CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Agenza di u Turisimu di a Corsica
Agence du Tourisme de la Corse

AIRDNA

Observation du marché de la location de meublés de tourisme en Corse en 2022

LES CAHIERS DU TOURISME

N°14

Cahier du tourisme n°14 :

Observation du marché de la location de meublés de tourisme en Corse, année 2022

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

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

Comparaison de l'année 2022 avec les années 2018 à 2021.

Table des matières

01. Introduction et source de données 4

1.1 Introduction 4
1.2 Source de données 5

02. Marché de la location de meublés de tourisme en Corse : chiffres clés 2022 6

03. L'offre : géolocalisation, composition, évolution, répartition, spécificités locales et disponibilité 7

3.1 Géolocalisation et principaux bassins touristiques 7
3.2 Évolution et typologie 14
3.3. Offre locative par commune en 2022 19
3.4. Capacité du parc locatif et comparaison avec l'hébergement collectif 21

04. La demande : réservations, jours réservés et nuitées 24

4.1 Hypothèses 24
4.2 Evolution des réservations depuis 2018 24
4.3 Evolution des jours réservés depuis 2018 28
4.4 Evolution des nuitées depuis 2018 32
4.5 Evaluation du ratio jours réservés / réservations ou durée moyenne de séjour (DMS) 32
4.6 Taux d'occupation 39
4.7 Tarif journalier moyen (ADR) 40
4.8 RevPAR 41

05. Les revenus annuels (€) 44

5.1 Introduction 44
5.2 Evolution des revenus (€) depuis 2018 44

06. Nombre de propriétaires/managers de locations de meublés 49

6.1 Introduction 49
6.2 Offre active 49

07. Une offre qui « désaisonnalise » 51

08. Annexes 53

8.1 Annexe 1 : Jours réservés mensuellement au sein des offres entières actives en fonction du nombre de chambres – année 2022 52
8.2 Annexe 2 : Glossaire 55
8.3 Annexe 3 : Rappel de la réglementation de la location de meublés de tourisme 56

01.
Introduction et source de données

1.1 Introduction

Ces dernières années, le développement de plateformes Internet comme Airbnb, Abritel/Homelidays, Booking, Leboncoin, Tripadvisor, etc. a entraîné le développement des services de location saisonnière et enrichi l'offre d'hébergements touristiques marchands.

Ces locations saisonnières sont soit des résidences secondaires, soit des résidences principales au sens du logement. Bien que le suivi de ce marché en termes d'offres et de fréquentation soit important pour comprendre l'activité touristique du territoire et son évolution, la plupart de ces locations sont gérées par des particuliers, ce qui confère une difficulté supplémentaire.

D'une manière peut-être encore plus forte que la plupart des autres régions dans le monde, la location de meublés de tourisme a connu en Corse un développement très important depuis l'année 2016 : environ 35 000 logements entiers[1] ont été actifs en 2022 sur le territoire Corse (+12% vs 2021), générant un chiffre d'affaires de 474 M€[2] (+49% vs 2021).

Cet accroissement soudain, même s'il est parfois générateur d'avantages par exemple en favorisant la stimulation des économies locales, la captation d'une nouvelle clientèle, l'étalement de la saison touristique tout en augmentant la fréquentation globale, est également source de multiples problèmes.

Ainsi, certains prêtent au phénomène de la location de meublés de tourisme d'alimenter la spéculation immobilière, d'être la cause de l'augmentation des loyers tout en participant à la raréfaction de l'offre de location à l'année, tout cela rendant de plus en plus difficile l'accès au logement pour les résidents à l'année.

D'autres l'accusent d'être à l'origine de la gentrification de certains quartiers des principales villes corses, d'être source de nuisances, perturbant la sérénité des résidents à l'année et provoque très souvent un rejet du phénomène touristique par la population locale.

Enfin, ce sujet, année après année, prend toujours plus de place pendant les réunions socioprofessionnelles, les acteurs de l'hébergement marchand mettant en avant une concurrence déloyale, soumise à des réglementations et fiscalités différentes et favorables à son expansion, sans que des contremesures soient mises en place.

Ce phénomène représentant sans aucun doute une part majeure de l'économie touristique insulaire, il nous a semblé opportun de réaliser un quatorzième numéro des Cahiers

[1] Cf. glossaire page 55.

[2] En 2019, 32 300 logements entiers étaient actifs. Ils avaient généré 296 M€.

du Tourisme de l'Observatoire de l'Agence du Tourisme de la Corse dédié à l'analyse du marché de la location de meublés de tourisme en Corse en 2022 et de comparer ces éléments aux années précédentes.

1.2 Source de données

La société AirDNA[3], localisée aux USA, et 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 2022.

Pour chaque bien mis en location, la base de données produite par AirDNA fournit, entre autres, la description du bien (localisation[4], 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 nécéssaire 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 ingénieurs 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 très marginal.

[3] Site internet : https://www.AirDNA.co/fr

[4] 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.

02.

Marché de la location de meublés de tourisme en Corse : chiffres clés 2022

44 462 offres recensées[5], pour **35 044** offres actives en Corse en 2022, dont près de 18,5% d'offres actives en Meziornu-Suttanu[6].

474 091 000 € de revenus générés par les réservations déclenchées via les plateformes en 2022, dont 193 000 000 € (40%) uniquement sur les EPCI Meziornu-Suttanu (Porti-Vechju et Bunifaziu) et Alta Rocca (principalement Lecci).

Près de **693 000** réservations générant **2 580 000** jours réservés[7] en 2022, dont 1 240 000 pendant les mois de juin, juillet et août.

8 392 000 nuitées[8] consommées par les clients des meublés de tourisme réservant par l'intermédiaire des plateformes[9] en 2022, dont près de 3,02 millions pendant la haute-saison (juillet et août).

Un parc d'environ **90 900** chambres recensées, soit 181 800 lits touristiques[10] pour environ **71 500** chambres actives, soit 143 000 lits touristiques, composé à **68%** par des offres proposant une (16%), deux (30%) ou trois chambres[11] (22%).

[5] 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.

[6] Communauté de Communes « Sud Corse ».

[7] Attention, les jours réservés ne correspondent pas aux nuitées réalisées. Pour plus de détails Cf. paragraphe 4.4 page 32.

[8] Chiffre estimé à partir de nos hypothèses 4.4 page 32.

[9] Airbnb et Vrbo. Vrbo englobe principalement les plateformes Abritel, Homeway et Homelidays.

[10] Selon la définition de l'INSEE, il s'agit de la capacité d'accueil des hébergements exprimés en lits. Pour les meublés, la méthode de calcul est la suivante : nombre d'unités d'hébergements x 4. Pour plus de précision Cf. paragraphe 3.4 page 21.

[11] Si l'on rajoute les studios/F1 (0 chambre), qui représentent 3% du marché total, 71% des locations concernent des logements allant du studio au T4.

03.

L’offre : géolocalisation, composition, évolution répartition, spécificités locales et disponibilité

La société AirDNA fournit la géolocalisation de chaque offre proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo. Il nous est alors possible de représenter graphiquement la répartition de l’offre de meublés de tourisme sur une carte à l’aide d’un système de type SIG.

Figure 1 : Géolocalisation de l’offre régionale de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA)

Ainsi, 4 principaux bassins touristiques concentrent l'essentiel de l'offre, à savoir : le bassin de Porto-Vecchio/Bonifacio, le bassin d'Ajaccio/Porticcio, le bassin de l'Ile-Rousse/Calvi et le bassin de Bastia et ses alentours.

Figure 2 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Sud-Corse

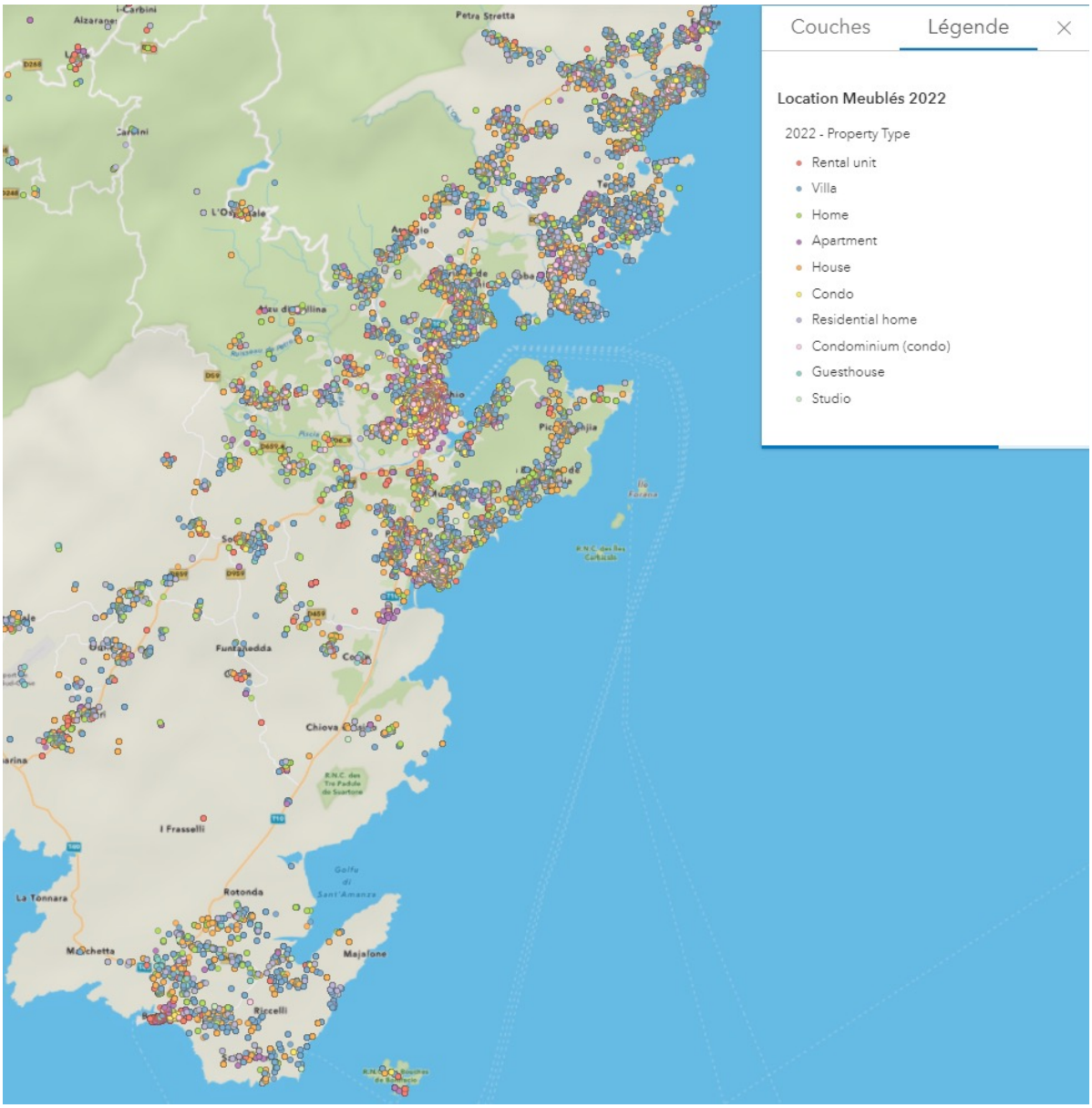


Figure 3 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Porto-Vecchio

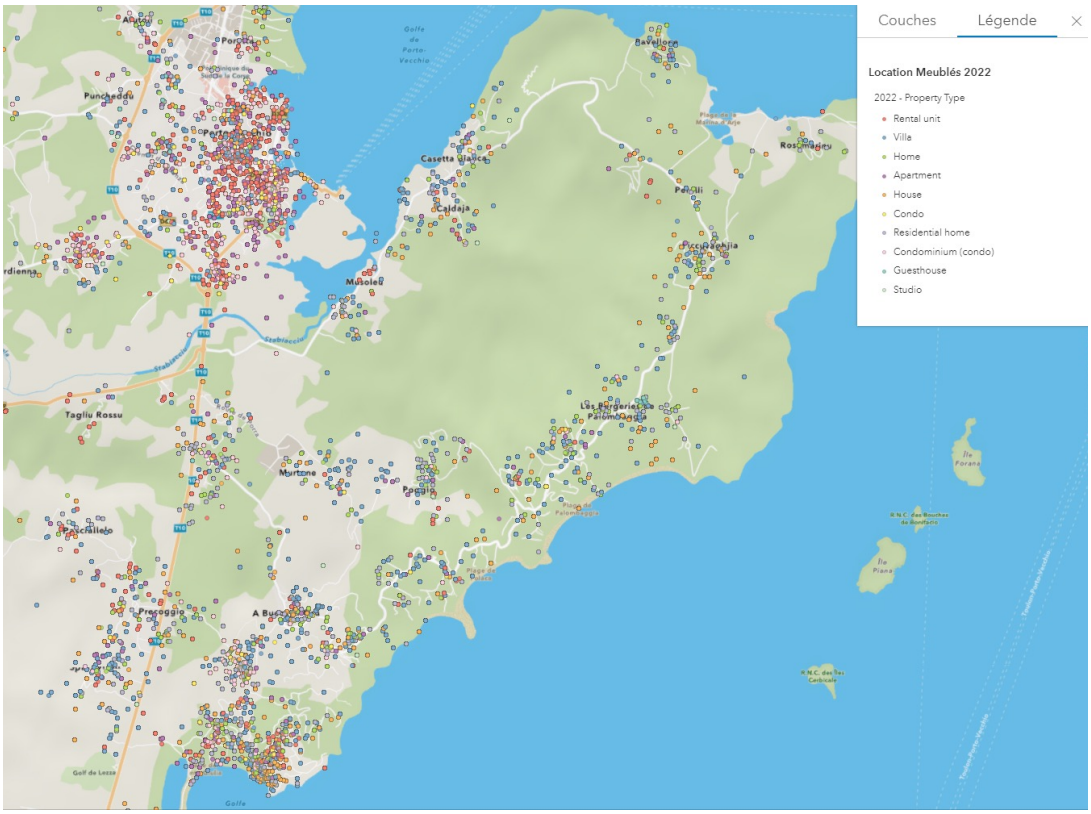


Figure 4 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Bonifacio

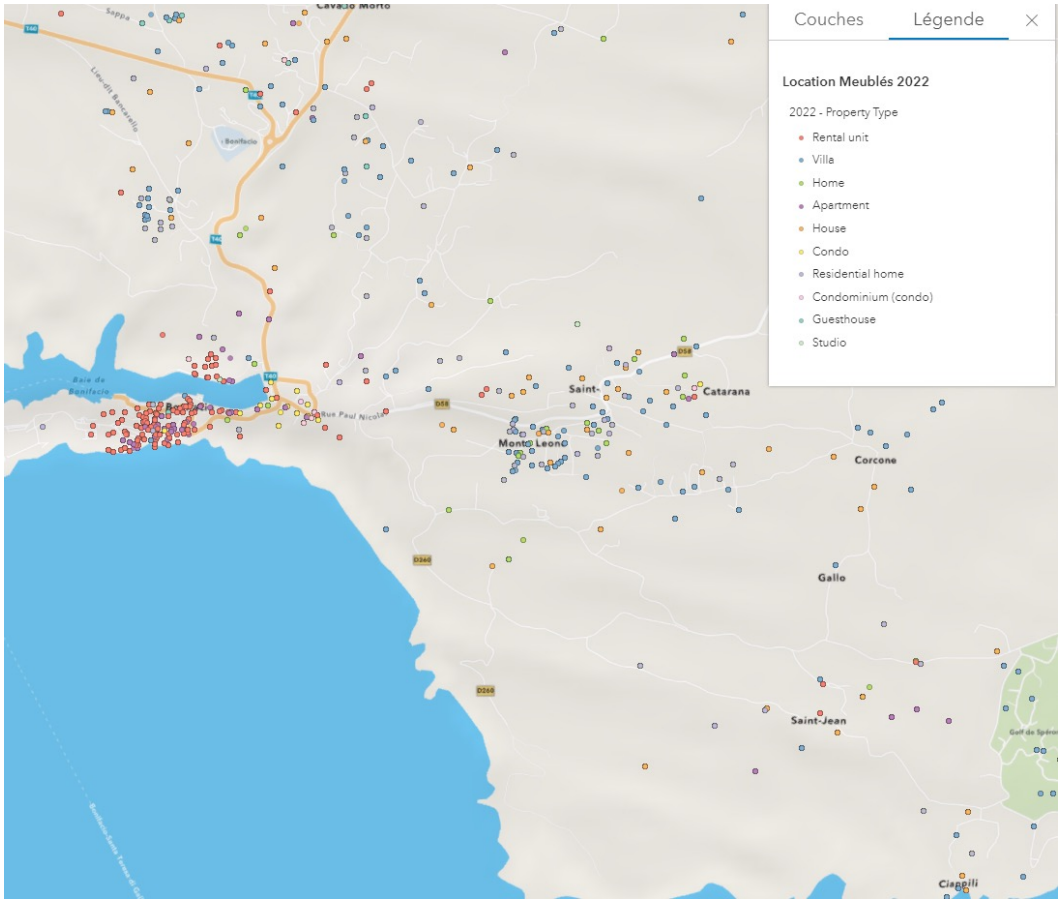


Figure 5 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Ajaccio et Porticcio

