

# CORSE

## LES CAHIERS DU TOURISME #10

### OBSERVATION DU MARCHÉ DE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE

Données de cadrage sur le meublé de tourisme issues des plateformes collaboratives d'hébergement touristique sur le territoire Corse (source AirDNA).

Données disponibles entre les mois de janvier 2018 et juin 2022.

Comparaison de l'année 2021 avec les années 2018 à 2020.

Données détaillées par intercommunalité

ÉDITION **2022**



# SOMMAIRE

<b>01</b>	<b>INTRODUCTION ET SOURCE DE DONNÉES</b>	<b>4</b>
1.1	INTRODUCTION	4
1.2	SOURCE DE DONNÉES	4
<b>02</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>6</b>
<b>03</b>	<b>QUE DIT LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME ?</b>	<b>7</b>
3.1	QU'EST-CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME ?	7
3.2	LE CHANGEMENT D'USAGE	8
3.3	LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	8
3.4	LES PLATEFORMES ET LA GESTION DE LA TAXE SÉJOUR	9
3.5	QUELQUES EXEMPLES DANS DIFFÉRENTES COMMUNES DE FRANCE	9
<b>04</b>	<b>MARCHÉ DE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE</b>	<b>11</b>
<b>05</b>	<b>L'OFFRE : GÉOLOCALISATION, COMPOSITION, ÉVOLUTION, RÉPARTITION, SPÉCIFICITÉS LOCALES ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>12</b>
5.1	L'OFFRE GÉOLOCALISÉE	12
5.2	L'OFFRE : ÉVOLUTION, COMPOSITION ET CARACTÉRISATION	14
5.2.1	<i>Introduction : différences entre "offre recensée" et "offre active"</i>	14
5.2.2	<i>Evolution depuis 2018</i>	14
5.2.3	<i>Composition du parc : répartition des offres actives par type d'offres</i>	17
5.2.4	<i>Répartition des offres entières actives par nombre de chambres</i>	18
5.3	OFFRE LOCATIVE PAR COMMUNE EN 2021	21
5.4	CAPACITÉ DU PARC LOCATIF DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ENTIERS PRÉSENTE SUR LES PLATEFORMES	23
5.4.1	<i>Capacité du parc locatif et comparaison avec l'hébergement collectif</i>	23
5.4.2	<i>Comparaison avec l'hébergement collectif</i>	24
<b>06</b>	<b>LA DEMANDE : RÉSERVATIONS, JOURS RÉSERVÉS ET NUITÉES</b>	<b>25</b>
6.1	INTRODUCTION	25
6.2	ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS DEPUIS 2018	25
6.2.1	<i>Evolution annuelle</i>	25
6.2.2	<i>Evolution mensuelle</i>	26
6.2.3	<i>Offres actives réservées plus de 120 jours dans l'année</i>	28
6.3	ÉVOLUTION DES JOURS RÉSERVÉS DEPUIS 2018	28
6.3.1	<i>Evolution annuelle</i>	28
6.3.2	<i>Evolution mensuelle</i>	29
6.3.3	<i>Jours réservés annuellement dans les principales villes : comparaison entre 2019 et 2021</i>	32
6.4	EVALUATION DU RATIO JOURS RÉSERVÉS / RÉSERVATION OU DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR (DMS)	33
6.5	ÉVOLUTION DES NUITÉES DEPUIS 2018	33
6.5.1	<i>Information au lecteur</i>	33
6.5.2	<i>Hypothèse et scénario retenus par l'Agence du Tourisme de la Corse</i>	34
6.5.3	<i>Evolution annuelle</i>	35
6.5.4	<i>Evolution mensuelle</i>	36
6.5.5	<i>Comparaison des nuitées annuelles avec l'hôtellerie traditionnelle et les AHCT</i>	38
6.5.6	<i>Rappel des données de l'Enquête aux Frontières</i>	39
<b>07</b>	<b>LES REVENUS (€) ANNUELS</b>	<b>40</b>
7.1	INTRODUCTION	40
7.2	ÉVOLUTION DES REVENUS (€) DEPUIS 2018	40
7.2.1	<i>Evolution annuelle</i>	40
7.2.2	<i>Evolution mensuelle</i>	41
7.2.3	<i>Revenus générés annuellement dans les principales villes : Comparaison entre 2019 et 2021</i>	43
<b>08</b>	<b>LES PROPRIÉTAIRES/MANAGERS DE LOCATION DE MEUBLÉS</b>	<b>45</b>
8.1	INTRODUCTION	45
8.2	OFFRE RECENSÉE	45
8.3	OFFRE ACTIVE	47
<b>09</b>	<b>UNE OFFRE QUI "DÉSAISONNALISE"</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>LE MARCHÉ DU MEUBLÉ DE TOURISME VIA LES PLATEFORMES : FOCUS EPCI</b>	<b>51</b>
10.1	INTRODUCTION	51
10.2	OFFRES ACTIVES PAR EPCI : ÉVOLUTION DEPUIS 2018	52
10.3	DEMANDE EN NOMBRE DE RÉSERVATIONS	54
10.3.1	<i>Evolution depuis 2018</i>	54
10.3.2	<i>Offres actives par EPCI réservées plus de 120 jours</i>	56
10.4	DEMANDE EN NOMBRE DE JOURS RÉSERVÉS	57
10.4.1	<i>Evolution annuelle depuis 2018</i>	57
10.4.2	<i>Durée moyenne de séjour (DMS)</i>	59
10.4.3	<i>Jours réservés en moyenne par offre active</i>	62
10.5	DEMANDE EN NOMBRE DE NUITÉES PAR EPCI	64
10.5.1	<i>Nuitées par EPCI</i>	64
10.5.2	<i>Moyenne des nuitées par offre active par EPCI</i>	67
10.5.3	<i>Coût moyen d'une nuitée (par personne) par EPCI</i>	69
10.6	RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS ANNUELS : ÉVOLUTION DEPUIS 2018	71
10.7	DISPARITÉ GÉOGRAPHIQUE DE LA RENTABILITÉ DES LOGEMENTS	73
<b>11</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>74</b>

## 01 INTRODUCTION ET SOURCE DE DONNÉES

### 1.1 INTRODUCTION

Avec l'essor des plateformes collaboratives d'hébergement encouragé par le développement du numérique, on assiste à une recrudescence du nombre de logements offerts à la location en ligne et notamment de la location saisonnière. Cette économie collaborative, qui repose sur le principe de la mise en relation de particulier à particulier, est devenue un phénomène de société suscitant nombres de réactions de toutes parts.

Comme dans beaucoup d'autres villes dans le monde, la location de meublés de tourisme a connu en Corse un très fort développement ces dernières années : environ 31 200 logements entiers<sup>1</sup> ont été actifs en 2021 sur le territoire Corse, générant un chiffre d'affaires de 318 M€<sup>2</sup>.

D'un côté, ces plateformes de réservations permettent aux touristes de vivre de nouvelles expériences de visite, au plus près des habitants. Elles procurent également un revenu complémentaire pour les loueurs et représentent une offre alternative à une offre d'hébergement déjà existante, mais ... d'un autre côté elles sembleraient créer également des tensions parmi les acteurs du secteur touristique (concurrence de l'hôtellerie, gentrification, tourismophobie, etc.) ainsi qu'au sein de la société civile (spéculation, augmentation du prix des loyers, difficultés d'accès à la propriété, pénurie de logements à la location, ...)

Face à ces enjeux touristiques, économiques et sociétaux, la question de la mesure de ce phénomène devient primordiale.

C'est ce que nous nous proposons de réaliser dans ce dixième numéro des Cahiers du Tourisme de l'Observatoire de l'Agence du Tourisme de la Corse consacré à l'analyse du marché de la location de meublés de tourisme en Corse en 2021 et de comparer ces éléments à l'année 2019, dernière année de référence.

### 1.2 SOURCE DE DONNÉES

Face à l'évolution de l'activité des meublés de tourisme ces dernières années, la société AirDNA<sup>3</sup> a développé une solution d'observation basée sur des algorithmes permettant de traiter les données issues des plateformes de locations de logements entre particuliers : AirBnB et Vrbo (regroupant Abritel.fr, HomeAway.com et Homelidays.com).

Pour cela, AirDNA utilise un script, basé sur la technique du « *web scraping* ». Cette technique permet de télécharger de manière automatisée et quotidienne les données visibles d'un site Internet. En l'occurrence, il s'agit ici de télécharger le contenu des pages d'annonces des plateformes de location et de les intégrer dans une base de données.

Les données présentées dans ce document sont extraites de la base de données AirDNA et portent sur les années 2018 à 2021, ainsi que sur le premier trimestre de l'année 2022.

Pour chaque bien mis en location, la base de données produite par AirDNA fournit, entre autres, la description du bien (localisation<sup>4</sup>, type, nombre de chambres, services proposés, etc.), le compte du manager opérant du bien, le nombre de jours proposés à la location, le nombre de réservations, le nombre de jours effectivement loués, le revenu mensuel ainsi qu'une multitude d'autres informations utiles à la bonne compréhension du phénomène de mise en location des meublés de tourisme.

Cependant, il est nécessaire de comprendre que les données fournies par AirDNA sont estimées à partir d'une collecte d'informations disponibles pour le grand public sur les plateformes de réservation en ligne (scraping) qui sont ensuite retravaillées par les ingé-

nieurs de la société via des algorithmes. Il est donc utile de rappeler ici qu'il est nécessaire de prendre en compte certaines précautions de lecture :

- La méthode utilisée par AirDNA est basée sur des approximations. Par conséquent, les données présentées dans ce document restent des estimations fiables.
- Le parc des offres disponibles peut comporter quelques doublons lorsque la présence d'une offre sur plusieurs plateformes de location n'a pu être détectée, mais cela reste marginal.

<sup>1</sup> Cf. glossaire page 6.

<sup>2</sup> En 2019, 32 300 logements entiers étaient actifs. Ils avaient généré 296 M€.

<sup>3</sup> Site internet : <https://www.airdna.co/fr>

<sup>4</sup> La localisation du bien est établie par AirDNA. Elle peut être exacte ou bien brouillée. Dans ce cas, l'offre est présente dans un rayon de 500 mètres autour de l'adresse indiquée par l'hébergeur.

- **ADR** : L'Average Daily Rate (ADR), ou Taux Journalier Moyen, est un indicateur important utilisé dans l'industrie hôtelière pour indiquer le revenu de location moyen par chambre occupée et payée sur une période donnée. L'ADR est l'un des indicateurs de mesure de performance opérationnelle d'une propriété les plus importants pour les hôteliers, mais ils doivent également contrôler l'ADR, l'occupation et le RevPAR (revenu par chambre disponible) afin d'obtenir une image plus précise des résultats d'un hôtel. L'ADR est calculé en divisant le revenu de la chambre par nuitées vendues et permet aux propriétaires d'évaluer la performance de leur bien.

ADR = revenus du logement/ nuitées vendues

- **Chambre partagée (Shared room)** : annonces pour lesquelles les visiteurs louent une chambre qu'ils partagent avec d'autres personnes.
- **Chambre privée (Private room)** : Type d'hébergement dans lequel les clients disposent de leur propre chambre privée pour dormir. D'autres espaces pourraient être partagés.
- **Jours bloqués** : Nombre total de jours calendaires de mise en vente qui ont été classés comme bloqués au cours de la période de référence.
- **Jours disponibles** : Nombre total de jours calendaires de référencement qui ont été classés comme disponibles au cours de la période de référence.
- **Jours réservés** : décompte du nombre de jours réservés. A ne pas confondre avec le nombre de nuitées par personne ;
- **Localisation** : Elle est établie par AirDNA. Elle peut être exacte ou bien brouillée. Dans ce cas, l'offre est présente dans un rayon de 500 mètres autour de l'adresse indiquée par l'hébergeur.
- **Logement entier (Entire place)** : logement proposé à la location dans sa totalité.
- **Logements disponibles** : nombre d'annonces disponibles sur les plateformes au cours de la période.
- **Nuitées** : La connaissance par les plateformes du nombre d'occupants par logement n'est pas aussi complète que celles dont disposent les entreprises d'hébergement plus traditionnel, qui assurent un accueil permanent dans leurs établissements. Les chiffres concernant les nuitées contenus dans ce document sont calculés à partir de différents paramètres (type d'offre, nombre de lits par offre, services proposés par type d'offre) ainsi que d'hypothèses (exemple : lit supplémentaire dans la pièce à vivre, disponible dans la majorité des offres offrant moins de 2 lits) ;
- **Offre active annuelle** : les offres actives sont celles qui ont eu au moins un jour calendaire classé comme réservé ou disponible au cours de l'année.
- **Offre active mensuelle** : les offres actives sont celles qui ont eu au moins un jour calendaire classé comme réservé ou disponible au cours du mois.
- **Revenus** : total des revenus générés par les locations sur période considérée (réservation et frais de nettoyage inclus).
- **Total logements** : logements entiers + chambres privées + chambres partagées + chambre hôtel.
- **Taux d'occupation** : nombre total de jours réservés / (nombre total de jours réservés + nombre total de jours disponibles).

La réglementation concernant les « locations Airbnb » s'applique aux locations touristiques de courte durée, destinées à une clientèle de passage et concerne exclusivement ce que l'on appelle les « meublés de tourisme ».

La régulation des meublés de tourisme s'est progressivement construite autour d'un cadre législatif et réglementaire complet à travers la loi Alur (2014) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la loi République numérique (2016), la loi Elan (2018) portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique et la loi Engagement et proximité (2019) relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

La réglementation des meublés de tourisme s'appuie donc principalement sur quatre lois :

- Les articles L.631-7 à 631-9 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitat (CCH) pour la réglementation du changement d'usage ;
- Les articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324-1 à R. 324-3 du code du tourisme pour la définition des meublés de tourisme, les procédures de déclaration et d'enregistrement, les échanges de données loi Elan, la limite des 120 jours de location d'une résidence principale et l'autorisation de location d'un local commercial.

Ces outils règlementaires, à la disposition des communes, peuvent être adaptés aux particularités des territoires pour maîtriser le développement des meublés de tourisme en cohérence avec les besoins et les objectifs des communes.

Le 14 avril 2022, le Ministère chargé du Logement a publié un guide dédié à la location en meublé de tourisme. Ce guide synthétique met à disposition des propriétaires, les principales informations indispensables à connaître pour s'assurer de la légalité de la mise en location.

### 3.1 QU'EST-CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME ?

Un meublé de tourisme est défini par l'article 145 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) comme : les « *villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois* ».

Les chambres d'hôtes ou les chambres privées ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme. Par conséquent, toute personne peut louer une chambre dans sa résidence principale sans limitation de durée.

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une labellisation. Ils se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes en ce

Pour en savoir plus :



Consulter le guide :



qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Le principe est que toute personne peut librement louer sa résidence principale à une clientèle de passage pour de la location de courte durée, dans une limite de 120 jours par an soit l'équivalent de 4 mois par an ou encore 10 jours par mois.

Cependant, ce principe doit être appliqué en prenant en considération deux exceptions : le nombre d'habitants et la distinction entre résidence principale et résidence secondaire.

- **Si le meublé touristique est loué dans le logement qui constitue la résidence principale du loueur, ce dernier n'a pas d'obligation de déclaration et n'est soumis à aucune démarche à accomplir ni aucune obligation hormis celle qui s'applique pour toutes les locations de meublés de tourisme à savoir : la limite annuelle de 120 jours de location** (article L324-1-1 du Code du tourisme).
- **En revanche, si le meublé de tourisme est loué dans le logement qui constitue la résidence secondaire du loueur, ce dernier a l'obligation de déclarer à la mairie du lieu où se situe ce meublé de tourisme** (L324-1-1 du Code du tourisme), **peu importe le nombre de jours loués dans l'année.**
- **De plus, pour les meublés de tourisme situés dans des villes dont la population excède 200.000 habitants, ainsi que dans les communes des Hauts de Seine, de Seine Saint Denis, du Val de Marne, à Paris, Bordeaux et Nice, le loueur a l'obligation de faire une déclaration à la mairie et ce, même si cela concerne sa résidence principale et même si la location est inférieure à 120 jours par an.**

### 3.2 LE CHANGEMENT D'USAGE

Il s'agit d'un dispositif permettant de lutter contre la pénurie de logements. Sa mise en œuvre a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage, notamment en meublé de tourisme. Cette procédure peut être mise en application par les communes qui connaissent des tensions importantes sur le marché du logement.

Cette procédure ne peut être appliquée aux résidences principales louées au maximum 120 jours. En revanche, elle interdit la location d'une résidence secondaire quelle que soit la durée sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage.

Dans les onze communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, la procédure de changement d'usage s'applique de plein droit. Dans les autres communes, cette procédure doit être mise en œuvre par une délibération de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou, à défaut, du conseil municipal. Dans les communes n'appartenant pas à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (et dont la liste est fixée par décret) une autorisation administrative (préfectorale) est nécessaire.

### 3.3 LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Le numéro d'enregistrement a été créé par la loi pour une République numérique. Il permet le suivi et le contrôle renforcés des meublés de tourisme. Il ne permet en revanche pas de réguler l'entrée sur le marché de la location.

**Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil municipal ou intercommunal compétent**, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale

ou secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location.

**Lorsque le numéro d'enregistrement est appliqué, il devient obligatoire** pour les loueurs comme pour les plateformes, de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien, y compris sur la plateforme. Il est donc possible pour les communes de savoir avec certitude à quel bien correspond chaque annonce.

Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Aritel...) ont normalement l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement. **Dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure<sup>5</sup>.

### 3.4 LES PLATEFORMES ET LA GESTION DE LA TAXE DE SÉJOUR

La collecte de la taxe de séjour « au réel » par les plateformes de location entre particuliers est obligatoire depuis le 1er janvier 2019, dès lors qu'elles sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Pour les plateformes non intermédiaires de paiement, ou pour le compte de loueurs professionnels, la collecte de la taxe de séjour est facultative, sur habilitation.

### 3.5 QUELQUES EXEMPLES DANS DIFFÉRENTES COMMUNES DE FRANCE

En France, de nombreuses communes ont décidé d'aller au-delà de la réglementation existante pour tenter de réguler le marché de la location touristique. **Ainsi, à Bordeaux, depuis l'été 2021, toute mise en location d'une résidence secondaire est soumise à compensation. Cela signifie que le propriétaire doit transformer en logement un local, de taille et de qualité équivalente, au bien qu'il loue.**

La ville de Montpellier va plus loin, depuis septembre 2021, en limitant la location de résidences secondaires à un seul bien par foyer fiscal pour une période de six ans<sup>6</sup>.

**Marseille**, tente quant à elle depuis 2020 de rattraper son retard dans la régulation des meublés en s'alignant sur les autres grandes villes françaises. Outre la mise en place du numéro d'enregistrement nécessaire au loueur pour la mise en ligne de son meublé sur les plateformes, elle travaille à la sensibilisation auprès des organisations professionnelles de syndics en les incitant à réduire la possibilité d'intégrer dans leur règlement intérieur la question des locations saisonnières. Mais elle a surtout modifié de manière drastique, les règles du changement de statut des logements. En effet, **depuis l'été 2021, un même propriétaire ne peut transformer qu'une seule de ses résidences secondaires en location saisonnière pour une durée de quatre ans.** Avant cela, il pouvait en transformer cinq pour une durée de six ans<sup>7</sup>.

Mais, parmi les villes ayant renforcé le plus fortement la réglementation, **Saint-Malo** se place en tête. Pour contrecarrer la multiplication des locations touristiques, la municipalité bretonne a durci le dispositif en cours en **limitant l'autorisation de changement d'usage à un logement par personne physique**, en excluant toute détention par le biais d'une société, y compris une société civile immobilière, **et pour trois ans seulement.** Cette obligation de changement d'usage, comme nous l'avons vu plus haut, est réservée aux villes de plus de 200 000 habitants. Mais **Saint-Malo, qui compte 46 000 habitants a obtenu une dérogation préfectorale compte tenu d'un marché immobilier très tendu.**

**La commune a également instauré un quota maximal de logements autorisés à la location dans différentes zones de la ville.** Ainsi intra-muros, seuls 12.5% des logements

<sup>5</sup> Article L. 324-1-1, al.4 du code du tourisme. Direction Générale des Entreprises.

<sup>6</sup> Clerima L. (2022, février). Pour les investisseurs, les locations saisonnières de type Airbnb perdent de l'intérêt. *Le Monde*.

<sup>7</sup> Rof G. (2021, décembre). Destination à la mode Marseille rattrape son retard en matière de contrôle des meublés de tourisme. *Le Monde*.

peuvent être autorisés à la location touristique. Les quotas variant en fonction des zones<sup>8</sup>. Paris envisage également la mise en place de quotas dans les quartiers tendus au cours de l'année 2022<sup>9</sup>.

Aussi, en septembre 2020, pour accompagner les villes dépassées par la location touristique, la Cour de justice de l'Union européenne avait validé de telles restrictions « au nom d'un motif d'intérêt général comme la préservation des logements pour les habitants ».

Par ailleurs, Airbnb semble retarder la mise en place du dispositif visant à retirer de la plateforme les annonces sans numéro d'enregistrement, dans les villes qui ont décidé de la mise en place de ce numéro. La loi pour une République numérique de 2016 et son décret du 28 avril 2017, rendent obligatoire, dans les villes qui ont fait ce choix, l'affichage du numéro d'enregistrement délivré pour chaque logement à louer sous peine d'une amende.

A titre d'exemple, pour la ville de Paris, Airbnb ne retirera qu'à partir de juillet 2021 les annonces ne possédant pas ce numéro d'enregistrement, supprimant ainsi, d'un seul coup 10 000 annonces, alors que la capitale avait choisi l'instauration de cette déclaration dès le 1er décembre 2017<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Rey-Lefebvre I. (2021, novembre). Saint-Malo bataille contre la prolifération des locations touristiques de courte durée. *Le Monde*.  
<sup>9</sup> Guillou C. (2021), décembre). Paris renforce encore son arsenal contre la location touristique professionnelle de type Airbnb. *Le Monde*.  
<sup>10</sup> Rey-Lefebvre I. (2021, décembre). Airbnb tarde à se mettre en conformité avec la loi. *Le Monde*.

## 04 MARCHÉ DE LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE : CHIFFRES CLÉS 2021



43 332

offres recensées<sup>11</sup>, pour 31 118 offres actives en Corse en 2021<sup>12</sup>, dont près de 12% d'offres actives en Meziornu-Suttanu<sup>13</sup>.



318 000 000 €

de revenus générés par les réservations déclenchées via les plateformes en 2021<sup>14</sup>, dont 124 000 000 € (40%) uniquement sur les EPCI Meziornu-Suttanu (Porti-Vechju et Bunifaziu) et Alta Rocca (principalement Lecci).



Près de

500 000 réservations générant 2 000 000 de jours réservés<sup>15</sup> en 2021, dont 1 000 000 pendant les mois de juin, juillet et août.



6 570 000

nuitées<sup>16</sup> consommées par les clients des meublés de tourisme réservant par l'intermédiaire des plateformes<sup>17</sup> en 2021, dont près de 2,5 millions pendant la haute-saison (juillet et août).



Un parc d'environ 89 000 lits recensés, pour environ 63 000 lits

actifs, composé à 79% par des offres proposant une (30%), deux (32%) ou trois chambres<sup>18</sup> (17%).

<sup>11</sup> Attention, il est important de faire la différence entre les offres recensées et les offres actives. En effet, la société AirDNA qui fournit les données permet de différencier les offres recensées, à savoir l'ensemble des offres enregistrées pour la région Corse, mais qui ne sont pas obligatoirement toutes disponibles à la location, des offres actives, c'est-à-dire les offres disponibles réellement à la location.

<sup>12</sup> Pour rappel, 41 609 biens étaient recensés en Corse en 2019 et 50 628 en 2020 ; 32 262 offres étaient actives en 2019 et 35 374 en 2020.

<sup>13</sup> Communauté de Communes « Sud Corse ».

<sup>14</sup> Pour rappel, 296 millions d'euros ont été générés en 2019 par le marché de la location de meublés via les plateformes. En 2020, malgré la crise Covid, les revenus ont atteint 192 millions d'euros.

<sup>15</sup> Attention, les jours réservés ne correspondent pas aux nuitées réalisées. Pour plus de détails Cf. paragraphe 6.5 page 34.

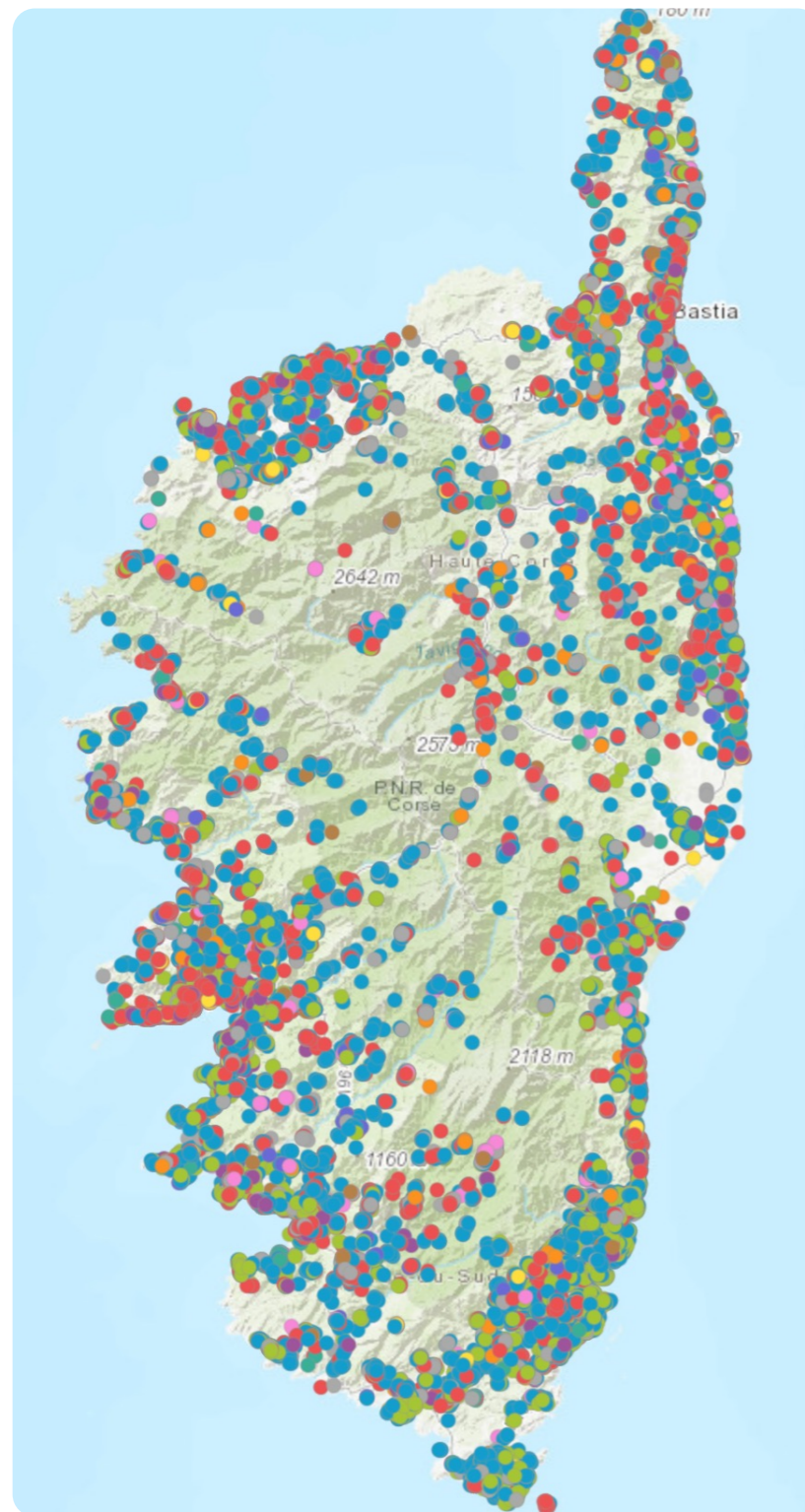
<sup>16</sup> Chiffre estimé à partir de nos hypothèses 6.5 page 34.

<sup>17</sup> Airbnb et Vrbo. Vrbo englobe principalement Aritel, Homeway et Homelidays.

<sup>18</sup> Si l'on rajoute les studios/FI (0 chambre), qui représentent 8% du marché total, 87% des locations concernent des logements allant du studio au T4.

