

Stage M2
Déterminants et implication de l'« AirBnBification »
6 mois maximum

Le CESAER¹ recrute un(e) stagiaire pour une période de 6 mois maximum à partir du **1^{er} mars 2025** à Dijon (avec possibilité de télétravail).

Contexte du stage :

Dans le cadre de l'étude transversale « [Exode urbain](#) » financée par le PUCA et opérée par le programme POPSU Territoires, notre équipe composée d'économistes et de géographes a largement participé, avec les deux autres équipes mobilisées, à déconstruire le mythe d'un exode des citadins qui auraient massivement déménagé avec la pandémie de la Covid-19 pour s'installer dans les campagnes. L'originalité de notre travail tient au recours au « nowcasting » (prévisions sur le présent) par opposition au « forecasting » (prévisions à long terme) avec la mobilisation de données originales, exploitées pour la première fois pour la recherche académique. Tout d'abord, l'analyse des estimations réalisées sur la plateforme immobilière Meilleurs Agents a permis de reconstituer des flux d'intentions de déménagement et de notamment montrer que la probabilité pour un utilisateur de la plateforme habitant dans l'urbain de chercher dans une zone rurale a augmenté de 7,7 % avec la crise ([Breuillé, Le Gallo et Verhiac, 2022](#)). Ensuite, l'exploitation de la base des contrats de réexpédition de courrier de La Poste a permis de connaître les mobilités en temps réel, avec une excellente représentativité par rapport aux données INSEE. L'outil [Popflux](#), que nous avons développé, cartographie l'évolution de l'attractivité résidentielle avec la crise sanitaire et les transferts de population entre territoires observés sur la période de 2017 à 2022. Si la plupart des déménagements avant comme après Covid s'opèrent entre des villes de même taille, la crise sanitaire n'a pas été sans effet sur la structuration des territoires. En particulier, trois phénomènes déjà à l'œuvre se sont renforcés. Premièrement, le processus de périurbanisation s'est accentué, avec une augmentation des flux nets de la commune-centre en direction des autres communes du pôle urbain et de la couronne. Deuxièmement, le processus de rééquilibrage de l'armature urbaine, qui consiste en un déplacement des ménages vers des villes de taille plus petite, s'est accéléré. Troisièmement, le solde migratoire des territoires ruraux s'est le plus apprécié, avec un solde migratoire qui est passé de 7,9 ménages pour 1 000 à 10,39 ménages en 2 ans.

Dans le cadre d'un second volet de recherche, qui se nourrit de ces premiers résultats, notre équipe poursuit actuellement les analyses dans deux directions complémentaires. D'une part, il s'agit d'**éclairer la variété des dynamiques observées dans les territoires ruraux** en distinguant les **mobilités résidentielles des mobilités des professionnels et en qualifiant les flux saisonniers**. Ceci permettra d'enrichir la typologie des territoires. D'autre part, en termes de mécanismes sous-jacents à cette hétérogénéité des espaces, nous zoomons sur les résidences secondaires, et notamment en analysant les **répartitions spatiales des implantations d'Airbnb et ses impacts sur les marchés immobiliers**.

La location touristique meublée est régulièrement pointée du doigt comme une des causes de la crise actuelle du logement. Ainsi, Julien Bayou (député Europe Ecologie-Les Verts de Paris), à l'origine d'une proposition de loi transpartisane visant à supprimer la niche fiscale en faveur de la location de meublés de tourisme et à mieux l'encadrer, déclarait dans un entretien au journal le Monde vouloir « lutter contre le tsunami de la disparition de logements au profit des locations touristiques, bien plus lucratives ». D'aucuns pointent « l'AirBnBification » des communes rurales, qui seraient confrontées de manière plus aigüe depuis la crise de la Covid-19 à l'explosion de l'occupation transitoire des logements. Les marchés immobiliers de ces communes connaîtraient de tensions liées à la demande

¹ Centre d'Economie et de Sociologie appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux (see www2.dijon.inrae.fr/ceaser)

croissante de biens destinés à des fins de loisirs et de tourisme, empêchant ceux qui travaillent à l'année de louer ou acquérir un logement abordable.

Missions confiées

Pour challenger le mythe de « l'AirBnBfication » et de ses implications sur les marchés immobiliers, la gentrification sociale et commerciale ou encore la concurrence déloyale pour l'industrie hôtelière, le stagiaire mènera des travaux visant à évaluer objectivement ce phénomène récent, comme le recommande la Banque Mondiale (Bakker et Twining-Ward, 2018).

Tout d'abord, à partir de la base de données AirDna, le stagiaire mènera une analyse spatialement différenciée de l'activité Airbnb sur le gradient urbain-rural. Il s'agira de déterminer comment l'activité Airbnb varie en fonction de la capacité d'hébergement touristique historique (hôtels, auberge de jeunesse, etc), de la proximité aux lieux touristiques ou aménités vertes, du zonage en aires d'attraction des villes et de caractéristiques socio-économiques des villes.

Il.elle réalisera ensuite une typologie de l'activité Airbnb pour la France métropolitaine, ce qui devrait permettre d'identifier différents schémas de location touristique meublée, ce qui pourra conduire à proposer des mécanismes de régulation spatialement différenciés.

Le stagiaire pourrait également, selon ses appétences et compétences, mener une analyse d'évaluation de l'impact de la location touristique meublée et des résidences secondaires sur le marché immobilier (prix, offre de logement). L'analyse économétrique serait basée sur une stratégie d'identification permettant une interprétation causale des paramètres estimés. En particulier, des chocs de demande pourraient être utilisés comme instruments pour la relation entre le traitement, i.e. la densité de la location touristique meublée et des résidences secondaires dans une commune, et les résultats, i.e., les prix, les loyers, l'offre de logements en location traditionnelle. Appréciee à l'échelle de la France, il.elle pourra à la fois estimer un impact moyen global mais aussi différencier cet impact selon la pression touristique et la position des communes sur le gradient urbain-rural.

Le stagiaire évoluera dans un environnement de recherche stimulant et bénéficiera d'un encadrement avec un suivi très régulier.

Compétences attendues :

- Capacité à gérer des bases de données
- Bonne maîtrise d'outils statistiques et/ou économétriques (voire de SIG)
- Bonne maîtrise de R ou Python
- Rigueur, aisance à coder voire à cartographier, aptitude à travailler en équipe
- Le candidat doit être titulaire au minimum d'un diplôme de Master 1 en économie, économétrie, géomatique ou data sciences.

Gratification selon les règles en vigueur.

Toute candidature doit comporter un CV, une lettre de motivation, le rapport de stage ou le mémoire de M1, les relevés de notes et une copie des diplômes les plus récents. Elle est à envoyer par mail **AVANT le 30 novembre** à marie.breuille@inrae.fr et julie.le-gallo@institut-agro.fr

Pour plus d'information, vous pouvez contacter :

Marie Breuillé

Email: marie.breuille@inrae.fr

Tél : +33 (0)6 04 07 31 18

<https://sites.google.com/site/breuillemarie/>

Julie Le Gallo

Email: julie.le-gallo@institut-agro.fr

Tél : +33 (0)3 80 77 23 66

<https://sites.google.com/site/legallopage/>