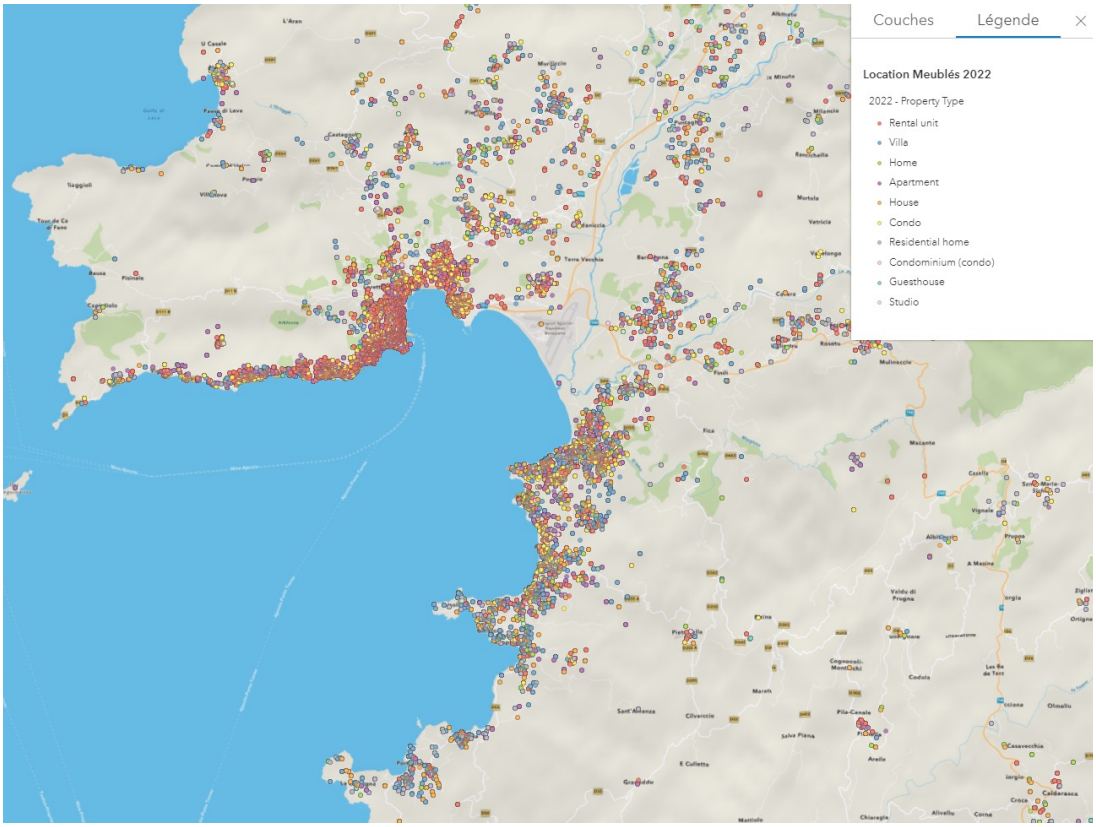


Figure 6 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Ajaccio

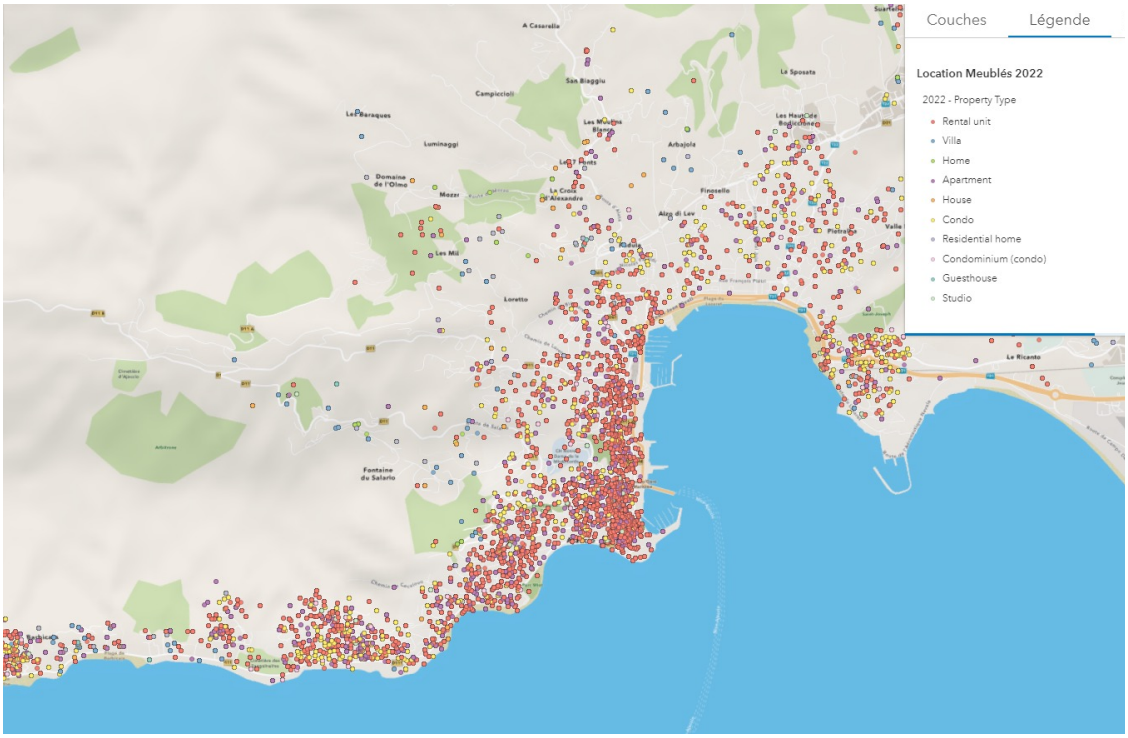


Figure 7 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Porticcio

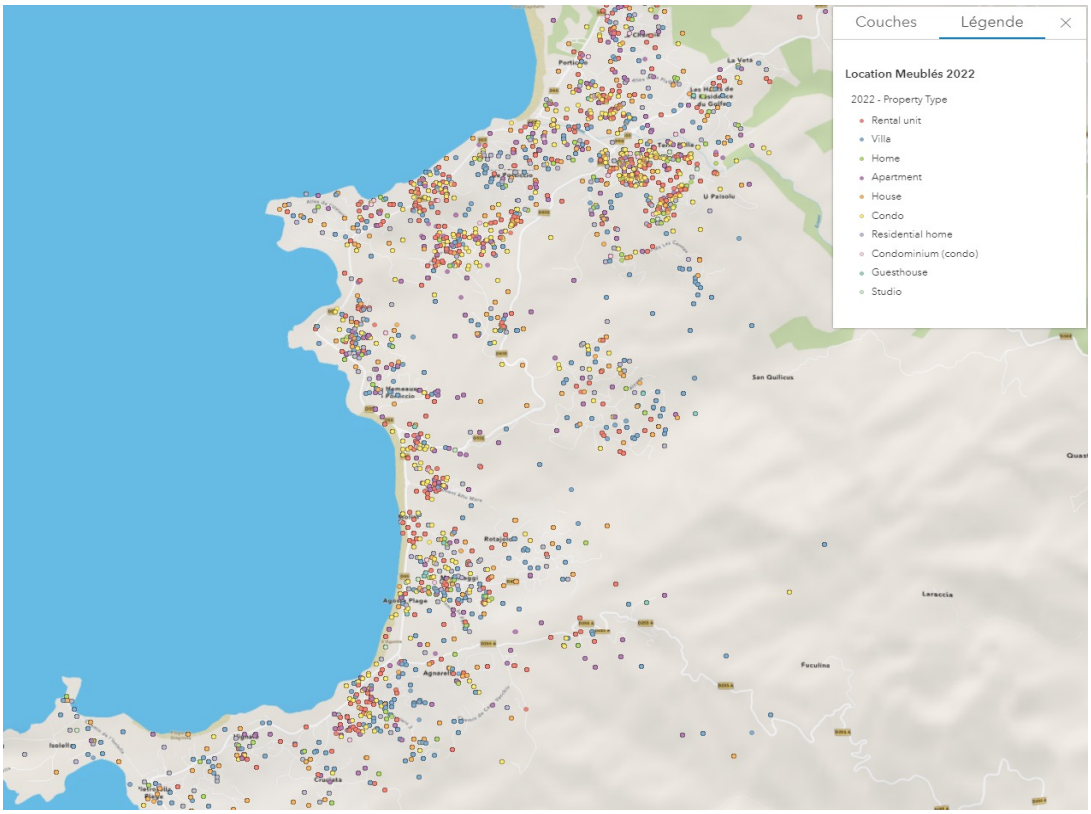


Figure 8 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Calvi et L'Ile-Rousse

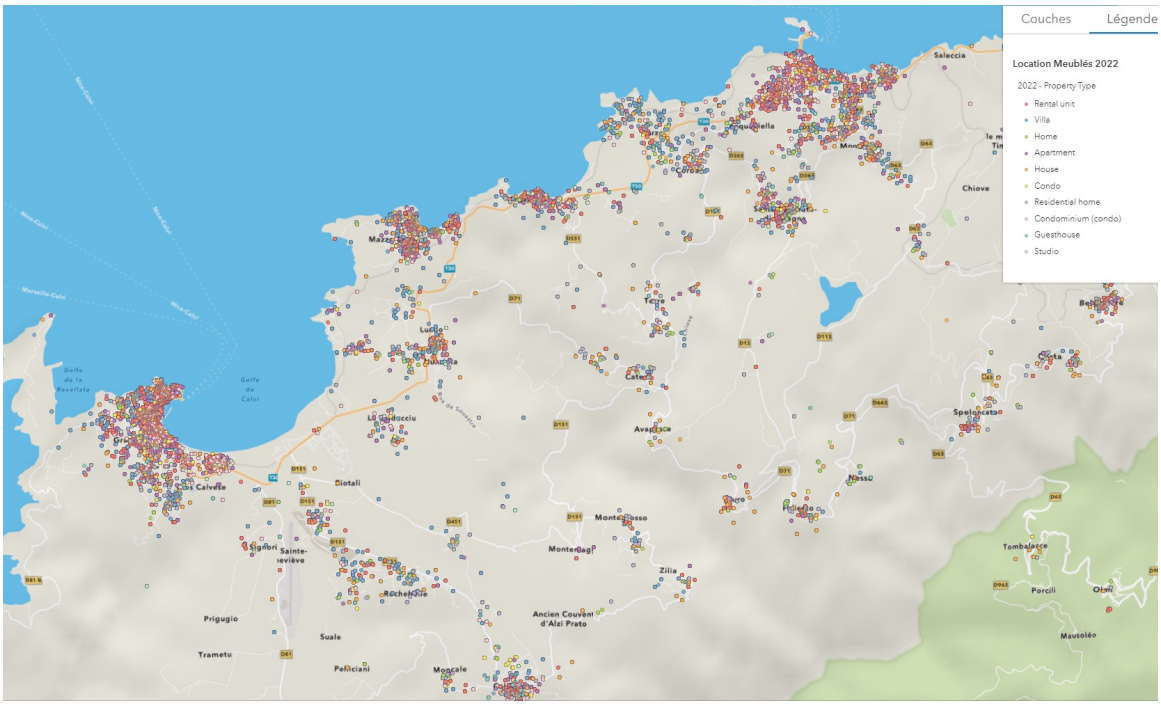


Figure 9 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Calvi

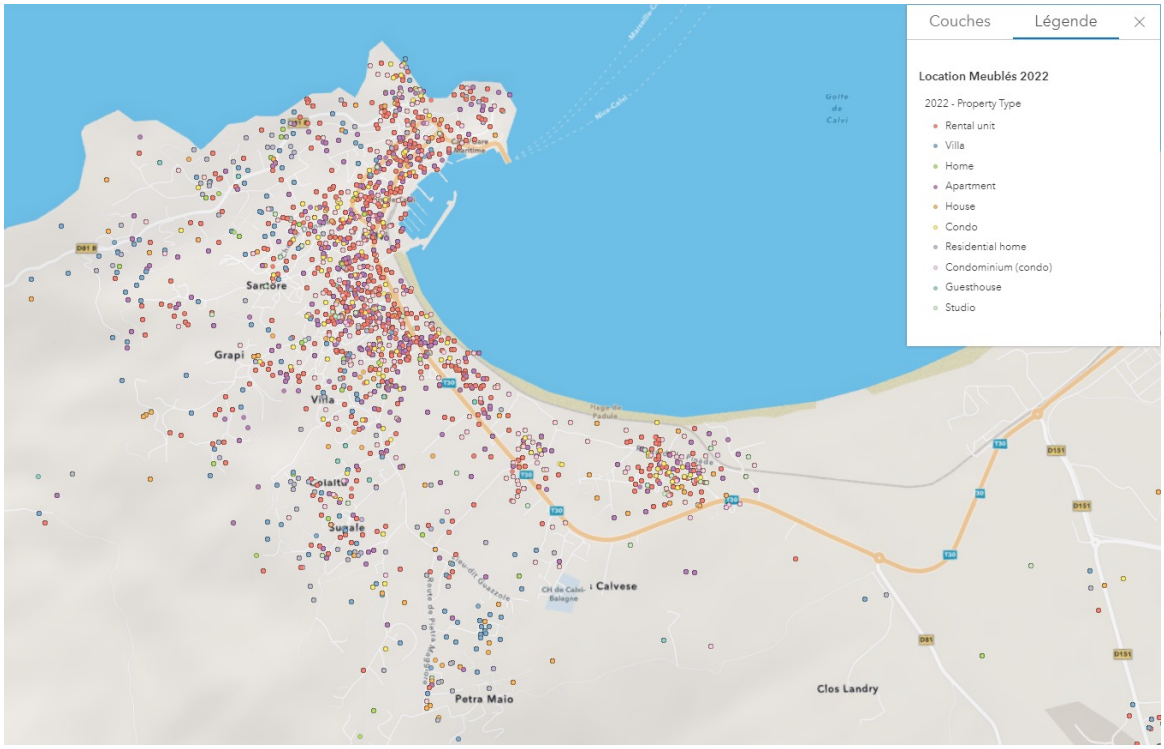


Figure 10 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom L'Ile-Rousse

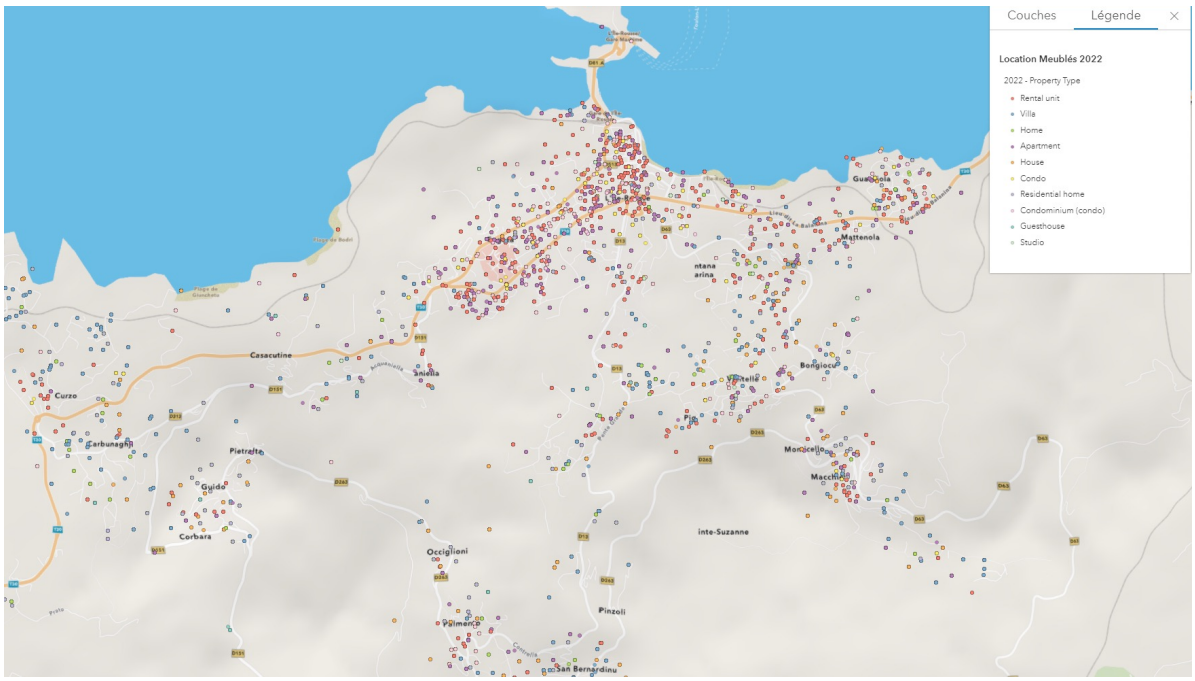


Figure 11 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Bastia et ses alentours