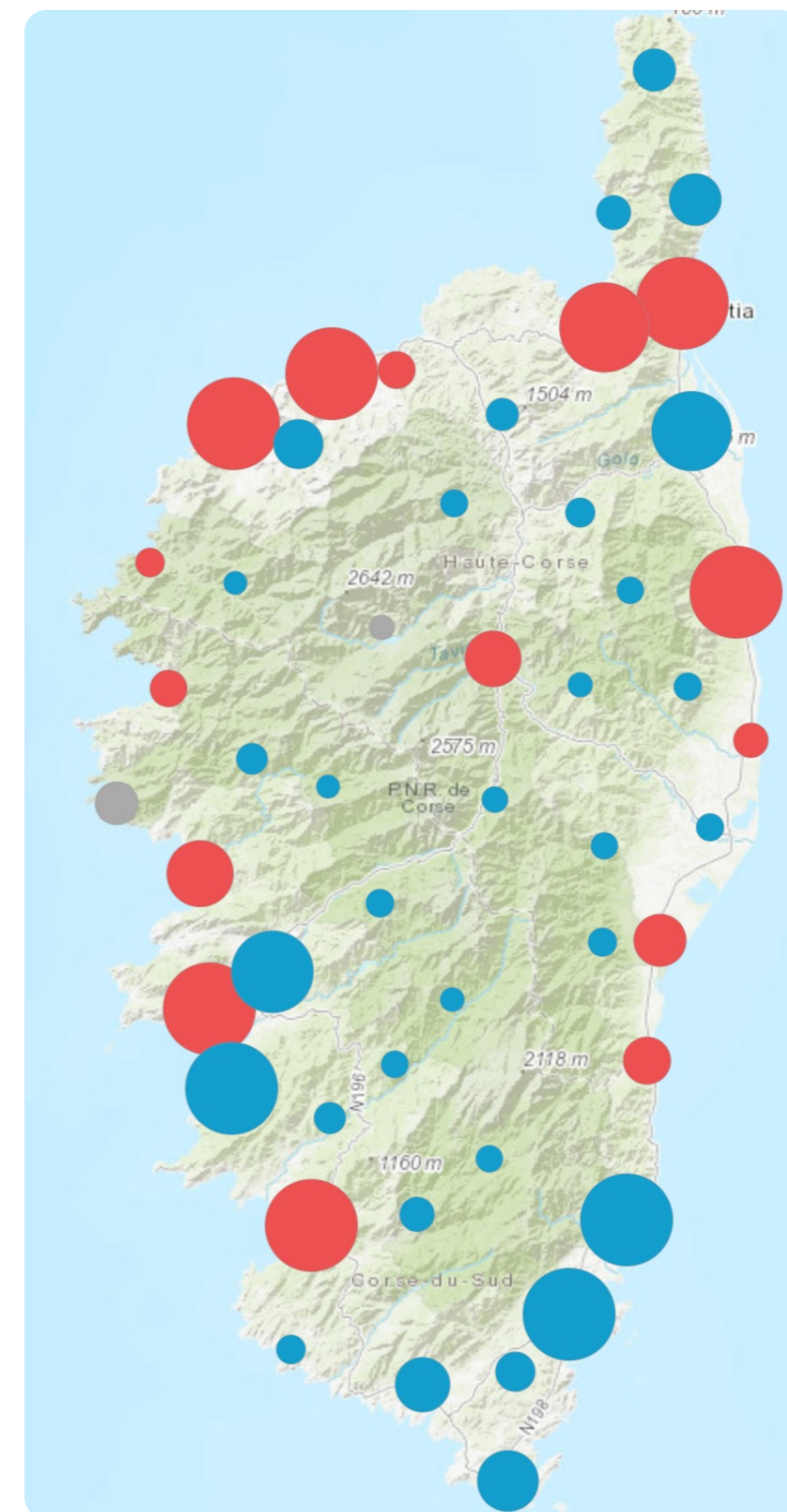
## L'OFFRE : GÉOLOCALISATION, COMPOSITION, ÉVOLUTION, RÉPARTITION, SPÉCIFICITÉS LOCALES ET DISPONIBILITÉ

### 5.1 L'OFFRE GÉOLOCALISÉE<sup>19</sup>



- Apartment
- House
- Villa
- Condominium
- Bed and breakfast
- Studio
- Chalet
- Guesthouse
- Bungalow
- Cottage
- Autre

Comme le montrent les deux cartes présentées ici, hormis sur la chaîne centrale montagneuse de l'île, les offres se répartissent globalement sur l'ensemble de la région avec une prédominance pour les régions de l'Isula-Balagna, du Paese Aiacinu, du Sartinesi-Valinco-Taravo (principalement les villes de Prupia et Sartè) et du Meziornu-Suttanu (Porti-Vechju et Bunifaziu).



- Apartment
- House
- Villa
- Condominium
- Bed and breakfast
- Studio
- Chalet
- Guesthouse
- Bungalow
- Cottage
- Autre

Nombre d'entités

- > 1 581
- > 1 200
- 800
- 400
- 1

<sup>19</sup> La cartographie a été réalisée à partir des données 2019. La répartition pour l'année 2021 n'ayant pas évolué de manière significative.

## 5.2 L'OFFRE : ÉVOLUTION, COMPOSITION ET CARACTÉRISATION

### 5.2.1 INTRODUCTION : DIFFÉRENCE ENTRE "OFFRE RECENSÉE" ET "OFFRE ACTIVE"

Il est important de faire la différence entre les « offres recensées » et les « offres actives ».

En effet, la société AirDNA, qui fournit les données concernant la location de meublés de tourisme par l'intermédiaire des plateformes Airbnb et Vrbo, permet de différencier les offres recensées, c'est-à-dire l'ensemble des offres enregistrées pour la région Corse, mais qui ne sont pas obligatoirement toutes disponibles à la location, des offres actives, c'est à dire les offres disponibles réellement à la location.

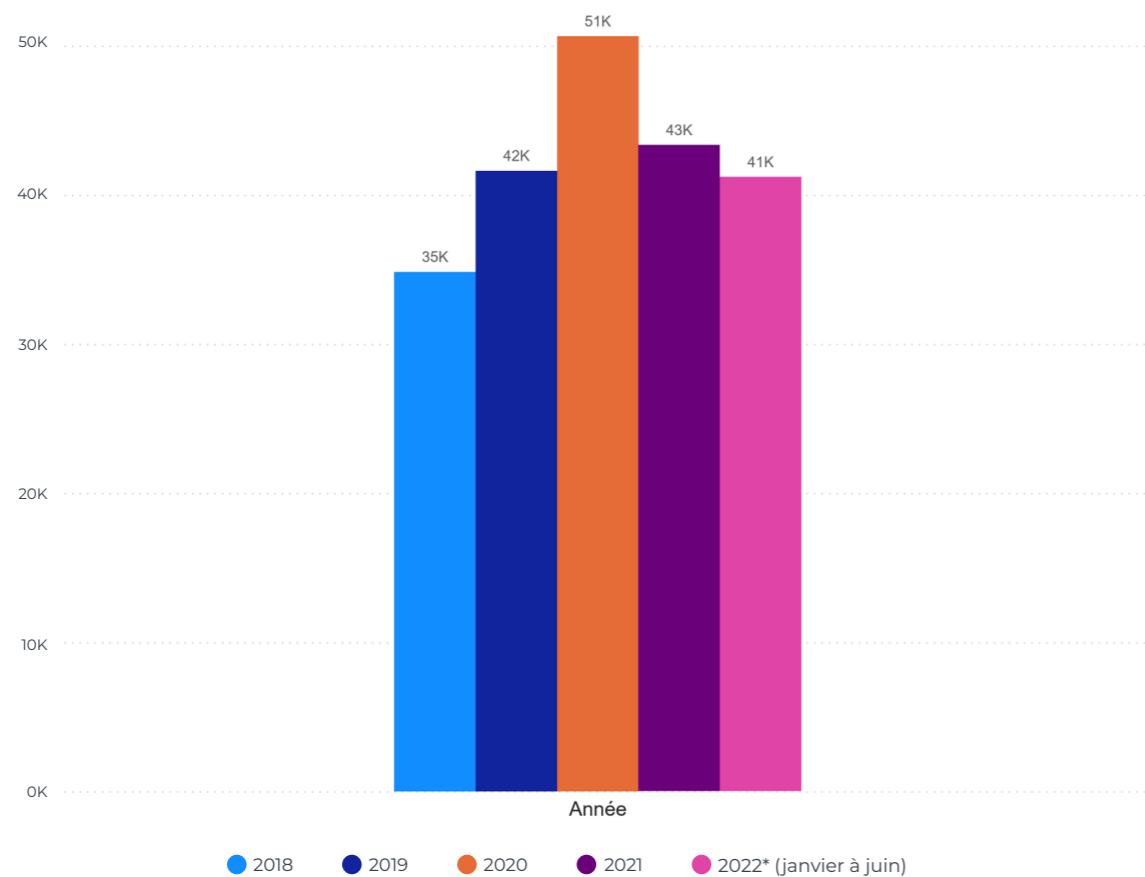
L'ensemble des calculs réalisés dans la suite du document seront réalisés uniquement sur la base des offres actives, et parfois même sur une sous-catégorie des offres actives : les offres entières actives qui concernent les biens loués dans leur totalité (soit 94% de l'offre).

### 5.2.2 ÉVOLUTION DEPUIS 2018

#### 5.2.2.1 Offres recensées

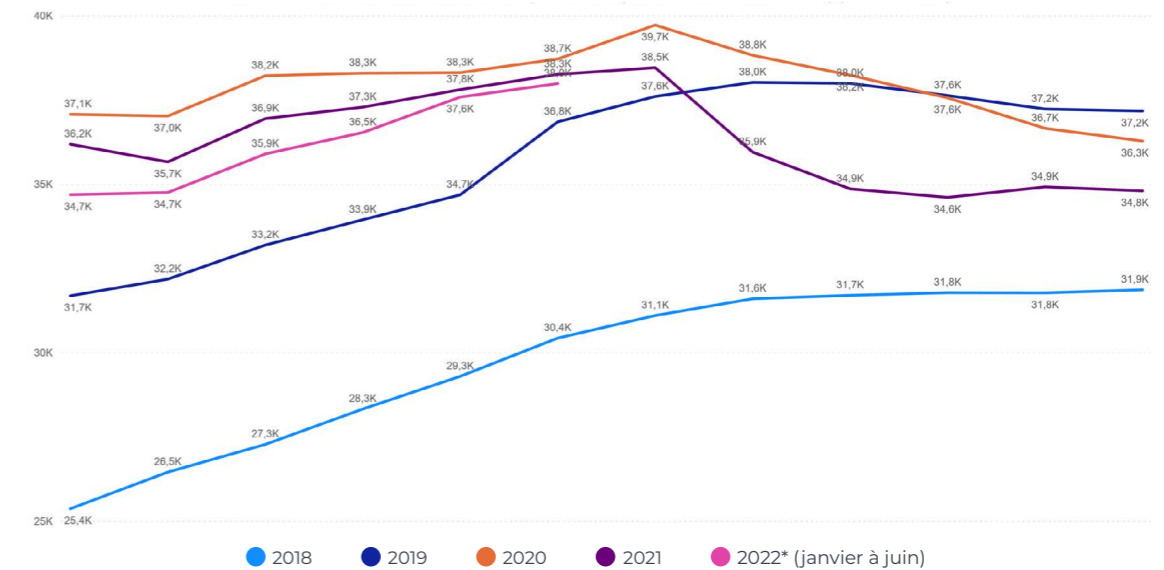
En 2021 le nombre d'offres recensées sur les plateformes collaboratives d'hébergement Airbnb et Vrbo par AirDNA est de 43 332.

Offres recensées annuellement via les plateformes (offres actives et non actives) (source AirDNA)



Les premières offres recensées en Corse sont apparues sur les plateformes Airbnb et Vrbo en 2015. Depuis, ce nombre n'a cessé de croître pour atteindre un pic de 50 628 offres en 2020.

Offres recensées mensuellement via les plateformes (offres actives et non actives) (source AirDNA)



En effet, en l'espace de deux ans, entre 2018 et 2020, les offres recensées augmentent de 44%, passant de 34 830 offres en 2018 à 50 628 en 2020.

En 2021, ce chiffre subira une baisse de 14% par rapport à 2020, mais restera tout de même au-dessus du niveau de 2019.

	2018	2019	2020	2021
Offres recensées <sup>20</sup>	34 830	41 609	50 628	43 332
Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)		+19%	+20%	-14 %
Offres entières recensées	32 694	39 103	48 207	41 060
% du total des offres recensées	94%	94%	96%	95%

#### 5.2.2.2 Offres actives

En 2021, parmi les 43 332 offres recensées par AirDNA, 31 118 sont actives<sup>21</sup>.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette différence comme notamment l'arrêt par les propriétaires/managers de la location de leur résidence principale via les plateformes, ou la vente de leur bien (transactions immobilières réalisées en région), ou encore la mise en location du bien via un bail annuel, etc.

<sup>20</sup> Ce tableau nous renseigne sur les offres recensées pour chaque année mais ne permet pas de connaître la disponibilité du parc. Pour plus d'information à ce sujet vous pouvez consulter le paragraphe 5.2.4.2 page 19.

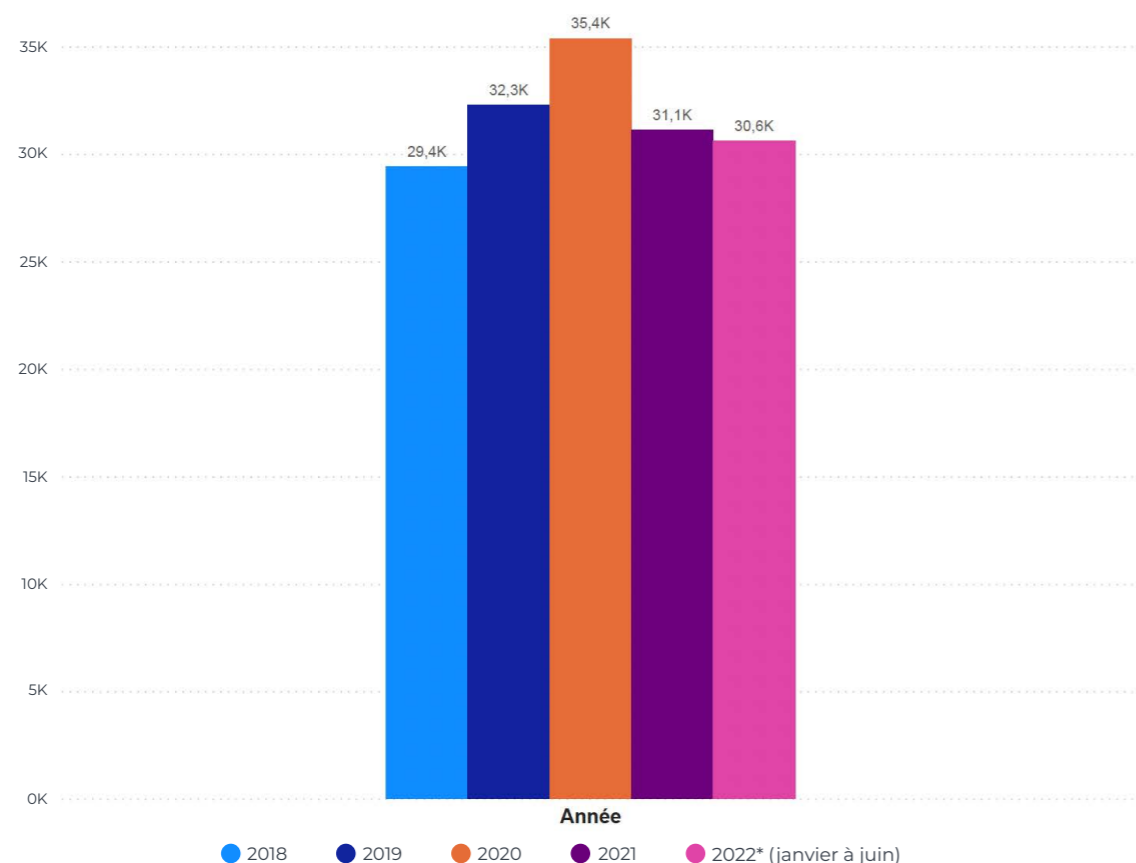
<sup>21</sup> Proposées à la location.



	2018	2019	2020	2021
Offres actives	29 415	32 262	35 374	31 118
Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)		+10%	+10%	-12 %
Offres entières actives	27 602	30 262	33 505	29 364
% du total des offres actives	94%	94%	95%	94%
% du total des offres recensées	79%	73%	66%	68%

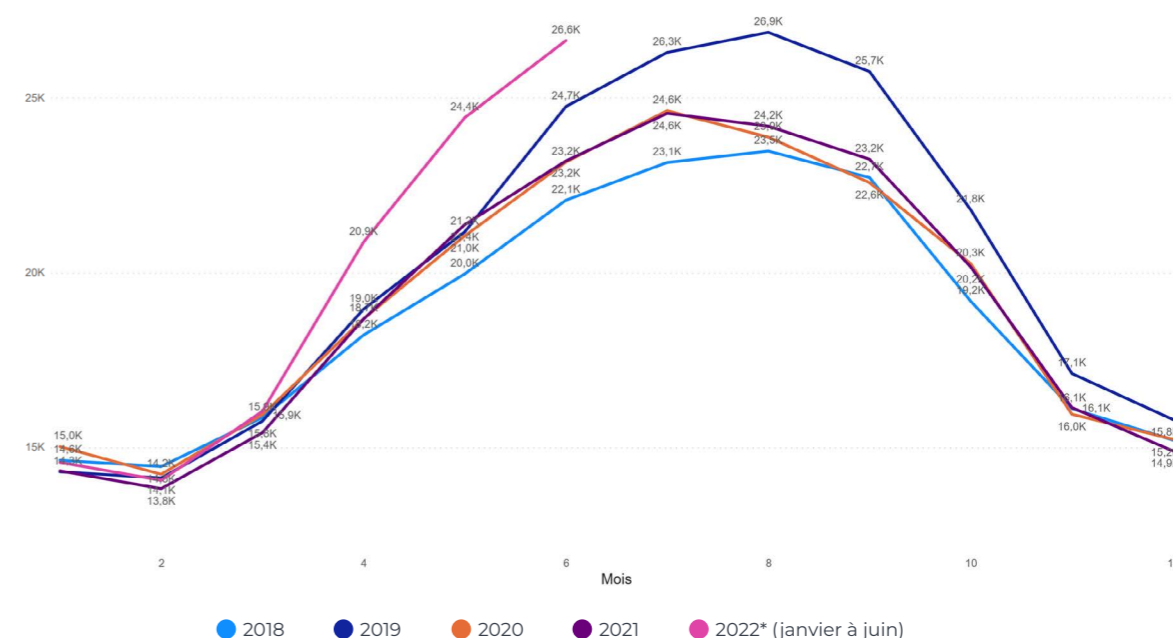
On comptait environ 27 602 offres entières<sup>22</sup> actives en 2018 (79% des offres recensées la même année) contre 35 400 en 2021 (68% des offres recensées).

#### Offres actives annuellement via les plateformes (source AirDNAa)



Les deux premiers mois de l'année 2022 (janvier à mars) environ 19 100 offres distinctes étaient actives<sup>23</sup>.

#### Offres actives mensuellement via les plateformes (source AirDNA)



La courbe ci-dessus, présentant les offres actives mensuelles depuis 2018, montre bien la saisonnalité du marché de la location de meublés de tourisme sur le territoire Corse. Il est également intéressant d'observer qu'en 2019, le nombre de biens mis mensuellement sur le marché dépasse largement les données observées lors des autres années pour les mois de juin à décembre.

Cette courbe montre également une certaine forme de maturité du marché, où les tendances pour les années 2020, 2021 et 2022 semblent constantes.

#### 5.2.3 COMPOSITION DU PARC : RÉPARTITION DES OFFRES ACTIVES PAR TYPE D'OFFRES

La base de données AirDNA permet la classification des logements offerts à la location en quatre types<sup>24</sup>:

- les logements entiers ou « Entire room » (majoritairement villas ou appartement) ;
- les chambres privées ou « Private room » ;
- les chambres partagées ou « Shared room » et
- les chambres d'hôtel ou « Hotel room <sup>25</sup> ».

La quasi-totalité des offres actives proposées à la location (94%) sont des logements entiers. Les 6% restants sont principalement constitués par des chambres privées/partagées.

Les hôtels ne sont que très peu présents sur les plateformes étudiées. Ces tendances sont vraies pour l'ensemble des années étudiées (2018 à 2021). Elles le sont également pour l'ensemble des offres (actives et recensées).

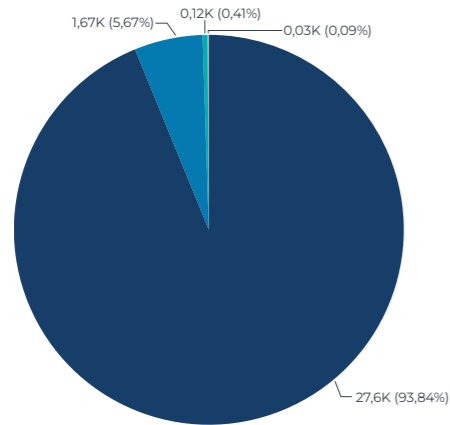
<sup>22</sup> Cf. glossaire page 6 pour les définitions des concepts utilisés.

<sup>23</sup> L'exemple est intéressant car il permet de comprendre que l'offre active mensuelle est bien différente de l'offre active annuelle.

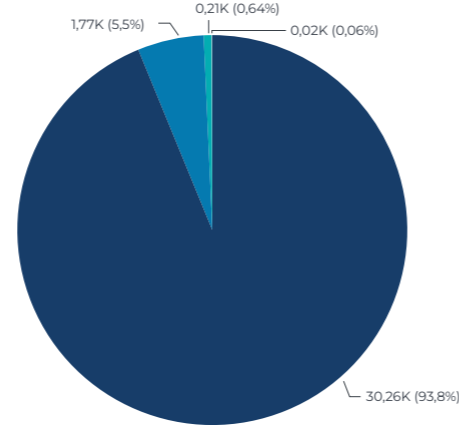
<sup>24</sup> Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le Glossaire page 6.

<sup>25</sup> Cf. Glossaire page 6 pour les définitions des concepts utilisés

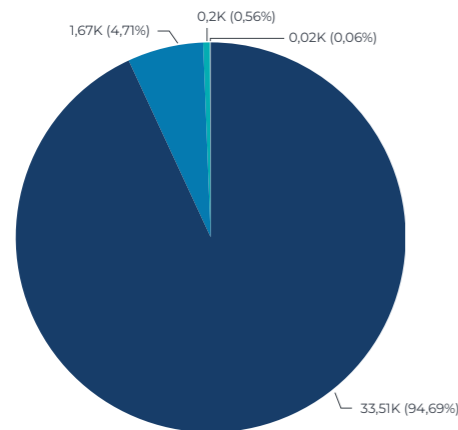
Répartition des offres actives par Type d'offres - 2018



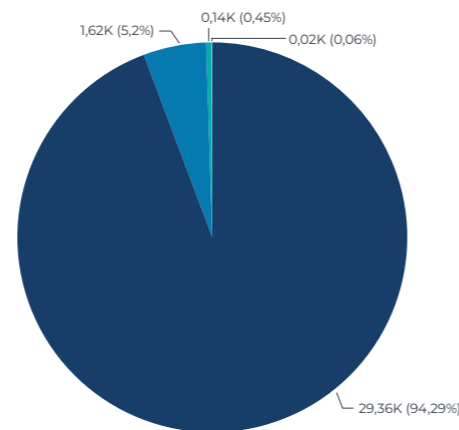
Répartition des offres actives par Type d'offres - 2019



Répartition des offres actives par Type d'offres - 2020



Répartition des offres actives par Type d'offres - 2021



● Entire home/apt ● Private room ● Hotel room ● Shared room

## 5.2.4 RÉPARTITION DES OFFRES ENTIÈRES ACTIVES PAR NOMBRE DE CHAMBRES

### 5.2.4.1 Focus sur le territoire Corse

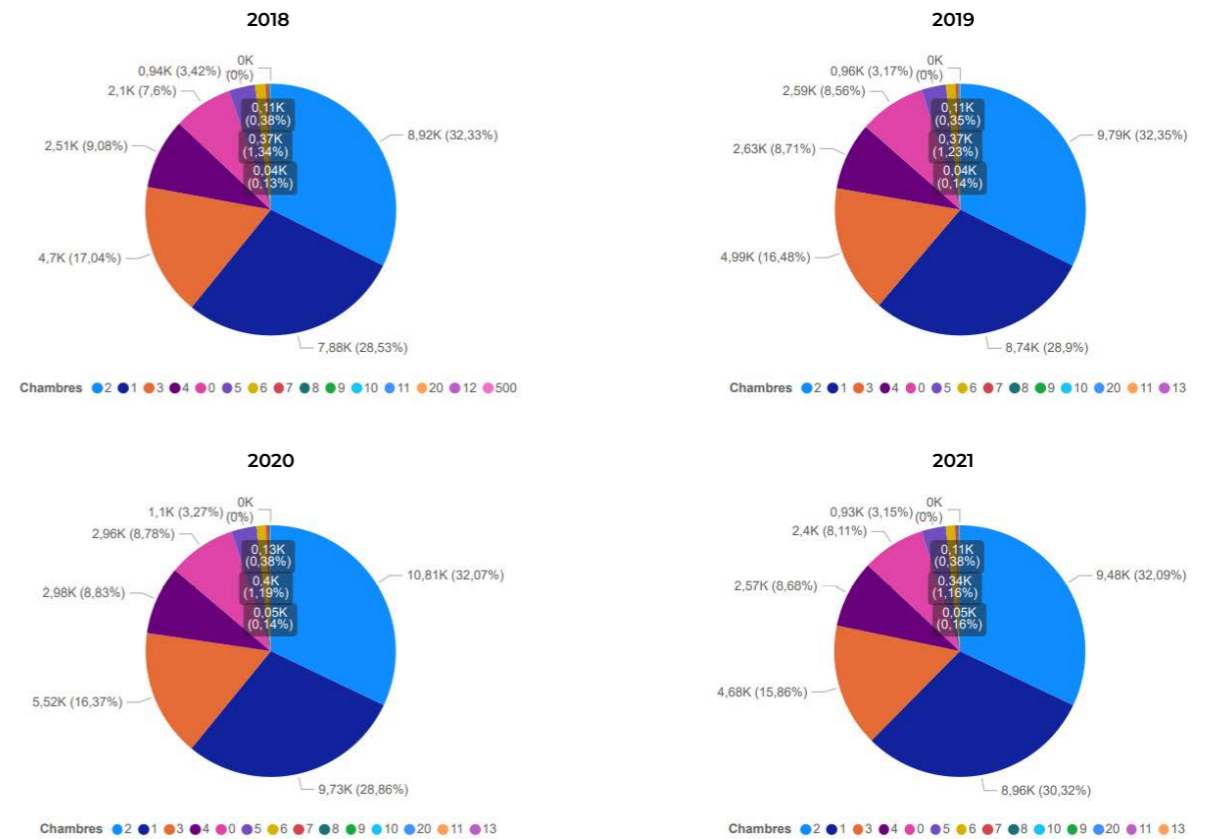
De la même façon que la répartition entre les différents types de logements est restée stable entre 2018 et 2021, la composition du parc de logements entiers (« Entire home ») l'est restée aussi.

En effet, entre 2018 et 2021, l'offre de logements entiers proposés à la location via les plateformes de location de meublés est majoritairement composée (à 79%) d'offres possédant 1, 2 ou 3 chambres suivant les proportions ci-après :

- 8% des offres proposent 0 chambre (studio),
- 30% des offres proposent 1 chambre,
- 32% des offres proposent 2 chambres,
- et 17% des offres proposent 3 chambres.

Cette répartition est également valable pour l'ensemble des offres recensées.

### Composition du parc d'offres actives de type "entire home"

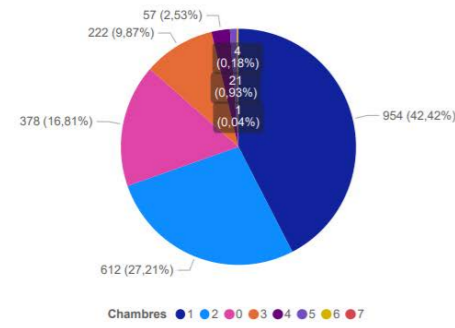


Les studios/F1 (0 chambre) représentent quant à eux environ 8% du parc global, quelle que soit l'année de référence.

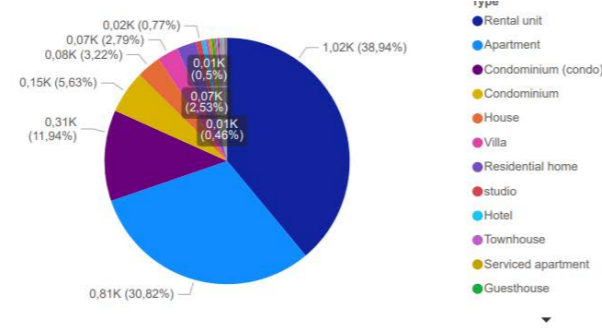
### 5.2.4.2 Focus sur les localités : des contrastes entre les communes

En comparant les offres proposées à la location sur certaines des communes les plus touristiques de Corse, on remarque dans les communes d'Aiacciu et Corti une part beaucoup plus importante d'appartements par rapport à la commune de Porti-Vechju où le nombre de maisons et villas y est supérieur. La commune de Grossettu-Prugna, quant à elle, a une répartition quasi équivalente entre les deux typologies de biens.

