

Offre de stage - Etudes urbaines

4 mois | Master 1 ou Master 2

Touristification du centre-ville et transformation du petit commerce en locations de courte durée à Paris

De plus en plus visibles dans l'économie et la politique urbaines, les locations touristiques via les plateformes (Airbnb, Homeaway, Booking, etc.) constituent une mutation majeure des modes de visiter et habiter les villes. Le développement exponentiel de ces locations a été porté par l'arrivée de plateformes internationales qui facilitent l'intermédiation entre une offre locale d'hébergement et une demande des touristes et des visiteurs, par la forte croissance du secteur du tourisme au niveau mondial, et par l'attrait représenté par cette nouvelle opportunité de revenus pour des propriétaires (et plus rarement des locataires) disposant d'un ou plusieurs logements à louer. En effet, les plateformes ont favorisé un ensemble diversifié de pratiques de mise en location de biens pour en tirer des revenus, souvent plus élevés que ceux obtenus par des locations « standard ».

Comme de nombreux gouvernements locaux (Aguilera, Artioli et Colomb, 2019a, 2019b), la Ville de Paris a adopté depuis 2015 plusieurs réglementations (à l'appui aussi de changements législatifs nationaux) dans l'objectif de protéger le parc de logement. Autorisée au sein de la résidence principale (donc dans la limite de 120 jours/an), la location temporaire de meublés touristiques est interdite pour les résidences secondaires et, au-delà du seuil des 120 jours, s'appliquent les règles prévues pour les locations de courte durée commerciales. De plus, la transformation d'un local résidentiel en local commercial requiert le dépôt d'une demande auprès de la Mairie et est régi par un système de compensation obligeant un acheteur à compenser la perte de surface habitable. La rationalité principale de ce système de régulation est donc la protection du parc résidentiel.

Toutefois, **de plus en plus d'observateurs, y compris la Mairie de Paris, constatent l'émergence d'un nouveau phénomène : la transformation de petits locaux commerciaux de rez-de-chaussée en locations touristiques.** Ces espaces échappent à la limite de durée de 120 jours ainsi qu'à l'obligation de compensation qui s'appliquent aux logements. Le propriétaire d'un local commercial peut le transformer en location touristique relativement facilement pour le mettre en location toute l'année, ce qui rend une telle activité particulièrement rentable. Si cette activité ne vient pas affecter le parc résidentiel parisien, elle contribue néanmoins à alimenter l'ensemble des transformations urbaines liées au tourisme, en premier lieu la modification du petit commerce, qui non seulement s'oriente de plus en plus vers les besoins des populations temporaires, mais disparaît ici à la faveur de l'hébergement touristique. Ce phénomène est de plus en plus dénoncé par de groupes d'habitants et la ville de Paris envisage, lors de la révision du PLU à venir, d'introduire des outils pour contrôler plus finement ces mutations des locaux commerciaux. Il reste cependant mal connu par absence de données disponibles.

Objectifs du stage

Ce stage a donc l'objectif d'élaborer une première étude exploratoire de ce type de transformation urbaine. En accord avec la tutrice, il s'agira de sélectionner un ou de quartiers des arrondissements centraux de Paris (Sentier, Sainte Marthe,...) dans lesquels réaliser une enquête de terrain, par observation et entretiens. Cette recherche a pour objectif de cartographier, quantifier, historiciser ces



changements fins des usages de la ville, et d'analyser les acteurs impliqués et comprendre leurs logiques d'actions et motivations (propriétaires, investisseurs, gestionnaires de biens, etc.).

En l'absence de données statistiques précises, l'approche ethnographique proposée dans ce stage est essentielle pour produire des données fiables, retracer précisément les processus de changement urbain et pour l'identification de causalités.

Le stage donnera lieu à un rapport ou mémoire (en fonction des attendus du master).

Ce stage s'inscrit dans un projet de recherche et une dynamique collective (projet en cours ayant déjà donné lieu à plusieurs publications et bénéficiant de liens avec les pouvoirs publics et les associations travaillant sur le sujet).

Missions du stage

- Prise de connaissance et actualisation de la littérature sur les plateformes, les locations touristiques et le changement urbain
- Réalisation d'observations de terrain et entretiens semi-directifs avec les acteurs (habitants, commerçants, associations, services de la Ville de Paris et des mairies d'arrondissement...)
- Restitution des résultats (compte-rendu d'observation, retranscription des entretiens, photographies, cartes) et rédaction d'un rapport/mémoire

Compétences attendues

- Autonomie et esprit d'initiative ;
- Qualités d'observation ;
- Qualités relationnelles ;
- Qualité rédactionnelle ;
- Cartographie ;
- Capacité d'analyse et de synthèse.

Profil

- Master 1 ou 2 en études urbaines (urbanisme, sociologie, géographie, science politiques) ;
- Formations, expériences ou intérêt pour les thématiques liées au logement et au tourisme ;
- Expériences ou intérêt pour les méthodes d'enquêtes qualitatives (la maîtrise de techniques basiques de cartographie et/ou de traitement statistique pourra être appréciée)

Conditions de stage

- Accueil au Lab'Urba (Campus Descartes, Champs-sur-Marne) ;
- Durée : 4 mois
- Début du stage : entre mi-mars et début avril
- 35 heures de travail hebdomadaires ;
- Gratification de stage : taux horaire à 3,90 euros net (environs 546 euros par mois) ;
- Maîtresse de stage : Francesca Artioli (MCF).

POUR CANDIDATER (date limite de candidature : 29 février 2020)

- Envoi d'une lettre de motivation et d'un CV (en un seul fichier) à francesca.artioli@u-pec.fr
- Entretien au Lab'Urba (Champs-sur-Marne) ou par visioconférence le 6 mars 2020.