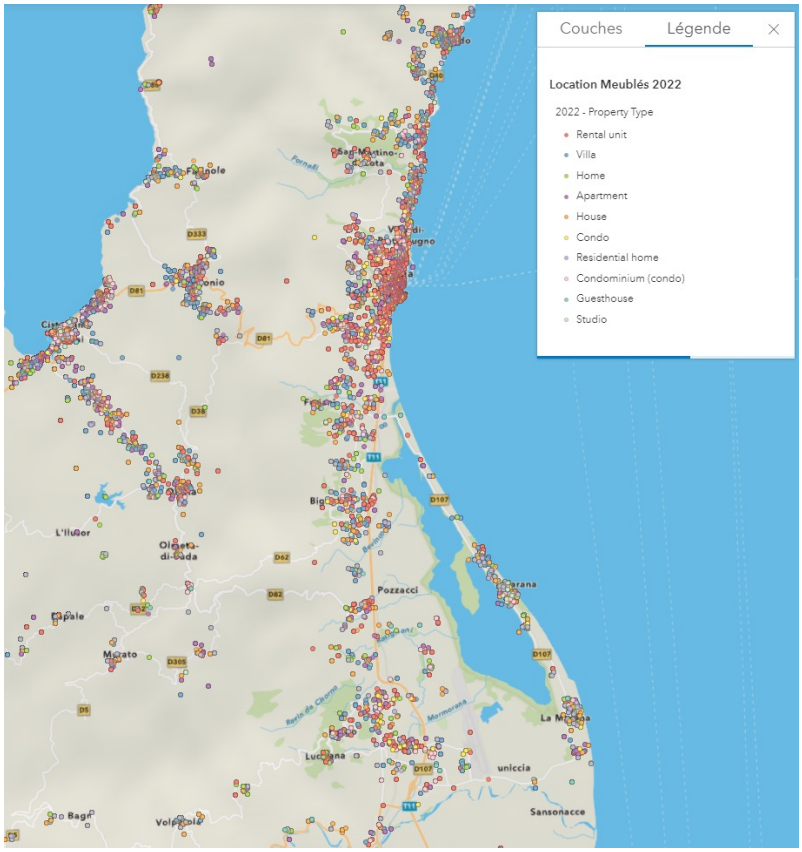
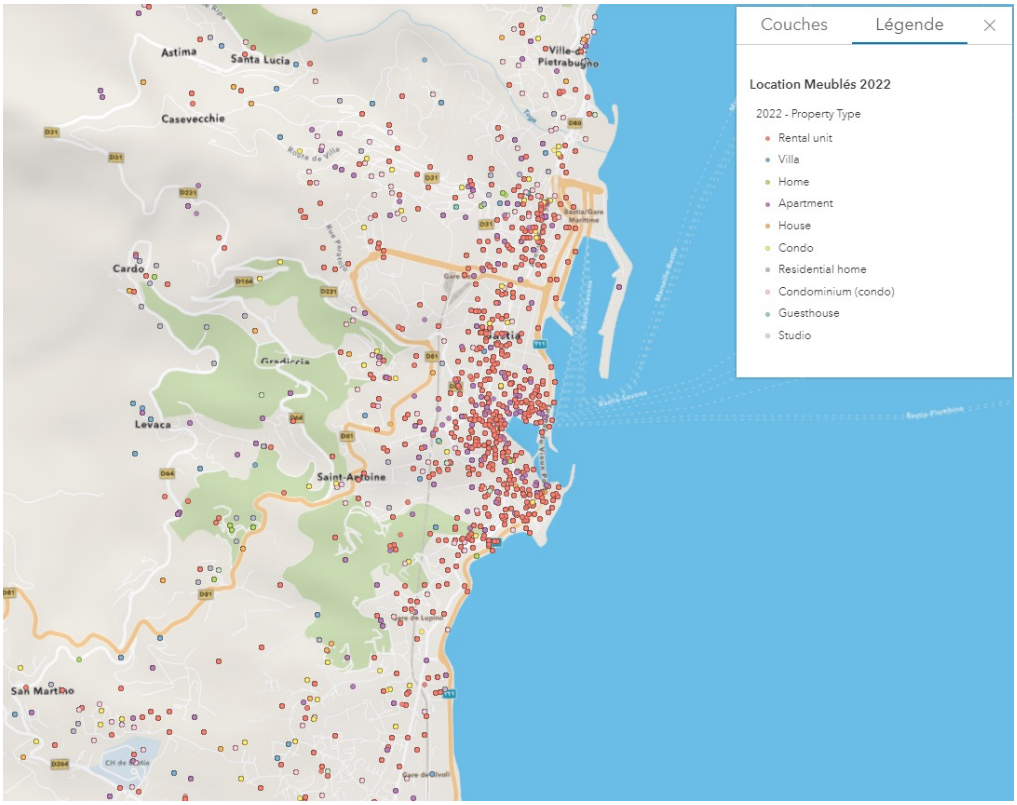


Figure 12 : Géolocalisation de l'offre de meublés de tourisme proposée à la location via les plateformes Airbnb et Vrbo (source AirDNA) – Zoom Bastia



3.2 Évolution et typologie

3.2.1 Introduction : différence entre « offre recensée » et « offre active »

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.

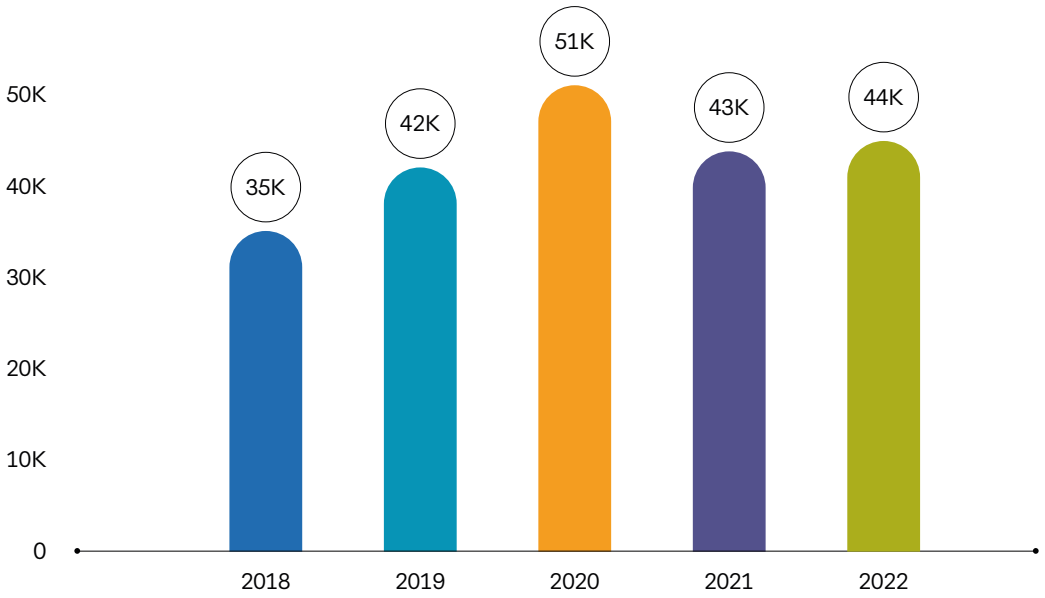
L'ensemble des calculs réalisés dans la suite du document sont établis uniquement sur la base des offres actives, et parfois même sur une sous-catégorie des offres actives : les offres entières actives qui concernent les biens loués dans leur totalité (soit environ 95% de l'offre pendant l'année 2022).

3.2.2 Évolution et typologie

3.2.2.1 Offres recensées

En 2022, le nombre d'offres recensées sur les plateformes collaboratives d'hébergement Airbnb et Vrbo par AirDNA est de 44 462. Il était de 43 332 l'an dernier.

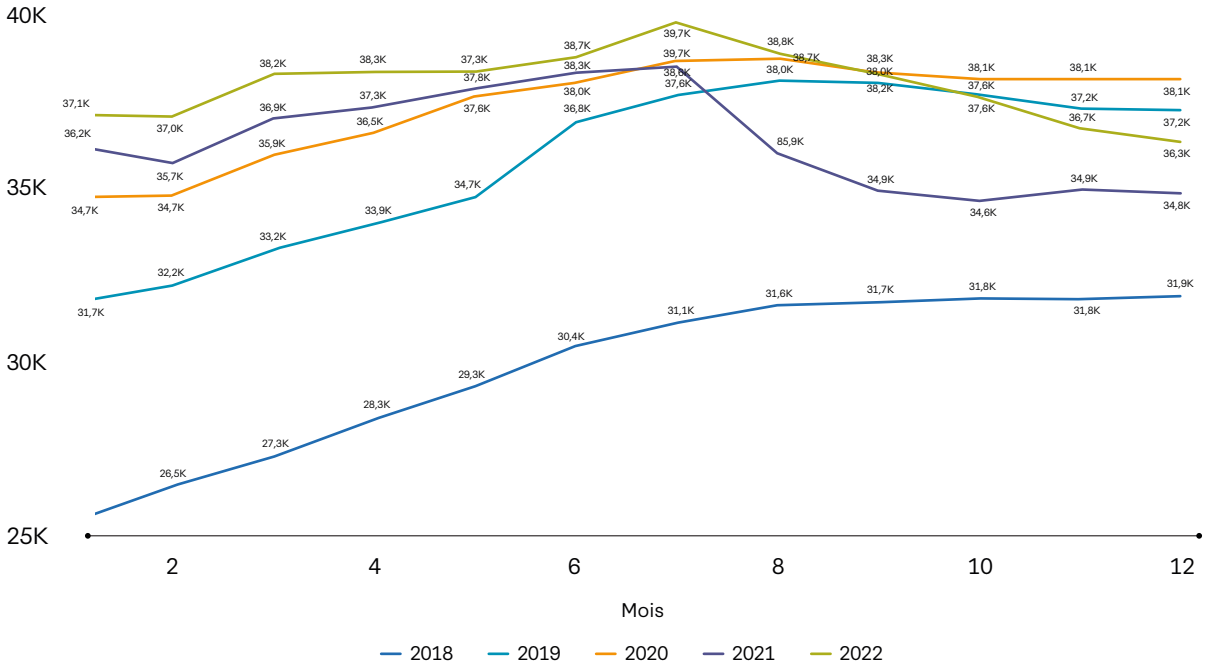
Figure 13 : Offres recensées annuellement via les plateformes (offres actives et non actives) (source AirDNA)



Pour rappel, les premières offres recensées en Corse sur les plateformes Airbnb et Vrbo débutent en 2015. Depuis, ce nombre n'a cessé de croître pour atteindre un pic de 50 628 offres en 2020. Même si l'Observatoire de l'Agence du Tourisme de la Corse dispose de données historiques, celles-ci ne sont réellement exploitables qu'à partir de 2018, année pendant laquelle la technologie de scraping a été améliorée.

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

Figure 14 : Offres recensées mensuellement via les plateformes (offres actives et non actives) (source AirDNA)



En 2021, ce chiffre diminue de 14% par rapport à 2020, mais reste tout de même au-dessus du niveau de 2019.

Tableau 1 : Evolution du nombre d'offres recensées et d'offres entières recensées entre les années 2018 et 2022 – source AirDNA

	2018	2019	2020	2021	2022
Offres recensées[12]	34 830	41 609	50 628	43 332	44 462
Taux de variation annuel (vs n-1)		+19%	+20%	-14%	+2,6%
Offres entières recensées	32 694	39 103	48 207	41 060	42 035
% du Total des offres recensées	94%	94%	96%	95%	95%

3.2.2.2 Offres actives

En 2022, parmi les 44 462 offres recensées par AirDNA, 35 044 sont actives[13].

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la différence entre le nombre d'offres recensées et actives, comme 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.

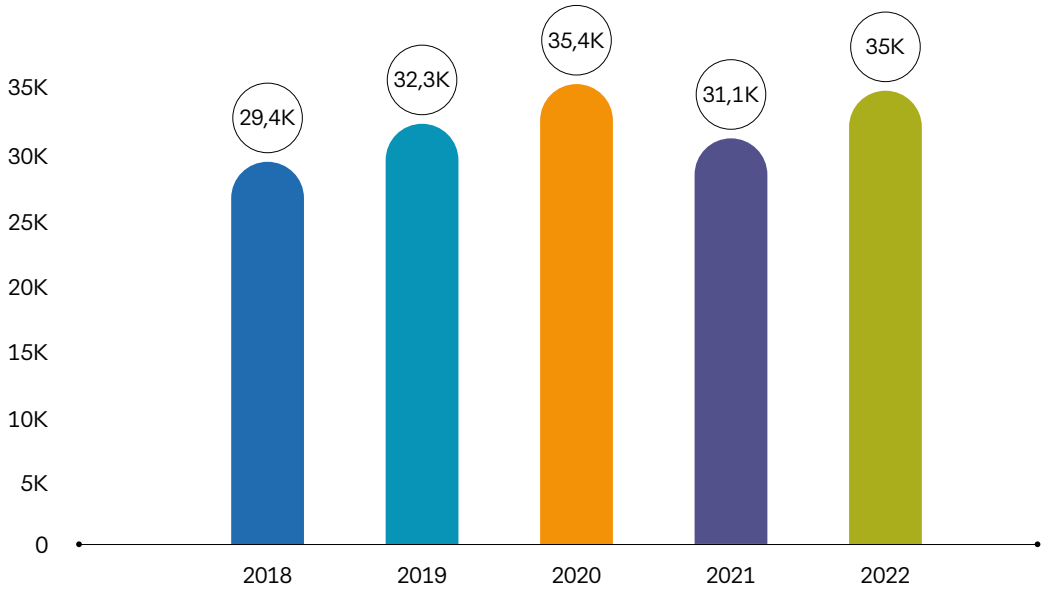
[12] Ce tableau nous renseigne sur les offres recensées pour chaque année mais ne permet de pas de connaître la disponibilité du parc.
[13] Proposées à la location.

Tableau 2 : Evolution du nombre d'offres actives et d'offres entières actives entre les années 2018 et 2022 – source AirDNA

	2018	2019	2020	2021	2022
Offres actives	29 415	32 262	35 374	31 118	35 044
Taux de variation annuel (vs n-1)		+10%	+10%	-12%	+13%
Offres entières actives	27 602	30 262	33 505	29 364	33 146
% du Total des offres actives	94%	94%	95%	94%	95%
% du Total des offres recensées	79%	73%	66%	68%	75%

On comptait environ 27 602 offres entières[14] actives en 2018 (79% des offres) contre 33 146 en 2022 (75% des offres recensées).

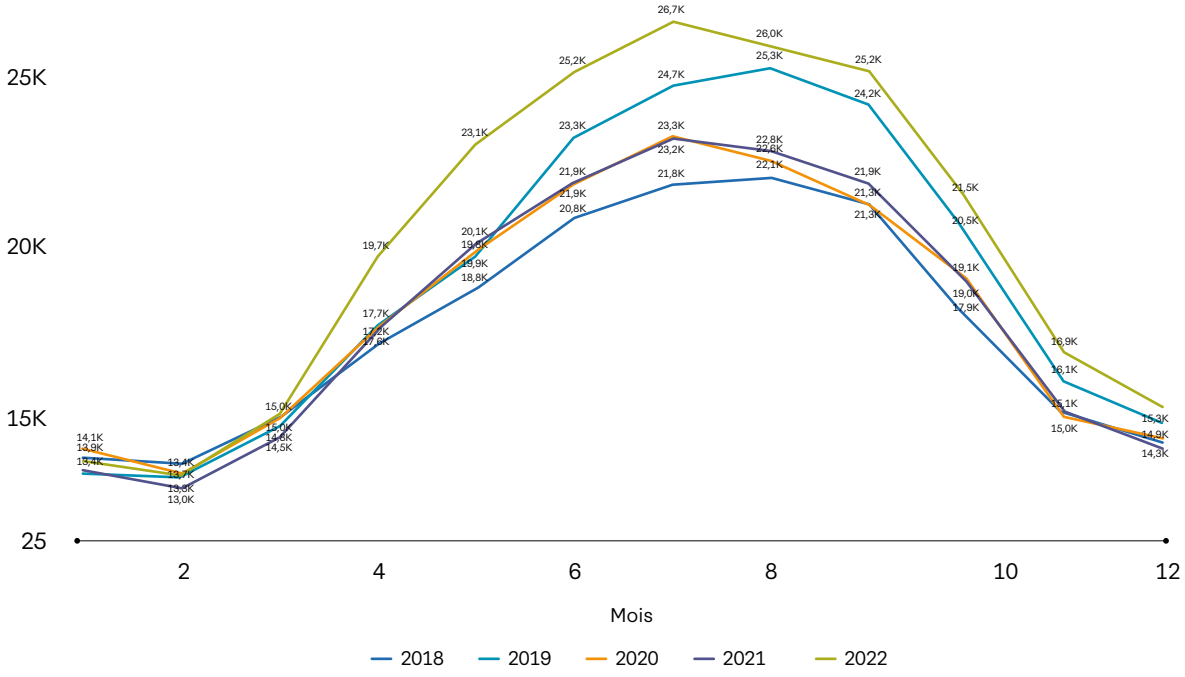
Figure 15 : Offres actives annuellement via les plateformes (source AirDNA)



La courbe en vert ci-dessous présente l'évolution des offres actives pendant l'année 2022. On remarque que cette courbe est « au-dessus » de la courbe correspondant à l'évolution des offres actives en 2019, année de référence. Une interprétation possible : en 2022, les offres actives l'ont été plus souvent (étalement de l'offre dans le temps).

[14] Cf. glossaire page 55 pour les définitions des concepts utilisés.