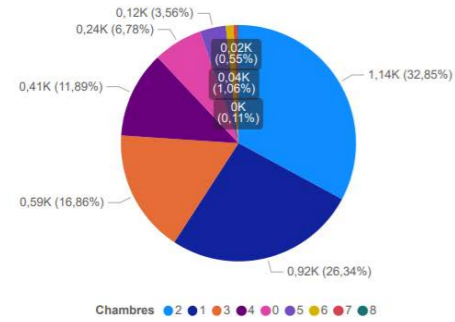
Répartition des offres - Nbre de chambres 2021 - Ajaccio



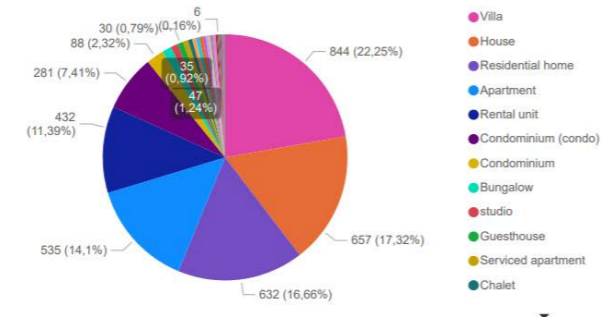
Répartition des offres par Type d'offres 2021 - Ajaccio



Répartition des offres - Nbre de chambres 2021 - Porto-Vecchio

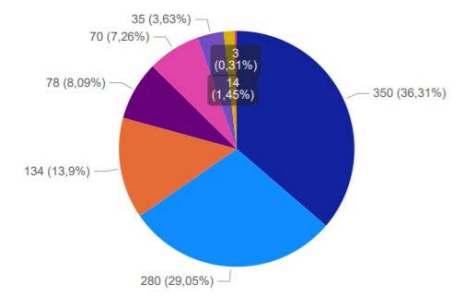


Répartition des offres par Type d'offres 2021 - Porto-Vecchio

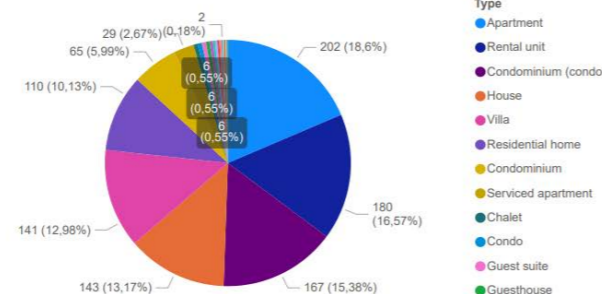


Sur Corti on constate une prédominance (79%) d'offres de type « appartement », de petite capacité (studio, 1 chambre voire parfois 2 chambres), correspondant aux types de logements proposés à l'année aux étudiants.

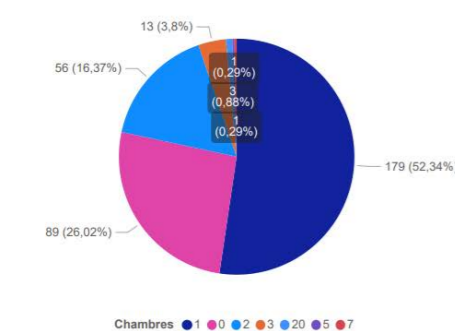
Répartition des offres - Nbre de chambres 2021 - Grosseto Prugna



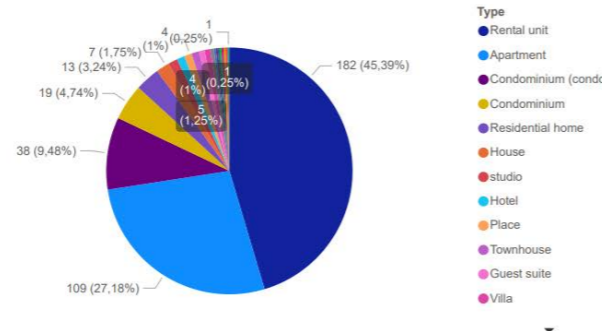
Répartition des offres par Type d'offres 2021 - Grosseto Prugna



Répartition des offres - Nbre de chambres 2021 - Corte



Répartition des offres par Type d'offres 2021 - Corte



### 5.3 OFFRE LOCATIVE PAR COMMUNE EN 2021

La société AirDNA, qui fournit les données concernant la location de meublés de tourisme par l'intermédiaire des plateformes Airbnb et Vrbo, permet de différencier En 2021, sur l'ensemble des 31 156 biens composant le parc de logements proposés à la location via les plateformes, 80% (soit 24 954) se concentrent sur seulement 55 communes<sup>26</sup>.

Parmi ces communes, le tableau ci-dessous présente le « TOP 20 » en 2019 et l'évolution en 2021 :

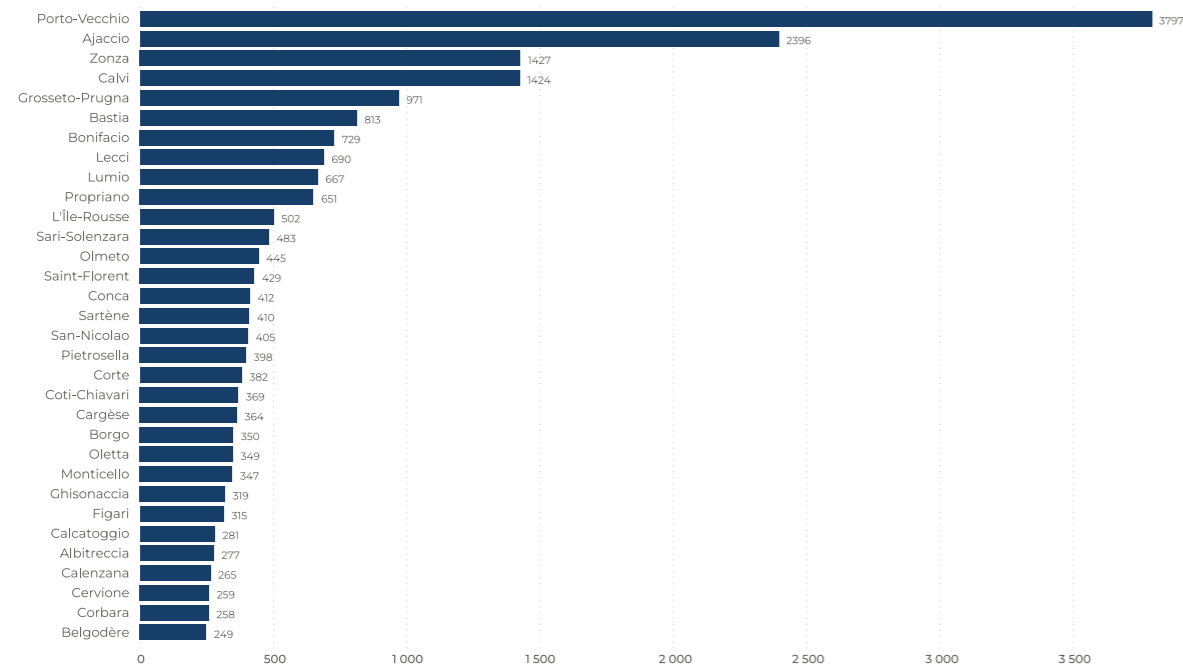
N°	Communes	Nb. logements 2019	% Corse	N°	Nb. logements 2021	% Corse	Nb. logements 2021
1	Porti Vecchju	3 797	12%	1	3 600	12%	-5% ↓
2	Aiacciu	2 396	7%	2	2 360	8%	-2% ↓
3	Zonza	1 427	4%	3	1 454	5%	+2% ↑
4	Calvi	1 424	4%	4	1 429	5%	+0%
5	Grossetu-Prugna	971	3%	5	994	3%	+2% ↑
6	Bastia	813	3%	7 ↓	759	2%	-7% ↓
7	Bunifaziu	729	2%	6 ↑	766	2%	+5% ↑
8	Lecci	690	2%	8	757	2%	+10% ↑
9	Lumiu	667	2%	9	632	2%	-5% ↓
10	Prupria	651	2%	10	602	2%	-8% ↓
11	Lisula	502	2%	11	480	2%	-4% ↓
12	Olmetu	483	1%	12	479	2%	-1% ↓
13	Sari-Solenzara	445	1%	13	439	1%	-1% ↓
14	San Fiorenzu	429	1%	16 ↓	395	1%	-8% ↓
15	Conca	412	1%	17 ↓	376	1%	-9% ↓
16	Sartè	410	1%	14 ↑	432	1%	+5% ↑
17	San-Nicolau	405	1%	26 ↓	303	1%	-25% ↓ ↓
18	Pitrusedda	398	1%	15 ↑	406	1%	+2% ↑
19	Corti	382	1%	20 ↓	370	1%	-3% ↓
20	Coti-Chiavari	369	12%	25 ↓	312	1%	-15% ↓ ↓
	<b>TOTAL « Top 20 »</b>	<b>17 800</b>	<b>55,0%</b>		<b>17 345</b>	<b>56,0%</b>	

<sup>26</sup> INSEE « La Corse en bref – édition 2021 » : la Corse compte 360 communes.

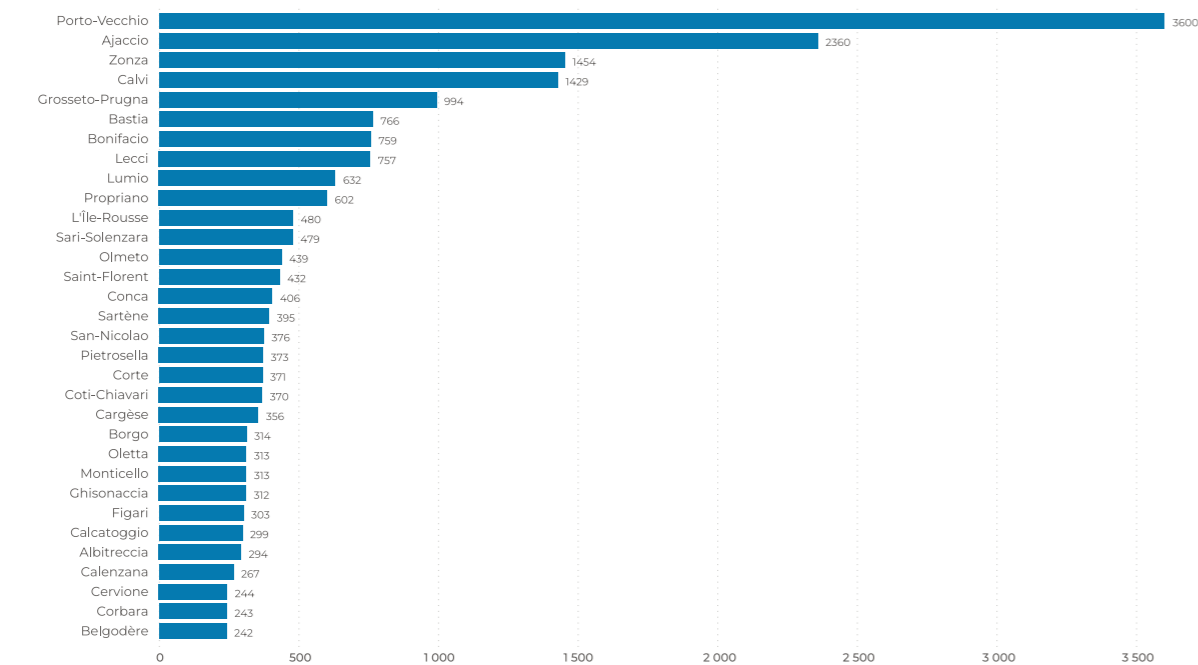
Porto-Vecchio est de loin la ville insulaire qui compte le plus grand nombre de locations proposées à la location sur les plateformes (12% de l'offre). En revanche, ce nombre enregistre une baisse de 5% en deux ans entre 2019 et 2021.

Les trois villes de Lecci, Bunifaziu et Sartè connaissent, quant à elles, les plus fortes évolutions concernant le nombre d'offres proposées à la location entre 2019 et 2021, avec respectivement +10%, +5% et +5%.

Offres actives par ville pendant l'année 2019 (source AirDNA)



Offres actives par ville pendant l'année 2021 (source AirDNA)



## 5.4 CAPACITÉ DU PARC LOCATIF ET COMPARAISON AVEC L'HÉBERGEMENT COLLECTIF

### 5.4.1 CAPACITÉ DU PARC LOCATIF DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ENTIERS PRÉSENTE SUR LES PLATEFORMES

En 2019, la capacité du parc locatif de meublés de tourisme (logements entiers actifs) proposés via les plateformes s'évaluait à environ 65 000 chambres, soit 130 000 lits (= 130 000 personnes<sup>27</sup>). En 2021, après une diminution d'environ 3,2%, la capacité du parc locatif était d'environ 63 000 chambres, soit 126 000 lits (=126 000 personnes).

Capacité du parc locatif de meublés de tourisme (logements entiers actifs) proposés via les plateformes en 2019 et 2021

Chambres par offre	Offres entières actives 2019 <sup>28</sup>	Capacité en chambres <sup>29</sup> 2019	Capacité en personnes 2019	Offres entières actives 2021	Capacité active 2021	Capacité en personnes 2021
0	2 600	2 600	5 200	2 395	2 395	4 790
1	8 742	8 742	17 484	8 956	8 956	17 912
2	9 786	19 572	39 144	9 479	18 958	37 916
3	4 985	14 955	29 910	4 683	14 049	28 098
4	2 634	10 536	21 072	2 565	10 260	20 520
5	958	4 790	9 580	929	4 645	9 290
6	373	2 238	4 476	343	2 058	4 116
7	105	735	1 470	112	784	1 568
8	43	344	688	46	368	736
9	16	144	288	10	90	180
10	13	130	260	13	130	260
11	1	11	22	1	11	22
13	1	13	26	1	13	26
20	5	100	200	3	60	120
	<b>30 262</b>	<b>64 910</b>	<b>128 820</b>	<b>29 364</b>	<b>62 777</b>	<b>1 568</b>

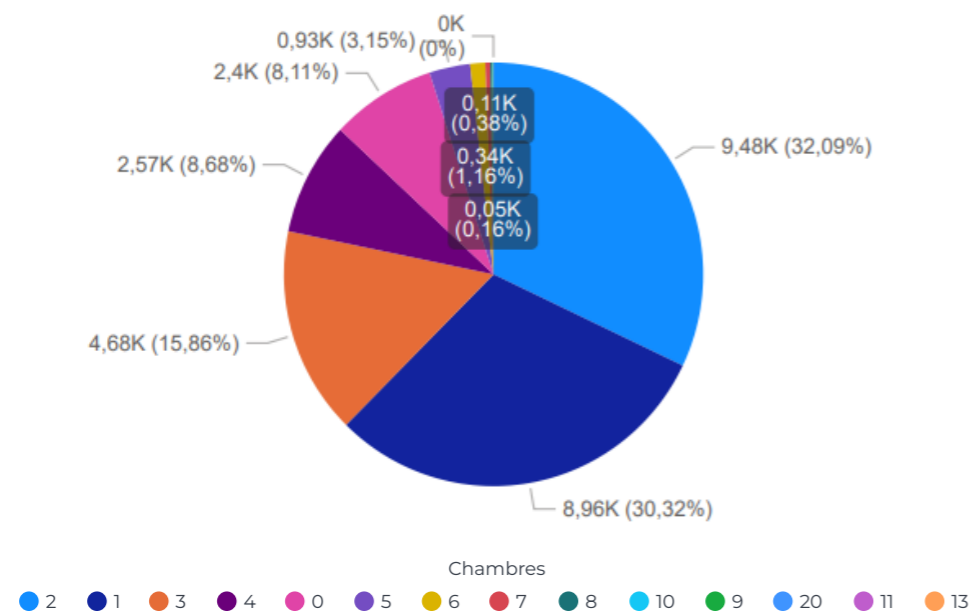
Sans grand étonnement, on remarque que les offres de type F2 (1 chambre), F3 (2 chambres) et F4 (3 chambres) représentent une grande partie du parc en capacité, respectivement 30%, 32% et 16% en 2021.

<sup>27</sup> Ou « places-lits » ou « lits touristiques » : il s'agit de la capacité d'accueil des hébergements exprimée en lits. Selon la direction du Tourisme, la méthode de calcul utilisée (hors capacité réelle déclarée) est la suivante :  
 - Nombre de lits en hôtels ou en chambre chez l'habitant = nombre de chambres x 2 ;  
 - Nombre de lits en hôtellerie de plein air (camping) : nombre d'emplacements nus x 3 ;  
 - Nombre de lits en meublés : nombre d'unités d'hébergements x 4 ;  
 - Nombre de lits en résidences secondaires : nombre de résidences secondaires x 5.

<sup>28</sup> Dans ce tableau, nous ne considérons que les logements entiers ou « entire home/apt », soit les logements loués entièrement, c'est-à-dire 95% de l'offre active (il ne s'agit donc pas de chambres partagées, ni de chambres d'hôtels, etc.).

<sup>29</sup> Il s'agit ici du lit en tant que « meuble ». A ne pas confondre avec les « lits touristiques » où 1 lit = 1 personne. Ici, AIRDNA nous renseigne sur le nombre de chambres et par conséquent sur le nombre de lits « meubles » disponibles, qu'il faut multiplier par deux (cas général où chaque chambre est dotée d'un lit « meuble » double) pour obtenir la capacité en nombre de personnes.

Composition du parc d'offres actives de type « entire home » - année 2021



5.4.2 COMPARAISON AVEC L'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En termes d'hébergements collectifs<sup>30</sup>, la Corse compte en 2021, 954 établissements offrant une capacité de 144 646 lits<sup>31</sup> comme le détaille le tableau ci-dessous :

Type d'hébergement en 2021	Offres	Capacité <sup>32</sup>	%
Hôtellerie	462	28 184	
Camping	207	69 019	
RT & VV	285	47 443	
<b>Total Hébergements collectifs</b>	<b>954</b>	<b>144 646</b>	<b>maximum 53,5%</b>
Offres actives (Airbnb et Vrbo 2021) <sup>33</sup>	29 364	125 554	
Offre de meublés classés (ATC) <sup>34</sup>	4 620	18 000	
Gîtes de France	1 350	6 035	
<b>Total Hébergements locatifs</b>	<b>minimum 29 364</b>	<b>minimum 125 554</b>	<b>minimum 46,5%</b>
TOTAL	minimum 30 318	minimum 270 200	

En 2021, sur les plateformes l'offre active de meublés de tourisme représente une capacité de près de 126 000 personnes tandis que l'offre d'hébergements collectifs représente une capacité de 145 000 personnes, soit au maximum 53,5% de la capacité totale.

6.1 INTRODUCTION

Les données fournies par la société AirDNA au sujet de la demande de la clientèle touristique sont plurielles. Parmi elles, il est possible de connaître mensuellement pour chaque offre, le nombre de réservations et de jours réservés.

La société AirDNA ne fournit pas les nuitées touristiques réalisées mensuellement par chaque offre. Cependant, nous utiliserons des hypothèses pour approcher les nuitées touristiques réalisées à partir de deux paramètres : le nombre de chambres disponibles à la location au sein de l'offre et le nombre de jours réservés au sein de cette même offre.

Par ailleurs, notons qu'une réservation est décomptée à partir du moment où un client « clique » sur le bouton réserver. Cette réservation peut être pour un ou plusieurs jours. La somme de ces jours dans le mois constitue le nombre mensuel de jours réservés.

Enfin, ces jours réservés induisent des nuitées, dont le calcul dépend du nombre de chambres au sein de l'offre. Ainsi quatre jours réservés au sein d'une offre ayant une chambre n'induiront pas autant de nuitées que quatre jours réservés au sein d'une offre possédant cinq chambres.



6.2 EVOLUTION DES RÉSERVATIONS DEPUIS 2018

6.2.1 EVOLUTION ANNUELLE

En l'espace de seulement quatre ans, le nombre de réservations enregistrées sur les plateformes a considérablement augmenté (+54%), passant d'environ 325 000 en 2018 à plus de 500 000 en 2021.

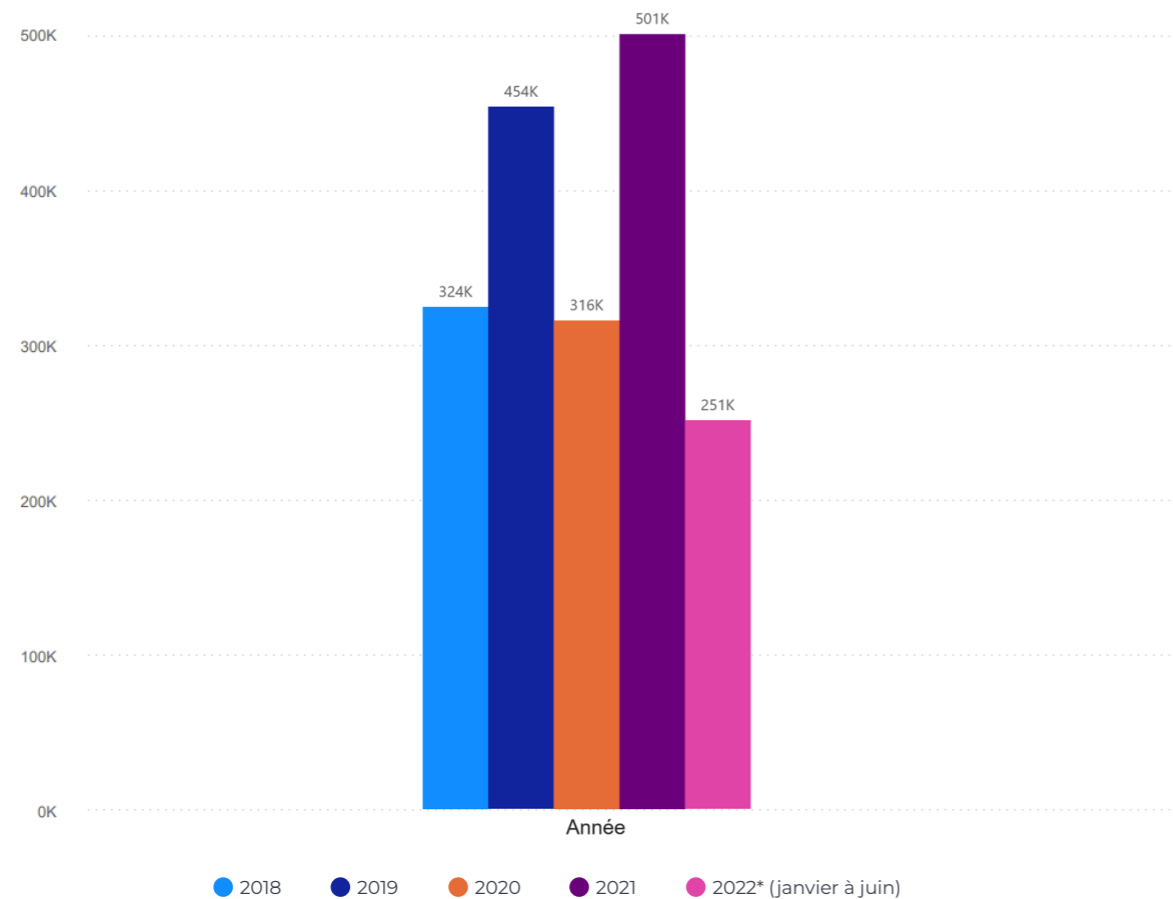
	2018	2019	2020 <sup>35</sup>	2021
Réservations	324 410	453 799	315 771	500 833
Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)		+ 40 %	-30 %	+ 59 %

Cela démontre une appétence de la clientèle touristique pour la location de meublés de tourisme en Corse. Cela va également dans le sens du renforcement des habitudes d'usage des plateformes internet de location de meublés, aussi bien pour les managers ou propriétaires de biens (« offreurs ») que pour les utilisateurs (« demandeurs »).

<sup>30</sup> On entend par hébergements collectifs, les hôtels, campings, résidences de vacances et villages de vacances.  
<sup>31</sup> Ici un lit = une personne. Comprendre donc 144 646 personnes.  
<sup>32</sup> Exprimée en nombre de personnes.  
<sup>33</sup> Ces offres peuvent inclure des offres de meublés classés par l'ATC ainsi que des offres types « Gîtes de France ».  
<sup>34</sup> Hors Gîtes de France.

<sup>35</sup> Année de la crise du coronavirus.

### Réservations annuelles enregistrées via les plateformes (source AirDNA)



### 6.2.2. EVOLUTION MENSUELLE

Si l'on observe de manière plus détaillée, à partir des données de réservations mensuelles, on constate qu'année après année, les réservations effectuées sur l'avant-saison (avril-mai-juin), l'arrière-saison (septembre-octobre) et en hors-saison (novembre-mars) se sont fortement développées.

### Variation mensuelle des réservations réalisées sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

Réservations	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Janvier	+48%	+95%	+5%	+204%
Février	+34%	+136%	+13%	+260%
Mars	+31%	-15%	+163%	+194%
Avril	+38%	-68%	+191%	+29%
Mai	+4%	-46%	+155%	+45%
Juin	+27%	-65%	+221%	+41%

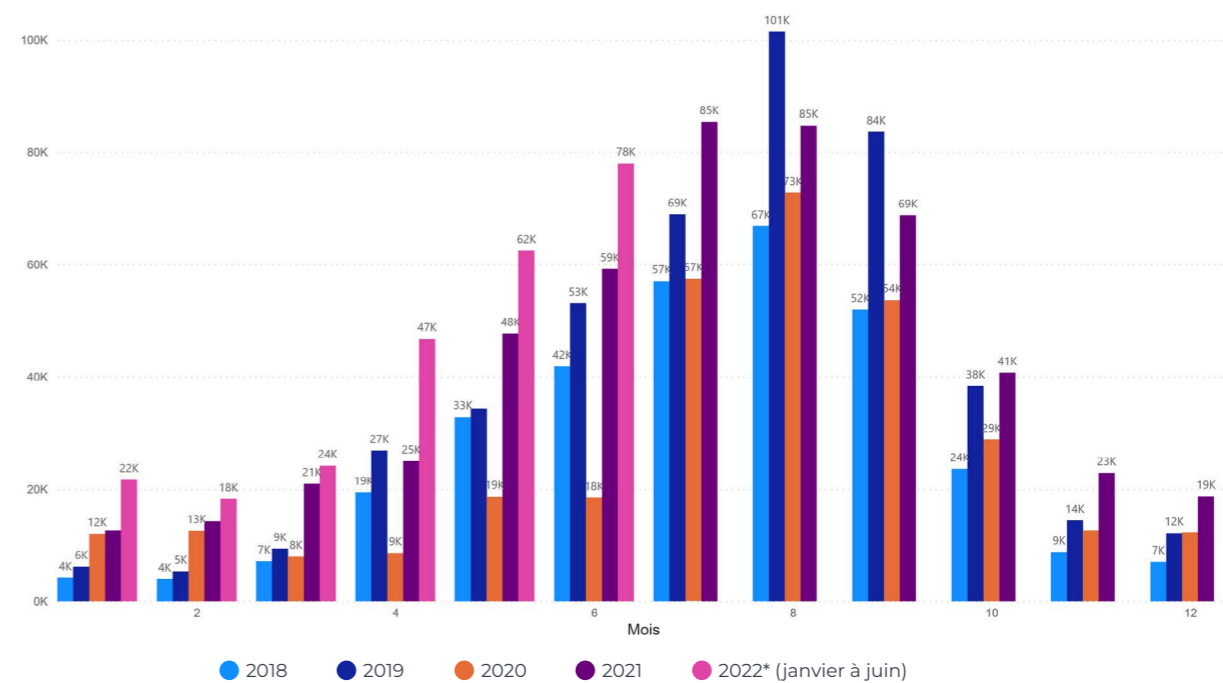
Réservations	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Juillet	+21%	-17%	+49%	+50%
Août	+52%	-28%	+16%	+27%
Septembre	+61%	-36%	+28%	+32%
Octobre	+63%	-25%	+42%	+73%
Novembre	+64%	-12%	+81%	+161%
Décembre	+73%	+1%	+52%	+167%

Ainsi, les réservations générées sur les ailes de la saison sont beaucoup plus élevées que les années précédentes. Par exemple, entre 2018 et 2021, les réservations réalisées en janvier et février ont augmenté respectivement de 204% et 260%.

D'un point de vue général, il est évident que la demande de la clientèle touristique pour ce type d'offre d'hébergement augmente au fil des ans. Cette tendance vient d'ailleurs confirmer les chiffres globaux de la saison touristique 2021 en Corse<sup>36</sup>.

