UNIVERSITA DI CORSICA - PASQUALE PAOLI

ECOLE DOCTORALE "Environnement et Société"

BP 52, 20250 Corti – Tel : 04 95 37 23 22 / 45 02 20 – E.mail : ecole.doctorale@univ-corse.fr
Site : http://ed.univ-corse.fr

FICHE PROJET DE THESE pour ANNEE 2024-2025

Discipline du Doctorat	4200043 – Sciences économiques
Mention du Doctorat	Sciences économiques – 5°
Domaine scientifique principal	Economie du tourisme, économie géographique et urbaine, économétrie et statistique
Domaines scientifiques secondaires	Micro-économie, macro-économie, économie publique
Entités de rattachement	UMR LISA / TerRA
Direction de la thèse	CR-HDR Georges CASAMATTA casamatta_g@univ-corse.fr Dr-HDR Sauveur GIANNONI giannoni_s@univ-corse.fr
Collaborations extérieures éventuelles envisagées	-
Type de financement visé	Contrat doctoral
Connaissances et compétences requises chez l'étudiant	Compréhension des mécanismes économiques (micro et macro) / Compétences en économétrie / Maitrise de logiciels d'analyse statistique (R, Stata et/ou Python) / Maitrise de l'anglais
Titre de la thèse	**L'impact économique et la régulation des plateformes de location de courte durée**
Abstract 1	L'objet de cette thèse est, d'une part, de contribuer à la compréhension des effets économiques des plateformes de location de courte durée, aussi bien du point de vue macroéconomique (production, emploi, …) que des effets redistributifs induits entre résidents/non résidents, propriétaires/locataires, …. Il s'agira d'autre part d'évaluer les différents modes de régulation possibles, et d'en déduire des préconisations quant aux formes d'intervention les plus efficaces. Pour cela, on pourra s'appuyer aussi bien sur une modélisation théorique que sur des analyses empiriques mettant en oeuvre les techniques statistiques récentes de l'évaluation causale (régressions, méthode des doubles différences, approche par la discontinuité de la régression, …).
Abstract 2	Ce sujet de thèse se distingue des travaux existants en proposant une approche globale de la question de l'impact économique et de la régulation des plateformes. Le sujet s'inscrit dans les axes de recherche de l'équipe TERRA en abordant les problèmes posés par la spécialisation touristique de certains espaces et sa régulation. En étudiant le fonctionnement et la régulation des plateformes de location de courte durée, et donc en filigrane la question de l'utilisation d'une part significative du parc immobilier de l'île (les résidences secondaires), ce projet de thèse peut directement contribuer à la mise en œuvre d'outils pertinents pour la Corse.
	Explicitation sur page suivante

Explicitation du Projet de thèse

1°) Présentation des aspects scientifiques du projet de thèse

Ces dernières années ont vu les plateformes de location de courte durée s'imposer comme des acteurs majeurs de l'offre d'hébergement touristique, permettant aux particuliers de venir concurrencer les acteurs traditionnels du secteur. Ce développement a des répercussions économiques importantes au niveau local et fait l'objet d'un débat intense dans les médias et la sphère politique.

Des études récentes ont montré l'impact négatif de ces plateformes sur l'activité du secteur de l'hôtellerie (Zervas, Proserpio, et Byers 2017). Cependant, en proposant des prix en moyenne inférieurs à ceux de l'hébergement hôtelier, elles ont également permis un essor de la demande touristique et par conséquent de l'activité économique (Dogru et al. 2020; Faber et Gaubert 2019).

Une autre conséquence concerne le marché de l'immobilier. Alors que ces plateformes sont susceptibles de générer un revenu supplémentaire pour certains propriétaires, elles « détournent » des biens du marché de location de long terme et ainsi exercent une pression à la hausse sur les loyers et les prix de vente (Barron, Kung, et Proserpio 2020; Garcia-López et al. 2020), contribuant ainsi à exacerber la crise de l'accès au logement dans les grandes métropoles et les destinations prisées (Hilber et Schöni 2022). Si on y ajoute les nuisances que peuvent générer cet afflux touristique dans les centres urbains, il en résulte de vives inquiétudes de la part des résidents des zones concernées (*Le Monde.fr* 2022).

L'essor de ces plateformes appelle donc une réponse politique en termes de régulation et de nombreuses municipalités ont déjà commencé à prendre certaines mesures, telles que l'obtention d'un permis d'exploitation, une limite sur le nombre de nuitées, ou encore le paiement de taxes spécifiques (*Le Monde.fr* 2021).

L'objet de cette thèse est, d'une part, de contribuer à la compréhension des effets économiques des plateformes de location de courte durée, aussi bien du point de vue macroéconomique (production, emploi, …) que des effets redistributifs induits entre résidents/non résidents, propriétaires/locataires, … (Calder-Wang 2021). Il s'agira d'autre part d'évaluer les différents modes de régulation possibles, et d'en déduire des préconisations quant aux formes d'intervention les plus efficaces (Koster, van Ommeren, et Volkhausen 2021; Li, Kim, et Li 2022).
Pour cela, on pourra s'appuyer aussi bien sur une modélisation théorique que sur des analyses empiriques mettant en oeuvre les techniques statistiques récentes de l'évaluation causale (régressions, méthode des doubles différences, approche par la discontinuité de la régression, …).