Figure 16 : Offres entières actives mensuellement via les plateformes (source AirDNA)



Ce graphique met aussi en avant la saisonnalité du marché de la location de meublés de tourisme sur le territoire Corse depuis 2018. ***Il est intéressant d'observer qu'en 2022, le nombre de biens mis mensuellement sur le marché dépasse largement les données observées pour les autres années d'avril à décembre.***

3.2.3 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[15] :

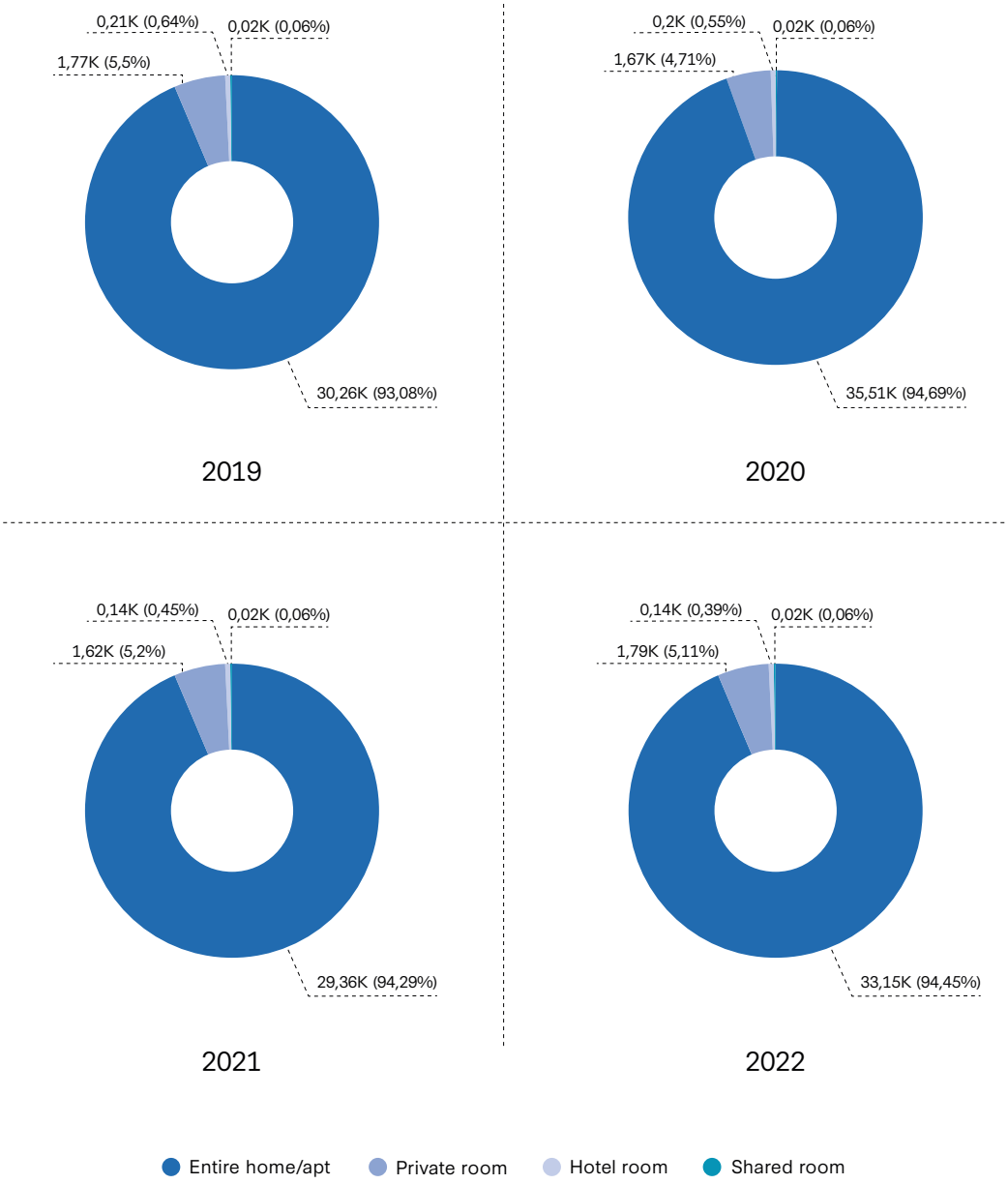
- Les logements entiers ou « Entire room » (majoritairement villas ou appartement) ;
- Les chambres privées ou « Private room » ;
- Les chambres partagées ou « Shared room » et
- Les chambres d'hôtel ou « Hotel room »[16].

La quasi-totalité des offres actives proposées à la location (95%) en 2022 sont des logements entiers. Les 5% 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 2022) ainsi que pour l'ensemble des offres (actives et recensées).

[15] Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le Glossaire page 55.

[16] Cf. Glossaire page 55 pour les définitions des concepts utilisés.

Figure 17 : Répartition des offres actives par type d'offres entre les années 2019 et 2022

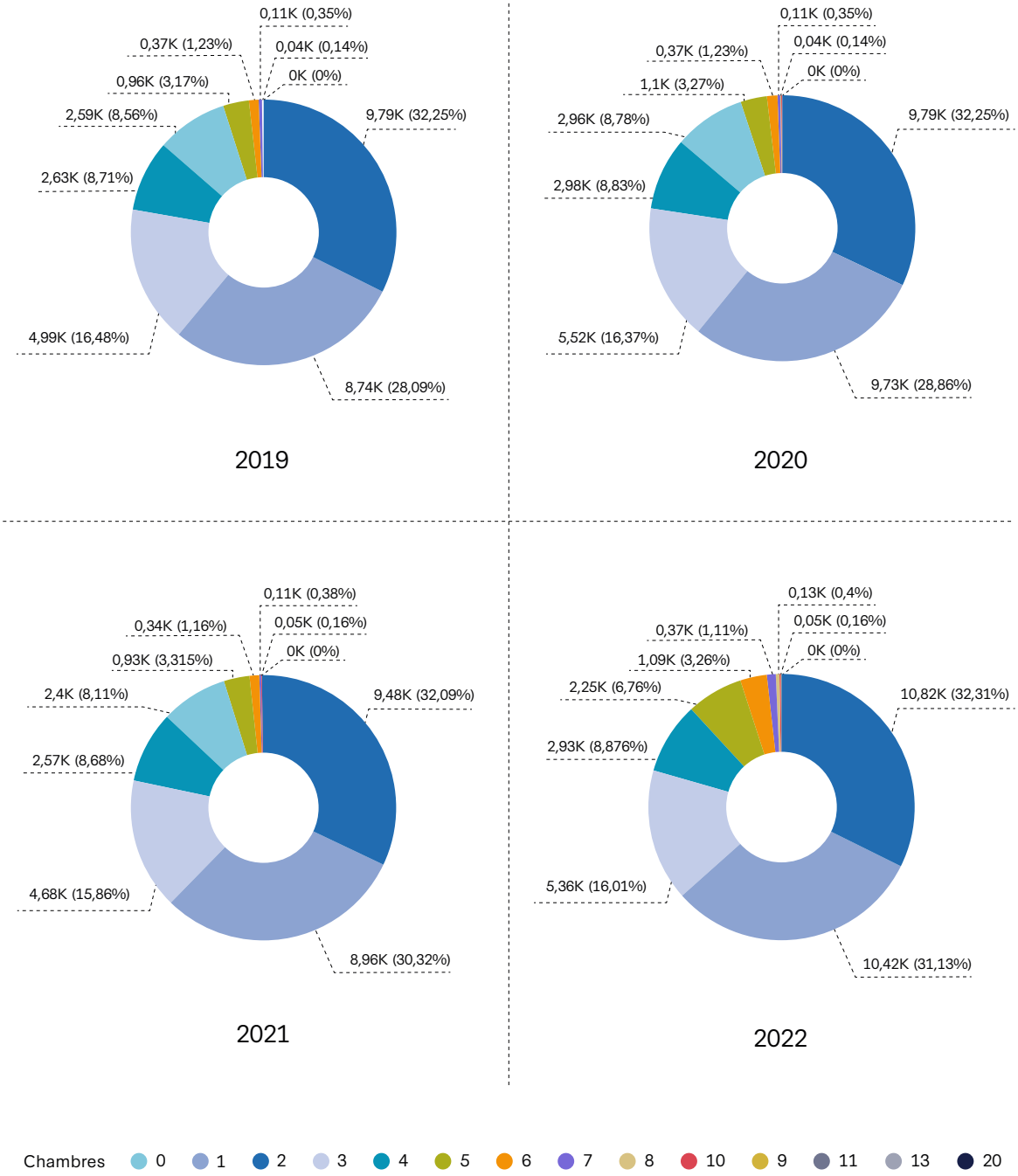


3.2.4 Répartition des offres entières actives par nombre de chambres

De la même façon que la répartition entre les différents types de logements est restée stable entre 2018 et 2022, la composition du parc de logements entiers (« Entire home ») l'est restée aussi.

En effet, entre 2018 et 2022, l'offre de logements entiers est majoritairement composée d'offres possédant 1, 2 ou 3 chambres.

Figure 18 : Composition du parc d'offres actives de type «entire home» entre les années 2019 et 2022

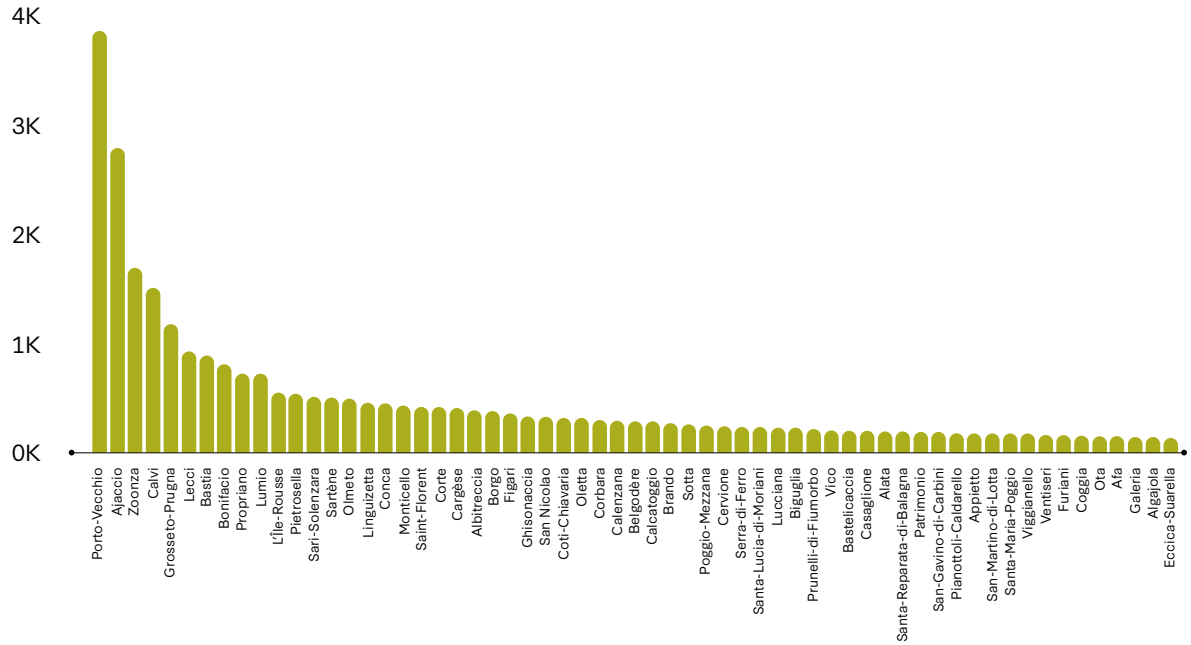


3.3 Offre locative par commune en 2022

En 2022, sur l'ensemble des 35 044 offres louées « en entier » composant le parc de logements proposés à la location via les plateformes, 80% (soit 28 185) se concentrent sur seulement 55 communes[17].

[17] INSEE « La Corse en bref – édition 2021 » : la Corse compte 360 communes.

Figure 19 : Nombre d'offres entières actives par communes - année 2022 (source AirDNA)



Porto-Vecchio est de loin la ville insulaire qui compte le plus grand nombre de locations proposées sur les plateformes (11% de l'offre). En revanche, l'écart avec les autres villes se réduit année après année, compte tenu du développement massif de l'offre sur l'ensemble de la région depuis 2016.

Ajaccio comptait respectivement 2 396 et 2 360 offres entières actives en 2019 et 2021. En 2022 l'on en recense 2 787, soit une augmentation de +18% en seulement une année. Avec 8% de l'offre globale, la ville d'Ajaccio se hisse à la seconde place du classement des communes comptabilisant le plus d'offres entières actives.

Tableau 3 : Evolution du nombre d'offres actives par commune entre les années 2018 et 2022 (source AirDNA)

	2018	2019	2020	2021	2022
Porto-Vecchio	3 500	3 797	4 340	3 600	3 866
Taux de variation annuel (vs n-1)		+8%	+14%	-17%	+7%
Ajaccio	2 209	2 396	2 419	2 360	2 787
Taux de variation annuel (vs n-1)		+8%	+1%	-2%	+18%
Zonza	1 283	1 424	1 620	1 429	1 508
Taux de variation annuel (vs n-1)		0%	+19%	-14%	+17%
Calvi	1 283	1 424	1 620	1 429	1 508
Taux de variation annuel (vs n-1)		+11%	+14%	-12%	+6%

	2018	2019	2020	2021	2022
Grosseto-Prugna	858	971	995	994	1 170
Taux de variation annuel (vs n-1)		+13%	+2%	0%	+18%
Lecci	620	690	828	757	924
Taux de variation annuel (vs n-1)		+11%	+20%	-9%	+22%
Bastia	703	813	743	759	879
Taux de variation annuel (vs n-1)		+16%	-9%	+2%	+16%
Bonifacio	627	729	893	766	803
Taux de variation annuel (vs n-1)		+16%	+22%	-14%	+5%
Propriano	604	651	740	602	720
Taux de variation annuel (vs n-1)		+8%	+14%	-19%	+20%
Lumio	619	667	704	632	717
Taux de variation annuel (vs n-1)		+8%	+6%	-10%	+13%
L'Île-Rousse	436	502	586	480	537
Taux de variation annuel (vs n-1)		+15%	+17%	-18%	+12%
Pietrosella	367	398	410	406	532
Taux de variation annuel (vs n-1)		+8%	+3%	-1%	+31%

En cinq ans, les communes de Lecci (+49%), Pietrosella (+45%) et Grosseto-Prugna (+36%) enregistrent les augmentations du nombre d'offres actives les plus importantes.

3.4 Capacité du parc locatif et comparaison avec l'hébergement collectif

3.4.1 Capacité du parc locatif de l'offre de logements entiers présente sur les plateformes

En 2022, la capacité du parc locatif de meublés de tourisme (logements entiers actifs) proposés via les plateformes s'évalue à environ 71 517 chambres, soit 143 034 lits touristiques (= 143 034 personnes[18]).

[18] 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.

Tableau 4 : Capacité du parc de meublés de tourisme (offres entières actives) proposés via les plateformes Airbnb et Vrbo en 2022

Nb. de chambres	Offres entières actives[19]	Capacité en chambres[20]	Capacité en lits
0	2 262	2 262	4 524
1	10 422	10 422	20 844
2	10 817	21 634	43 268
3	5 360	16 080	32 160
4	2 932	11 728	23 456
5	1 092	5 460	10 920
6	373	2 238	4 476
7	133	931	1 862
8	52	416	832
9	11	99	198
10	14	140	280
11	1	11	22
13	2	26	52
15	2	30	60
20	2	40	80
TOTAL	**33 146**	**71 517**	**143 034**

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 31%, 32% et 16% en 2022.

3.4.2 Comparaison avec l'hébergement collectif

En termes d'hébergements collectifs[21], la Corse compte en 2022, 981 établissements offrant une capacité de plus de 147 000 lits[22] comme le détaille le tableau ci-dessous :

[19] 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.).

[20] 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.

[21] On entend par hébergements collectifs, les hôtels, campings, résidences de vacances et villages de vacances.

[22] Ici un lit = une personne. Comprendre donc 147 000 personnes.

Type d'hébergement en 2022	Offres	Capacité[23]	%
Hôtellerie	464	29 068	
Camping	206	70 393	
RT & VV	311	**47 669**	
Total hébergements collectifs	981	**147 130**	Minimum 44,7%
Offres actives (Airbnb & Vrbo 2021)[24]	35 044	181 800	
Offres meublés classés (ATC)[25]	4 057	18 234	
Gîtes de France	1 410	6 067	
Total hébergements locatifs	Minimum 35 044	Minimum 181 800	Minimum 55,3%
TOTAL	Minimum 36 025	Minimum 328 930	

En 2022, sur les plateformes l'offre active de meublés de tourisme représente une capacité de près de 182 000 personnes tandis que l'offre d'hébergements collectifs représente une capacité de 147 000 personnes, soit au plus 44,7% de la capacité totale.

[23] Exprimée en nombre de personnes.

[24] Ces offres peuvent inclure des offres de meublés classés par l'ATC ainsi que des offres types « Gîtes de France ».

[25] Hors Gîtes de France.

04.

La demande : réservations, jours réservés et nuitées

4.1 Hypothèses

Les données fournies par la société AirDNA au sujet de la demande de la clientèle touristique concernent, pour chaque offre, le nombre de réservations et de jours réservés de manière mensuelle.

AirDNA ne fournit pas les nuitées touristiques Afin d'approximer ce chiffre nous utiliserons 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.

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.

4.2 Evolution des réservations depuis 2018

4.2.1 Evolution annuelle

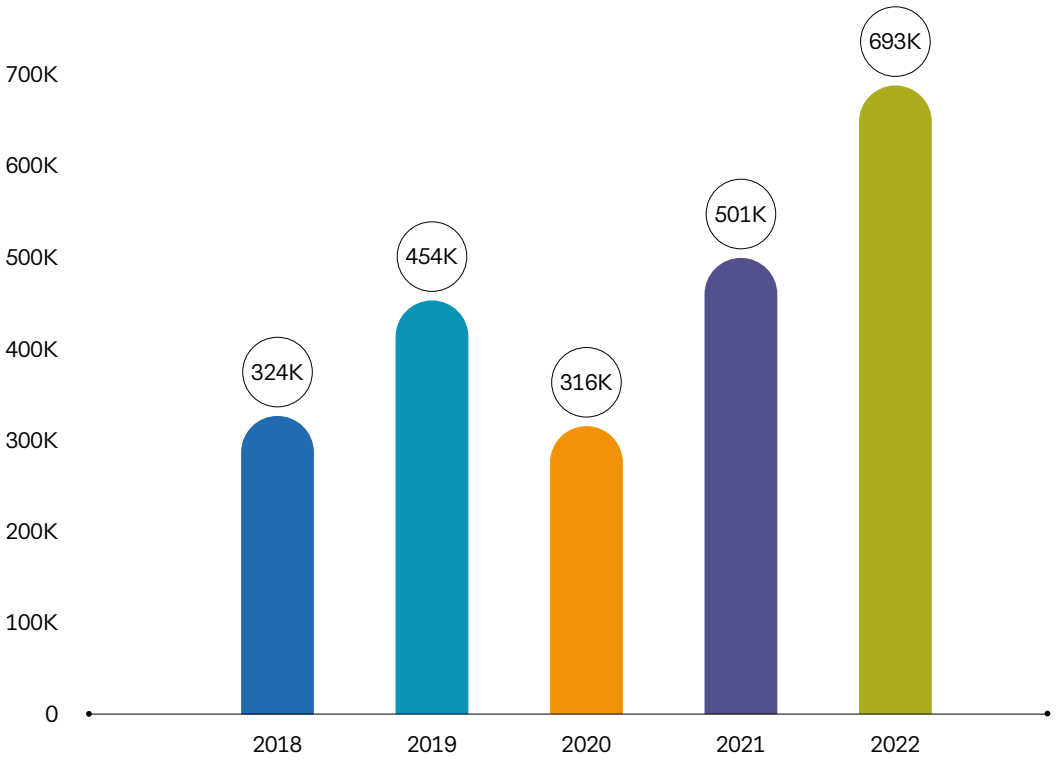
En l'espace de seulement cinq ans, le nombre de réservations enregistrées sur les plateformes a considérablement augmenté (+113%), passant d'environ 325 000 en 2018 à près de 700 000 en 2022.