Par ailleurs, entre les années 2019 et 2021, les réservations comptabilisées sur les deux mois de l'été (juillet et août) restent quasiment au même niveau (aux alentours de 170 000 réservations), et supérieures à celles enregistrées en 2020 à la même période (130 000). Cependant, il est intéressant de noter un pic de seulement 101 000 réservations pour le mois d'août 2019, qui peut notamment s'expliquer par un nombre d'offres actives conséquent pour ce mois (26 900 offres – comme l'indique le graphique portant sur les offres actives mensuelles au paragraphe 5.2.1).

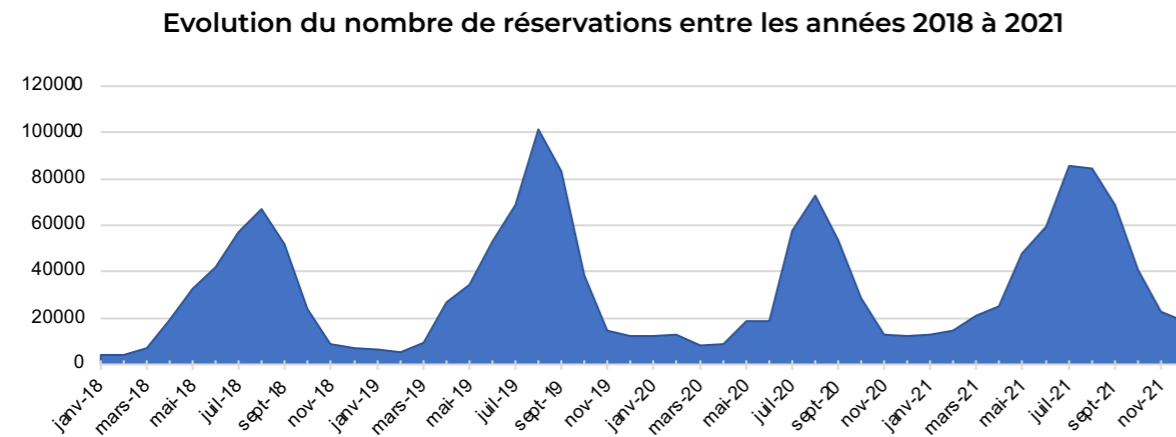
### Réservations mensuelles enregistrées via les plateformes (source AirDNA)



<sup>36</sup> Cf. Cahier du Tourisme #9 « Bilan de saison 2021 », février 2022 : <https://www.corsica-pro.com/fr/observatoire/etudes/les-cahiers-de-lobservatoire>

Ainsi, en représentant sur un même graphique les données concernant les réservations de 2018 à 2021, on observe trois tendances pour cette dernière année :

- un aplatissement du « pic de saison »,
- un étalement des ailes de saison,
- un renforcement de la fréquentation touristique pendant la période d'hors-saison.



### 6.2.3 OFFRES ACTIVES RÉSERVÉES PLUS DE 120 JOURS DANS L'ANNÉE

En 2019, les offres actives comptant plus de 120 jours réservés annuellement étaient au nombre de 4 195, soit 13% de l'offre active (pour rappel 32 262 offres actives). En 2021, ce ratio augmente : les offres actives comptant plus de 120 jours réservés représentant alors 15% de l'offre active globale et étant au nombre de 4 775 offres.

La répartition par EPCI de ces offres est indiquée en partie 10.3.2 Offres actives par EPCI réservées plus de 120 jours page 56.

## 6.3 EVOLUTION DES JOURS RÉSERVÉS DEPUIS 2018

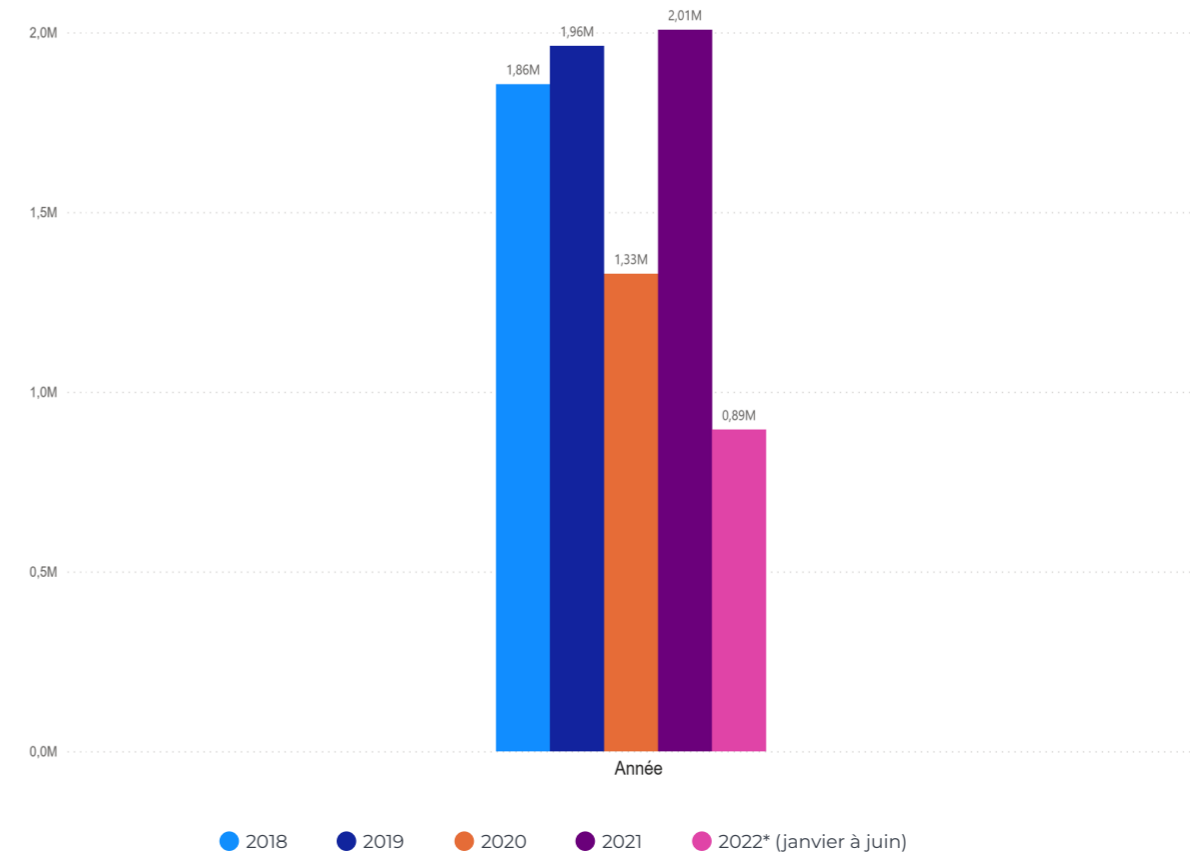
### 6.3.1 EVOLUTION ANNUELLE

Sans surprise, les jours réservés suivent la même tendance que les réservations mais à un rythme plus lent, révélant ainsi une durée moyenne de séjour des consommateurs de meublés de tourisme en diminution année après année.

	2018	2019	2020	2021
<b>Jours réservés</b>	1 855 838	1 962 280	1 328 482	2 007 300
<b>Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)</b>		+6 %	-32 %	+51 %

Ainsi, en 2021, 500 833 réservations ont généré 2 007 300 jours réservés. La croissance du nombre de jours réservés entre 2018 et 2021 (+8%) n'est pas aussi importante que celle du nombre de réservations (+54%). Il semblerait que les clientèles de la location de meublés de tourisme aient une préférence pour des « courts séjours ».

### Jours réservés annuels enregistrés via les plateformes (source AirDNA)



En d'autres termes, les clients du marché de la location de meublés via les plateformes sont plus nombreux ou viennent plus souvent et restent moins longtemps. Une autre manière d'interpréter cette tendance pourrait être que ces clients sont plus mobiles sur le territoire.

### 6.3.2 EVOLUTION MENSUELLE

L'observation des données mensuelles sur les jours réservés montre également une tendance à l'étalement de la saison, comme constatée sur les données de réservations, mais dans une proportion moins importante.

Les périodes d'avant-saison (avril-mai-juin), arrière-saison (septembre-octobre), et surtout de hors-saison (novembre-mars) présentent des chiffres en constante augmentation au fil des ans comme le montre le tableau ci-après.

**Validation mensuelle des jours réservés sur les plateformes Airbnb et Vrbo en Corse (source AirDNA)**

Jours réservés	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Janvier	+18%	+35%	+6%	+69%
Février	+5%	+79%	+16%	+118%
Mars	-4%	-20%	+96%	+50%
Avril	+20%	-69%	+141%	-9%
Mai	-9%	-56%	+174%	+10%
Juin	+12%	-53%	+97%	+3%
Juillet	0%	-27%	+38%	+1%
Août	+1%	-26%	+16%	-13%
Septembre	+9%	-29%	+31%	+2%
Octobre	+21%	-23%	+51%	+40%
Novembre	+14%	-18%	+133%	+117%
Décembre	+35%	-17%	+86%	+108%

L'année 2021 se caractérise tout de même par une fréquentation en hors-saison importante, les mois de janvier, février, novembre et décembre enregistrant respectivement +69%, +118%, +117% et +108%, entre les années 2018 et 2021.

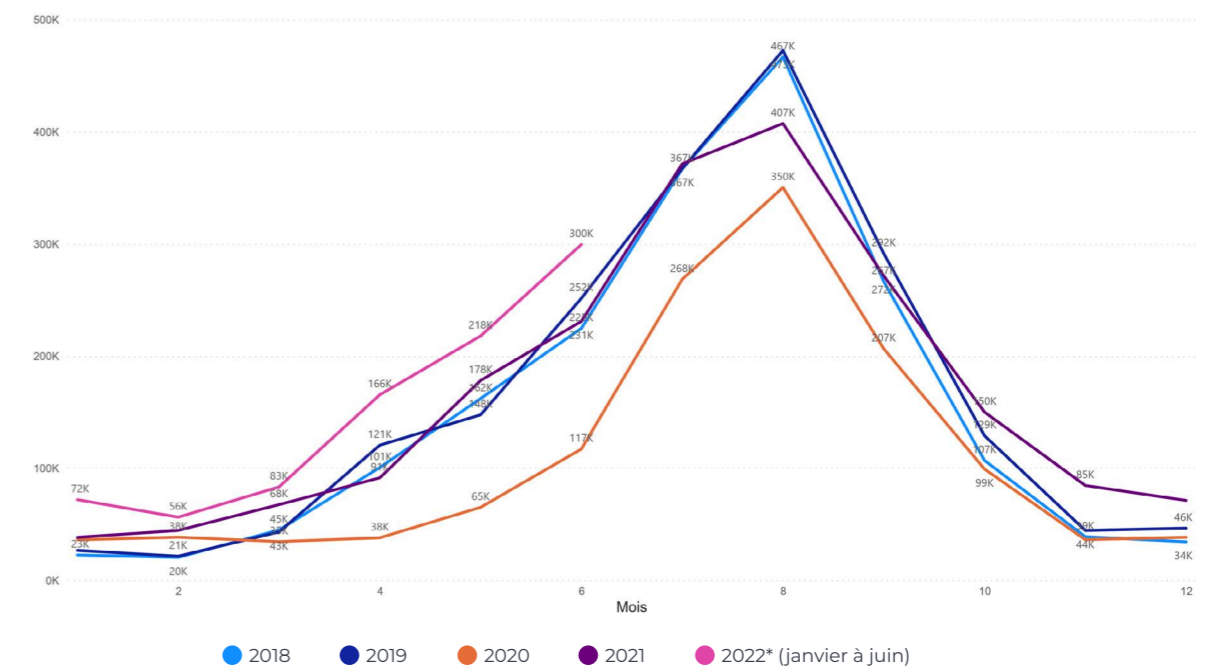
Entre 2019 et 2021 le nombre de jours réservés connaît une augmentation de +2%. Les mois de la période de hors-saison (novembre à mars) quant à eux surperforment.

Nombre de jours réservés	2019	2021	Evolution
Janvier	26 696	38 724	+45% ↗ ↗
Février	21 493	44 478	+107% ↗ ↗ ↗
Mars	43 143	67 510	+56% ↗ ↗ ↗
Avril	120 531	91 428	-24% ↘ ↘
Mai	147 597	178 237	+21% ↗ ↗
Juin	251 552	231 414	-8% ↘
Juillet	367 271	371 414	+1% ↗
Août	472 608	407 470	-14% ↘
Septembre	291 530	271 589	-7% ↘
Octobre	128 952	150 068	+16% ↗
Novembre	44 447	84 568	+90% ↗ ↗ ↗
Décembre	46 460	71 249	+53% ↗ ↗ ↗

De la même manière que pour les réservations, le pic de jours réservés apparaît en août 2019 avec environ 473 000 jours réservés.

2020 s'annonçait comme une année exceptionnelle en termes de fréquentation, comme le montre la courbe orange du graphique ci-dessous. Le nombre de jours réservés entre janvier et février 2020 était supérieur à celui enregistré pour les mêmes mois de l'année précédente. Cependant, la crise sanitaire mettra à l'arrêt l'économie mondiale pendant plusieurs semaines, et stoppera cette bonne dynamique de début de saison 2021<sup>37</sup>; le nombre de jours réservés pour l'année s'établira finalement à environ 1,3 millions.

**Jours réservés mensuels enregistrés via les plateformes (source AirDNA)**



En 2021 (courbe mauve), malgré les nombreuses restrictions encore en vigueur jusqu'au milieu du printemps, le marché rebondit et enregistre 2 010 000 de jours réservés se rapprochant ainsi de 2019. Comme précédemment, la fréquentation en avant et arrière-saisons est meilleure que celle des années précédentes. Entre janvier et juin 2021 le nombre de jours réservés augmente de 7% par rapport à la même période en 2019<sup>38</sup>, et de 13% entre septembre et décembre, il diminue de 7% pendant l'été.

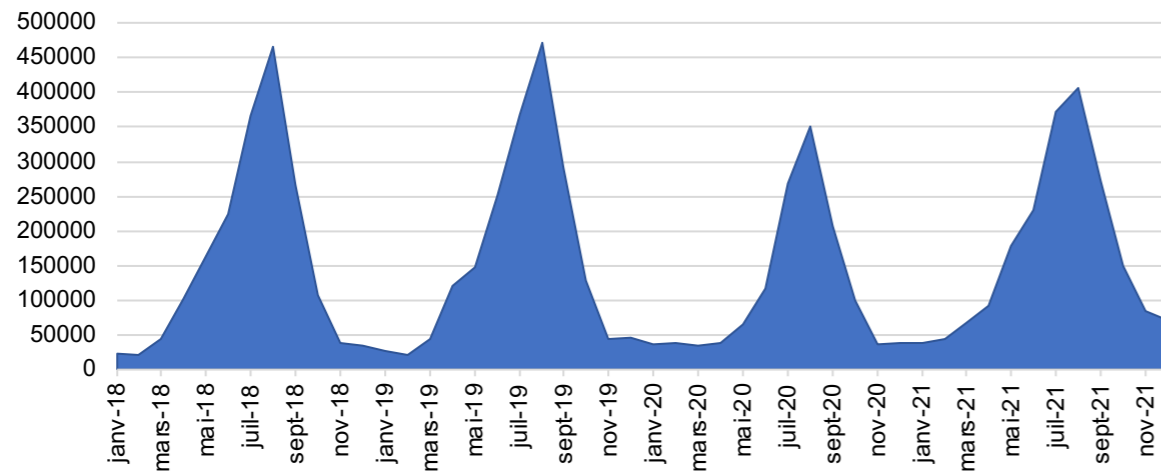
Enfin, 2022 (courbe rose) semble bien débuter car nettement au-dessus des chiffres des années précédentes.

En représentant sur un même graphique les données concernant les jours réservés entre 2018 et 2021, on observe une similitude pour les années 2018 et 2019, un aplatissement du pic de saison en 2021 et une augmentation des jours réservés en hors-saison en 2021.

<sup>37</sup> Pour plus d'informations, vous pouvez consulter les cahiers du tourisme n°3 et n°6 disponibles sur le site de l'Agence du Tourisme de la Corse à cette adresse: <https://www.corsica-pro.com/fr/observatoire/etudes/les-cahiers-de-l'observatoire>.  
<sup>38</sup> Et ce malgré un contexte de restrictions lié à la crise sanitaire.



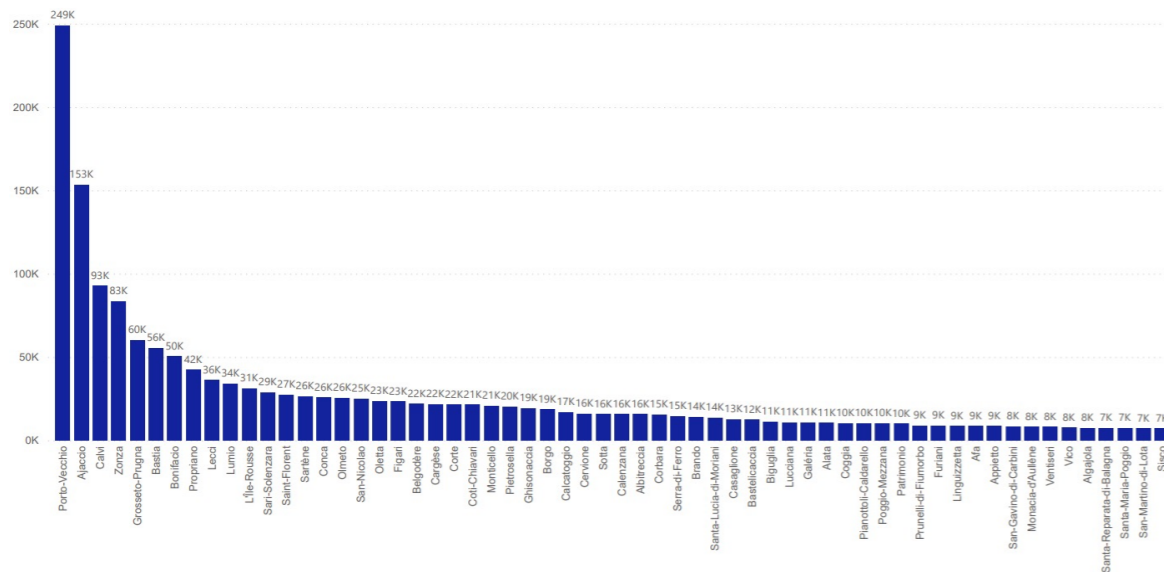
Evolution du nombre de jours réservés entre les années 2018 à 2021



6.3.3 JOURS RÉSERVÉS ANNUELLEMENT DANS LES PRINCIPALES VILLES : COMPARAISON ENTRE 2019 ET 2021

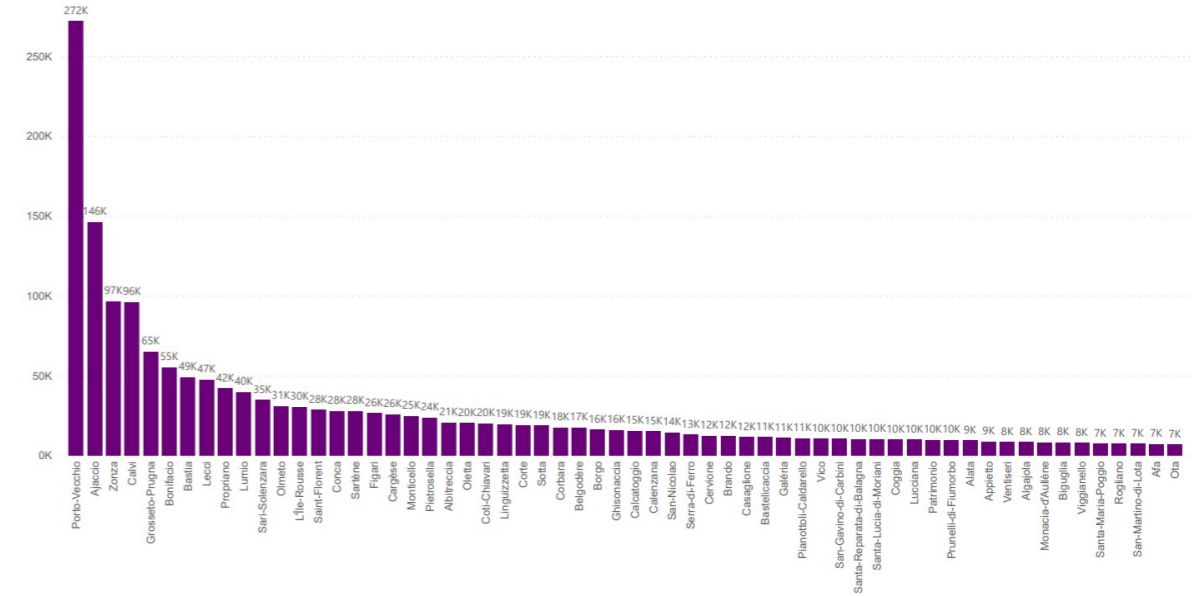
En 2019 et 2021, **Porti-Vechju** et **Aiacciu** arrivent en tête des villes enregistrant le plus grand nombre de jours réservés. À elles seules, aussi bien pour 2019 que 2021, ces deux villes **représentent plus de 20% des jours des réservés en Corse**. En 2019, Porti-Vechju compte près de 249 000 jours réservés, suivi par Aiacciu avec 153 000 jours réservés, puis Calvi comptant 93 000 jours réservés. **Ainsi, en 2019, Porti-Vechju enregistre 1,6 fois plus de jours réservés qu’Aiacciu, 2.6 fois plus que Calvi et 4 fois plus que Grussetu-Prugna.**

Jours réservés annuellement par ville en 2019 (source AirDNA)



Les tendances observées en 2021 sont identiques à celles de 2019 : le nombre de jours réservés continue globalement d'augmenter. Ainsi, Porti-Vechju enregistre 273 000 jours réservés (+24 000 par rapport à 2019) ; Calvi 96 000 (+3 000). Seule Aiacciu connaît une diminution du nombre de jours réservés (-7 000) soit 146 000. Enfin, Zonza dépasse pour la première fois Calvi avec 97 000 jours réservés (+14 000) pendant que Grussetu-Prugna stagne en 5ème position avec 65 000 jours réservés (+5 000 par rapport à 2019).

Jours réservés annuellement par ville en 2021 (source AirDNA)



6.4 EVALUATION DU RATIO JOURS RÉSERVÉS / RÉSERVATIONS OU DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR (DMS)

Le ratio entre le nombre de jours réservés et le nombre de réservations correspond à la « durée moyenne de séjour » ou « DMS ».

Ainsi, le calcul de ce ratio entre 2018 et 2021, met en exergue une diminution de la durée moyenne de séjour, passant de 5,7 jours réservés en moyenne par réservation en 2018 à 4 jours en 2021.

	2018	2019	2020	2021
Jours réservés en moyenne par réservation (DMS)	5,7 jours	4,3 jours	4,2 jours	4,0 jours
Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)		-24 %	-3 %	-5 %

Cette tendance vient confirmer le constat réalisé plus haut sur une préférence de la clientèle des meublés de tourisme pour des « courts séjours ».

6.5 EVOLUTION DES NUITÉES DEPUIS 2018

6.5.1 INFORMATION AU LECTEUR

La base de données AirDNA ne fournit pas le nombre de nuitées, au sens de nuitées touristiques comme nous l'entendons habituellement, et défini par l'INSEE comme « le nombre de nuitées correspondant au nombre total de nuits passées par les clients dans un établissement. Ainsi, deux personnes séjournant trois nuits dans un hôtel comptent ainsi pour six nuitées de même que six personnes ne séjournant qu'une nuit.

En revanche, la base nous fournit le nombre de jours réservés et le nombre de chambres dont dispose le logement.

Il est donc possible à partir de ces deux indicateurs de déterminer de manière approximative le nombre de nuitées enregistrées sur les plateformes.

Par exemple, en 2021, les offres actives proposant 1 chambre ont généré 697 288 jours réservés. Mais, ce type d'offres aurait pu induire en 2021 :

- Au minimum 697 288 nuitées dans le cas où 1 seule personne occupait le logement pour chaque jour réservé,
- Au maximum 2 789 152 nuitées dans le cas où 4 personnes occupaient le logement pour chaque jour réservé (2 personnes dans la chambre et 2 personnes dans un convertible disposé dans le salon).

Entre ces deux extrêmes, il convient de faire des hypothèses permettant d'approcher le nombre réel de nuitées consommées au travers de la location de meublés via les plateformes.

**Pour les lecteurs qui souhaiteraient calculer eux-mêmes les nuitées générées par le marché de la location de meublés de tourisme proposés via les plateformes, deux tableaux présentant les jours réservés par types d'offres (nombre de chambres) sont disponibles en annexe du présent au paragraphe 11.1 page 76.**

#### 6.5.2. HYPOTHÈSES ET SCÉNARIO RETENUS PAR L'AGENCE DU TOURISME DE LA CORSE

En posant une hypothèse haute et une hypothèse basse sur la capacité d'accueil en nombre de personnes par logement (en fonction du nombre de chambre) nous avons déterminé un nombre moyen de personnes par type de logement, que nous résumons dans le tableau ci-dessous :

Table de conversion (hypothèse) permettant de déterminer le nombre de nuitées à partir de plusieurs paramètres															
Nb chambres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	18	20
Moyenne du nombre de personnes par jours réservés par type d'offre (hypothèse)	1,4	2,1	3,2	4,8	5,1	6,3	8,2	9,8	10,9	13,2	15,5	16,2	18,2	20,3	22,5

*Lecture du tableau :* par exemple pour un logement comprenant deux chambres<sup>39</sup>, on comptera en moyenne 3,2 personnes par jour réservé pour calculer le nombre de nuitées.

Il est alors possible d'approcher le nombre de nuitées générées par la location de meublés de tourisme via les plateformes pour 2019 et 2021 à partir du nombre de jours réservés et du nombre de chambres par offre.

Le tableau ci-dessous détaille le calcul pour l'année 2021.

Nb chambres	Moyenne du nombre de personnes par jours réservés par type d'offre (hypothèse)	Jours réservés 2021	Nuitées 2021
0	1,4	151 631	212 283
1	2,1	697 288	1 464 306
2	3,2	613 495	1 963 184
3	4,8	286 882	1 377 034
4	5,1	164 131	837 069
5	6,3	61 116	385 031
6	8,2	20 686	169 626
7	9,8	7 490	73 401
8	10,9	3 308	36 057
9	13,2	315	4 157
10	15,5	466	7 225
11	16,2	61	988
13	18,2	135	2 458
18	20,3	248	5 034
20	22,5	48	1 082
	<b>TOTAL</b>	<b>2 007 300</b>	<b>6 569 940</b>

Cette méthode nous permet donc d'évaluer les nuitées induites par les jours réservés via les plateformes Airbnb et Vrbo entre 2018 et 2021.

#### 6.5.3. EVOLUTION ANNUELLE

Sur la base de ces hypothèses, la location de meublés de tourisme via les plateformes Airbnb et Vrbo aurait généré environ 6,3 millions de nuitées en 2019 et 6,6 millions en 2021.

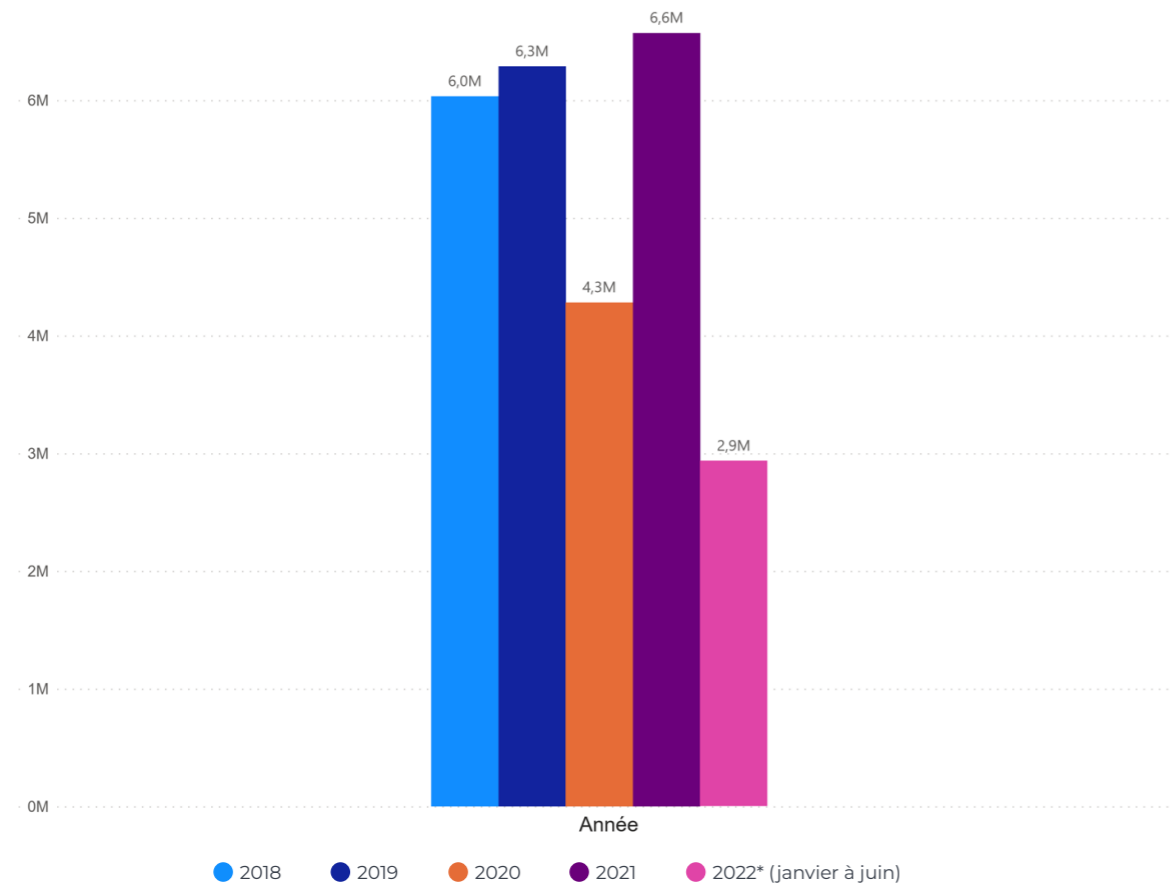
En 2019, les nuitées semblent connaître une augmentation de 4%, évoluant de 6 031 396 nuitées en 2018 à 6 284 797 nuitées en 2019. L'année 2021, avec 6 569 940 nuitées témoigne à nouveau d'une augmentation de 5% par rapport à 2019. En l'espace de quatre ans (entre 2018 et 2021) le nombre de nuitées aura progressé de 9%.

