moyenne, la location de courte durée génère un **problème de nuisance sonore** dans 2 logements sur 5**



Je me suis senti souvent comme **faisant partie de la famille** de l'échangeur. Les voisins et habitants locaux m'ont souvent considéré comme tel.

Membre HomeExchange

Nuisances du
surtourisme



* Source : étude interne HomeExchange réalisée en 2023 auprès de 2545 membres en France

** Source : Minut (2022), « Données sur le bruit – Statistiques et guide des locations à courte-durée et locations saisonnières »

L'échange de maisons contribue à limiter le surtourisme

Dans un contexte où les villes souffrent du surtourisme et essaient de se protéger de ses effets néfastes, **HomeExchange offre une approche différente du tourisme, plus authentique et lent.**



34%*

des membres HomeExchange déclarent davantage **voyager en hors saison** lorsqu'ils partent en vacances via HomeExchange



8 jours*

Ils déclarent par ailleurs faire **des séjours de 8 jours en moyenne**, soit 3 jours de plus que lorsqu'ils utilisent la location courte durée

“

*On ne consomme pas un lieu de la même manière, **on accorde de l'attention aux autres et à l'environnement** ; c'est l'inverse du tourisme de masse ou du payeur qui a tous les droits*

Membre HomeExchange

Nuisances du surtourisme



03.

Principaux enseignements et conclusion



Principaux enseignements

Encourager la pratique de l'échange de maisons, c'est **participer à l'essor d'un tourisme plus équilibré et bénéfique aux communautés locales**, un tourisme :



Accessible à tous



Authentique, basé sur l'accueil, la confiance et la réciprocité



Dénué de logique financière



Favorisant le **commerce de proximité**



Permettant **une meilleure répartition des voyageurs**, dans l'espace et dans le temps



Limitant les nuisances liées au surtourisme



L'étude d'impact en 5 chiffres



Expérience de voyage

81% des membres HomeExchange souhaitent **découvrir des sites naturels pendant leurs séjours**, alors que la moyenne nationale est de 56%*.



La communauté HomeExchange est avant tout à la recherche d'**authenticité**, de partage et de nature.



Immobilier

23% des locations de courte durée ne sont plus habitables par des habitant-es souhaitant se loger à l'année, car louées à des touristes plus de 4 mois dans l'année**.



L'échange de maisons ne générant pas de revenus, **les logements restent entre les mains de propriétaires résident-es**, plutôt que d'investisseur-ses multi-propriétaire



Nuisances du surtourisme

66% des membres déclarent que leurs invité-e-s HomeExchange sont **plus respectueux-ses** que leurs locataires de courte durée*.



Fondé sur des valeurs de partage et de réciprocité, **HomeExchange contribue à l'apaisement entre locaux et touristes.**



Economie locale

58% des membres HomeExchange déclarent **se rendre dans des destinations qu'ils n'auraient pas fréquentées** avec la location courte durée*.



L'échange de maisons permet une **répartition plus égalitaire du tourisme** et bénéficie aux commerces locaux.



Démographie

83% des logements échangés sur HomeExchange sont des **résidences principales***.



Les logements échangés étant habités à l'année, HomeExchange ne provoque pas de gentrification à cause de **hausse des prix de l'immobilier ou des loyers**, ni un phénomène de **désertification hors-saison**.

* Source : étude interne HomeExchange réalisée en 2023 auprès de 2545 membres en France

** Source : Inside Airbnb. Ville de Paris - Sept 2023. Nous considérons que la location une grande partie de l'année concerne la location de meublés courte durée supérieure à 4 mois sur 12, sachant que dans de nombreuses villes, il n'est possible de louer plus de 120 jours par an uniquement les résidences secondaires.