2°) Présentation des enjeux de la thèse

Ce sujet de thèse se distingue des travaux existants en proposant une approche globale de la question de l'impact économique et de la régulation des plateformes plutôt que de se concentrer sur un aspect particulier du problème (effet sur l'hôtellerie, aspect distributif, inflation immobilière, etc…).

Par ailleurs, le sujet s'inscrit dans le droit fil des recherches menées au sein de l'équipe TERRA (UMR LISA). En effet, le développement des plateformes de location de type Airbnb pose, comme évoqué plus haut, différents types de problèmes.

En premier lieu, il remet en question le système touristique traditionnel et les bénéfices que le territoire retire de la « mise en en tourisme » des ressources « patrimoniales » locales (environnementales autant que culturelles).
Ensuite, il crée des effets pervers non seulement en matière de fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers mais aussi du point de vue macroéconomique en renforçant potentiellement la « tertiarisation » du système productif et sa dépendance à des activités « présentielles » (économie de rente, risque de syndrome hollandais, etc…) au détriment des activités productives traditionnelles que sont l'agriculture et l'industrie.
Enfin, il pose des questions nouvelles en matière de régulation optimale de l'activité touristique et immobilière à l'échelle locale.

Pour toutes ces raisons, le sujet s'intègre parfaitement dans les axes de recherche du projet TERRA dans la mesure où il aborde à la fois des problématiques relatives à la valorisation du patrimoine local au sens large, à la gouvernance (régulation) des activités économiques et à l'analyse des risques liés à la spécialisation touristique de certains espaces.

Du point de vue du développement régional, la contribution potentielle de ce sujet de thèse est également substantielle.

La Corse constituera naturellement, parmi d'autres espaces insulaires ou non, un cas d'étude de choix pour les analyses empiriques et cela pourra notamment permettre de dégager des recommandations en matière de politique économique, de fiscalité ou de régulation locale.
Dans le contexte de la Corse, dont le modèle économique est extrêmement dépendant du triptyque Tourisme-Construction-Secteur public, les objectifs scientifiques de ce projet sont cohérents avec la volonté affichée par la Collectivité de Corse dans son Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII). En effet, ce schéma insiste sur la nécessité de relever le défi de l'autonomie économique de la Corse notamment via le développement d'une économie durable de production capable de mettre à disposition des entreprises et des acteurs insulaires les ressources immobilières et foncières nécessaires à leur épanouissement.
Or, en étudiant le fonctionnement et la régulation des plateformes de location de courte durée, et donc en filigrane la question de l'utilisation d'une part significative du parc immobilier de l'île (les résidences secondaires), ce projet de thèse peut directement contribuer à la mise en œuvre d'outils pertinents pour la Corse.

Références bibliographiques :

Barron, Kyle, Edward Kung, et Davide Proserpio. 2020. « The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb ». *Marketing Science*, octobre, mksc.2020.1227. https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227.

Calder-Wang, Sophie. 2021. « The Distributional Impact of the Sharing Economy on the Housing Market ». SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY. https://doi.org/10.2139/ssrn.3908062.

Dogru, Tarik, Makarand Mody, Courtney Suess, Sean McGinley, et Nathaniel D. Line. 2020. « The Airbnb Paradox: Positive Employment Effects in the Hospitality Industry ». *Tourism Management* 77 (avril): 104001. https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104001.

Faber, Benjamin, et Cecile Gaubert. 2019. « Tourism and Economic Development: Evidence from Mexico's Coastline ». *American Economic Review* 109 (6): 2245-93. https://doi.org/10.1257/aer.20161434.

Garcia-López, Miquel-Àngel, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza, et Mariona Segú. 2020. « Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona ». *Journal of Urban Economics* 119 (septembre): 103278. https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278.

Hilber, Christian A.L., et Olivier Schöni. 2022. « Housing Policy and Affordable Housing ». In *Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance*, par Christian A.L. Hilber et Olivier Schöni. Oxford University Press. https://doi.org/10.1093/acrefore/9780190625979.013.829.

Koster, Hans R.A., Jos van Ommeren, et Nicolas Volkhausen. 2021. « Short-Term Rentals and the Housing Market: Quasi-Experimental Evidence from Airbnb in Los Angeles ». *Journal of Urban Economics* 124 (juillet): 103356. https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356.

Le Monde.fr. 2021. « La grande offensive des villes contre Airbnb », 17 décembre 2021. https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/12/17/la-grande-offensive-des-villes-contre-airbnb_6106394_3234.html.

———. 2022. « Au Pays basque, la crise aiguë du logement réveille le spectre de la violence : « Nos enfants sont exclus de leur territoire » », 4 novembre 2022. https://www.lemonde.fr/societe/article/2022/11/04/au-pays-basque-la-crise-aigue-du-logement-reveille-le-spectre-de-la-violence-nos-enfants-sont-exclus-de-leur-territoire_6148426_3224.html.

Li, Hui, Yijin Kim, et Kannan SrinivasanHui Li. 2022. « Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals ». *Management Science* 68 (11).

Zervas, Georgios, Davide Proserpio, et John W. Byers. 2017. « The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry ». *Journal of Marketing Research (JMR)* 54 (5): 687-705. https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204.