	2018	2019	2020	2021
Nuitées	6 031 396	6 284 797	4 280 244	6 569 940
Taux de variation annuel (Par rapport à n-1)		+ 4 %	-32 %	+ 53 %

<sup>39</sup> Ce chiffre ne nous semble pas surévalué dans le sens où « normalement » un appartement comportant deux chambres pourrait accueillir au minimum 2 personnes (soit 1 personne par chambre) et au maximum 6 personnes si on compte la présence d'un clic-clac dans le salon.

En 2020, on observe l'impact de la crise du coronavirus sur la demande, où le nombre de nuitées annuelles s'établit à seulement 4 280 244 nuitées.

Nuitées annuelles générées via les plateformes (source AirDNA)



#### 6.5.4 EVOLUTION MENSUELLE

Comme déjà montré plus en amont, l'observation des données mensuelle montre un développement important des périodes d'avant-saison (avril-mai-juin), d'arrière-saison (septembre-octobre) et surtout de hors-saison (novembre à mars) entre 2018 et 2021.

Variation mensuelle des nuitées réalisées sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

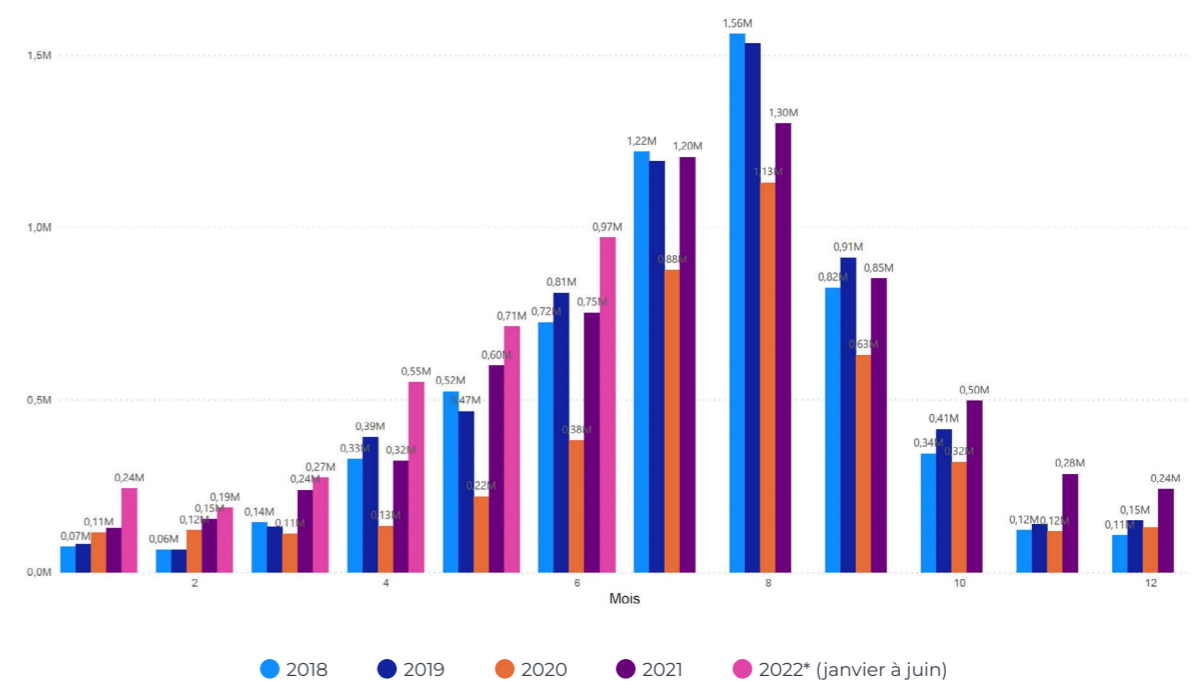
Jours réservés	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Janvier	+12%	+39%	+12%	+74%
Février	-1%	+87%	+27%	+134%
Mars	-9%	-16%	+115%	+65%
Avril	+20%	-66%	+142%	-1%
Mai	-11%	-53%	+174%	+14%

Jours réservés	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Juin	+12%	-53%	+97%	+4%
Juillet	-2%	-26%	+37%	-1%
Août	-2%	-26%	+15%	-17%
Septembre	+11%	-31%	+35%	+3%
Octobre	+21%	-23%	+56%	+45%
Novembre	+15%	-15%	+141%	+136%
Décembre	+40%	-13%	+86%	+126%

Les tendances qui se dégagent de l'analyse des données mensuelles des nuitées sont identiques à celles des jours réservés et des réservations. La clientèle semble apprécier l'offre proposée via les plateformes. Elle la consomme pour du « court séjour » notamment en dehors de la période estivale.

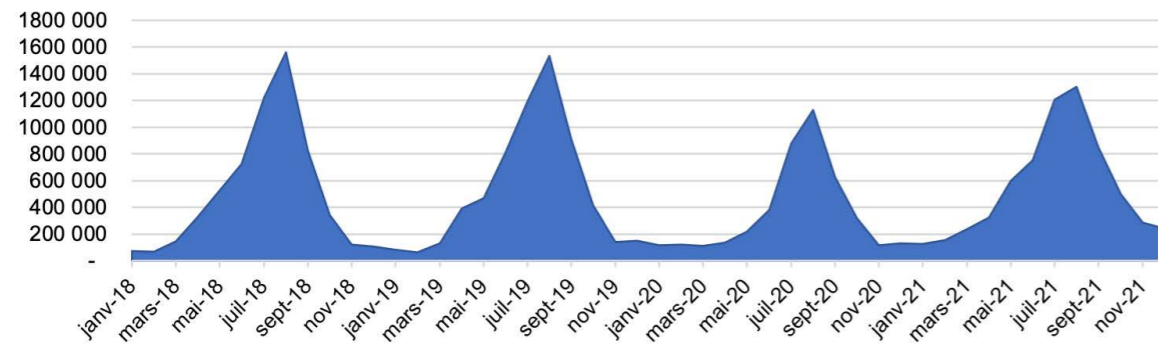
L'année 2022 (courbe rose du graphique ci-dessous) semble prometteuse : les mois de janvier et février connaissent des augmentations respectives de 47% et 22% par rapport à l'année précédente.

Nuitées mensuelles générées via les plateformes (source AirDNA)



Ainsi, en représentant sur un même graphique les données concernant les nuitées entre les années 2018 à 2021, on observe, de la même manière que pour les jours réservés, un aplatissement du « pic de saison » pour 2021, un étalement des ailes de saison ainsi qu'un renforcement de la fréquentation touristique, principalement en période hors-saison.

### Evolution du nombre de nuitées entre les années 2018 à 2021



### 6.5.5 COMPARAISON DES NUITÉES ANNUELLES AVEC L'HÔTELLERIE TRADITIONNELLE ET LES AHCT<sup>40</sup>

Les estimations du nombre de nuitées réalisées au sein des meublés de tourisme en Corse nous permettent de les comparer au nombre de nuitées enregistrées dans l'hôtellerie traditionnelle ainsi qu'à celles des AHCT en fonction des trois périodes (avant-saison ; haute-saison ; arrière-saison). Nous prendrons comme année de référence l'année 2019.

Ainsi, entre avril et octobre 2019, le nombre de nuitées passées dans les meublés de tourisme sur les plateformes est 1.9 fois plus élevé que le nombre de nuitées passées dans l'hôtellerie et 1.8 fois plus que dans les AHCT.

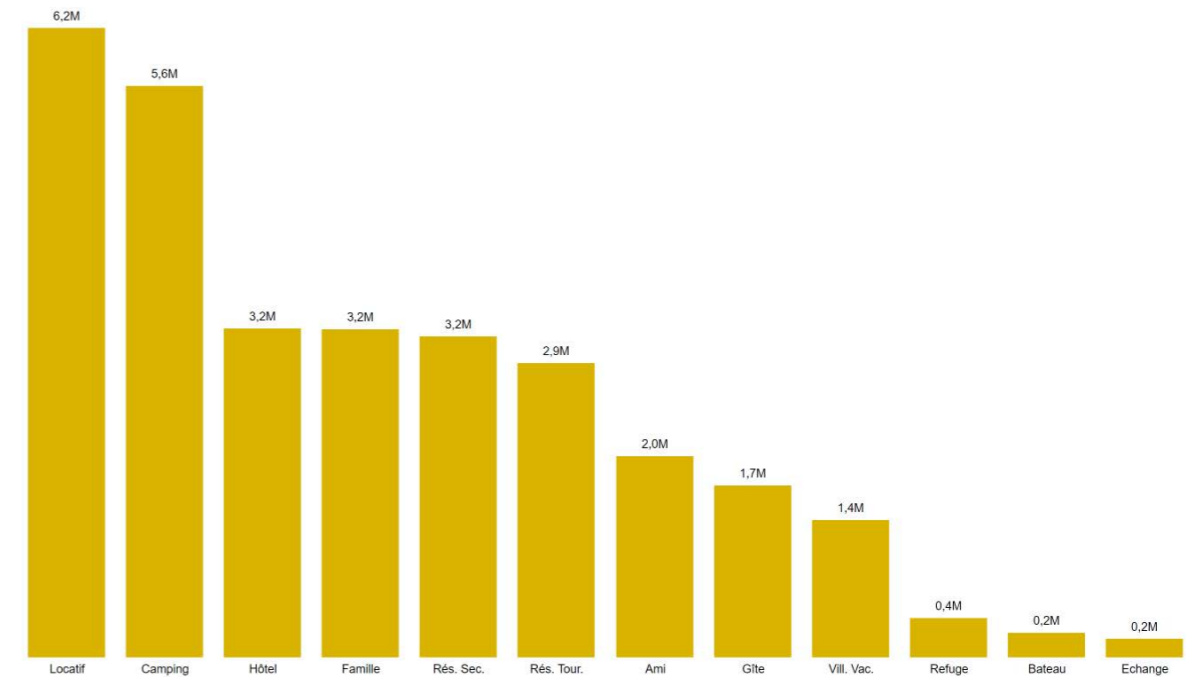
Sur la haute-saison 1 225 668 nuitées sont enregistrées en moyenne dans l'hôtellerie traditionnelle, contre 2 724 883 nuitées au sein des locations de meublés de tourisme ; c'est 2.2 fois plus que dans l'hôtellerie<sup>41</sup>.

	Nuitées hôtellerie	Nuitées AHCT	Nuitées locatif	Ratio nuitées locatif/hôtellerie	Ratio nuitées locatif/AHCT
Avant saison (avril-mai-juin)	1 041 192	908 170	1 667 980	x 1,6	x1,8
Haute saison (juillet-août)	1 225 668	1 692 239	2 724 883	x2,2	x1,6
Arrière-saison (septembre-octobre)	734 884	498 870 <sup>42</sup>	1 324 820	x1,8	x2,7
<b>TOTAL</b>	<b>3 001 744</b>	<b>3 099 279</b>	<b>5 717 683</b>	<b>x1,9</b>	<b>x1,8</b>

### 6.5.6 RAPPEL DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE AUX FRONTIÈRES

L'Enquête aux frontières, réalisée en 2017 en collaboration avec l'INSEE, indiquait que le nombre de nuitées générées par le locatif entre le 1er avril 2017 et le 5 novembre 2017 avoisinait les 6,2 millions de nuitées.

### Nuitées générées au sein des différents types d'hébergement (EAF 2017)



L'étude des données AirDNA pour les années 2018 à 2021 semblent confirmer le fait que le locatif est le marché qui génère le plus de nuitées sur le territoire Corse. Pour rappel, d'après les données AirDNA ce serait environ 6,5 millions de nuitées qui auraient été passées au sein d'offres proposées **uniquement via les plateformes Airbnb et Vrbo**.

L'Observatoire de l'Agence du Tourisme de la Corse ne possédant actuellement pas les données concernant les plateformes Booking, Leboncoin, etc. il ne nous est pas possible d'évaluer le marché global du locatif.

<sup>40</sup> AHCT : Autres hébergements collectifs de tourisme, constitués essentiellement des villages de vacances et des résidences de tourisme.

<sup>41</sup> INSEE (2019) : Fort repli de la fréquentation dans les autres hébergements collectifs de tourisme (AHCT). Saison 2019. Insee Flash Corse.

<sup>42</sup> Les données ne concernent ici que le mois de septembre. Le mois d'octobre n'étant pas disponible pour les AHCT.

## 07 LES REVENUS (€) ANNUELS

### 7.1 INTRODUCTION

La société AirDNA fournit mensuellement, pour chaque offre active, les revenus générés lors de sa mise en location. Il est donc aisé de connaître annuellement les revenus produits par la mise en location des meublés de tourisme sur les plateformes Airbnb et Vrbo présents sur le territoire Corse.

Notons que la société AirDNA fournit les données en dollars (\$), que nous convertissons en euros (€) en utilisant le taux de change moyen « USD to EUR » mensuel connu.

### 7.2 EVOLUTION DES REVENUS (€) DEPUIS 2018

#### 7.2.1 EVOLUTION ANNUELLE

Depuis 2018, les revenus réalisés via les plateformes collaboratives d'hébergements touristiques n'ont cessé d'augmenter sur l'ensemble de la Corse (hors période crise covid – année 2020).

En seulement quatre ans, ces revenus ont progressé de 82%, évoluant de 175 M€ en 2018 à 318 M€ en 2021, alors que la taux de croissance du nombre d'offres actives était de +6% (29 415 offres actives en 2018 contre 31 118 en 2021).

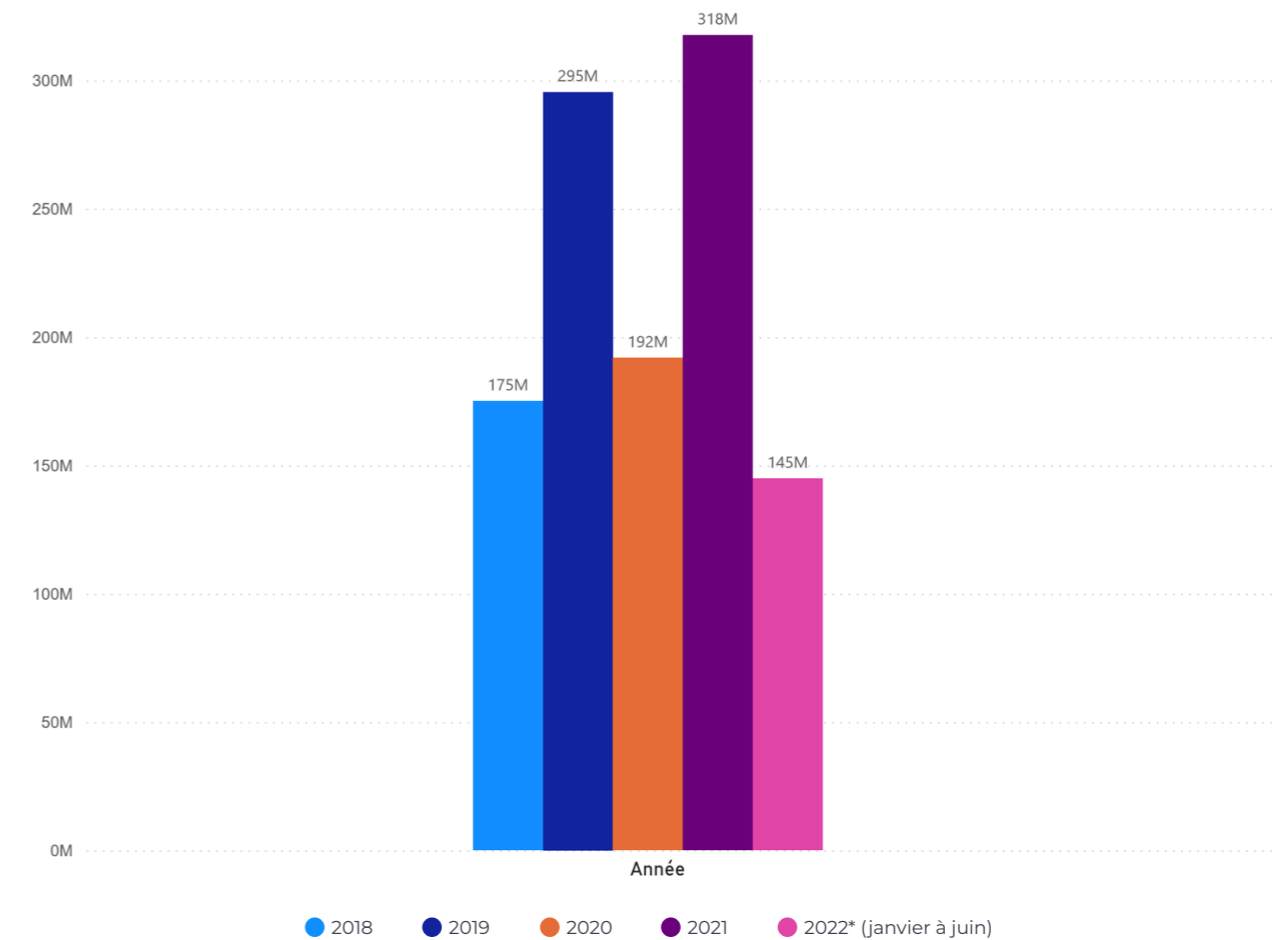
	2018	2019	2020	2021
Revenus réalisés (€)	175 068 711	295 442 960	191 871 088	317 639 289
Taux de variation annuel (par rapport à n-1)		+69%	-35%	+66%

Entre 2018 et 2019, les revenus (€) ont augmenté de plus de 69% pour atteindre plus de 295 millions d'euros.

Cette augmentation est également très forte en 2021 (+66%) par rapport à 2020 qui avait connu un arrêt de l'activité pendant de nombreuses semaines en raison de la crise du coronavirus.

Cependant, si l'on compare les revenus générés en 2019 et en 2021, on remarque qu'ils continuent de progresser (+8%) mais à un rythme plus lent, évoluant de 295 M€ en 2019 à 317 M€ en 2021. Cela semble principalement s'expliquer par une hausse des prix des locations. En effet, le nombre d'offres augmente de 4% quand les revenus augmentent de 7,5%.

Revenus (€) annuels générés via les plateformes (source AirDNA)



#### 7.2.2 EVOLUTION MENSUELLE

L'analyse mensuelle de ces revenus semble mettre en avant une augmentation des prix pratiqués à la nuitée : entre 2018 et 2021, alors que les nuitées augmentent de 9%, les revenus augmentent quant à eux de 82%.

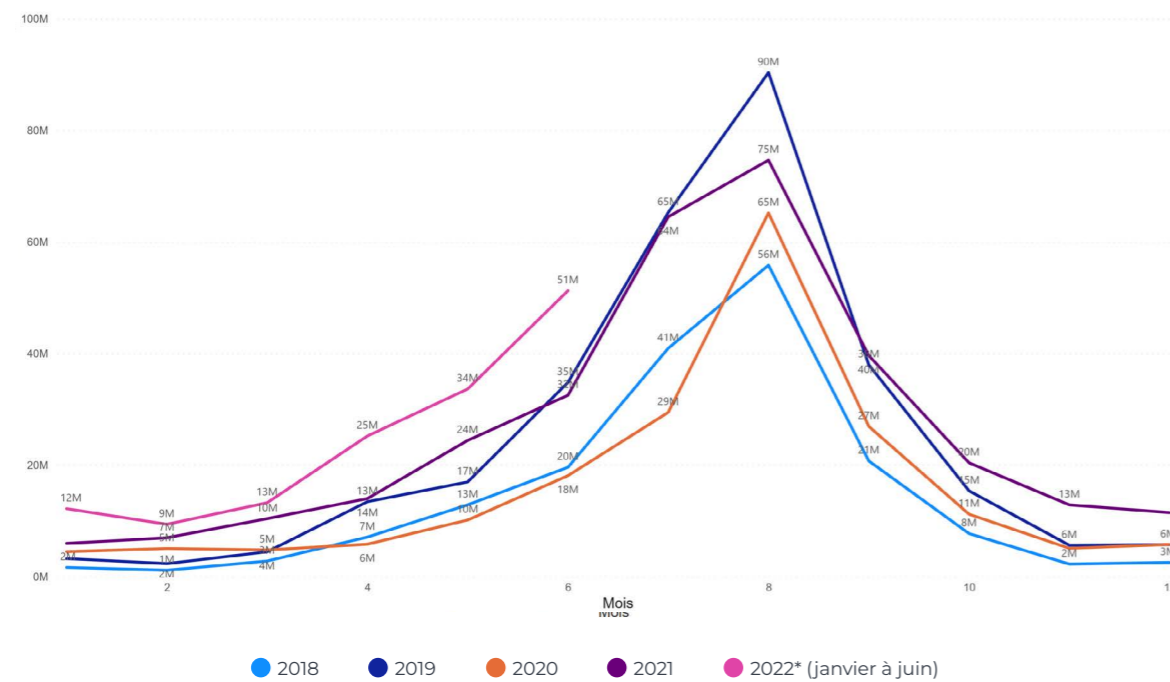
Variation mensuelle des revenus (€) générés sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

Revenus (€)	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Janvier	97%	38%	33%	262%
Février	105%	117%	38%	514%
Mars	60%	7%	117%	273%
Avril	89%	-57%	141%	97%
Mai	32%	-40%	141%	90%
Juin	78%	-48%	80%	66%
Juillet	59%	-55%	119%	58%

Revenus (€)	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Août	62%	-28%	15%	34%
Septembre	83%	-29%	47%	91%
Octobre	99%	-27%	82%	164%
Novembre	151%	-10%	154%	473%
Décembre	125%	1%	99%	352%

Alors que le nombre d'offres actives connaît une augmentation de 10% entre les années 2018 et 2019, les revenus (€) quant à eux augmentent de 69%.

### Revenus (€) générés mensuellement via les plateformes (source AirDNA)



Le record mensuel de revenus dégagés est atteint en août 2019 avec 90 millions d'euros.

### Variation mensuelle des revenus (€) générés sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

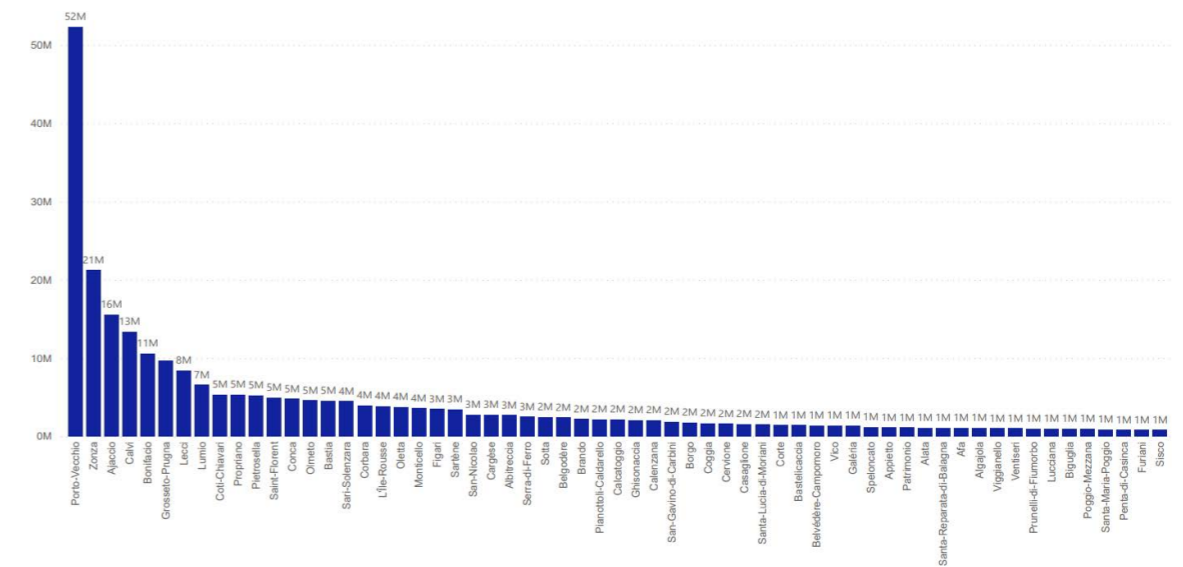
Revenus	2018	2019	2020	2021	2022
Janvier	1 644 677 €	3 234 111 €	4 467 970 €	5 947 072 €	12 174 117 €
Février	1 134 541 €	2 322 254 €	5 036 754 €	6 961 728 €	9 369 662 €
Mars	2 786 076 €	4 446 737 €	4 776 470 €	10 386 364 €	- €
Avril	7 083 993 €	13 419 269 €	5 806 438 €	13 986 810 €	- €

Revenus	2018	2019	2020	2021	2022
Mai	12 861 278 €	16 967 601 €	10 139 976 €	24 410 970 €	- €
Juin	19 593 093 €	34 791 666 €	18 091 972 €	32 498 154 €	- €
Juillet	40 919 606 €	65 247 807 €	29 435 769 €	64 476 470 €	- €
Août	55 811 568 €	90 331 577 €	65 173 348 €	74 635 231 €	- €
Septembre	20 737 527 €	37 964 365 €	26 928 748 €	39 615 765 €	- €
Octobre	7 712 024 €	15 369 206 €	11 183 630 €	20 393 521 €	- €
Novembre	2 244 006 €	5 621 375 €	5 063 221 €	12 855 991 €	- €
Décembre	2 540 323 €	5 726 991 €	5 766 792 €	11 471 212 €	- €

### 7.2.3 REVENUS GÉNÉRÉS ANNUELLEMENT DANS LES PRINCIPALES VILLES : COMPARAISON ENTRE 2019 ET 2021

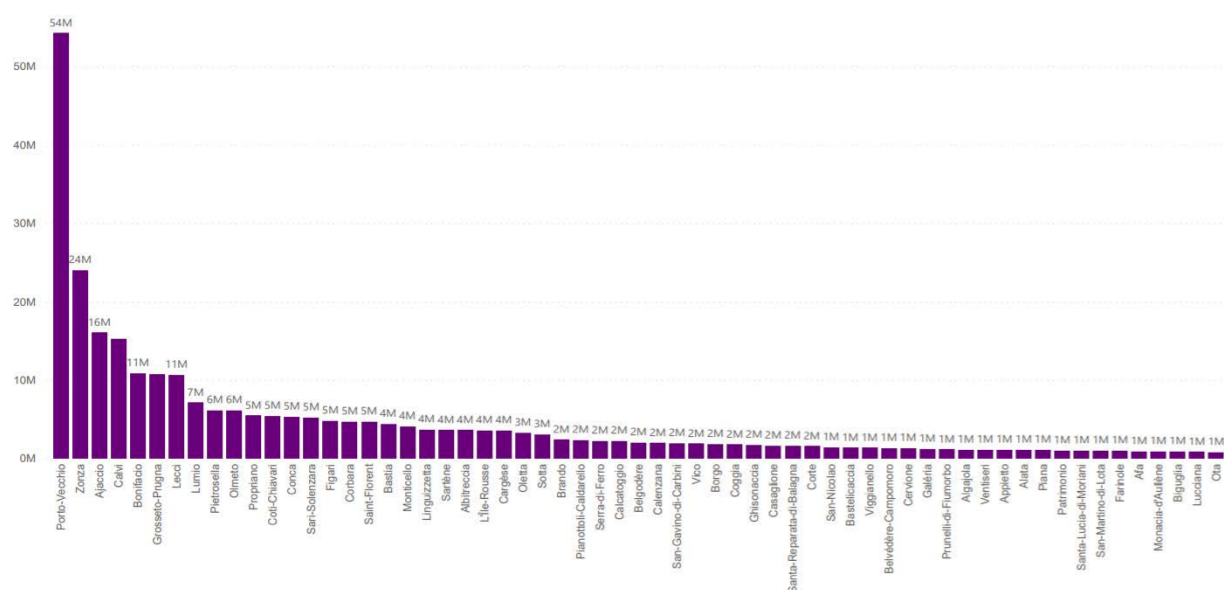
Parmi les villes qui génèrent les revenus les plus importants, nous retrouvons sans grande surprise les villes de Porti-Vechju, Zonza, Aiacciu, Calvi, Bonifacio et Purticciu (Grosseto-Prugna). Ces **six villes représentent environ 42% des revenus générés en Corse**. En 2019 et 2021, **Porti-Vechju** et Zonza arrivent en tête des villes générant le plus de revenus annuels (€). À elles seules, ces deux villes **représentent environ 25% des revenus générés en Corse**.