Et après ? Nos axes de réflexion

Si l'échange de maisons favorise un tourisme plus égalitaire, respectueux et bénéfique pour l'économie locale, **nous sommes conscients de nos limites et souhaitons continuer à nous améliorer, en explorant notamment ces 3 axes de réflexion :**



Encourager le
**tourisme
hors-saison**



Développer les
**échanges dans
les zones moins
touristiques ou
rurales**



Encourager des
**échanges plus
longs**



Construire le futur du tourisme est l'affaire de tous

Les **acteurs politiques**

doivent créer des réglementations et des incitations pour encourager le tourisme durable, favoriser les acteurs vertueux, et promouvoir la responsabilité dans l'industrie du tourisme.

Les **Entreprises**

doivent comprendre leur impact et réinventer leurs pratiques afin de minimiser leurs impacts environnementaux et socio-économiques.

Les **Médias & influenceurs**

ont un rôle de sensibilisation essentiel. Ils peuvent mettre en lumière les initiatives durables, informer le public, et encourager des choix de voyage plus responsables.

Les **Citoyens**

peuvent agir en questionnant leurs habitudes de voyage, et en interpellant les acteurs politiques, entreprises et médias.



Remerciements

Nous remercions chaleureusement toutes les personnes qui se sont prêtées au jeu de cette mesure d'impact, en participant aux groupes de discussion, entretiens semi-directifs, ou en répondant au questionnaire.

Merci à l'équipe Goodwill, pour leur accompagnement et leur expertise.



Depuis 2003, Goodwill management accompagne près de 500 organisations vers des modèles plus responsables, du grand groupe à la PME de tous secteurs, en passant par des organisations de l'ESS. Pour démontrer que les valeurs créent de la valeur, notre équipe mesure l'impact de leurs activités, identifie les leviers de création de valeur et optimise leur performance globale.

Merci pour votre attention.

La version complète de l'étude est
disponible sur demande.
Merci d'adresser votre demande à
l'adresse impact@homeexchange.com

CONTACT

Elisa PAPIN

Impact Manager
elisa@homeexchange.com

www.homeexchange.fr



Annexes

Extrait de la revue de littérature
Témoignages membres
Champs et limites de l'étude

Extraits de la revue de littérature



Economie locale

Concentration des revenus de la location de courte durée

A Prague, **plus de la moitié** des appartements répertoriés appartiennent à des hôtes possédant **plus d'un logement** (Cox et Haar, 2020)

Impact sur les commerces locaux et services publics

A Paris, un commerce sur huit a été remplacé par un meublé de tourisme dans certains quartiers entre 2020 et 2022 (Mairie de Paris, 2023)



Immobilier

Baisse de l'offre de location longue durée

A Paris, environ **20 000 logements** en location classique sont **devenus des meublés touristiques** en 5 ans (Vie Publique, 2023)

Hausse des loyers et des prix de l'immobilier

A Barcelone l'activité de Airbnb a **augmenté les loyers** de l'ordre de **1,9 %** et les **prix d'achat** de **4,6 %** en moyenne (Garcia-López et al., 2020)



Démographie

Phénomène de gentrification

Les habitants sont **remplacés par des populations plus aisées** pouvant **accéder au logement** et supporter la **hausse du coût de la vie** (Pereira, 2017 ; Vie Publique, 2023)

Désertification des villes

Biarritz a **perdu 7 000 habitants** en 25 ans, pour atteindre 25 000 habitants aujourd'hui (Enquête, 2023)



Nuisances

Tourismophobie

Des **manifestations anti-tourisme** sont organisées dans plusieurs villes d'Espagne (Vesperini, A. 2019)

Dégradation du patrimoine culturel et naturel

En Méditerranée, **52% des déchets** retrouvés dans la **nature** seraient **liés au tourisme** (WWF, 2017)



Réaction des territoires

Dans le **Pays basque**, pour tout logement devenant une **location de courte durée**, le propriétaire devra **créer une location classique** (Communauté d'agglomération Pays basque, 2022)

La ville d'**Anancy** a mis en place depuis juin 2023 des **quotas** de location de **meublés touristiques** (Belhassen, A. 2023)