Tableau 5 : Evolution annuelle des réservations enregistrées sur les plateformes Airbnb et Vrbo entre les années 2018 à 2022

	2018	2019	2020[26]	2021	2022
Réservations	324 410	453 799	315 771	500 833	692 764
Taux de variation annuel (vsn -1)		+40%	-30%	+59%	+38%

Cela démontre une forte 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 »).

Figure 20 : Réservations annuelles enregistrées via les plateformes (source AirDNA)



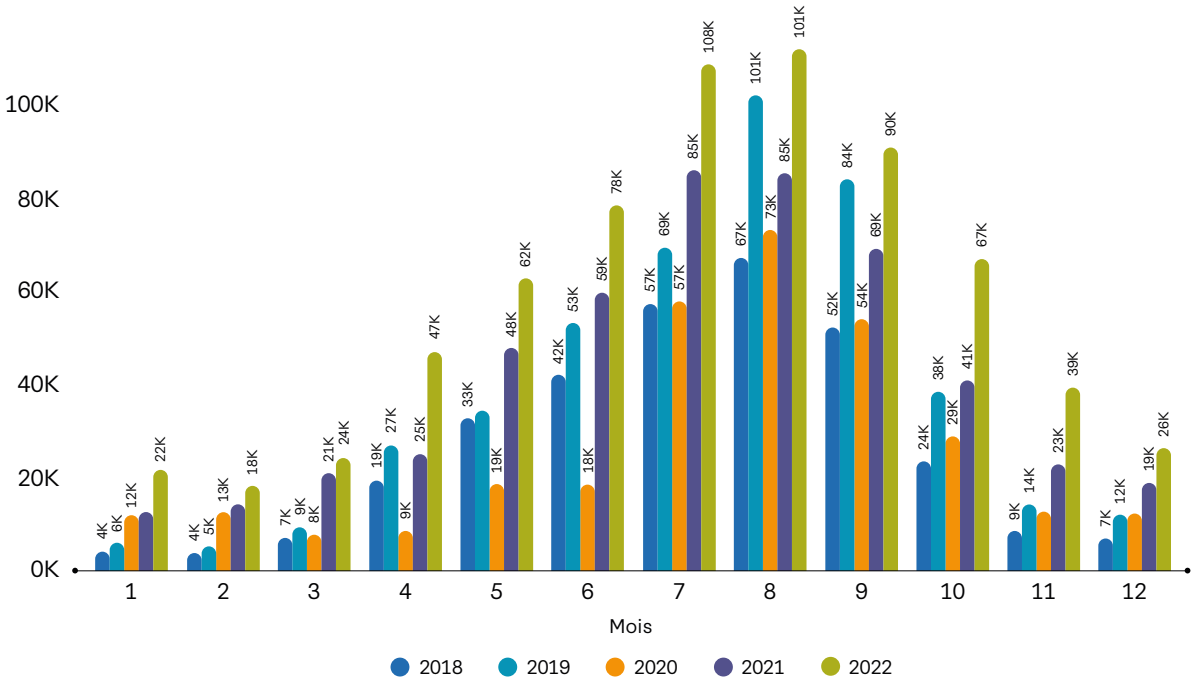
4.2.1 Evolution mensuelle

D'un point de vue général, 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 2022 en Corse[27].

[26] Année de la crise du coronavirus.

[27] Cf. Cahier du Tourisme #13 « Bilan de saison 2022 », février 2023.

Figure 21 : Réservations mensuelles enregistrées via les plateformes (source AirDNA)



L'année 2022 montre une très forte augmentation de la fréquentation touristique au sein de ce type d'hébergement. De plus, il est intéressant de constater que l'offre performe très bien sur les ailes de saison et le hors-saison.

En effet, 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.

Tableau 6 : Variation mensuelle des réservations réalisées sur les plateformes Airbnb et Vrbo Corse (source AirDNA)

Réservations	Δ 2019 vs 2018	Δ 2020 vs 2019	Δ 2021 vs 2020	Δ 2022 vs 2021	Δ 2022 vs 2018
Janvier	48%	95%	5%	75%	437%
Février	34%	136%	13%	27%	350%
Mars	31%	-15%	163%	14%	243%
Avril	38%	-68%	191%	88%	147%
Mai	4%	-46%	155%	30%	88%
Juin	27%	-65%	221%	32%	86%
Juillet	21%	-17%	49%	26%	89%
Août	52%	-28%	16%	31%	66%

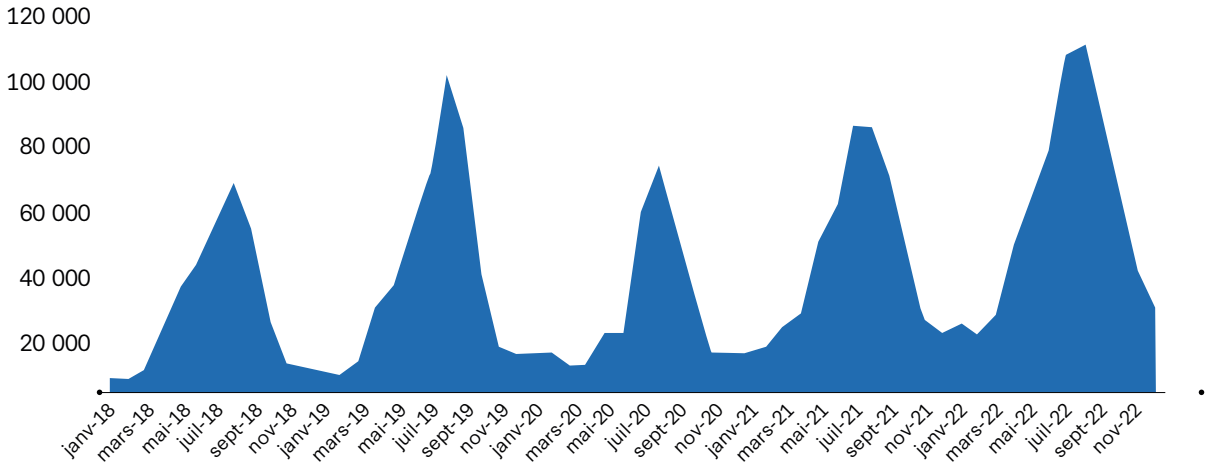
Réservations	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Septembre	61%	-36%	28%	31%	73%
Octobre	63%	-25%	42%	65%	179%
Novembre	64%	-12%	81%	71%	333%
Décembre	73%	1%	52%	39%	271%

Ainsi, les réservations générées sur les ailes de la saison sont beaucoup plus élevées que les années précédentes. Par exemple, entre 2018 et 2022, les réservations réalisées en janvier, février et mars ont augmenté respectivement de 437%, 350% et 243%. Tout comme pour les mois d'octobre, novembre et décembre qui sur la même période enregistrent des augmentations respectives de 179%, 333% et 271%.

En représentant sur un même graphique ces données de 2018 à 2022, 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.***

Figure 22 : Evolution du nombre de réservations entre les années 2018 à 2022 (source AirDNA)



4.2.3 Offres actives réservées plus de 120 jours dans l'année

En 2022, les offres actives comptant plus de 120 jours réservés annuellement sont au nombre de 6 583, soit 19% de l'offre active (pour rappel 35 044 offres actives). Entre 2019 et 2022, le nombre d'offres actives réservées plus de 120 jours augmente de 57%.

Tableau 7 : Evolution annuelle du nombre d'offres actives réservées plus de 120 jours dans l'année entre 2019 et 2022 (source AirDNA)

	2019	2020	2021	2022
Offres actives (rappel)	32 262	35 374	31 118	35 044
Offres actives réservées + 120 jrs	4 195	1 273	4 775	6 583
Taux de variation annuel (vs n-1)	/	-70%	+275%	+38%
	13%	4%	15%	19%

En 2019, ces offres étaient au nombre de 4 195, soit 13% de l'offre active (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, soit 4 775 offres.

4.3 Evolution des jours réservés depuis 2018

4.3.1 Evolution annuelle

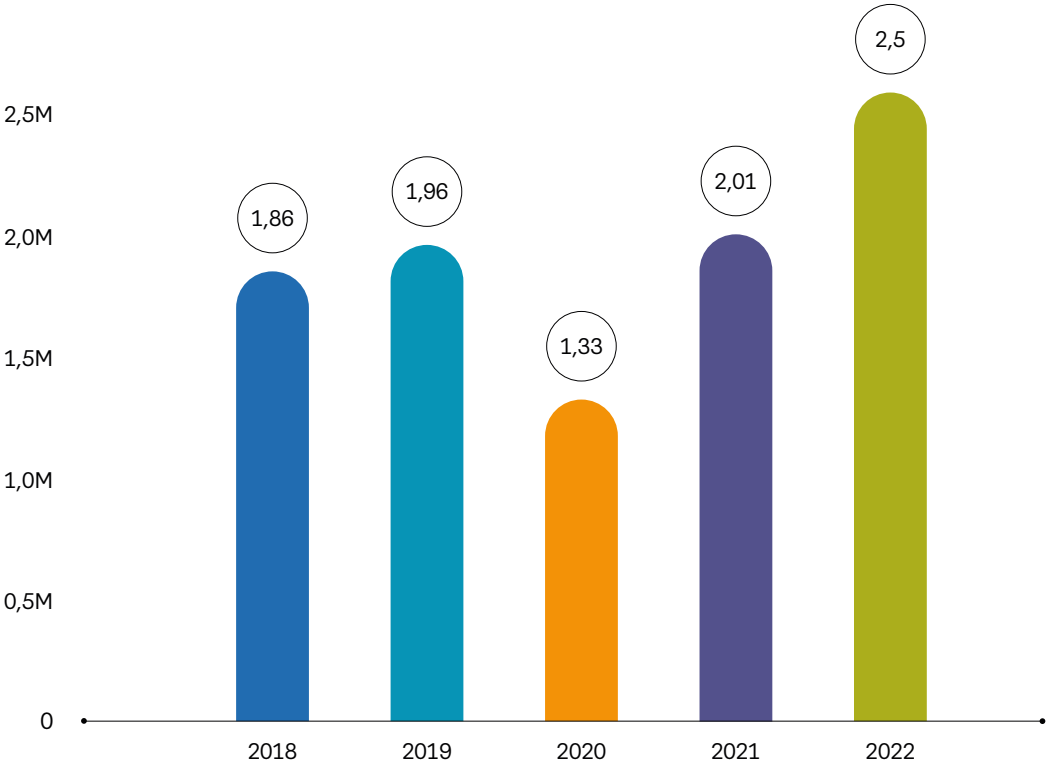
A nouveau en 2022 et sans surprise, les jours réservés suivent la même tendance que les réservations mais à un rythme plus lent, révélant ainsi une durée moyenne de séjour des consommateurs de meublés de tourisme en diminution année après année.

Tableau 8 : Evolution annuelle des jours réservés via les plateformes Airbnb et Vrbo entre 2018 et 2022 (source AirDNA

	2018	2019	2020	2021	2022
Jours réservés	1 855 838	1 962 280	1 328 482	2 007 300	2 582 049
Taux de variation annuel (vsn -1)		+6%	-32%	+51%	+29%

Ainsi, 692 764 réservations ont généré 2 582 049 jours réservés, soit une moyenne de 3,7 jours par réservation. La croissance du nombre de jours réservés entre 2018 et 2022 (+39%) n'est pas aussi importante que celle du nombre de réservations (+114%). ***Il semblerait donc qu'au fil des ans, les clientèles de la location de meublés de tourisme aient une préférence pour des « courts séjours ».***

Figure 23 : Jours réservés annuels enregistrés via les plateformes (source AirDNA) (en millions)



En d'autres termes, les clients du marché de la location de meublés via les plateformes sont plus nombreux, viennent plus souvent et restent moins longtemps, ou ces clients sont plus mobiles sur le territoire. Une tendance qui pourra être confirmée en 2023 par l'analyse des données « Flux vision Orange » par l'Observatoire de l'ATC.

4.3.2 Evolution annuelle

L'observation des données mensuelles sur les jours réservés met également en avant 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.

Tableau 9 : Variation mensuelle des jours réservés via les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

Jours réservés	Δ 2019 vs 2018	Δ 2020 vs 2019	Δ 2021 vs 2020	Δ 2022 vs 2021	Δ 2022 vs 2018
Janvier	18%	35%	6%	89%	227%
Février	5%	79%	16%	27%	180%
Mars	-4%	-20%	96%	22%	84%

Jours réservés	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Avril	20%	-69%	141%	82%	66%
Mai	-9%	-56%	174%	22%	35%
Juin	12%	-53%	97%	30%	34%
Juillet	0%	-27%	38%	16%	19%
Août	1%	-26%	16%	24%	8%
Septembre	9%	-29%	31%	24%	27%
Octobre	21%	-23%	51%	42%	99%
Novembre	14%	-18%	133%	31%	189%
Décembre	35%	-17%	86%	23%	156%

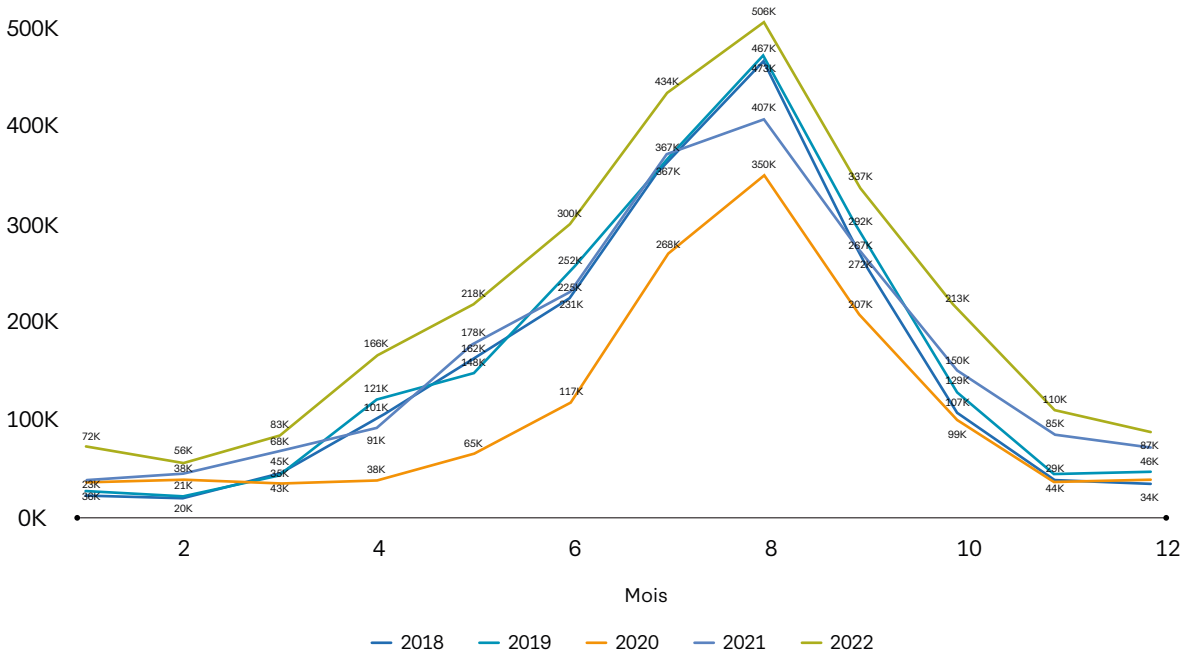
L'année 2022 se caractérise par une fréquentation en hors-saison importante. Entre 2019 et 2022 le nombre de jours réservés connait une augmentation de +32%.

Tableau 10 : Comparaison des jours réservés générés pendant les années 2019 (année de référence) et 2022 et évolution

Jours réservés	2019	2022	Evolution
Janvier	26 696	71 939	+177% ↗↗↗
Février	21 493	56 314	+167% ↗↗↗
Mars	43 143	83 298	+93% ↗↗
Avril	120 131	165 518	+38% ↗
Mai	147 597	217 934	+48% ↗
Juin	251 552	299 585	+20% ↗
Juillet	367 271	434 222	+18% ↗
Août	472 608	506 492	+7% ↗
Septembre	291 530	336 942	+16% ↗
Octobre	128 952	213 030	+66% ↗↗
Novembre	44 447	109 738	+150% ↗↗↗
Décembre	46 460	87 036	+89% ↗↗

Le pic de jours réservés atteint un nouveau record en août 2022 avec environ 506 500 jours réservés.