### Revenus (€) générés annuellement par ville pendant l'année 2019 (source AirDNA)



Ainsi, Porti-Vechju enregistre 2,3 fois plus de revenus générés que Zonza, 3,4 fois plus qu'Aiacciu ou Calvi et 5 fois plus que Bonifazio.

Revenus (€) générés annuellement par ville pendant l'année 2021 (source AirDNA)



## 08 LES PROPRIÉTAIRES/MANAGERS<sup>43</sup> DE LOCATIONS DE MEUBLÉS

### 8.1 INTRODUCTION

Les données fournies par la société AirDNA permettent également de se renseigner sur les propriétaires et managers de locations de meublés sur le territoire Corse. Nous nous intéresserons ici uniquement au nombre de propriétaires / managers ainsi qu'à leur répartition sur les plateformes Airbnb et Vrbo. Cette analyse porte à la fois sur l'offre recensée et l'offre active.

### 8.2 OFFRE RECENSÉE

Le tableau ci-dessous met en avant la ventilation de l'offre recensée entre les plateformes Airbnb et Vrbo, tous types d'offres confondus, ainsi que la répartition entre les différents types de « propriétaires/managers ». Il est intéressant de noter la prédominance de la plateforme AirBnB sur Vrbo (excepté en 2020 lors de la crise Covid).

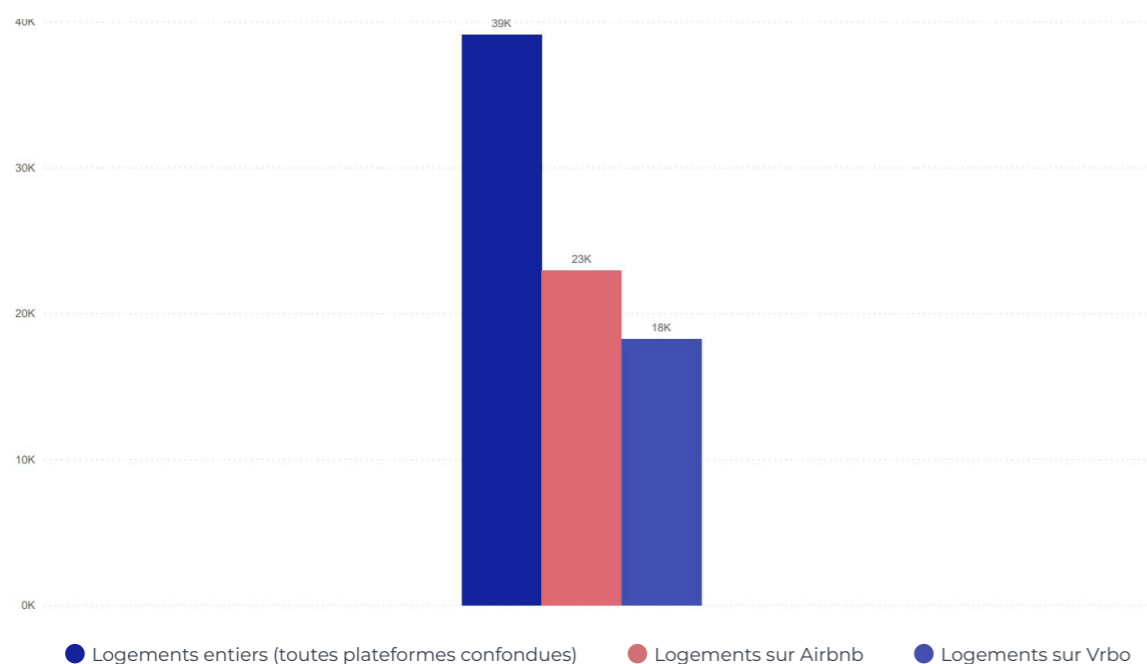
	2018	2019	2020	2021
<b>Offres recensées<sup>44</sup></b>	34 830	41 609	50 628	43 332
<i>Variation par rapport à n-1</i>	<b>+30%</b>	<b>+19%</b>	<b>+22%</b>	<b>-14%</b>
<b>Via Airbnb</b>	21 324	25 463	25 678	26 246
<i>Variation par rapport à n-1</i>	<b>+29%</b>	<b>+19%</b>	<b>+1%</b>	<b>+4%</b>
<b>Via Vrbo</b>	14 901	18 246	27 126	20 479
<i>Variation par rapport à n-1</i>	<b>+33%</b>	<b>+22%</b>	<b>+48%</b>	<b>-24%</b>
<b>Sur Airbnb ET Vrbo</b>	1 395	2 100	2 176	3 393
<b>Propriétaires/Managers Airbnb (offres recensées)</b>	12 867	15 081	15 135	15 663
<i>Variation par rapport à n-1</i>	<b>+25%</b>	<b>+17%</b>	<b>+1%</b>	<b>+3%</b>
<b>Propriétaires/Managers Vrbo (offres recensées)</b>	<i>Inconnu Inférieur à 13 967</i>	<i>Inconnu Inférieur à 16 716</i>	<i>Inconnu Inférieur à 26 049</i>	<i>Inconnu</i>
<b>Dont Gestionnaires de Propriétés Vrbo<sup>45</sup></b>	39	41	40	36
<b>Logements entiers gérés par ces Gestionnaires</b>	1 204	1 530	2 040	1 060

<sup>43</sup> Plutôt que le terme de « propriétaire », on emploiera ici le terme de « propriétaires/managers », plus approprié aux différents profils de propriétaires que l'on peut trouver sur les plateformes : des propriétaires titrés (possédant le titre de propriété de l'offre) et des « managers » (individus) ou « gestionnaires de propriétés » (entreprises comme des conciergeries). Pour information, les données portant sur ces propriétaires/managers sont des données déclaratives, récupérées directement sur les plateformes.

<sup>44</sup> Certains logements pouvant être proposés à la fois sur Airbnb et Vrbo. Ainsi, la somme des logements proposés via Airbnb et Vrbo est supérieure à la valeur des « logements entiers proposés » pour une même année.

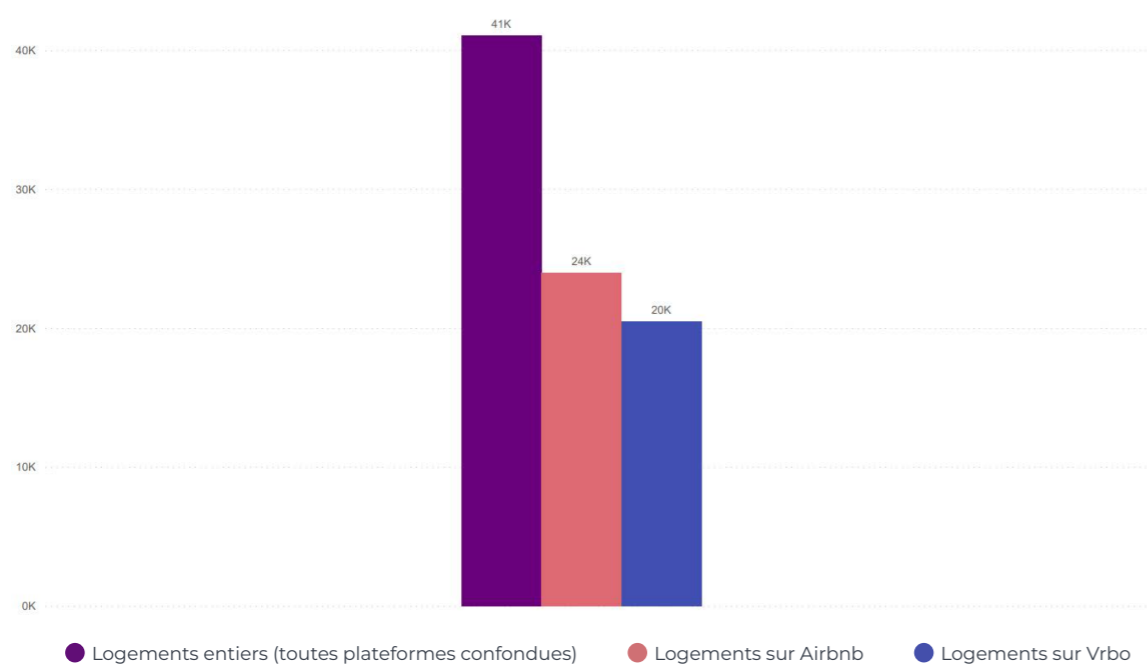
<sup>45</sup> Les managers de propriétés sur Vrbo sont très souvent des plateformes de réservations annonçant également leurs biens sur Vrbo. Il s'agit notamment de interchalet.co.uk, bungalow.net, bookiply, la France du nord au sud, etc. Nous retrouvons également des groupes immobiliers et des agences tels que Sotheby's, Myah, Villas FR, etc.

Répartition des logements entiers par plateforme pendant l'année 2019  
(source AirDNA)



La répartition des offres concernant uniquement les logements entiers en 2019 et 2021 sur les plateformes Airbnb et Vrbo est quasiment identique, avec une préférence de la part des propriétaires pour Airbnb.

Répartition des logements entiers par plateforme pendant l'année 2021  
(source AirDNA)



### 8.3 OFFRE ACTIVE

Le tableau ci-dessous met en avant la ventilation de l'offre active entre les plateformes Airbnb et Vrbo, ainsi que la répartition entre les différents types de « propriétaires/managers ».

Concomitamment à l'augmentation du parc de logements entiers proposés via ces plateformes depuis 2018, on observe une augmentation du nombre de propriétaires/managers de meublés de tourisme.

L'analyse des données AirDNA nous permet de connaître le nombre de « propriétaires/managers » présents sur Airbnb mais pas celui de Vrbo.

Toutefois, on constate que sur la plateforme Airbnb, le nombre de « propriétaires/managers » actifs a augmenté de 15% entre 2018 et 2021, passant de 11 170 à 12 859.

Ainsi, en 2021, 12 859 propriétaires/managers géraient un parc de 20 843 logements sur la plateforme Airbnb. De plus, sur les 12 999 logements proposés par Vrbo, 655 sont gérés par des gestionnaires de propriétés en 2021. Le reste du parc de logement étant géré en majorité par des managers individuels.

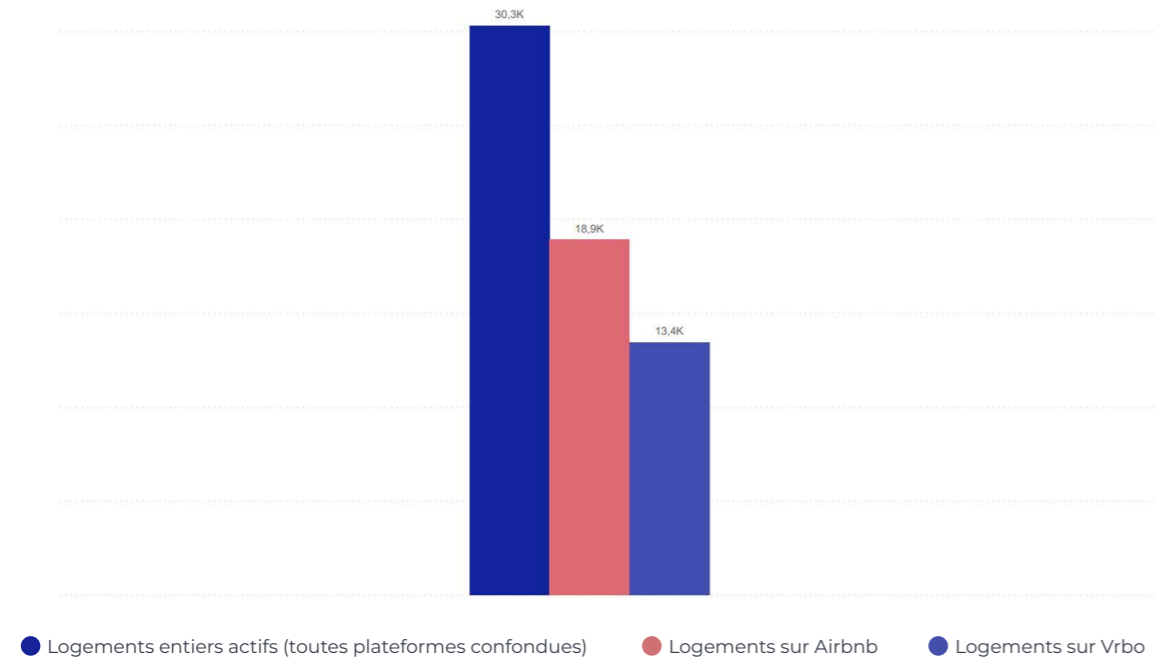
	2018	2019	2020	2021
<b>Offres recensées</b>	29 415	32 262	35 374	31 118
<i>Variation par rapport à n-1</i>	+20%	+10%	+10%	-12%
<b>Via Airbnb</b>	18 106	20 893	20 264	20 843
<i>Variation par rapport à n-1</i>	+26%	+15%	-3%	+3%
<b>Via Vrbo</b>	12 677	13 433	17 126	12 999
<i>Variation par rapport à n-1</i>	+15%	+6%	+27%	-24%
<b>Sur Airbnb ET Vrbo</b>	1 368	2 064	2 016	2 724
<b>Propriétaires/Managers Airbnb (offres recensées)</b>	11 170	12 752	12 364	12 859
<i>Variation par rapport à n-1</i>	+23%	+14%	-3%	+4%
<b>Propriétaires/Managers Vrbo (offres recensées)</b>	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu
<b>Dont Gestionnaires de Propriétés Vrbo</b>	39	38	34	29
<b>Logements entiers gérés par ces Gestionnaires</b>	1 156	1 263	1 608	655

En 2019, les logements entiers actifs loués (30 300 environ) représentent la majeure partie de l'offre proposée via les plateformes de location de meublés, pour ne pas dire la totalité.



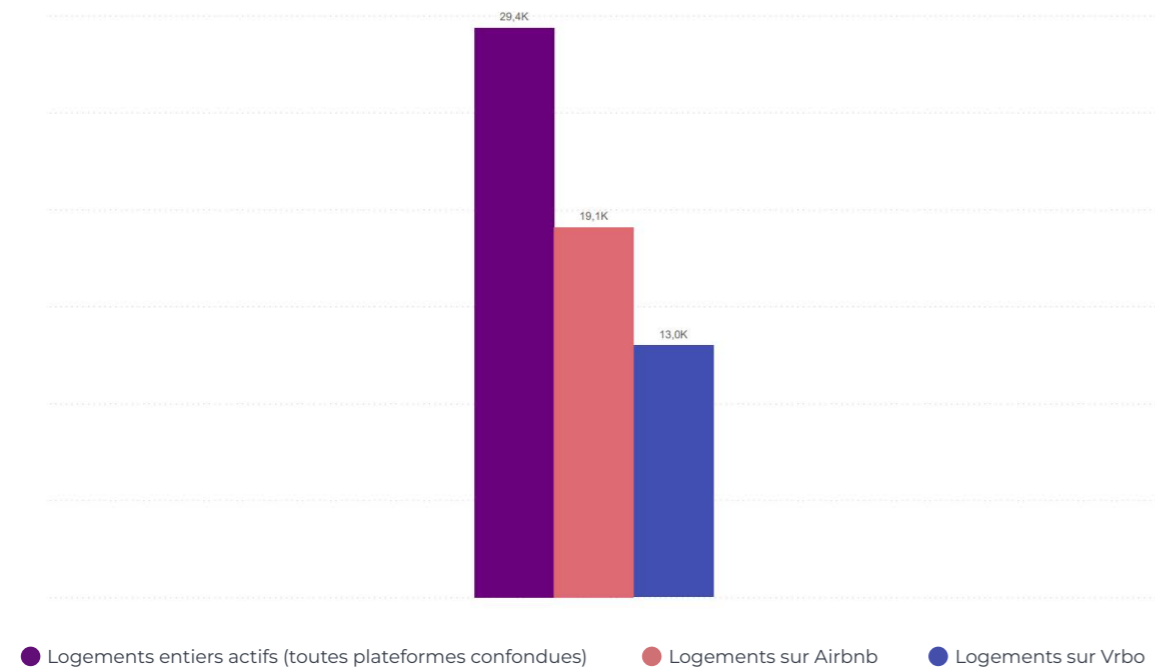
## 09 UNE OFFRE QUI « DÉSAISONNALISE »

Répartition des logements entiers actifs par plateforme pendant l'année 2019  
(source AirDNA)



Cette tendance reste inchangée en 2021.

Répartition des logements entiers actifs par plateforme pendant l'année 2021  
(source AirDNA)



On remarque une tendance haussière en termes de fréquentation en hors saison depuis 2018.

En effet, les nuitées hors-saison (novembre-mars) représentaient environ 8% des nuitées totales de l'année en 2018, soit 510 040 nuitées. Trois ans plus tard, après plusieurs hausses annuelles consécutives, les nuitées hors saison (1 044 165) représentent 16% des nuitées totales de l'année, soit une augmentation de +105% en trois ans.

Nuitées	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Avant-saison (avril-mai-juin)	1 575 219	26%	1 667 980	27%	734 001	17%	1 673 255	25%
Haute-saison (juillet-août)	2 779 715	46%	2 724 883	43%	2 005 592	47%	2 504 311	38%
Arrière-saison (sept-octobre)	1 167 422	19%	1 324 820	21%	947 488	22%	1 348 209	21%
<b>TOTAL saison</b>	<b>5 522 356</b>	<b>92%</b>	<b>5 717 683</b>	<b>91%</b>	<b>3 687 081</b>	<b>86%</b>	<b>5 525 775</b>	<b>84%</b>
Hors-saison (novembre-mars)	510 040	8%	567 114	9% <sup>▲</sup>	593 163	14% <sup>▲</sup>	1 044 165	16% <sup>▲</sup>
Total année	6 031 396	100%	6 282 797	100%	4 280 244	100%	6 569 940	100%

Ce phénomène a, de manière évidente, également un impact positif sur les revenus générés en hors-saison.

Revenus (€)	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Avant-saison (avril-mai-juin)	39 538 364 €	23%	65 178 537 €	22%	34 038 385 €	18%	70 895 931 €	22%
Haute-saison (juillet-août)	96 731 174 €	55%	155 579 384 €	53%	94 609 117 €	49%	139 111 701 €	44%
Arrière-saison (sept-octobre)	28 449 551 €	16%	53 333 571 €	18%	38 112 376 €	20%	60 009 286 €	19%
<b>TOTAL saison</b>	<b>164 719 089 €</b>	<b>94%</b>	<b>274 091 492 €</b>	<b>93%</b>	<b>166 759 878 €</b>	<b>87%</b>	<b>270 016 918 €</b>	<b>85%</b>
Hors-saison (novembre-mars)	10 349 622 €	6%	21 351 468 €	7% <sup>▲</sup>	25 111 210 €	13% <sup>▲</sup>	47 622 371 €	16% <sup>▲</sup>
Total année	175 068 711 €	100%	295 442 960 €	100%	191 871 088 €	100%	317 639 289 €	100%

En moyenne, 50% des revenus issus des meublés de tourisme sont réalisés pendant la haute-saison touristique.

Cependant, en 2021, on constate que la haute-saison ne génère plus que 44% des revenus annuels contre 37% pour les ailes de saison : 18% en avant-saison, pour 21% des nuitées annuelles ; et 19% en arrière-saison pour 21% des nuitées annuelles.

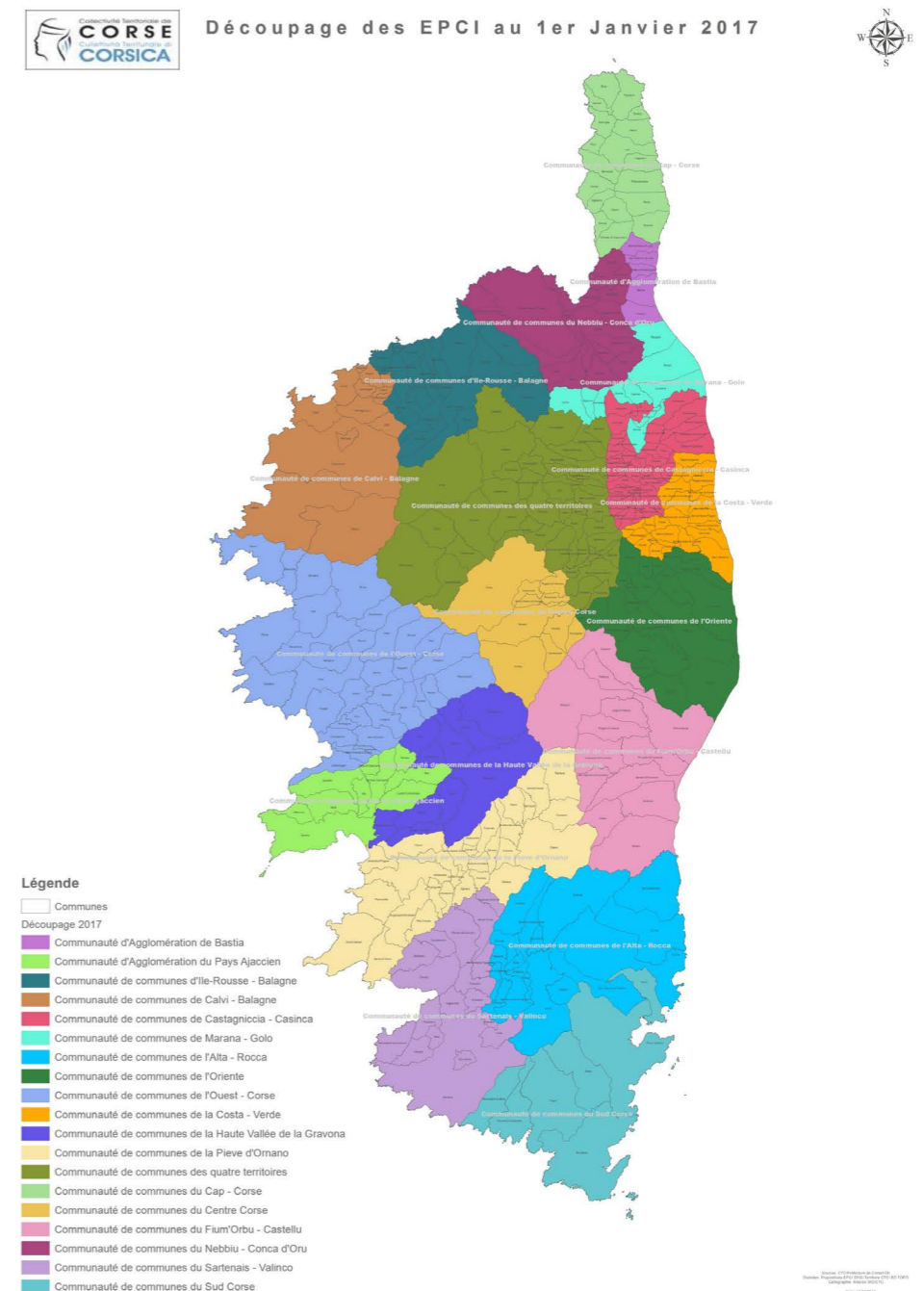
Les revenus générés entre les mois de mai et d'octobre, représentent environ 90% des revenus réalisés en 2018. Ils ne représentent plus que 81% pour la même période en 2021.

## 10 LE MARCHÉ DU MEUBLÉ DE TOURISME VIA LES PLATEFORMES : FOCUS EPCI<sup>46</sup>

### 10.1 INTRODUCTION

Depuis la loi NOTRe de 2016, la Corse est divisée en 19 EPCI. Ces EPCI disposent de la compétence tourisme, qu'ils délèguent la plupart du temps à un Office de Tourisme, appelé Office de Tourisme Intercommunal (OTI). Parmi leurs compétences, figure la collecte de la Taxe de Séjour Additionnelle (TSA).

La carte des 19 intercommunalités est présentée ci-dessous.



<sup>46</sup> Etablissement Public de Coopération Intercommunale ; équivalent de « Communautés de communes » ou « Intercommunalités ».

## 10.2 OFFRES ACTIVES PAR EPCI : ÉVOLUTION DEPUIS 2018

Comme nous l'avons déjà vu dans le paragraphe 5.20 page 13, le nombre d'offres actives proposées à la location via les plateformes a augmenté de près de 10% entre 2018 et 2019 et de 10% entre 2019 et 2020, avant d'enregistrer une baisse de 12% entre 2020 et 2021.

### Nombre d'offres actives par EPCI et répartition régionale

	2018	2019	2020	2021	Répartition 2019	Répartition 2021
Agglomerazione di Bastia	1 139	1 282	1 220	1 203	4%	4%
Alta Rocca	2 403	2 622	3 116	2 615	8%	8%
Calvi-Balagne	2 633	2 905	3 237	2 813	9%	9%
CapiCorsu	979	1 037	1 093	958	3%	3%
Castagniccia-Casinca	482	543	548	478	2%	2%
Celavu-Prunelli	413	441	444	427	1%	1%
Centru di Corsica	508	551	494	516	2%	2%
Conca d'Oru-Nebbiu	1 201	1 322	1 449	1 206	4%	4%
Costa Verde	1 415	1 503	1 785	1 214	5%	4%
Fium'Orbu-Castellu	830	877	1 012	842	3%	3%
Lisula-Balagna	1 759	2 009	2 328	2 005	6%	6%
Marana-Golu	698	779	744	746	2%	2%
Oriente	383	426	472	581	1%	2%
Spelunca Liamone	1 414	1 675	1 928	1 590	5%	5%
Pasquale Paoli	369	396	388	374	1%	1%
Paese Aiaccinu	2 981	3 249	3 260	3 137	10%	10%
Pieve di l'Ornanu	2 350	2 501	2 610	2 460	8%	8%
Sartinesi Valincu	1 963	2 076	2 337	2 011	6%	6%
Meziornu-Suttanu	5 495	6 068	6 935	5 947	19%	19%
<b>Corse</b>	<b>29 415</b>	<b>32 262</b>	<b>35 374</b>	<b>31 118</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Cette évolution laisse penser que le marché de la location issu des plateformes est arrivé à maturité. Même si certains EPCI continuent de connaître une évolution importante entre 2018 et 2021 tel que l'Oriente (+52%), la grande majorité connaît une évolution relativement stable voire même une légère baisse par rapport aux années précédentes. La location de meublé semble donc s'être démocratisée auprès des propriétaires.

### Variation annuelle des offres actives par EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Offres actives	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	13%	-5%	-1%	6%
Alta Rocca	9%	19%	-16%	9%
Calvi-Balagne	10%	11%	-13%	7%
CapiCorsu	6%	5%	-12%	-2%
Castagniccia-Casinca	13%	1%	-13%	-1%
Celavu-Prunelli	7%	1%	-4%	3%
Centru di Corsica	8%	-10%	4%	2%
Conca d'Oru-Nebbiu	10%	10%	-17%	0%
Costa Verde	6%	19%	-32%	-14%
Fium'Orbu-Castellu	6%	15%	-17%	1%
Lisula-Balagna	14%	16%	-14%	14%
Marana-Golu	12%	-4%	0%	7%
Oriente	11%	11%	23%	52%
Spelunca Liamone	18%	15%	-18%	12%
Pasquale Paoli	7%	-2%	-4%	1%
Paese Aiaccinu	9%	0%	-4%	5%
Pieve di l'Ornanu	6%	4%	-6%	5%
Sartinesi Valincu	6%	13%	-14%	2%
Meziornu-Suttanu	10%	14%	-14%	8%
<b>Corse</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>-12%</b>	<b>6%</b>

Par ailleurs, il est intéressant de noter que, en 2021, lorsque le Meziornu-Suttanu (Porti-Vechju, Lecci) propose près de 20% de l'offre régionale, soit 5 947 offres, le Paese Aiaccinu, second EPCI en nombre d'offres (3 137, soit pratiquement la moitié de la région de Porti-Vechju, Lecci), en propose 10%. Enfin, les EPCI de Calvi-Balagne et Alta-Rocca, représentent respectivement 9% et 8% de l'offre territoriale disponible à la location, enregistrant chacune 2 813 et 2 615 offres disponibles à la location.