Depuis 2023, à la **Baule-Escoublac** chaque propriétaire ne peut **pas louer plus de deux logements saisonniers**

Depuis 2023, la **location d'une résidence principale** sur la plateforme est **limitée à 120 jours par an** dans 18 villes en France (Airbnb, 2023)

Témoignages de membres HomeExchange

- “ L'aspect non-marchand est pour nous **primordial en termes éducationnel** pour nos enfants. Apprendre à faire confiance aux autres, à ne pas être tourné seulement vers son confort personnel, être solidaire et responsable du bien mis à disposition. **Faire partie du monde et ne pas uniquement être consommateur.** ”
- “ Je viens du Pays basque et la **crise du logement est très grave** chez nous, les locations de courte durée ont pris le dessus sur les logements des gens qui vivent et travaillent à l'année sur le territoire. **HomeExchange est une vraie belle alternative à ce marché spéculatif** qui détruit nos villes et rend le tourisme trop lucratif. ”
- “ HomeExchange me donne l'opportunité d'aller dans de nouvelles régions car je peux voyager plus fréquemment et je dois m'adapter à l'offre disponible je vais donc parfois **davantage dans des régions moins touristiques.** ”
- “ L'échange permet de **tisser des liens d'amitiés**, on reste en contact les années suivantes. ”



Champ et limites de l'étude

Cette étude a été réalisée de manière aussi exhaustive et objective que possible, cependant, **des incertitudes sont à prendre en compte dans l'interprétation de ces résultats.**

Celles-ci concernent :

- La méthode employée reposant notamment sur une **auto-évaluation** réalisée et donc en partie subjective. (Entretiens qualitatifs et questionnaire)
- Comme tout exercice de mesure, **les résultats sont également dépendants d'approximations et d'hypothèses.** Ces dernières sont mentionnées et sourcées.
- La mesure s'appuie sur un échantillon de répondants. Cela induit un biais de sélection et une incertitude sur les résultats à l'échelle de la population totale. Dans le cas présent, la population totale de membres français de HomeExchange ayant réalisé au moins un échange en tant qu'hôte et en tant qu'invité est de 26 000 personnes environ. **2 545 réponses au questionnaire ont été analysées : la marge d'erreur est de 2%.**



Champ et limites de l'étude

Si l'échange de maisons favorise une approche plus humaine et authentique du voyage, participe à une répartition plus égalitaire des revenus du tourisme et limite les impacts négatifs engendrés par la location de courte durée et plus largement pas le surtourisme, nous sommes conscients du fait que **ce mode d'hébergement a également certaines limites par rapport à la location de courte durée.**

- Si le boom de la location touristique a eu pour effet d'attirer en masse les investisseurs, avec de sérieuses conséquences sur le marché immobilier et la démographie, elle permet également de **dégager une source de revenu** pour les propriétaires.
- Par ailleurs, la location touristique contribue au budget des villes, grâce à la **collecte de la taxe de séjour**.
- Compte tenu de son développement, la location de courte durée offre **plus de choix de destinations et d'hébergements**, même si cela engendre de nombreuses conséquences détaillées dans cette étude.
- Les **économies d'hébergement** réalisées peuvent engendrer un **effet de rebond** sur d'autres types de consommation. Les résultats du questionnaire semblent indiquer que celles-ci sont répercutées dans l'achats de biens et activités locales. Néanmoins, cet effet de rebond peut également être à l'origine d'**une hausse des départs en vacances** et ainsi contribuer à une **augmentation de la fréquentation de certaines régions** déjà victimes du surtourisme.
- Enfin, tout comme la location touristique, l'échange de maison peut représenter une forme de **concurrence pour le secteur hôtelier**. L'échange de maison étant largement moins répandu que la location, cet impact négatif est néanmoins limité.



**h·me
exchange**

www.homeexchange.fr