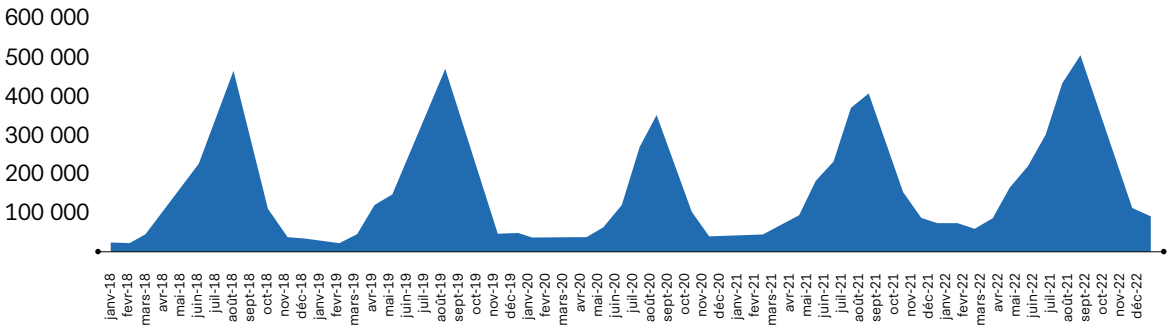
Figure 24 : Jours réservés mensuels enregistrés via les plateformes (source AirDNA)



En 2022 (courbe verte), chaque mois enregistre un chiffre record de jours réservés. L'étalement de la saison (inclus hors-saison) est remarquable. La fréquentation des meublés de tourisme se fait de plus en plus tout au long de l'année.

De la même manière que pour les réservations, en représentant sur un même graphique les jours réservés entre 2018 et 2022, on observe un aplatissement du pic de saison entre 2018 et 2021. Cependant l'année 2022 montre à nouveau un pic de fréquentation important pendant la haute-saison. On remarque également, au fil des années, un étalement de la saison avec une forte augmentation de la fréquentation en hors-saison.

Figure 25 : Evolution mensuelle du nombre de jours réservés entre les années 2018 et 2022



4.3.3 *Jours réservés annuellement dans les principales communes : comparaison entre 2022 et les années précédentes*

En 2022, Porto-Vecchio, Ajaccio, Zonza, Calvi et Grosseto-Prugna arrivent à nouveau en tête des villes enregistrant le plus grand nombre de jours réservés. À elles seules, elles représentent en moyenne chaque année environ ***33% des jours réservés en Corse.***

Tableau 11 : Jours réservés annuellement dans les principales communes – évolution entre 2018 et 2022

Jours réservés	2018	2019	2020	2021	2022
Porto-Vecchio	232 640	249 012	185 713	271 294	316 955
Taux de variation annuel (vs n-1)		+7%	-25%	+46%	+17%
Ajaccio	146 292	153 382	99 049	146 018	195 399
Taux de variation annuel (vs n-1)		+5%	-35%	+47%	+34%
Zonza	84 562	83 414	59 024	96 554	125 399
Taux de variation annuel (vs n-1)		-1%	-29%	+64%	+30%
Calvi	90 616	92 845	62 693	96 097	121 298
Taux de variation annuel (vs n-1)		+2%	-32%	+53%	+26%
Grosseto-Prugna	51 012	60 218	37 572	64 881	81 378
Taux de variation annuel (vs n-1)		+18%	-38%	+73%	+25%

Il est tout de même intéressant de constater que Porto-Vecchio enregistre en moyenne sur les cinq dernières années :

- ***1,7 fois plus de jours réservés qu'Ajaccio ;***
- ***2,8 fois plus de jours réservés que Zonza ;***
- ***2,7 fois plus de jours réservés que Calvi ;***
- ***4,3 fois plus de jours réservés que Grosseto-Prugna.***

4.4 Evolution des nuitées depuis 2018

4.4.1 *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 définies 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 déter-

miner 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 de nuitées consommées[28] au travers de la location de meublés via les plateformes.

4.4.2 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 :

Tableau 12 : Table de conversion (hypothèse) permettant de déterminer le nombre de nuitées

Nb de chambres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	15	18	20
Nb de personnes par jours réservés	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	19,4	20,3	22,5

Lecture du tableau : par exemple pour un logement comprenant deux chambres[29], on comptera en moyenne 3,2 personnes par jour réservé pour calculer le nombre de nuitées.

Pour l'année 2022, les chiffres sont donnés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 13 : Calcul des nuitées 2022 à partir des jours réservés 2022 et des hypothèses de fréquentation

Nb. de chambres	Moyenne du nbre de personnes par jours réservés par type d'offre (hypothèse)	Jours réservés 2022	Nuitées 2022
0	1,4	187 150	262 010
1	2,1	907 905	1 906 601
2	3,2	796 252	2 548 006
3	4,8	367 704	1 764 979

[28] 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 8.1 page 53 pour l'année 2022.

[29] 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.

Nb. de chambres	Moyenne du nbre de personnes par jours réservés par type d'offre (hypothèse)	Jours réservés 2022	Nuitées 2022
4	5,1	202 890	1 034 739
5	6,3	78 406	493 958
6	8,2	26 345	216 029
7	9,8	8 327	81 605
8	10,9	4 983	54 315
9	13,2	783	10 336
10	15,5	1 007	15 609
11	16,2	53	859
13	18,2	76	1 383
15	19,4	59	1 145
18	20,3	68	1 380
20	22,5	41	923
		TOTAL	**8 393 875**

4.4.3 Evolution annuelle

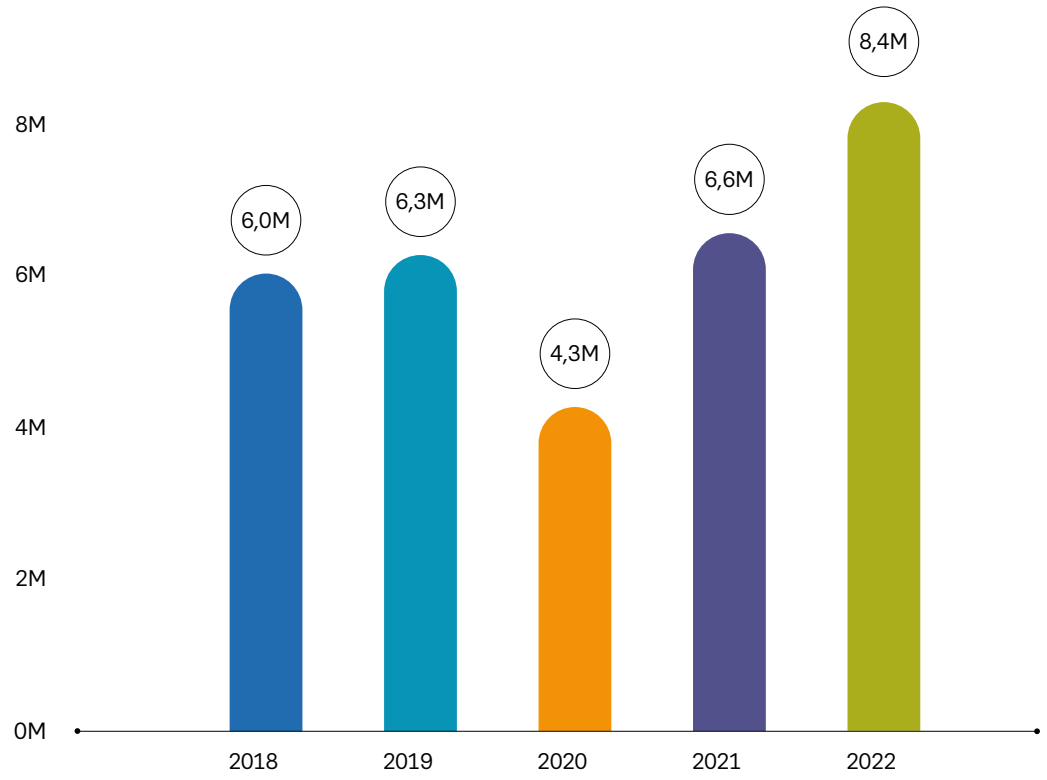
Sur la base de ces hypothèses, la location de meublés de tourisme via les plateformes Airbnb et Vrbo aurait généré environ 6,3 millions de nuitées en 2019, 6,6 millions en 2021 et 8,4 millions en 2022.

En 2022, les nuitées semblent connaître une très forte augmentation (+28%), évoluant de 6 569 940 nuitées en 2021 à 8 393 875 nuitées en 2022. ***L'année 2022 témoigne donc d'un nouveau record historique. En l'espace de cinq ans le nombre de nuitées a progressé de 39%.***

Tableau 14 : Nuitées annuelles générées via les plateformes et évolution entre 2018 et 2022 (source AirDNA)

	2018	2019	2020	2021	2022
Nuitées	6 031 396	6 284 797	4 280 244	6 569 940	8 393 875
Taux de variation annuel (vsn -1)		+4%	-32%	+53%	+27%

Figure 26 : Nuitées annuelles générées via les plateformes entre 2018 et 2022 (source AirDNA



4.4.4 Evolution mensuelle

Comme déjà démontré plus en amont à travers l'analyse des réservations et jours réservés, l'observation des données mensuelles des nuitées 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 2022.

Tableau 15 : Variation mensuelle des nuitées via les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

Nuitées	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Janvier	12%	39%	12%	90%	231%
Février	0%	87%	27%	21%	188%
Mars	-9%	-16%	115%	15%	90%
Avril	20%	-66%	142%	71%	68%
Mai	-11%	-53%	174%	19%	36%
Juin	12%	-53%	97%	29%	34%
Juillet	-2%	-26%	37%	17%	15%
Août	-2%	-26%	15%	24%	3%

Nuitées	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Septembre	11%	-31%	35%	25%	29%
Octobre	21%	-23%	56%	42%	106%
Novembre	15%	-15%	141%	31%	209%
Décembre	40%	-13%	86%	26%	184%

Cet « étalement » de la saison semble s'accentuer depuis les dernières années. Par exemple le mois de janvier 2022 (242 746 nuitées) compte 9 fois plus de nuitées que le mois de janvier 2019 (26 696 nuitées). Dit d'une autre manière, les nuitées enregistrées en janvier 2022 sont supérieures à la somme des nuitées enregistrées entre janvier et avril 2019 (211 863 nuitées).

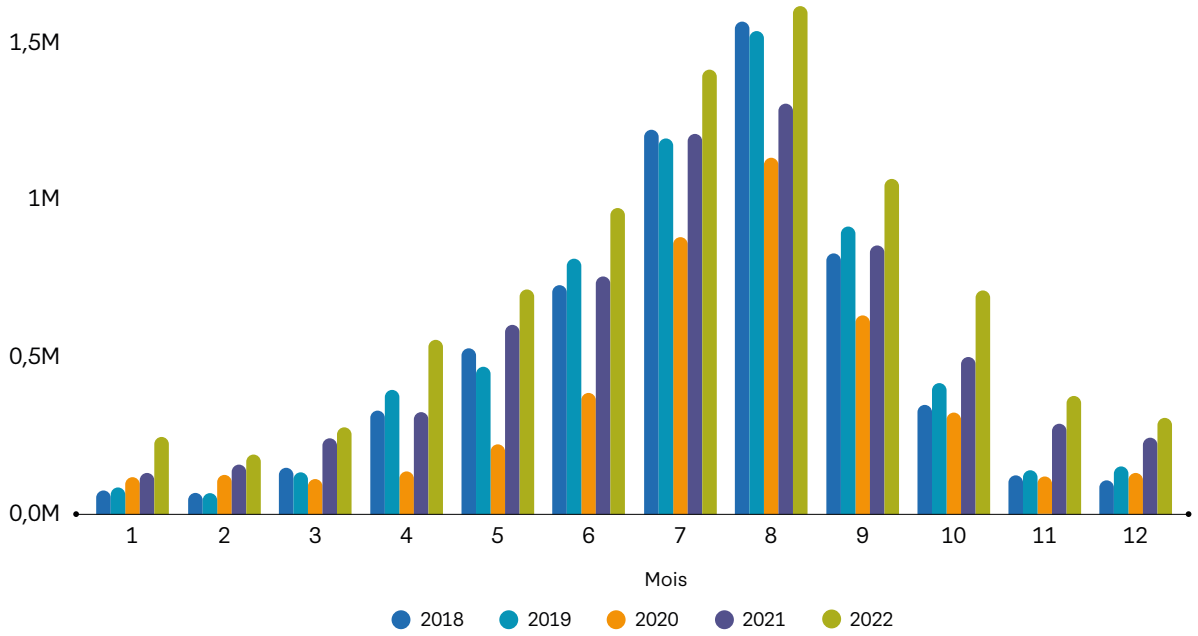
Tableau 16 : Comparaison des nuitées générées en 2019 (année de référence) et 2022 et évolution

Nuitées	2019	2022	Evolution
Janvier	26 696	242 746	+194% ↗↗↗
Février	21 493	186 104	+185% ↗↗↗
Mars	43 143	273 704	+108% ↗↗
Avril	120 531	550 739	+40% ↗
Mai	147 597	711 771	+53% ↗
Juin	251 552	968 812	+20% ↗
Juillet	367 271	1 406 475	+18% ↗
Août	472 608	1 608 973	+5% ↗
Septembre	291 530	1 061 707	+17% ↗
Octobre	128 952	707 260	+71% ↗↗
Novembre	44 447	372 195	+168% ↗↗↗
Décembre	46 460	302 383	+103% ↗↗

Ainsi, 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.***

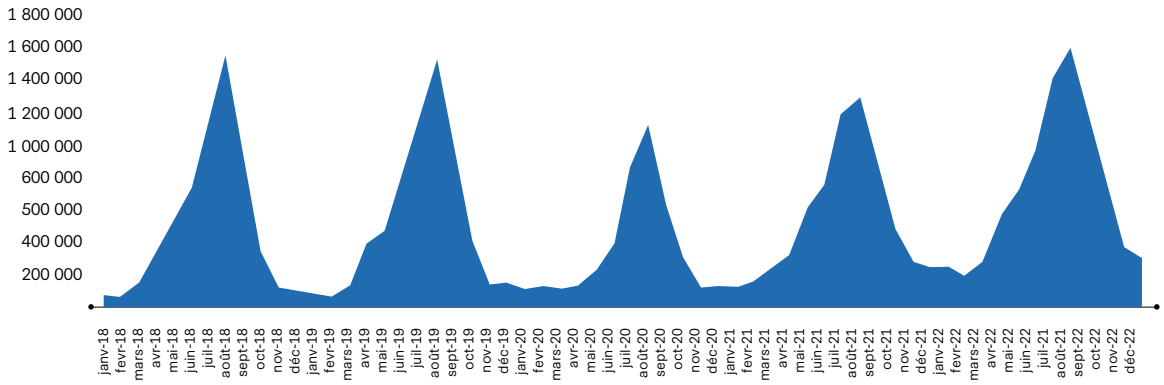
L'année 2022 (courbe verte du graphique ci-dessous) explose à nouveau les records : les mois de janvier, février et mars connaissent des augmentations respectives de 90%, 21% et 15% par rapport à l'année précédente. Le mois d'avril surperforme également avec une augmentation de +71% par rapport à avril 2021.

Figure 27 : Nuitées mensuelles générées via les plateformes (source AirDNA)



Ainsi, en représentant sur un même graphique les données concernant les nuitées entre 2018 et 2022, on observe, de la même manière que pour les réservations et jours réservés un étalement des ailes de saison ainsi qu'un renforcement de la fréquentation touristique, principalement en période hors-saison.

Figure 28 : Evolution mensuelle du nombre de nuitées entre les années 2018 et 2022 (source AirDNA)



4.4.5 Comparaison des nuitées annuelles avec l'hôtellerie traditionnelle et les AHCT[30]

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 en fonction des trois périodes (avant-saison ; haute-saison ; arrière-saison) et en fonction des AHCT sur l'ensemble de la saison.

Ainsi, entre avril et octobre 2022, le nombre de nuitées passées dans les meublées de tourisme sur les plateformes est 2.4 fois plus élevé que le nombre de nuitées passées dans l'hôtellerie et 2.3 fois plus que dans les AHCT.

Sur la haute-saison 1 232 000 nuitées sont enregistrées en moyenne dans l'hôtellerie traditionnelle, contre 3 015 448 au sein des locations de meublés de tourisme ; c'est 2.4 fois plus que dans l'hôtellerie[31].