### 10.3 DEMANDE EN NOMBRE DE RÉSERVATIONS

#### 10.3.1 EVOLUTION DEPUIS 2018

Comme nous l'avons déjà vu, la Corse enregistre 500 833 réservations issues des plateformes de meublés de tourisme en 2021, contre 453 799 en 2019, soit une augmentation de +10%.

#### Nombre de réservations par EPCI et répartition régionale

	2018	2019	2020	2021	Répartition 2019	Répartition 2021
Agglomerazione di Bastia	17 271	24 194	14 144	21 723	5%	4%
Alta Rocca	22 598	35 637	26 332	42 076	8%	8%
Calvi-Balagne	27 055	36 931	27 741	44 513	8%	9%
CapiCorso	10 891	15 303	9 515	15 749	3%	3%
Castagniccia-Casinca	3740	5377	3764	5722	1%	1%
Celavu-Prunelli	4724	6338	4087	6338	1%	1%
Centru di Corsica	7635	9255	5464	10245	2%	2%
Conca d'Oru-Nebbiu	13 559	19 025	13 493	20 491	4%	4%
Costa Verde	14 309	19 474	13 455	15 248	4%	3%
Fium'Orbu-Castellu	9178	11 533	8 547	11 351	3%	2%
Lisula-Balagna	19 288	28 566	19 529	31 923	6%	6%
Marana-Golu	8711	12 909	7 171	10 853	3%	2%
Oriente	3 179	4 639	3 217	7 883	1%	2%
Spelunca Liamone	15 742	22 694	15 417	25 897	5%	5%
Pasquale Paoli	4447	5650	3401	6317	1%	1%
Paese Aiaccinu	39 802	50 249	32 717	50 482	11%	10%
Pieve di l'Ornanu	21 580	32 236	21 135	38 727	7%	8%
Sartinesi Valincu	21 541	28 458	20 429	32 546	6%	6%
Meziornu-Suttanu	59 160	85 331	66 213	102 749	19%	21%
<b>Corse</b>	<b>324 410</b>	<b>453 799</b>	<b>315 771</b>	<b>500 833</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La répartition territoriale de ces réservations suit celle de l'offre disponible active. En effet, l'EPCI du Meziornu-Suttanu enregistre environ 21% des réservations en 2021, soit deux fois plus que le Paese Aiaccinu, second EPCI en termes de réservations, qui enregistre 50 482 réservations (10% des réservations enregistrées en Corse).

Avec respectivement 102 749 réservations et 50 482 réservations, ces deux EPCI représentent près d'un tiers des réservations enregistrées sur le territoire Corse en 2021 ; cumulées à celles des EPCI de Calvi-Balagne et Alta-Rocca, elles atteignent près de 50%.

#### Variation annuelle des réservations par EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Réservations	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	40%	-42%	54%	26%
Alta Rocca	58%	-26%	60%	86%
Calvi-Balagne	37%	-25%	60%	65%
CapiCorso	41%	-38%	66%	45%
Castagniccia-Casinca	44%	-30%	52%	53%
Celavu-Prunelli	34%	-36%	55%	34%
Centru di Corsica	21%	-41%	88%	34%
Conca d'Oru-Nebbiu	40%	-29%	52%	51%
Costa Verde	36%	-31%	13%	7%
Fium'Orbu-Castellu	26%	-26%	33%	24%
Lisula-Balagna	48%	-32%	63%	66%
Marana-Golu	48%	-44%	51%	25%
Oriente	46%	-31%	145%	148%
Spelunca Liamone	44%	-32%	68%	65%
Pasquale Paoli	27%	-40%	86%	42%
Paese Aiaccinu	26%	-35%	54%	27%
Pieve di l'Ornanu	49%	-34%	83%	79%
Sartinesi Valincu	32%	-28%	59%	51%
Meziornu-Suttanu	44%	-22%	55%	74%
<b>Corse</b>	<b>40%</b>	<b>-30%</b>	<b>59%</b>	<b>54%</b>

Tous les EPCI sans exception enregistrent une hausse des réservations entre 2018 et 2021. Ce chiffre est multiplié par 2.5 dans certains EPCI comme l'Oriente. D'autres, le Centre Corse et l'EPCI Pasquale Paoli connaissent également des variations importantes, respectivement +34% et +42%. Seule la Costa Verde (+7%) semble voir son nombre de réservations se stabiliser entre les années 2018 et 2021.

### 10.3.2 OFFRES ACTIVES PAR EPCI RÉSERVÉES PLUS DE 120 JOURS

En 2021, 4 775 offres comptait plus de 120 jours réservés, soit 15% de plus qu'en 2019. Le tableau ci-dessous présente leur répartition parmi les EPCI du territoire Corse.

#### Offres actives comptant plus de 120 jours réservés en 2019 et 2021

	2019		2021		Evolution 2019-2021
	Nombre	%	Nombre	%	
Agglomerazione di Bastia	201	5%	174	4%	-13%
Alta Rocca	294	7%	465	10%	+58%
Calvi-Balagne	333	8%	423	9%	+27%
CapiCorsu	127	3%	131	3%	+3%
Castagniccia-Casinca	30	1%	34	1%	+13%
Celavu-Prunelli	51	1%	57	1%	+12%
Centru di Corsica	50	1%	50	1%	0%
Conca d'Oru-Nebbiu	190	5%	200	4%	+5%
Costa Verde	168	4%	115	2%	-32%
Fium'Orbu-Castellu	89	2%	87	2%	-2%
Lisula-Balagna	303	7%	324	7%	+7%
Marana-Golu	93	2%	72	2%	-23%
Oriente	31	1%	36	1%	+16%
Spelunca Liamone	187	4%	244	5%	+30%
Pasquale Paoli	45	1%	45	1%	0%
Paese Aiaccinu	487	12%	442	9%	-9%
Pieve di l'Ornanu	297	7%	344	7%	+16%
Sartinesi Valincu	284	7%	323	7%	+14%
Meziornu-Suttanu	935	22%	1210	25%	+29%
<b>Corse</b>	<b>4195</b>	<b>100%</b>	<b>4775</b>	<b>100%</b>	<b>+15%</b>

L'Alta Rocca connaît une augmentation de +30% des offres actives comptant plus de 120 jours réservés dans l'année entre 2019 et 2021. Cet EPCI représente environ 10% de ces offres en 2021.

Sans grande surprise, le Meziornu-Suttanu est l'EPCI qui comptabilise le plus d'offres comptant plus de 120 jours réservés dans l'année avec 1210 offres en 2021, soit 25% du total territorial.

### 10.4 DEMANDE EN NOMBRE DE JOURS RÉSERVÉS

#### 10.4.1 EVOLUTION ANNUELLE DEPUIS 2018

Le nombre de jours réservés augmente de 6% entre l'année 2018 et l'année 2019 puis dans une proportion moindre entre 2019 et 2021 (+2%).

En 2021, La répartition territoriale du nombre de jours réservés est identique à celles des réservations et du nombre d'offres disponibles : l'EPCI du Meziornu-Suttanu représente 22% des jours réservés, le Paese Aiaccinu 9%, l'Alta-Rocca 9% et Calvi-Balagne 9%. À eux seuls, ces quatre EPCI représentent environ 50% des jours réservés Corse.

#### Nombre de jours réservés par EPCI et répartition régionale

	2018	2019	2020	2021	Répartition 2019	Répartition 2021
Agglomerazione di Bastia	69 011	81 066	48 375	71 779	4%	4%
Alta Rocca	146 525	156 790	112 842	179 225	<b>8%</b>	<b>9%</b>
Calvi-Balagne	170 731	175 311	120 885	184 011	<b>9%</b>	<b>9%</b>
CapiCorsu	57 538	61 214	38 593	58 876	3%	3%
Castagniccia-Casinca	21116	23427	15277	22244	1%	1%
Celavu-Prunelli	24881	26441	17848	25478	1%	1%
Centru di Corsica	28309	29956	16711	28179	2%	1%
Conca d'Oru-Nebbiu	78 666	83 308	55 439	80 671	4%	4%
Costa Verde	88 708	87 084	57 018	63 161	4%	3%
Fium'Orbu-Castellu	55895	49 766	36 612	47 275	3%	2%
Lisula-Balagna	119 063	132 881	86 329	134 844	7%	7%
Marana-Golu	39191	43 251	25 424	35 898	2%	2%
Oriente	21 158	21 068	13 691	29 599	1%	1%
Spelunca Liamone	93 710	99 007	67 737	104 565	5%	5%
Pasquale Paoli	20384	21410	12630	21315	1%	1%
Paese Aiaccinu	190 735	200 900	127 786	189 406	<b>10%</b>	<b>9%</b>
Pieve di l'Ornanu	134 621	145 757	92 515	155 432	7%	8%
Sartinesi Valincu	129 969	130 316	90 037	137 063	7%	7%
Meziornu-Suttanu	365 627	393 327	292 733	438 279	<b>20%</b>	<b>22%</b>
<b>Corse</b>	<b>1 855 838</b>	<b>1 962 280</b>	<b>1 328 482</b>	<b>2 007 300</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A partir du nombre de jours réservés, nous en déduisons le nombre de jours moyen pour une réservation sur chaque EPCI. Ainsi, en 2021, le Paese Aiaccinu, qui compte 3 137 offres actives, enregistre 38 727 réservations, induisant 155 432 jours réservés, soit une moyenne de 4 jours par réservation. Cette moyenne peut être assimilable à la durée moyenne de séjour.

#### Variation annuelle des jours réservés par EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Jours réservés	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	17%	-40%	48%	4%
Alta Rocca	7%	-28%	59%	22%
Calvi-Balagne	3%	-31%	52%	8%
CapiCorsu	6%	-37%	53%	2%
Castagniccia-Casinca	11%	-35%	46%	5%
Celavu-Prunelli	6%	-32%	43%	2%
Centru di Corsica	6%	-44%	69%	0%
Conca d'Oru-Nebbiu	6%	-33%	46%	3%
Costa Verde	-2%	-35%	11%	-29%
Fium'Orbu-Castellu	-11%	-26%	29%	-15%
Lisula-Balagna	12%	-35%	56%	13%
Marana-Golu	10%	-41%	41%	-8%
Oriente	0%	-35%	116%	40%
Spelunca Liamone	6%	-32%	54%	12%
Pasquale Paoli	5%	-41%	69%	5%
Paese Aiaccinu	5%	-36%	48%	-1%
Pieve di l'Ornanu	8%	-37%	68%	15%
Sartinesi Valincu	0%	-31%	52%	5%
Meziornu-Suttanu	8%	-26%	50%	20%
<b>Corse</b>	<b>6%</b>	<b>-32%</b>	<b>51%</b>	<b>8%</b>

Les jours réservés augmentent de 6% entre 2018 et 2019 et de 8% entre 2018 et 2021.

## 10.4.2 DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR (DMS<sup>47</sup>)

### 10.4.2.1 Durée moyenne de séjour annuelle

Le ratio « jours réservés par intercommunalités / réservations par intercommunalités » permet de calculer la durée moyenne de séjour (DMS) par intercommunalités. On constate que la moyenne du nombre de jours réservés, décroît année après année.

Le tableau ci-dessous montre qu'en 2018, lorsqu'un client réservait une offre en Paese Aiaccinu, celle-ci était en moyenne de 5 jours. En 2021, elle n'est plus que de 4 jours, soit une baisse d'environ 20%.

#### DMS ou moyenne des jours réservés par réservation pour chaque EPCI

	2018	2019	2020	2021
Agglomerazione di Bastia	4	3	3	3
Alta Rocca	7	4	4	4
Calvi-Balagne	6	5	4	4
CapiCorsu	5	4	4	4
Castagniccia-Casinca	5,6	4,4	4,1	3,9
Celavu-Prunelli	5,3	4,2	4,4	4
Centru di Corsica	3,7	3,2	3,1	2,8
Conca d'Oru-Nebbiu	6	4	4	4
Costa Verde	6	5	4	4
Fium'Orbu-Castellu	6,1	4	4	4
Lisula-Balagna	6	5	4	4
Marana-Golu	4,5	3	4	3
Oriente	7	5	4	4
Spelunca Liamone	6	4	4	4
Pasquale Paoli	4,6	3,8	3,7	3,4
Paese Aiaccinu	5	4	4	4
Pieve di l'Ornanu	6	5	4	4
Sartinesi Valincu	6	5	4	4
Meziornu-Suttanu	6	5	4	4
<b>Moyenne Corse</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

<sup>47</sup> Durée Moyenne de Séjour. Exprimée en jours.

Toutes les intercommunalités sans exception témoignent d'une diminution de la durée moyenne de séjour au fil des ans. En moyenne, la DMS diminue de 33% entre 2018 et 2021. Cependant, certaines intercommunalités telles que l'Alta Rocca (-43%) et l'Oriente (-43%) présentent des baisses plus importantes.

#### Variation annuelle de la DMS par EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

DMS	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	-25%	0%	0%	-25%
Alta Rocca	-43%	0%	0%	-43%
Calvi-Balagne	-17%	-20%	0%	-33%
CapiCorsu	-20%	0%	0%	-20%
Castagniccia-Casinca	-21%	-7%	-5%	-30%
Celavu-Prunelli	-21%	5%	-9%	-25%
Centru di Corsica	-14%	-3%	-10%	-24%
Conca d'Oru-Nebbiu	-33%	0%	0%	-33%
Costa Verde	-17%	-20%	0%	-33%
Fium'Orbu-Castellu	-34%	0%	0%	-34%
Lisula-Balagna	-17%	-20%	0%	-33%
Marana-Golu	-33%	33%	-25%	-33%
Oriente	-29%	-20%	0%	-43%
Spelunca Liamone	-33%	0%	0%	-33%
Pasquale Paoli	-17%	-3%	-8%	-26%
Paese Aiaccinu	-20%	0%	0%	-20%
Pieve di l'Ornanu	-17%	-20%	0%	-33%
Sartinesi Valincu	-17%	-20%	0%	-33%
Meziornu-Suttanu	-17%	-20%	0%	-33%
<b>Corse</b>	<b>-33%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-33%</b>

#### 10.4.2.2 Durée moyenne de séjour mensuelle – comparaison 2019 et 2021

En comparant les données mensuelles de la DMS entre 2019 et 2021, on remarque que pour cette dernière année la DMS en hors-saison (novembre et décembre) de la plupart des EPCI, excepté pour Centru di Corsica, est en augmentation par rapport à 2019.

Les visiteurs sont donc venus en hors-saison (novembre et décembre 2021) dans ce type de location en plus grand nombre mais y ont également séjourné plus longtemps que

d'habitude. Cela est également vrai pour les mois de janvier à mars 2022. Cela est également vrai pour les mois de janvier à mars 2022.

#### Comparaison des DMS mensuelle par EPCI - Année 2021 vs 2019

Variation DMS	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Dec
Agglomerazione di Bastia	-33%	-40%	-37%	-18%	-25%	-13%	-10%	0%	-2%	-13%	4%	-5%
Alta Rocca	-28%	-8%	-33%	-21%	-17%	-23%	-19%	0%	-2%	11%	58%	39%
Calvi-Balagne	-27%	-36%	-30%	-25%	-23%	-26%	-25%	-6%	-12%	0%	38%	39%
CapiCorsu	-39%	-25%	-24%	-14%	-17%	-21%	-23%	-1%	1%	-7%	7%	1%
Castagniccia-Casinca	-17%	67%	-7%	-20%	-20%	-33%	-23%	-9%	-9%	-10%	36%	3%
Celavu-Prunelli	-46%	-2%	-54%	-36%	-7%	-27%	-18%	3%	2%	-2%	40%	-4%
Centru di Corsica	-19%	-27%	-53%	-17%	-17%	-34%	-18%	-10%	-13%	-38%	-5%	-11%
Conca d'Oru-Nebbiu	-38%	-39%	-36%	-20%	-20%	-24%	-24%	-9%	-6%	-4%	31%	-5%
Costa Verde	-28%	-20%	-51%	-26%	-25%	-24%	-20%	0%	6%	-3%	102%	23%
Fium'Orbu-Castellu	-35%	-16%	-56%	-11%	-11%	-24%	-17%	4%	1%	-1%	87%	15%
Lisula-Balagna	-37%	-23%	-36%	-21%	-15%	-20%	-26%	-5%	-6%	-11%	37%	-1%
Marana-Golu	-54%	-24%	-23%	-23%	-12%	-24%	-17%	-2%	-4%	-23%	3%	0%
Oriente	-19%	3%	-34%	-22%	-8%	-8%	-24%	-10%	-15%	-4%	33%	23%
Spelunca Liamone	-49%	-14%	-39%	-20%	-17%	-24%	-20%	-5%	-9%	1%	52%	22%
Pasquale Paoli	-43%	-14%	8%	-16%	-29%	-29%	-26%	-8%	-10%	-9%	41%	-14%
Paese Aiaccinu	-42%	-35%	-32%	-25%	-11%	-21%	-18%	-6%	-11%	-23%	15%	0%
Pieve di l'Ornanu	-37%	-35%	-33%	-29%	-21%	-19%	-22%	-6%	-5%	-8%	34%	13%
Sartinesi Valincu	-41%	-16%	-44%	-15%	-16%	-25%	-23%	-9%	-5%	1%	36%	20%
Meziornu-Suttanu	-29%	-17%	-35%	-21%	-14%	-19%	-20%	-4%	-6%	-5%	30%	7%
Evolution mensuelle	-36%	-25%	-35%	-22%	-16%	-22%	-21%	-5%	-6%	-6%	32%	9%

Les mois de novembre et décembre 2021 connaissent également des durées moyennes de séjour plus importantes qu'en 2019. Parmi les EPCI qui voient leur DMS augmenter le plus fortement, on trouve la Costa Verde (+102%) et le Fium'Orbu Castellu (+87%).

### 10.4.3 JOURS RÉSERVÉS EN MOYENNE PAR OFFRE ACTIVE

Sans surprise, le nombre de jours réservés annuellement par offre active augmente entre 2018 et 2021, malgré une légère baisse entre 2018 et 2019. Parmi les EPCI où le ratio « jours réservés / offres actives » est le plus important on retrouve l'EPCI du Meziornu-Suttanu où une offre active compte en moyenne 74 jours réservés dans l'année.

#### Moyenne des jours réservés annuellement par offre active pour chaque EPCI

	2018	2019	2020	2021
Agglomerazione di Bastia	61	63	40	60
Alta Rocca	61	60	36	69
Calvi-Balagne	65	60	37	65
CapiCorsu	59	59	35	61
Castagniccia-Casinca	44	43	28	47
Celavu-Prunelli	60	60	40	60
Centru di Corsica	56	54	34	55
Conca d'Oru-Nebbiu	66	63	38	67
Costa Verde	63	58	32	52
Fium'Orbu-Castellu	67	57	36	56
Lisula-Balagna	68	66	37	67
Marana-Golu	56	56	34	48
Oriente	55	49	29	51
Spelunca Liamone	66	59	35	66
Pasquale Paoli	55	54	33	57
Paese Aiaccinu	64	62	39	60
Pieve di l'Ornanu	57	58	35	63
Sartinesi Valincu	66	63	39	68
Meziornu-Suttanu	67	65	42	74
<b>Moyenne Corse</b>	<b>63</b>	<b>61</b>	<b>38</b>	<b>65</b>

En moyenne, en 2021, une offre active était réservée 15 jours en juillet et 17 jours en août. Sur l'année, le cumul des jours réservés par offre active était d'environ 65 jours

#### Moyenne des jours réservés mensuellement par offre active en Corse pour l'année 2021

janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total général
2,7	3,2	4,4	4,9	8,3	10,0	15,1	16,8	11,7	7,4	5,2	4,8	64,5

#### Variation annuelle des jours réservés en moyenne par offre active pour chaque EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Jours réservés par offre active	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	3%	-37%	50%	-2%
Alta Rocca	-2%	-40%	92%	13%
Calvi-Balagne	-8%	-38%	76%	0%
CapiCorsu	0%	-41%	74%	3%
Castagniccia-Casinca	-2%	-35%	68%	7%
Celavu-Prunelli	0%	-33%	50%	0%
Centru di Corsica	-4%	-37%	62%	-2%
Conca d'Oru-Nebbiu	-5%	-40%	76%	2%
Costa Verde	-8%	-45%	63%	-17%
Fium'Orbu-Castellu	-15%	-37%	56%	-16%
Lisula-Balagna	-3%	-44%	81%	-1%
Marana-Golu	0%	-39%	41%	-14%
Oriente	-11%	-41%	76%	-7%
Spelunca Liamone	-11%	-41%	89%	0%
Pasquale Paoli	-2%	-39%	73%	4%
Paese Aiaccinu	-3%	-37%	54%	-6%
Pieve di l'Ornanu	2%	-40%	80%	11%
Sartinesi Valincu	-5%	-38%	74%	3%
Meziornu-Suttanu	-3%	-35%	76%	10%
<b>Corse</b>	<b>-3%</b>	<b>-38%</b>	<b>71%</b>	<b>3%</b>



Entre 2018 et 2021, le nombre de jours réservés en moyenne par offre active augmente pour certains EPCI et diminue fortement pour d'autres. Ainsi, l'Alta Rocca, la Pieve de l'Ornano et le Meziornu Suttanu montrent des augmentations respectives de +13%, +11% et +10%, tandis que la Costa Verde, le Fium'Orbu Castellu et Marana-Golu présentent des baisses respectives de -17%, -16% et -14%.

## 10.5 DEMANDE EN NOMBRES DE NUITÉES PAR EPCI

Les hypothèses utilisées dans cette partie sont les mêmes que celles utilisées en partie 6.5 page 33.

### 10.5.1 NUITÉES PAR EPCI

En 2021, le Meziornu Suttanu est le territoire qui enregistre le plus grand nombre de nuitées avec plus de 1 500 000 nuitées, soit 23% de l'ensemble des nuitées réalisées en Corse dans les meublés de tourisme (via les plateformes). C'est 24 fois plus que sur l'intercommunalité Pasquale Paoli, ou 21 fois plus que sur l'intercommunalité de Castagniccia-Casinca.

#### Nombre de nuitées par EPCI, évolution depuis 2018 et répartition régionale

	2018	2019	2020	2021	Répartition 2019	Répartition 2021
Agglomerazione di Bastia	179 445	208 496	122 588	187 736	3%	3%
Alta Rocca	563 620	589 430	424 723	699 990	9%	11%
Calvi-Balagne	519 376	527 779	369 647	568 615	8%	9%
CapiCorsu	187 910	197 935	126 662	194 225	3%	3%
Castagniccia-Casinca	71 300	78 390	50 762	72 066	1%	1%
Celavu-Prunelli	74 739	78 736	53 275	77 266	1%	1%
Centru di Corsica	70 135	77 036	42 771	67 071	1%	1%
Conca d'Oru-Nebbiu	264 378	282 944	185 196	270 826	5%	4%
Costa Verde	289 280	282 348	187 939	205 042	4%	3%
Fium'Orbu-Castellu	187 684	169 570	130 030	167 699	3%	3%
Lisula-Balagna	396 002	438 695	287 778	415 357	7%	6%
Marana-Golu	110 163	118 422	70 170	103 403	2%	2%
Oriente	67 437	66 044	47 421	92 761	1%	1%
Spelunca Liamone	306 247	314 754	216 516	345 992	5%	5%
Pasquale Paoli	62 761	66 250	38 975	62 975	1%	1%
Paese Aiaccinu	518 085	537 135	340 554	512 484	9%	8%
Pieve di l'Ornanu	469 051	495 965	312 871	542 153	8%	8%
Sartinesi Valincu	417 135	405 979	282 159	439 468	6%	7%
Meziornu-Suttanu	1 276 648	1 348 889	990 207	1 508 811	21%	23%
<b>Corse</b>	<b>6 031 396</b>	<b>6 284 797</b>	<b>4 280 244</b>	<b>6 569 940</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le Paese Aiaccinu ne représente plus que 8% des nuitées en 2021 avec environ 512 000 nuitées, soit trois fois moins qu'en Meziornu Suttanu, tandis que l'Alta Rocca, avec 700 000 nuitées représente 11% des nuitées réalisées en Corse, soit deux fois moins qu'en Meziornu Suttanu.

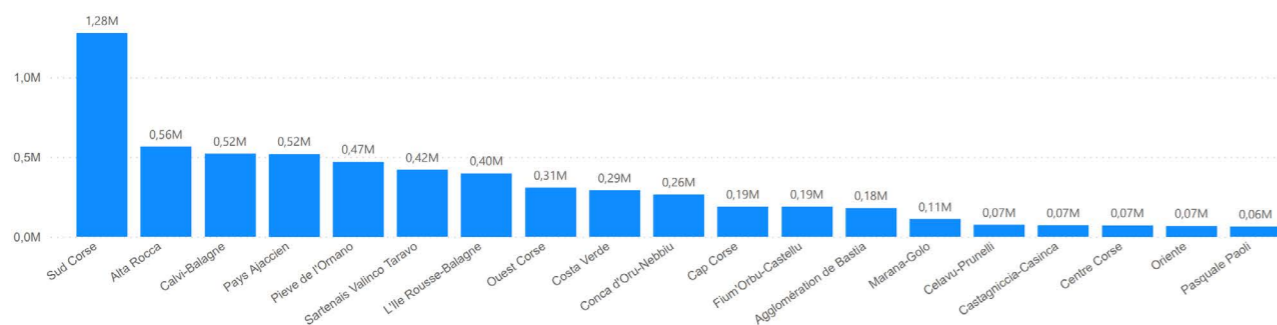
#### Variation annuelle des nuitées pour chaque EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Nuitées	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	16%	-41%	53%	5%
Alta Rocca	5%	-28%	65%	24%
Calvi-Balagne	2%	-30%	54%	9%
CapiCorsu	5%	-36%	53%	3%
Castagniccia-Casinca	10%	-35%	42%	1%
Celavu-Prunelli	5%	-32%	45%	3%
Centru di Corsica	10%	-44%	57%	-4%
Conca d'Oru-Nebbiu	7%	-35%	46%	2%
Costa Verde	-2%	-33%	9%	-29%
Fium'Orbu-Castellu	-10%	-23%	29%	-11%
Lisula-Balagna	11%	-34%	44%	5%
Marana-Golu	7%	-41%	47%	-6%
Oriente	-2%	-28%	96%	38%
Spelunca Liamone	3%	-31%	60%	13%
Pasquale Paoli	6%	-41%	62%	0%
Paese Aiaccinu	4%	-37%	50%	-1%
Pieve di l'Ornanu	6%	-37%	73%	16%
Sartinesi Valincu	-3%	-30%	56%	5%
Meziornu-Suttanu	6%	-27%	52%	18%
<b>Corse</b>	<b>4%</b>	<b>-32%</b>	<b>53%</b>	<b>9%</b>

Entre 2018 et 2021, les nuitées générées par la location de meublés de tourisme proposés via les plateformes Airbnb et Vrbo en Corse enregistrent une augmentation 9%. Cette augmentation est plus forte dans certaines intercommunalités telles que l'Oriente (+38%), l'Alta Rocca (+24%), le Meziornu Suttanu (+18%) et la Pieve de l'Ornanu (+16%).

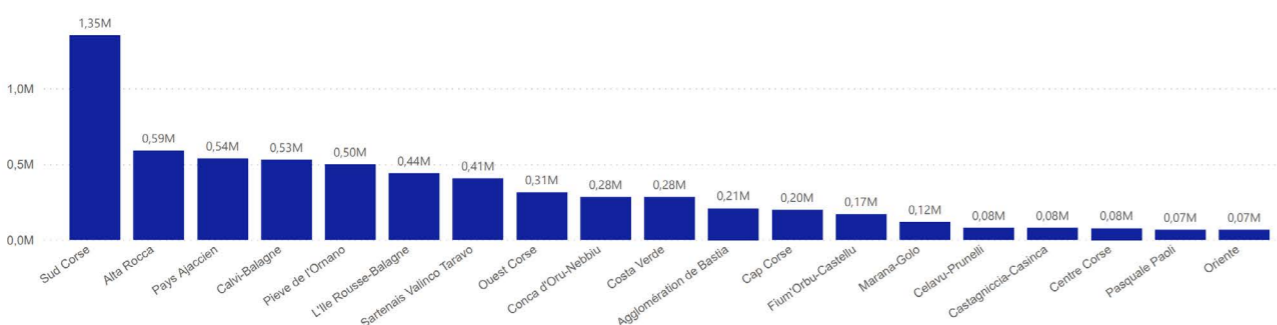
D'autres intercommunalités enregistrent quant à elles de fortes baisses : Costa Verde (-29%), Fium'Orbu Castellu (-11%) ou Marana Golu (-6%).