	Nuitées hôtellerie	Nuitées AHCT	Nuitées locatif	Ratio nuitées locatif/hôtel	Ratio nuitées locatif/AHCT
Avant-saison (avril-mai-juin)	964 000		2 232 322	x 2,3	
Haute-saison (juillet-août)	1 232 000		3 015 448	x 2,4	
Arrière-saison (sept-oct)	714 000		1 768 967	x 2,5	
TOTAL	2 910 000	3 000 000	7 016 737	x 2,4	x 2,3

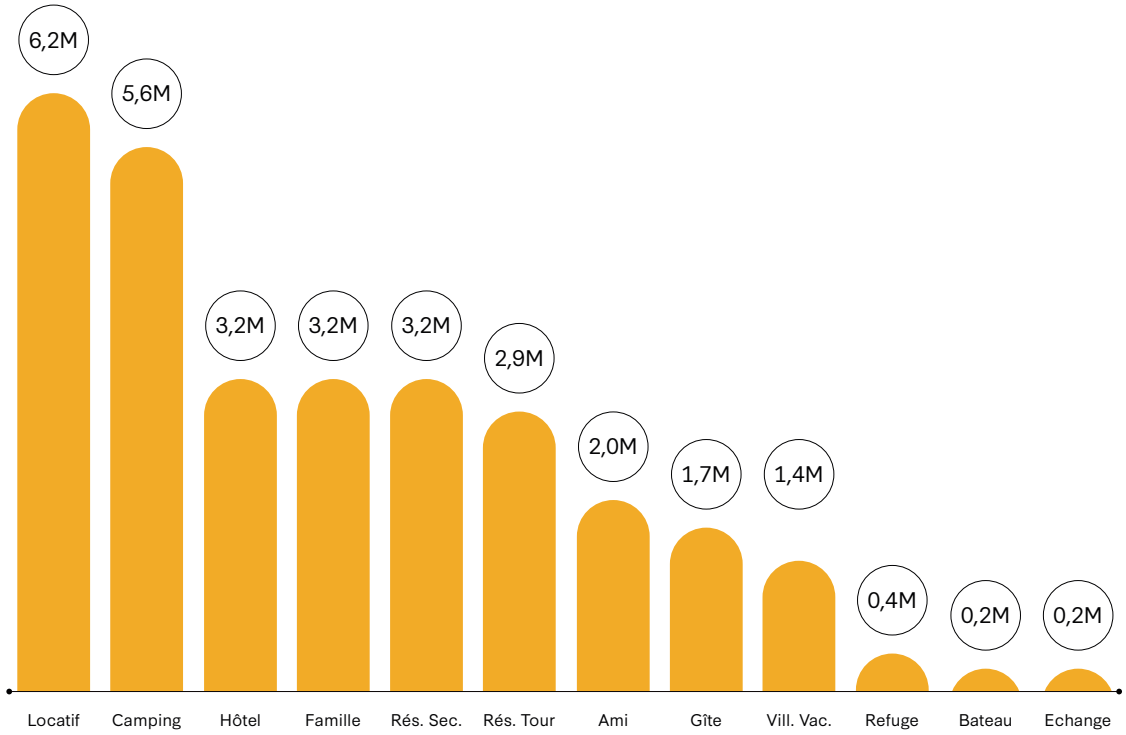
4.4.6 Rappel des données de l'Enquête aux Frontières

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.

[30] AHCT : Autres hébergements collectifs de tourisme, constitués essentiellement des villages de vacances et des résidences de tourisme.

[31] INSEE (2023) : Tableau de bord de conjoncture. Chiffres-clés, 30 janvier 2023.

Figure 29 : Nuitées générées au sein des différents types d'hébergement (source Enquête aux Frontières 2017)



L'étude des données AirDNA de 2018 à 2022 semblent donc conforter le fait que le locatif est le marché qui génère le plus de nuitées sur le territoire Corse. En 2022, ce chiffre était de 8,4 millions 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 n'est pas possible d'évaluer le marché global du locatif généré via l'ensemble des plateformes.

4.5 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 2022, met en exergue une ***diminution de la durée moyenne de séjour, passant de 5,7 jours réservés en moyenne par réservation en 2018 à 3,7 jours en 2022, soit une diminution d'environ 35% de la DMS en seulement cinq ans.***

Tableau 17 : Evaluation de la DMS (durée moyenne de séjour) et évolution entre 2018 et 2022

Jours réservés par réservation (DMS)	2018	2019	2020	2021	2022
Moyenne	5,7 jours	4,3 jours	4,2 jours	4,0 jours	3,7 jours
Taux de variation annuel (vs n-1)		-24%	-3%	-5%	-8%

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

4.6 Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond[32] au (nombre total de jours réservés) divisé par (le nombre total de jours réservés plus le nombre total de jours disponibles). Ainsi, le taux d'occupation moyen sur l'année 2022 est d'environ 52%. Il atteint son maximum au mois d'août (83%).

Tableau 18 : Taux d'occupation moyen mensuel des offres entières actives entre 2018 et 2022 et variation (source AirDNA)

Taux d'occupation	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Janvier	37%	33%	24%	33%	40%	+22% ↗↗↗
Février	40%	34%	29%	39%	37%	-6%
Mars	44%	40%	45%	42%	43%	+2%
Avril	44%	48%	48%	44%	50%	+14% ↗
Mai	47%	45%	29%	50%	50%	-1%
Juin	54%	55%	36%	55%	57%	+5% ↗
Juillet	67%	61%	54%	71%	68%	-4%
Août	79%	77%	71%	81%	83%	+2%
Septembre	59%	59%	52%	61%	62%	+1%
Octobre	45%	38%	37%	49%	50%	+3%
Novembre	41%	26%	27%	45%	44%	-1%
Décembre	42%	30%	30%	46%	45%	-1%
Moyenne	**50%**	**46%**	**40%**	**51%**	**52%**	

L'augmentation annuelle moyenne du taux d'occupation entre 2021 et 2022 est de l'ordre de 3%. Elle est d'environ 6% entre 2019 et 2022.

4.7 Tarif journalier moyen (ADR[33])

Le tarif journalier moyen est calculé en divisant les revenus totaux pas le nombre de jours réservés. Il ne peut donc pas se comparer à un ADR hôtelier mais s'en approche.

[32] Le calcul ne comprend que les locations de vacances avec au moins un jour réservé.

[33] Plus communément appelé « Average Daily Rate (ADR) » dans le secteur du tourisme.

Entre 2021 et 2022, il augmente en moyenne de 8%. Cependant, on note une forte augmentation à partir du second semestre 2022 (+16% en moyenne).

Tableau 19 : Tarif journalier moyen mensuel des offres entières actives entre 2018 et 2022 et variation (source AirDNA)

ADR	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022	2019/2022
Janvier	136,2 €	127,5 €	125,5 €	154,5 €	157,0€	+2%	+23% ↗↗
Février	123,3 €	114,1 €	133,4 €	157,1 €	148,3 €	-6%	+30% ↗↗↗
Mars	120,5 €	106,2 €	142,5 €	156,8 €	148,7 €	-5%	+40% ↗↗↗
Avril	120,6 €	114,4 €	154,8 €	157,3 €	144,2 €	-8%	+26% ↗↗↗
Mai	145,2 €	117,7 €	155,2 €	148,9 €	152,7 €	+3%	+30% ↗↗↗
Juin	158,0 €	142,0 €	155,6 €	151,0 €	171,3 €	+13% ↗	+21% ↗↗
Juillet	187,3 €	182,6 €	188,9 €	182,0 €	218,3 €	+20% ↗↗	+20% ↗↗
Août	200,8 €	196,1 €	191,8 €	188,1 €	225,6 €	+20% ↗↗	+15% ↗↗
Septembre	121,5 €	133,1 €	130,3 €	146,5 €	164,9 €	+13% ↗	+24% ↗↗
Octobre	107,7 €	121,9 €	125,4 €	136,4 €	158,3 €	+16% ↗↗	+30% ↗↗↗
Novembre	115,1 €	130,4 €	141,9 €	147,0 €	170,0 €	+16% ↗↗	+30% ↗↗↗
Décembre	113,5 €	126,9 €	152,2 €	156,3 €	176,1 €	+13% ↗	+39% ↗↗↗
Moyenne	**137,5€**	**134,4€**	**149,8€**	**156,8€**	**169,6€**		

Entre 2019 et 2022, le tarif journalier moyen connait une augmentation d'environ +27% en moyenne. Les mois de mars et décembre enregistrent respectivement des augmentations de l'ADR de +40% et +39%.

4.8 RevPAR[34]

Le RevPAR correspond au revenu moyen par offre disponible. Il se calcule en multipliant le taux d'occupation moyen pour le tarif journalier moyen. Il est en général considéré comme «l'indicateur de performance roi» de l'activité hôtelière et de ses performances commerciales. Dans un environnement où les prix sont de plus en plus variables et dynamiques, il est justement considéré comme un indicateur plus performant et plus significatif que le taux d'occupation. Dans notre cas particulier du meublé de tourisme, il ne peut être directement comparé avec un RevPAR hôtelier car nous ne prenons pas en compte les chambres, mais plutôt les offres disponibles (qui comportent parfois plusieurs chambres). Cela étant dit, il s'en approche très fortement.

[34] Revenu par offre entière disponible = ADR x taux d'occupation.

Tableau 20 : RevPAR calculé à partir du taux d'occupation et ADR des offres entières actives entre 2018 et 2022 et variation (source AirDNA)

RevPAR	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Janvier	50 €	42 €	30 €	51 €	63 €	+23% ↗↗
Février	49 €	39 €	39 €	61 €	55 €	-10%
Mars	53 €	42 €	64 €	66 €	64 €	-3%
Avril	53 €	55 €	74 €	69 €	72 €	+4%
Mai	68 €	53 €	45 €	74 €	76 €	+3%
Juin	85 €	78 €	56 €	83 €	98 €	+18% ↗
Juillet	125 €	111 €	102 €	129 €	148 €	+15% ↗
Août	159 €	151 €	136 €	152 €	187 €	+23% ↗↗
Septembre	72 €	79 €	68 €	89 €	102 €	+14%
Octobre	48 €	46 €	46 €	67 €	79 €	+18% ↗↗
Novembre	47 €	34 €	38 €	66 €	75 €	+13% ↗
Décembre	48 €	38 €	46 €	72 €	79 €	+10% ↗
Moyenne	**72 €**	**64 €**	**62 €**	**82 €**	**92 €**	**+11% ↗**

Ainsi, le RevPAR moyen en 2022 est de 92€. Il était de 82€ en 2021, soit une augmentation de +11%.

À des fins de « comparaison », mais également pour éclairer le lecteur, le tableau ci-dessous détaille le RevPAR moyen pour le groupe ACCOR pour l'année 2022 (1er et 2nd trimestres), pour les gammes luxe et haut de gamme, milieu de gamme, et économique sur la zone géographique de l'Europe du Sud.

Tableau 21 : RevPAR HT par segment - Groupe ACCOR - Année 2022

Europe du Sud 2022 vs 2029	Taux d'occupation		ADR		RevPAR	
	%	Δ	€	Δ	€	Δ
1er trimestre	59,40%	-8,80%	91,0 €	6,30%	54,1 €	-7,20%
Luxe et haut de gamme	59,40%	-8,80%	235,6 €	16,60%	235,6 €	-1%
Milieu de gamme	57,80%	-9,90%	112,2 €	6,10%	64,9 €	-9,30%
Economique	60,90%	-8,10%	67,5 €	5,10%	41,1 €	-7,10%

Europe du Sud 2022 vs 2029	Taux d'occupation		ADR		RevPAR	
	%	Δ	€	Δ	€	Δ
2nd trimestre	70,60%	-4,60%	98,5 €	9,10%	69,5 €	2,50%
Luxe et haut de gamme	67,60%	-5,20%	257,2 €	16,60%	173,9 €	9,20%
Milieu de gamme	69,90%	-5,30%	119,5 €	8,50%	83,5 €	0,90%
Economique	71,30%	-4,20%	72,0 €	7,90%	51,3 €	1,90%

05.
Les revenus (€) annuels

5.1 Introduction

La société AirDNA fournit mensuellement, pour chaque offre active, les revenus générés[35] lors de sa mise en location. Il est donc possible 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.

5.2 Evolution des revenus (€) depuis 2018

5.2.1 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 171%, évoluant de 175 M€ en 2018 à 474 M€ en 2022, alors que la taux de croissance du nombre d'offres actives était de +19% (29 415 offres actives en 2018 contre 35 044 en 2022).

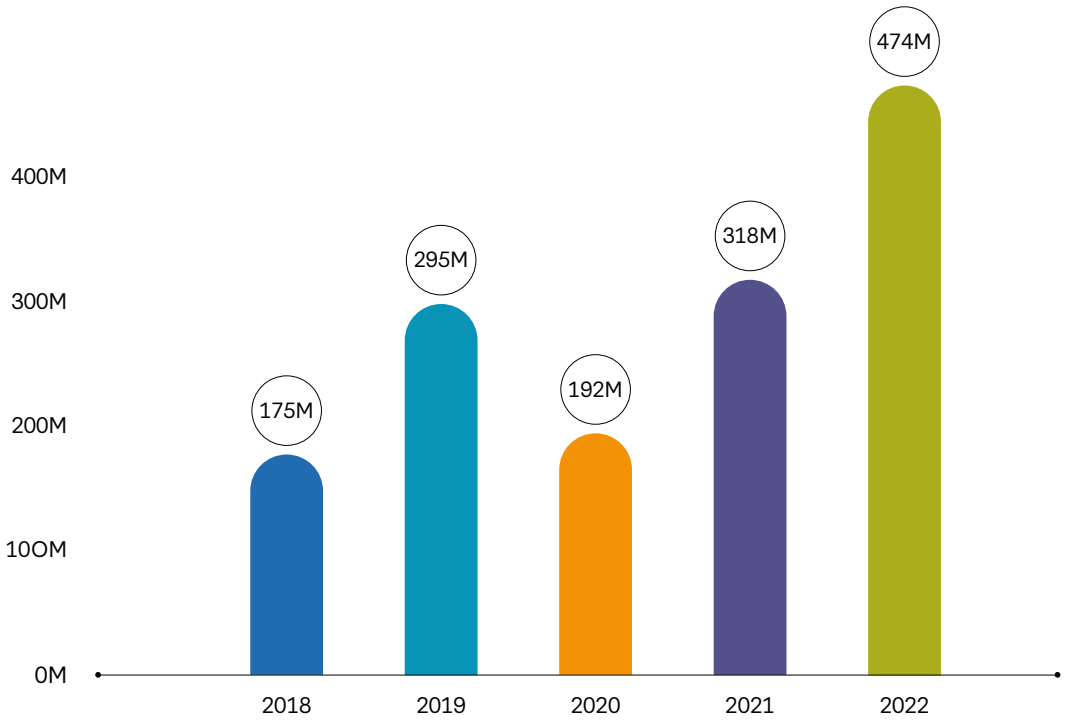
Tableau 22 : Evolution des revenus annuels (€) générés via les plateformes entre les années 2018 et 2022 (source AirDNA)

	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus réalisés (€)	175 068 711	295 442 960	191 871 088	317 639 289	474 091 008
Taux de variation annuel (vs n-1)		+69%	-35%	+66%	+49%

Entre 2021 et 2022, les revenus (€) ont augmenté de plus de 49% pour atteindre plus de 474 millions d'euros. De la même manière, si l'on compare les revenus générés en 2019 et en 2022, on remarque une augmentation de +60%, évoluant de 295 M€ en 2019 à 474 M€ en 2022. ***Cela semble principalement s'expliquer par de très fortes hausses des prix des locations et de la fréquentation, le nombre d'offres n'augmentant que de 8% sur la même période.***

[35] La société AirDNA fournit des données en dollars ($), que nous convertissons en euros (€) en utilisant le taux de change moyen « USD to EUR » mensuel connu.

Figure 30 : Revenus (€) annuels générés via les plateformes (source AirDNA)



5.2.2 Evolution mensuelle

L'analyse mensuelle de ces revenus semble mettre en avant une très forte augmentation des prix pratiqués à la nuitée : entre 2018 et 2022, alors que l'offre et les nuitées n'augmentent respectivement que de 19% et 40%, les revenus augmentent quant à eux de 171%.

Tableau 23 : Variation mensuelle des revenus (€) générés sur les plateformes Airbnb et Vrbo en territoire Corse (source AirDNA)

Revenus	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Janvier	97%	38%	33%	105%	640%
Février	105%	117%	38%	35%	726%
Mars	60%	7%	117%	27%	375%
Avril	89%	-57%	141%	80%	256%
Mai	32%	-40%	141%	38%	161%
Juin	78%	-48%	80%	58%	162%
Juillet	59%	-55%	119%	46%	130%
Août	62%	-28%	15%	50%	101%
Septembre	83%	-29%	47%	39%	166%

Revenus	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2022 vs 2018
Octobre	99%	-27%	82%	65%	336%
Novembre	151%	-10%	154%	46%	738%
Décembre	125%	1%	99%	34%	505%

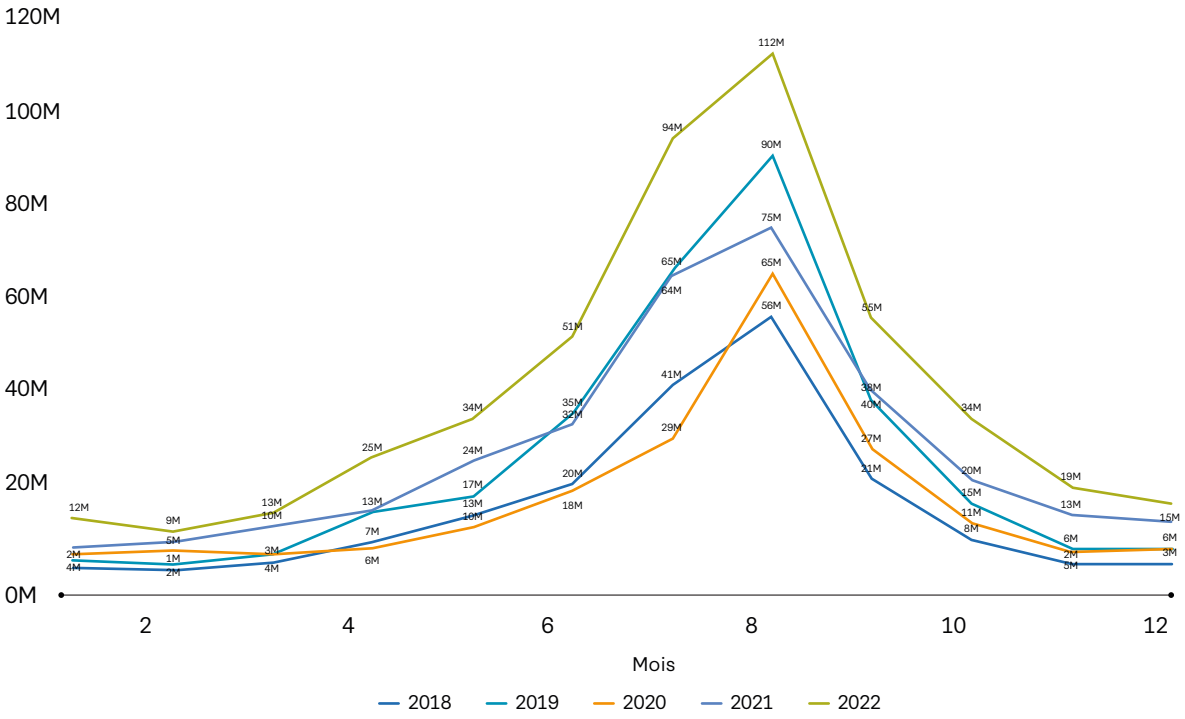
Au fil des années, les revenus dégagés par le marché de la location de meublés augmente de manière très significative. Les mois d'avant-saison, d'arrière-saison et hors saison sont ceux qui connaissent la plus forte croissance en termes de revenus dégagés.

Tableau 24 : Comparaison des revenus générés pendant les années 2019 et 2022, et évolution (source AirDNA)

Revenus (€)	2019	2022	Evolution
Janvier	3 234 111	12 174 117	+276% ↗↗↗↗
Février	2 322 254	9 369 662	+303% ↗↗↗↗
Mars	4 446 737	13 239 458	+198% ↗↗↗
Avril	13 419 269	25 200 648	+88% ↗↗
Mai	16 967 601	33 625 184	+98% ↗↗
Juin	34 791 666	51 243 448	+47% ↗
Juillet	65 247 807	94 011 602	+44% ↗
Août	90 331 577	112323181	+24% ↗
Septembre	37 964 365	55 132 182	+45% ↗
Octobre	15 369 206	33 591 631	+118% ↗↗
Novembre	5 621 375	18 811 595	+235% ↗↗↗
Décembre	5 726 991	15 368 301	+168% ↗↗↗

L'année 2022 est également celle de tous les records concernant les revenus : chaque mois enregistre un niveau de revenus dégagés largement supérieur aux années précédentes.

Figure 31 : Revenus (€) générés mensuellement via les plateformes (source AirDNA)



Le record mensuel de revenus dégagés est atteint en août 2022 avec 112 millions d'euros.

5.2.3 Revenus générés annuellement dans les principales communes : évolution depuis 2018

En 2022, ***les communes générant les revenus les plus importants sont celles de Porto-Vecchio, Zonza, Ajaccio, Calvi et Lecci. À elles seules, ces cinq communes représentent environ 37% des revenus dégagés en Corse pendant l'année 2022.*** Pour la première fois, la comme de Lecci dépasse les communes de Bonifacio et Grosseto-Prugna en termes de revenus générés.

Tableau 25 : Evolution des revenus générés annuellement dans les principales communes de Corse (source AirDNA)

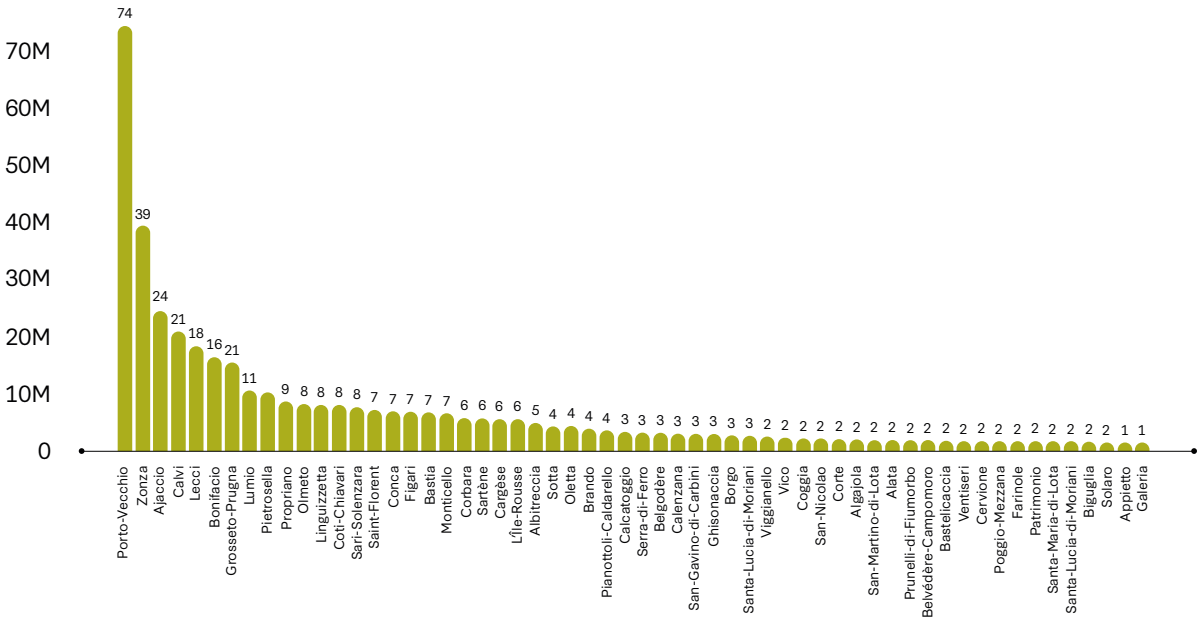
Revenus (M€)	2018	2019	2020	2021	2022
Porto-Vecchio	29,9	52,32	35,79	54,24	74,23
Taux de variation annuel (vs n-1)		+75%	-32%	+52%	+37%
Zonza	12,12	21,25	13,77	24,01	39,5
Taux de variation annuel (vs n-1)		+75%	-35%	+74%	+65%
Ajaccio	11,53	15,52	9,66	16,04	24,45
Taux de variation annuel (vs n-1)		+35%	-38%	+66%	+52%

Revenus (M€)	2018	2019	2020	2021	2022
Calvi	8,63	13,35	8,35	15,2	20,87
Taux de variation annuel (vs n-1)		+55%	-37%	+82%	+37%
Leccia	4,56	8,4	6,11	10,64	18,28
Taux de variation annuel (vs n-1)		+84%	-27%	+74%	+72%

Il est tout de même intéressant de constater que Porto-Vecchio génère en moyenne sur les cinq dernières années :

- *2,2 fois plus de revenus que Zonza ;*
- *3,7 fois plus de revenus que Calvi ;*
- *5,1 fois plus de revenus que Leccia.*

Figure 32 : Revenus (€) générés annuellement dans les principales communes corses pendant l'année 2022 (source AirDNA)



06.

Nombre de propriétaires/ managers[36] de location de meublés

6.1 Introduction

Les données fournies par la société AirDNA permettent enfin 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.

6.2 Offre active

Le tableau ci-dessous présente 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 34% entre 2018 et 2022, passant de 11 170 à 15 010.

Ainsi, en 2022, 15 010 propriétaires/managers géraient un parc de 23 155 logements sur la plateforme Airbnb, soit une moyenne de 1,54 offres par propriétaires/managers. On peut noter qu'entre 2021 et 2022, le nombre de propriétaires/managers présents sur Airbnb connait une forte augmentation (+17%).

Par ailleurs, sur l'ensemble des 13 566 offres proposées par Vrbo en 2022, 359 seulement sont gérées par des gestionnaires de propriétés. Le reste du parc de logement étant géré en majorité par des managers individuels.

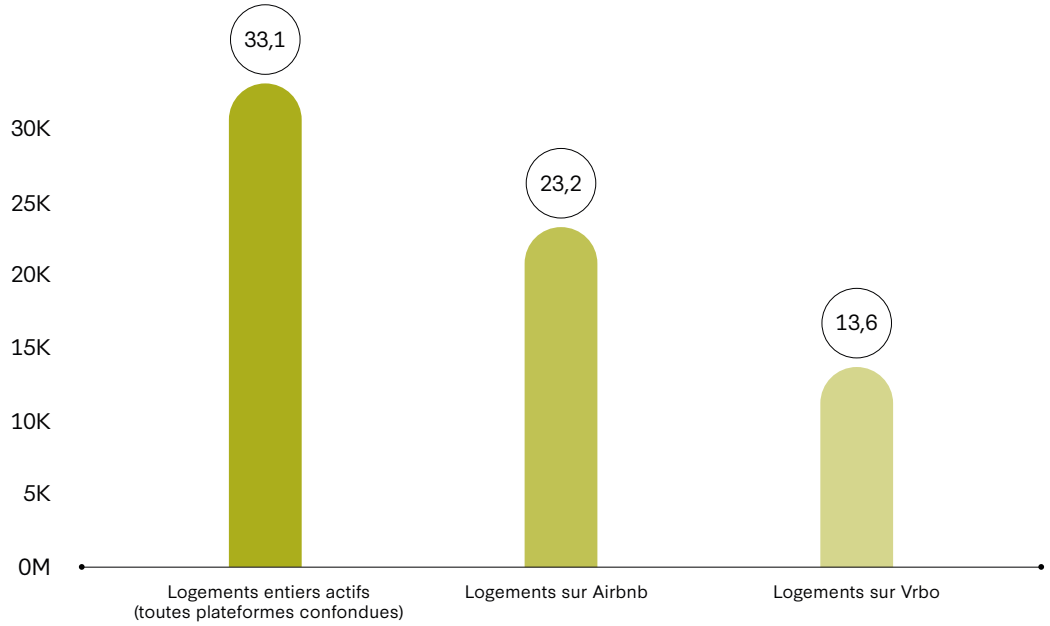
[36] Plutôt que le terme de « propriétaire », on emploiera ici le terme de « propriétaires/managers », plus approprié aux différents profils de propriétaires que l'on peut trouver sur les plateformes : des propriétaires titrés (possédant le titre de propriété de l'offre) et des « managers » (individus) 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.

Tableau 26 : Nombre de propriétaires/managers opérant l'offre active, par plateforme - évolution depuis 2018

	2018	2019	2020	2021	2022
Offres actives	29 415	32 262	35 374	31 118	35 044
Taux de variation annuel (vs n-1)	+20%	+10%	+10%	-12%	+13%
Via Airbnb	18 106	20 893	20 264	20 843	23 155
Taux de variation annuel (vs n-1)	+26%	+15%	-3%	+3%	+11%
Via Vrbo	12 677	13 433	17 126	12 999	13 566
Taux de variation annuel (vs n-1)	+15%	+6%	+27%	-24%	+4%
Via Airbnb ET Vrbo	1 368	2 064	2 016	2 724	1 677
Taux de variation annuel (vs n-1)	+36%	+51%	-2%	+35%	-38%
Propriétaires/Managers Airbnb	11 170	12 752	12 364	12 859	15 010
Taux de variation annuel (vs n-1)	+23%	+14%	-3%	+4%	+17%
Propriétaires/Managers Vrbo	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu
Dont gestionnaires de propriétés Vrbo	39	38	34	29	25
Logements entiers gérés par ces Gestionnaires	1 156	1 263	1 608	655	359

En 2022, les logements entiers actifs loués (33 146) représentent la majeure partie de l'offre proposée via les plateformes de location de meublés, pour ne pas dire la totalité (95%).

Figure 33 : Répartition des logements entiers actifs par plateforme pendant l'année 2022 (source AirDNA)



07.
Une offre qui « désaisonnalise »

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. En 2022, après plusieurs hausses annuelles consécutives, les nuitées hors saison (1 377 132) représentent 16% des nuitées totales de l'année 2022, soit une augmentation de +170% en trois ans.

Tableau 27 : Répartition des nuitées en fonction de la saison et évolution depuis 2018 (source AirDNA)

Nuitées	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Avant-saison (avril-mai-juin)	1 575 219	26%	1 667 980	27%	734 001	17%	1 673 255	25%	2 232 322	36%
Haute-saison (juillet-août)	2 779 715	46%	2 724 883	43%	2 005 592	47%	2 504 311	38%	3 015 448	21%
Arrière-saison (sept-oct)	1 167 422	19%	1 324 820	21%	947 488	22%	1 348 209	21%	1 768 967	21%
TOTAL saison	5 522 356	92%	5 717 683	91%	3 687 081	86%	5 525 775	84%	7 016 737	84%
Hors-saison (nov-mars)	510 040	8%	567 114	9%	593 163	4%	1 044 165	16%	1 377 132	16%
TOTAL année	6 031 396	100%	6 282 797	100%	4 280 244	100%	6 569 940	100%	8 393 869	100%

À contrario, les nuitées réalisées pendant la haute-saison sont en baisse : elles représentaient 46% des nuitées totales en 2018 ; en 2022 elles ne représentent plus que 36%.

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

Tableau 28 : Répartition des revenus (€) en fonction de la saison et évolution depuis 2018 (source AirDNA)

Nuitées	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Avant-saison (avril-mai-juin)	39 538 364 €	23%	65 178 537 €	22%	34 038 385 €	18%	70 895 931 €	22%	110 069 280 €	23% ↗
Haute-saison (juillet-août)	96 731 174 €	55%	155 579 384 €	53%	94 609 117 €	49%	139 111 701 €	44%	206 334 783 €	44%
Arrière-saison (sept-oct)	28 449 551 €	16%	53 333 571 €	18%	38 112 376 €	20%	60 009 286 €	19%	88 723 813 €	19%
TOTAL saison	164 719 089 €	94%	274 091 492 €	93%	166 759 878 €	87%	270 016 918 €	85%	405 127 875 €	85%
Hors-saison (nov-mars)	10 349 622 €	6%	21 351 468 €	7% ↗	25 111 210 €	13% ↗	47 622 371 €	16% ↗	68 963 133 €	16%
TOTAL année	175 068 711 €	100%	295 442 960 €	100%	191 871 088 €	100%	317 639 289 €	100%	474 091 009 €	100%

Ainsi, en 2022, 44% des revenus issus des meublés de tourisme sont réalisés pendant la haute-saison touristique, contre 55% en 2018.

08.
Annexes

8.1 Annexe 1 : Jours réservés mensuellement au sein des offres en tières actives en fonction du nombre de chambres – année 2022

Chambres	Janv-22	Fév-22	Mars-22	Avr-22	Mai-22	Juin-22
0	4 255	3 573	5 478	10 233	15 397	22 927
1	23 192	19 172	28 425	54 370	76 646	107 168
2	22 721	17 519	26 376	53 764	66 851	90 046
3	11 419	8 699	12 389	25 339	32 032	41 734
4	6 749	4 688	6 743	13 842	16 368	23 231
5	2 480	1 831	2 599	5 219	6 942	9 408
6	670	517	873	1 715	2 348	3 160
7	243	197	198	585	680	1 034
8	134	83	167	372	407	631
9	23	18	11	2	95	128
10	39	16	27	73	120	116
11	1	-	-	-	-	2
13	-	-	8	-	25	-
15					21	-
18	13	1	4	4	2	
20						-

Chambres	Juil-22	Août-22	Sept-22	Oct-22	Nov-22	Déc-22
0	32 778	39 827	27 012	13 799	6 888	4 983
1	150 995	185 270	127 890	72 183	35 548	27 046
2	135 414	155 491	100 467	66 745	34 310	26 548
3	61 779	68 867	43 851	30 996	16 465	14 134
4	33 746	36 531	23 599	18 199	10 190	9 004
5	12 829	13 463	9 179	7 247	3 904	3 305
6	4 300	4 396	3 232	2 425	1 522	1 187
7	1 319	1 434	969	764	471	433
8	826	867	491	446	303	256
9	117	123	102	112	38	14
10	85	140	114	107	81	89
11	8	30	12	-	-	-
13	9	27	7	-	-	
15	5	-	10	2	9	12
18	3	7			9	25
20	9	19	8	5		

Par exemple, 4 255 ont été recensés au mois de janvier 2022 au sein des offres comportant « 0 » chambre.

8.2 Annexe 2 : Glossaire

- **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.
- **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).

8.3 Annexe 3 : Rappel de la réglementation de la location de meublés de tourisme

8.3.1 Que dit la réglementation ?

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 règlementation 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.

Pour en savoir plus :

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.

Consulter le guide :

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 connaitre pour s'assurer de la légalité de la mise en location.

8.3.1 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 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 appliquer 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.

8.3.3 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 de 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.

8.3.4 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, Abritel...) 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[37].

8.3.5 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.

8.3.6 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[38].

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[39].

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 peuvent

[37] Article L. 324-1-1. al.4 du code du tourisme. Direction Générale des Entreprises.

[38] Clerima L. (2022, février). Pour les investisseurs, les locations saisonnières de type Airbnb perdent de l'intérêt. *Le Monde.*

[39] CRof G. (2021, décembre). Destination à la mode Marseille rattrape son retard en matière de contrôle des meublés de tourisme. *Le Monde.*

être autorisés à la location touristique. Les quotas variant en fonction des zones[40]. Paris envisage également la mise en place de quotas dans les quartiers tendus au cours de l'année 2022[41].

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 anonces 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[42].

[40] Rey-Lefebvre I. (2021, novembre). Saint-Malo bataille contre la prolifération des locations touristiques de courte durée. *Le Monde.*

[41] Guillou C. (2021), décembre). Paris renforce encore son arsenal contre la location touristique professionnelle de type Airbnb. *Le Monde.*

[42] Rey-Lefebvre I. (2021, décembre). Airbnb tarde à se mettre en conformité avec la loi. *Le Monde.*

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Agenza di u Turisimu di a Corsica
Agence du Tourisme de la Corse

2023

Cahier du Tourisme n°14

Observation du marché de la location de meublés de tourisme en Corse en 2022

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 décembre 2022.

Comparaison de l'année 2022 avec les années 2018 à 2021.

Photos et édition
© ATC

Contact Pôle Centre de Ressources

Robert Menasse
+33 (0)4 95 51 77 76
rmenasse@atc.corsica

Contacts de l'Observatoire

Anne Casabianca
+33 (0)4 95 51 77 55
acasabianca@atc.corsica

Marc Simoni
+33 (0)4 95 51 77 45
msimoni@atc.corsica

Agence du Tourisme de la Corse

17, boulevard du roi Jérôme
20181 Ajaccio Cedex 01

contact@atc.corsica
+33 (0)4 95 51 77 00