Répartition des nuitées générées en 2018 par EPCI

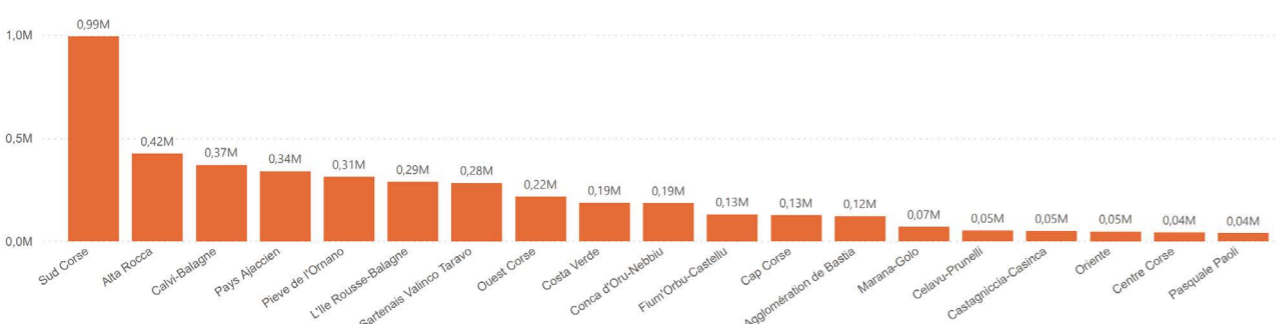


En 2019, le Paese Aiaccinu détrône Calvi-Balagna en nombre de nuitées générées sur le territoire et se positionne à la troisième place derrière le Meziornu Suttanu et l'Alta Rocca. De la même manière, l'île Rousse Balagna dépasse le Sartenesi Valinco Taravo.

Répartition des nuitées générées en 2019 par EPCI

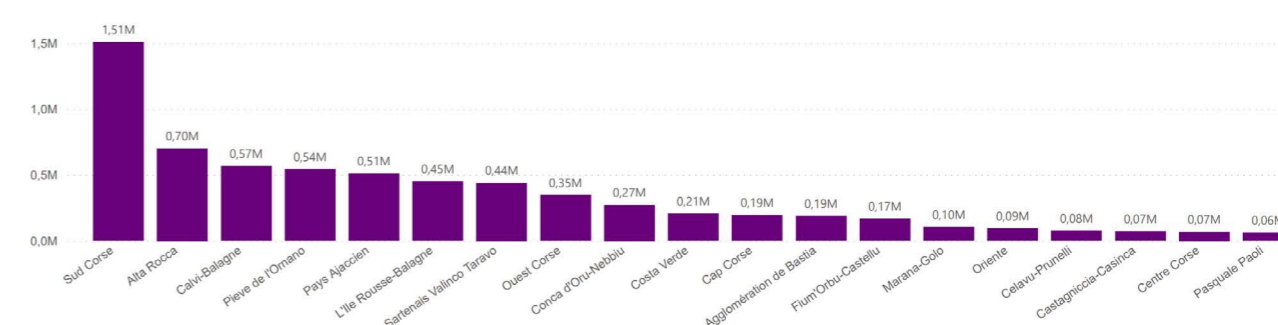


Répartition des nuitées générées en 2020 par EPCI



En 2021, Calvi Balagna et Pieve de l'Ornano génèrent plus de nuitées que le Paese Aiaccinu.

Répartition des nuitées générées en 2021 par EPCI



### 10.5.2 MOYENNE DES NUITÉES PAR OFFRE ACTIVE PAR EPCI

En moyenne, une offre active génère 191 nuitées en Corse.

Moyenne des nuitées par offre active pour chaque EPCI, évolution depuis 2018

	2018	2019	2020	2021
Agglomerazione di Bastia	158	163	100	156
Alta Rocca	235	225	136	268
Calvi-Balagne	197	182	114	202
CapiCorsu	192	191	116	203
Castagniccia-Casinca	148	144	93	151
Celavu-Prunelli	181	179	120	181
Centru di Corsica	138	140	87	130
Conca d'Oru-Nebbiu	220	214	128	225
Costa Verde	204	188	105	169
Fium'Orbu-Castellu	226	193	128	199
Lisula-Balagna	225	218	124	207
Marana-Golu	158	152	94	139
Oriente	176	155	100	160
Spelunca Liamone	217	188	112	218
Pasquale Paoli	170	167	100	168
Paese Aiaccinu	174	165	104	163
Pieve di l'Ornanu	200	198	120	220
Sartinesi Valincu	212	196	121	219
Meziornu-Suttanu	232	222	143	254
<b>Corse</b>	<b>193</b>	<b>183</b>	<b>113</b>	<b>191</b>

Ainsi l'Alta Rocca et le Meziornu Suttanu sont les deux intercommunalités où la moyenne des nuitées par offre active est la plus importante : 268 nuitées par offres actives en Alta Rocca et 254 en Meziornu Suttanu. Cela s'explique principalement par la composition du parc (principalement des villas et maisons) et par la capacité de l'offre sur les intercommunalités considérées.

#### Variation annuelle des nuitées par offre active pour chaque EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Nuitées par offre active	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	3%	-39%	56%	-1%
Alta Rocca	-4%	-40%	97%	14%
Calvi-Balagne	-8%	-37%	77%	3%
CapiCorsu	-1%	-39%	75%	6%
Castagniccia-Casinca	-3%	-35%	62%	2%
Celavu-Prunelli	-1%	-33%	51%	0%
Centru di Corsica	1%	-38%	49%	-6%
Conca d'Oru-Nebbiu	-3%	-40%	76%	2%
Costa Verde	-8%	-44%	61%	-17%
Fium'Orbu-Castellu	-15%	-34%	55%	-12%
Lisula-Balagna	-3%	-43%	67%	-8%
Marana-Golu	-4%	-38%	48%	-12%
Oriente	-12%	-35%	60%	-9%
Spelunca Liamone	-13%	-40%	95%	0%
Pasquale Paoli	-2%	-40%	68%	-1%
Paese Aiaccinu	-5%	-37%	57%	-6%
Pieve di l'Ornanu	-1%	-39%	83%	10%
Sartinesi Valincu	-8%	-38%	81%	3%
Meziornu-Suttanu	-4%	-36%	78%	9%
<b>Corse</b>	<b>-5%</b>	<b>-38%</b>	<b>69%</b>	<b>-1%</b>

À nouveau, ce sont les intercommunalités d'Alta Rocca, Pieve de l'Ornanu et Meziornu Suttanu qui enregistrent des augmentations significatives (+14%, +10% et +9%) du nombre annuel de nuitées par offre active entre les années 2018 et 2021.

#### 10.5.3 COÛT MOYEN D'UNE NUITÉE (PAR PERSONNE) PAR EPCI

En connaissant le nombre de nuitées par EPCI ainsi que les revenus générés au sein de ces EPCI (voir partie 10.6 page 71), il est possible de déterminer le coût moyen d'une nuitée<sup>48</sup> (par personne donc) dans chaque EPCI :

#### Coût moyen d'une nuitée (par personne) par EPCI, évolution depuis 2018

	2018	2019	2020	2021
Agglomerazione di Bastia	27 €	34 €	35 €	39 €
Alta Rocca	32 €	56 €	51 €	53 €
Calvi-Balagne	31 €	50 €	45 €	50 €
CapiCorsu	25 €	39 €	38 €	42 €
Castagniccia-Casinca	20 €	33 €	30 €	33 €
Celavu-Prunelli	27 €	36 €	34 €	37 €
Centru di Corsica	25 €	27 €	29 €	35 €
Conca d'Oru-Nebbiu	25 €	45 €	43 €	46 €
Costa Verde	18 €	33 €	31 €	32 €
Fium'Orbu-Castellu	18 €	33 €	33 €	33 €
Lisula-Balagna	27 €	44 €	43 €	49 €
Marana-Golu	24 €	32 €	32 €	35 €
Oriente	15 €	32 €	30 €	54 €
Spelunca Liamone	25 €	40 €	38 €	43 €
Pasquale Paoli	21 €	29 €	28 €	32 €
Paese Aiaccinu	29 €	39 €	39 €	42 €
Pieve di l'Ornanu	32 €	54 €	51 €	55 €
Sartinesi Valincu	30 €	44 €	44 €	46 €
Meziornu-Suttanu	35 €	59 €	56 €	57 €
<b>Corse</b>	<b>29 €</b>	<b>47 €</b>	<b>45 €</b>	<b>48 €</b>

En 2018, une nuitée coûtait en moyenne 35€ en Meziornu Suttanu. Quatre ans plus tard, il fallait déboursier en moyenne 57€, bien au-dessus du coût moyen régional (48€). Avec l'Alta Rocca (53€), ces deux EPCI ont les prix les plus élevés. En Paese Aiaccinu, en 2021, le coût d'une nuitée était d'environ 42€.

<sup>48</sup> Le coût moyen d'une nuitée s'obtient en divisant les revenus générés sur l'EPCI par le nombre de nuitées passées sur cette même EPCI. C'est donc l'équivalent du coût moyen par personne.

**Variation annuelle du coût moyen d'une nuitée par personne pour chaque EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)**

Coût moyen d'une nuitée par personne	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	26%	3%	11%	44%
Alta Rocca	75%	-9%	4%	66%
Calvi-Balagne	61%	-10%	11%	61%
CapiCorso	56%	-3%	11%	68%
Castagniccia-Casinca	65%	-9%	10%	65%
Celavu-Prunelli	33%	-6%	9%	37%
Centru di Corsica	8%	7%	21%	40%
Conca d'Oru-Nebbiu	80%	-4%	7%	84%
Costa Verde	83%	-6%	3%	78%
Fium'Orbu-Castellu	83%	0%	0%	83%
Lisula-Balagna	63%	-2%	14%	81%
Marana-Golu	33%	0%	9%	46%
Oriente	113%	-6%	80%	260%
Spelunca Liamone	60%	-5%	13%	72%
Pasquale Paoli	38%	-3%	14%	52%
Paese Aiaccinu	34%	0%	8%	45%
Pieve di l'Ornanu	69%	-6%	8%	72%
Sartinesi Valincu	47%	0%	5%	53%
Meziornu-Suttanu	69%	-5%	2%	63%
<b>Corse</b>	<b>62%</b>	<b>-4%</b>	<b>7%</b>	<b>66%</b>

Certains EPCI enregistrent des variations importantes du coût moyen d'une nuitée en l'espace de quatre ans. C'est notamment le cas de l'Oriente dont le coût moyen d'une nuitée connaît une croissance de 260% alors que le coût moyen d'une nuitée en Corse augmente de 66%.

**10.6 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES REVENUS ANNUELS RÉALISÉS : ÉVOLUTION DEPUIS 2018**

Globalement, sur l'ensemble des EPCI composant la Corse, les revenus générés par les transactions réalisées via les plateformes (airbnb et vrbo) ont augmenté de + 69% entre 2018 et 2019 et de +8% entre 2019 et 2021.

En 2021, les revenus générés via les plateformes Airbnb et Vrbo culminent à 317 639 289 millions d'euros, dont 27% (86,7 millions) sont réalisés en Meziornu-Suttanu.

L'intercommunalité de l'Alta Rocca présente également des revenus importants, par la présence notamment des communes de Lecci, Sainte Lucie de Porto-Vecchio et de la façade littorale de la commune de Zonza.

Au final, environ 40% des revenus générés en Corse le sont sur les intercommunalités du Meziornu Suttanu et de l'Alta Rocca et 55% en y additionnant les revenus des EPCI de Calvi-Balagna et du Paese Aiaccinu.

**Revenus annuels produits par EPCI, évolution depuis 2018 et répartition régionale**

	2018	2019	2020	2021	Répartition 2019	Répartition 2021
Agglomerazione di Bastia	4 767 761 €	7 135 175 €	4 289 790 €	7 375 841 €	2%	2%
Alta Rocca	18 100 645 €	33 264 802 €	21 563 864 €	37 334 244 €	11%	12%
Calvi-Balagne	16 345 320 €	26 261 672 €	16 563 205 €	28 577 972 €	9%	9%
CapiCorso	4 701 827 €	7 779 170 €	4 825 126 €	8 106 687 €	3%	3%
Castagniccia-Casinca	1 461 395 €	2 549 951 €	1 501 883 €	2 381 781 €	1%	1%
Celavu-Prunelli	2 034 822 €	2 841 327 €	1 815 322 €	2 872 950 €	1%	1%
Centru di Corsica	1 733 738 €	2 067 160 €	1 227 405 €	2 379 010 €	1%	1%
Conca d'Oru-Nebbiu	6 737 268 €	12 735 546 €	7 887 171 €	12 468 049 €	4%	4%
Costa Verde	5 171 626 €	9 272 238 €	5 764 111 €	6 508 775 €	3%	2%
Fium'Orbu-Castellu	3 320 227 €	5 564 087 €	4 240 185 €	5 527 598 €	2%	2%
Lisula-Balagna	10 680 398 €	19 408 326 €	12 472 512 €	20 517 889 €	7%	6%
Marana-Golu	2 614 695 €	3 822 995 €	2 264 823 €	3 646 924 €	1%	1%
Oriente	1 033 827 €	2 140 724 €	1 428 333 €	4 978 259 €	1%	2%
Spelunca Liamone	7 748 900 €	12 525 157 €	8 247 685 €	14 803 853 €	4%	5%
Pasquale Paoli	1 324 355 €	1 912 988 €	1 097 607 €	1 990 704 €	1%	1%
Paese Aiaccinu	14 972 899 €	21 164 312 €	13 134 381 €	21 631 525 €	7%	7%
Pieve di l'Ornanu	14 843 163 €	26 965 286 €	16 015 754 €	29 734 218 €	9%	9%
Sartinesi Valincu	12 447 504 €	17 855 141 €	12 421 473 €	20 102 310 €	6%	6%
Meziornu-Suttanu	45 028 343 €	80 176 903 €	55 110 459 €	86 700 700 €	27%	27%
<b>Corse</b>	<b>175 068 711 €</b>	<b>295 442 960 €</b>	<b>191 871 088 €</b>	<b>317 639 289 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Entre 2018 et 2021, les revenus augmentent en moyenne de 81%, évoluant de 175 068 711€ en 2018 à 317 639 289€ en 2021. Toutes les intercommunalités connaissent une augmentation des revenus générés annuellement. Cependant, pour certaines intercommunalités cette variation est beaucoup plus importante : c'est le cas de l'Oriente qui voit ses revenus multipliés par près de 5 en l'espace de quatre ans (+382%).

#### Variation annuelle des revenus pour chaque EPCI sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (AirDNA)

Revenus	Variation 2019 vs 2018	Variation 2020 vs 2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2018
Agglomerazione di Bastia	50%	-40%	72%	55%
Alta Rocca	84%	-35%	73%	106%
Calvi-Balagne	61%	-37%	73%	75%
CapiCorsu	65%	-38%	68%	72%
Castagniccia-Casinca	74%	-41%	59%	63%
Celavu-Prunelli	40%	-36%	58%	41%
Centru di Corsica	19%	-41%	94%	37%
Conca d'Oru-Nebbiu	89%	-38%	58%	85%
Costa Verde	79%	-38%	13%	26%
Fium'Orbu-Castellu	68%	-24%	30%	66%
Lisula-Balagna	82%	-36%	65%	92%
Marana-Golu	46%	-41%	61%	39%
Oriente	107%	-33%	249%	382%
Spelunca Liamone	62%	-34%	79%	91%
Pasquale Paoli	44%	-43%	81%	50%
Paese Aiaccinu	41%	-38%	65%	44%
Pieve di l'Ornanu	82%	-41%	86%	100%
Sartinesi Valincu	43%	-30%	62%	61%
Meziornu-Suttanu	78%	-31%	57%	93%
<b>Corse</b>	<b>69%</b>	<b>-35%</b>	<b>66%</b>	<b>81%</b>

#### 10.7 DISPARITÉ GÉOGRAPHIQUE DE LA RENTABILITÉ DES LOGEMENTS

Il est intéressant d'analyser, pour chaque EPCI, le ratio entre le nombre de logements entiers proposés à la location et les revenus réalisés.

Aussi, à partir des données 2019, on remarque qu'en moyenne, un bien rapporte 9 158 € annuels en Corse. Certains territoires surperforment. C'est le cas du Meziornu-Suttanu, l'Alta Rocca, la Pieve di l'Ornanu, Lisula-Balagna et le Nebbiu-Conca d'Oru.

En 2021, ces mêmes EPCI sont toujours dans le « TOP » des EPCI où le ratio nombre d'offres vs revenus générés est le plus important.

#### Rentabilité des offres (ratio revenus par offre active) – répartition par EPCI

	Ratio Revenus/ Offres actives 2019	Ratio de rentabilité 2019	Ratio Revenus/ Offres actives 2021	Ratio de rentabilité 2021	Variation 2019/2021
Agglomerazione di Bastia	5 566 €	0,61	6 131 €	0,6	10%
Alta Rocca	12 687 €	1,39	14 277 €	1,4	13%
Calvi-Balagne	9 040 €	0,99	10 159 €	1	12%
CapiCorsu	7 502 €	0,82	8 462 €	0,83	13%
Castagniccia-Casinca	4 696 €	0,51	4 983 €	0,49	6%
Celavu-Prunelli	6 443 €	0,7	6 728 €	0,66	4%
Centru di Corsica	3 752 €	0,41	4 610 €	0,45	23%
Conca d'Oru-Nebbiu	9 634 €	1,05	10 338 €	1,01	7%
Costa Verde	6 169 €	0,67	5 361 €	0,53	-13%
Fium'Orbu-Castellu	6 344 €	0,69	6 565 €	0,64	3%
Lisula-Balagna	9 661 €	1,05	10 233 €	1	6%
Marana-Golu	4 908 €	0,54	4 889 €	0,48	0%
Oriente	5 025 €	0,55	8 568 €	0,84	71%
Spelunca Liamone	7 478 €	0,82	9 311 €	0,91	25%
Pasquale Paoli	4 831 €	0,53	5 323 €	0,52	10%
Paese Aiaccinu	6 514 €	0,71	6 896 €	0,68	6%
Pieve di l'Ornanu	10 782 €	1,18	12 087 €	1,18	12%
Sartinesi Valincu	8 601 €	0,94	9 996 €	0,98	16%
Meziornu-Suttanu	13 213 €	1,44	14 579 €	1,43	10%
<b>Moyenne Corse</b>	<b>9 158 €</b>	<b>1</b>	<b>10 206 €</b>	<b>1</b>	<b>11%</b>

## 11 ANNEXES

### 11.1 ANNEXE 1 : JOURS RÉSERVÉS PAR TYPE DE LOGEMENT - COMPARAISON 2019-2021

Jours réservés mensuellement en 2019 par types d'offres (nombre de chambres)													
Nb chambres	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	TOTAL
0	2 110	1 981	3 806	8 578	11 418	20 021	27 687	35 562	24 235	9 697	3 751	3 769	<b>152 615</b>
1	10 634	8 984	17 048	43 101	56 561	91 457	128 793	165 019	111 614	46 938	17 411	16 972	<b>714 532</b>
2	7 997	5 780	13 125	37 872	44 447	75 582	114 136	147 940	88 271	39 338	12 238	13 658	<b>600 384</b>
3	3 184	2 764	5 301	16 938	19 674	35 166	53 724	69 024	37 913	17 972	6 191	6 902	<b>274 753</b>
4	1 885	1 419	2 499	8 598	9 560	18 084	27 646	35 513	18 883	9 694	3 100	3 102	<b>139 983</b>
5	564	444	884	3 226	3 741	7 154	9 629	12 587	7 071	3 700	1 324	1 285	<b>51 609</b>
6	190	66	261	1 229	1 361	2 594	3 928	4 629	2 240	918	302	541	<b>18 259</b>
7	111	40	112	583	537	867	1 015	1 238	739	374	91	140	<b>5 847</b>
8	21	15	73	206	171	353	381	583	293	215	36	83	<b>2 430</b>
9			13	105	66	129	126	200	106	62	1	1	<b>809</b>
10			21	72	41	89	119	164	109	37	2	7	<b>661</b>
11							3	30					<b>33</b>
13				1	6	27	23	32	28				<b>117</b>
18						1	2	7					<b>10</b>
20				22	14	28	59	80	28	7			<b>238</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 696</b>	<b>21 493</b>	<b>43 143</b>	<b>120 531</b>	<b>147 597</b>	<b>251 552</b>	<b>367 271</b>	<b>472 608</b>	<b>291 530</b>	<b>128 952</b>	<b>44 447</b>	<b>46 460</b>	<b>1 962 280</b>

Jours réservés mensuellement en 2021 par types d'offres (nombre de chambres)													
Nb chambres	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	TOTAL
0	2 722	2 611	3 871	4 917	12 076	18 027	29 710	34 621	22 983	10 094	5 400	4 599	<b>151 631</b>
1	12 533	14 032	20 087	27 095	59 423	81 809	130 126	146 505	102 714	51 345	28 080	23 539	<b>697 288</b>
2	11 823	13 618	20 466	28 425	54 652	69 521	113 605	124 082	82 888	46 873	25 921	21 621	<b>613 495</b>
3	5 648	7 249	11 464	15 602	26 542	31 840	52 695	55 320	34 248	21 765	13 402	11 107	<b>286 882</b>
4	3 715	4 288	7 135	9 692	15 924	18 811	28 809	30 208	18 526	12 614	7 630	6 779	<b>164 131</b>
5	1 161	1 791	2 874	3 542	6 117	7 052	10 828	11 005	6 646	4 861	2 806	2 433	<b>61 116</b>
6	453	610	1 062	1 408	2 207	2 619	3 533	3 518	2 135	1 586	862	693	<b>20 686</b>
7	108	172	354	400	784	800	1 429	1 429	851	540	270	353	<b>7 490</b>
8	99	90	144	266	458	411	507	527	379	254	110	63	<b>3 308</b>
9	-	3	16	28	7	43	47	41	65	21	42	2	<b>315</b>
10	-	-	-	7	22	19	60	106	97	92	25	38	<b>466</b>
11	-	-	-	5	-	24	2	29	1	-	-	-	<b>61</b>
13	-	-	16	20	3	13	19	35	29	-	-	-	<b>135</b>
18	12	14	21	21	21	21	24	27	22	23	20	22	<b>248</b>
20	-	-	-	-	1	5	20	17	5	-	-	-	<b>48</b>
<b>TOTAL</b>	<b>38 274</b>	<b>44 478</b>	<b>67 510</b>	<b>91 428</b>	<b>178 237</b>	<b>231 015</b>	<b>371 414</b>	<b>407 470</b>	<b>271 589</b>	<b>150 068</b>	<b>84 568</b>	<b>71 249</b>	<b>2 007 300</b>

## 11.2 ANNEXE 2 : DMS PAR EPCI COMPARAISON 2019-2021

DMS moyenne mensuelle par EPCI – Année 2019												
	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Dec
Agglomerazione di Bastia	4,7	5,8	5,4	5,1	5,7	5,2	5,1	4,7	4,4	4,9	3,6	4,6
Alta Rocca	4,5	4,6	6,1	6,3	5,7	6,5	6,8	6,5	5,2	4,1	3,1	3,7
Calvi-Balagne	4,4	6,1	5,8	5,7	5,8	6,6	7,2	6,9	5,9	4,5	3,3	3,4
CapiCorcu	5,6	5,3	5,4	5,5	5,3	5,7	6,5	6,1	4,4	4,3	4,2	5,0
Castagniccia-Casinca	4,3	2,6	5,0	5,6	6,0	6,6	6,5	6,5	5,1	4,0	2,3	4,2
Celavu-Prunelli	6,3	3,4	8,1	6,5	5,5	6,3	6,5	6,0	4,7	4,6	4,0	5,3
Centru di Corsica	4,7	5,0	7,2	5,3	4,4	5,0	4,2	4,1	4,6	6,1	4,3	5,1
Conca d'Oru-Nebbiu	5,8	6,2	6,4	6,1	5,9	6,2	6,6	6,3	5,5	4,5	3,8	5,0
Costa Verde	5,0	4,5	7,0	5,7	6,1	6,8	7,1	7,0	4,8	4,1	2,8	3,4
Fium'Orbu-Castellu	4,3	4,9	9,0	6,0	5,6	6,8	6,7	6,5	5,1	4,2	3,4	4,5
Lisula-Balagna	6,0	5,4	6,4	6,2	5,4	6,2	7,1	6,7	5,6	4,8	3,7	4,9
Marana-Golu	6,2	5,5	5,3	5,4	5,0	5,7	5,7	5,3	4,2	4,8	3,4	4,3
Oriente	4,6	3,8	6,0	5,7	5,6	6,5	7,1	6,6	5,3	3,6	2,5	2,7
Spelunca Liamone	6,5	4,5	5,8	6,2	5,9	6,3	6,6	6,6	5,3	4,4	3,2	4,2
Pasquale Paoli	4,9	4,3	4,6	6,2	5,6	5,9	5,6	5,5	4,7	3,7	2,2	3,9
Paese Aiaccinu	5,8	5,6	5,8	5,7	5,2	6,0	6,3	6,0	5,2	5,5	3,7	4,4
Pieve di l'Ornanu	5,6	6,2	6,1	6,6	5,9	6,3	7,0	6,8	5,3	4,7	3,3	4,3
Sartinesi Valincu	6,6	4,7	7,6	6,2	5,6	6,3	6,9	6,8	5,3	4,6	3,4	4,5
Meziornu-Suttanu	5,8	5,4	6,8	6,2	5,6	6,3	6,9	6,6	5,4	4,9	3,4	4,6
<b>Moyenne mensuelle</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6</b>	<b>5,6</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7</b>	<b>6,4</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,3</b>

DMS moyenne mensuelle par EPCI – Année 2021												
	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Dec
Agglomerazione di Bastia	3,1	3,5	3,4	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,3	4,3	3,7	4,4
Alta Rocca	3,2	4,2	4,1	5,0	4,8	5,0	5,5	6,5	5,1	4,5	4,9	5,2
Calvi-Balagne	3,2	3,9	4,1	4,3	4,5	4,9	5,4	6,5	5,2	4,5	4,5	4,7
CapiCorcu	3,4	4,0	4,1	4,7	4,4	4,5	5,0	6,0	4,4	4,0	4,5	5,0
Castagniccia-Casinca	3,6	4,3	4,6	4,5	4,8	4,4	5,0	5,9	4,7	3,6	3,1	4,3
Celavu-Prunelli	3,4	3,3	3,8	4,2	5,1	4,6	5,3	6,2	4,8	4,5	5,6	5,1
Centru di Corsica	3,8	3,7	3,4	4,4	3,7	3,3	3,5	3,7	4,0	3,8	4,1	4,5
Conca d'Oru-Nebbiu	3,6	3,8	4,1	4,9	4,7	4,7	5,0	5,8	5,2	4,3	5,0	4,7
Costa Verde	3,6	3,6	3,4	4,2	4,6	5,2	5,7	7,0	5,1	4,0	5,6	4,2
Fium'Orbu-Castellu	2,8	4,1	3,9	5,3	5,0	5,2	5,6	6,7	5,1	4,2	6,3	5,2
Lisula-Balagna	3,8	4,2	4,1	4,9	4,6	4,9	5,2	6,4	5,2	4,3	5,1	4,9
Marana-Golu	2,8	4,2	4,1	4,2	4,4	4,3	4,7	5,2	4,1	3,7	3,5	4,3
Oriente	3,7	3,9	4,0	4,4	5,2	6,0	5,4	6,0	4,5	3,5	3,3	3,3
Spelunca Liamone	3,3	3,9	3,5	4,9	4,9	4,8	5,3	6,3	4,8	4,4	4,9	5,1
Pasquale Paoli	2,8	3,7	5,0	5,2	4,0	4,2	4,1	5,1	4,2	3,4	3,1	3,3
Paese Aiaccinu	3,4	3,6	3,9	4,3	4,7	4,8	5,1	5,7	4,6	4,2	4,3	4,4
Pieve di l'Ornanu	3,5	4,0	4,1	4,7	4,7	5,1	5,5	6,4	5,0	4,3	4,4	4,8
Sartinesi Valincu	3,9	4,0	4,3	5,2	4,7	4,7	5,3	6,2	5,0	4,6	4,6	5,4
Meziornu-Suttanu	4,1	4,5	4,4	4,9	4,8	5,1	5,5	6,4	5,1	4,7	4,4	4,9
<b>Moyenne mensuelle</b>	<b>3,5</b>	<b>4</b>	<b>4,1</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>	<b>6,1</b>	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>

AGENCE DU TOURISME DE LA CORSE  
17, Boulevard du roi Jérôme  
20 181 Ajaccio cedex 9  
04 95 51 77 00

Contact :

Robert Menasse : [rmenasse@atc.corsica](mailto:rmenasse@atc.corsica)  
Anne Casabianca : [acasabianca@atc.corsica](mailto:acasabianca@atc.corsica)

**atc.corsica** : le portail des professionnels du tourisme

