



**A LETTERA
HORS-SÉRIE**

Observation du foncier, du logement et de l'urbanisme

**LES MEUBLÉS
DE TOURISME
EN CORSE**

www.aue.corsica

COLLETTIVITÀ di **CORSICA**
COLLECTIVITÉ de **CORSE**

Agenza d'Urbanismu
è d'Energia di a Corsica
Agence d'Urbanisme
et d'Énergie de la Corse



Édito



En une dizaine d'années, la thématique des meublés de tourisme est devenue prégnante dans les territoires touristiques européens, et donc en Corse. Enrichissement économique, spéculation foncière et immobilière, impact sur l'offre hôtelière, diminution des locations à l'année, changements de destination des biens, transformations sociologiques : ces phénomènes qui s'entrecroisent ont été largement scrutés et commentés, et continuent à l'être. Toutefois, en Corse, malgré les enjeux, notre connaissance de ce phénomène reste largement perfectible. L'objectif de ce hors-série est de remédier en partie à ce manque, en portant un regard sur l'influence des meublés de tourisme sur les marchés foncier et immobilier de la Corse depuis 2022.

Pour réaliser cette analyse, l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse a mené, avec l'Agence du Tourisme de la Corse et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Corse, une politique d'acquisition des données issues des principales plateformes spécialisées. Une méthodologie commune a été élaborée afin d'objectiver les données issues du moissonnage de ces plateformes internet.

Le phénomène des meublés de tourisme se confronte aujourd'hui à la volonté, soulignée en 2015 dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, de combattre l'installation d'une économie de rente saisonnière. Profitable à beaucoup d'acteurs privés et publics mais inégalitaire et engendrant de multiples tensions sociales et environnementales, le paracommercialisme constitue annuellement une source de recettes de plusieurs centaines de millions d'euros. Il reste toutefois à la merci de la volatilité de la demande touristique ou d'un retournement de conjoncture économique.

Ce hors-série se propose d'offrir aux acteurs privés et publics des territoires des données à jour et objectives, illustrées par des graphiques et des cartographies. En cela cette publication, consacrée à un phénomène aussi incontournable, mais ô combien polémique que les meublés de tourisme, participe à l'élaboration d'un consensus pour l'élaboration de politiques d'aménagement et de développement durable de la Corse.

Julien PAOLINI

Président de l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse

Présentation et méthodologie de la Lettre

Les annonces ont été récoltées à intervalle régulier sur deux plateformes (Airbnb et Aritel/Vrbo) par un unique prestataire (Likibu). Elles couvrent les années 2022-2024, la dernière livraison disponible datant d'octobre 2024. Les chiffres et montants donnés dans cette publication font référence à cette seule source de données.

Certains aspects techniques influencent l'analyse des données : publication sur plusieurs plateformes d'un même bien, détection des prix aberrants, détermination des jours réservés et des prix pratiqués, etc. Ces aspects techniques se précisent grâce à nos échanges avec la DREAL Corse et l'ATC, et grâce à l'expérience acquise auprès de différents fournisseurs. Cette année, la commande inclut un niveau de détail supérieur, visant à définir une méthode et des indicateurs reproductibles.

ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES MEUBLÉS DE TOURISME

(2022-2024)

Entre 2022 et 2024, la présence des meublés de tourisme croît significativement. Le seuil symbolique des 30 000 biens disponibles au moins une fois dans l'année est franchi, soit 11,5 % des logements en Corse. Les meublés de tourisme s'inscrivent donc désormais de façon pérenne dans la vie sociale de l'île tout comme dans son économie, puisque le chiffre d'affaires est en croissance rapide, passant de 290 millions d'euros en 2022 à plus de 375 millions d'euros en 2024 (environ + 30 %). Le recours aux meublés de tourisme est centré sur la saison estivale, le mois d'août constituant toujours le pic de fréquentation et du taux d'occupation. À lui seul, il a généré en 2024 pour la première fois plus de 100 millions d'euros, environ un quart du total annuel. Les biens sont de plus en plus disponibles tout au long de l'année, semblant correspondre à l'étalement de la saison touristique, avec un étiage persistant entre novembre et mars.

Entre janvier 2022 et septembre 2024, les tendances consolidées du marché suggèrent que l'accroissement de l'offre des meublés de tourisme (+ 22 %, moyenne glissante sur 12 mois) est supérieur à la hausse de la demande, comme l'illustre la diminution de 4 % du taux d'occupation. Ce mouvement limite la hausse du prix moyen journalier (+ 8 %, atteignant 104 euros) ainsi que l'augmentation du revenu moyen annuel par logement (+ 5 %, atteignant 1305 euros), alors que l'inflation est d'environ 12 % depuis 2022. Le recours aux meublés de tourisme s'est accru à partir de mai 2023 (hausse du nombre de nuitées, du chiffre d'affaires et remontée du taux d'occupation). L'arrivée de nouveaux biens aboutit à un phénomène contre-intuitif : les meublés de tourisme s'implantent durablement dans la société corse, avec une forte augmentation de leur nombre et de leur chiffre d'affaires global. Pourtant, l'augmentation du prix des nuitées et des revenus moyens demeure limitée, en raison d'une hausse de la demande inférieure à celle de l'offre.

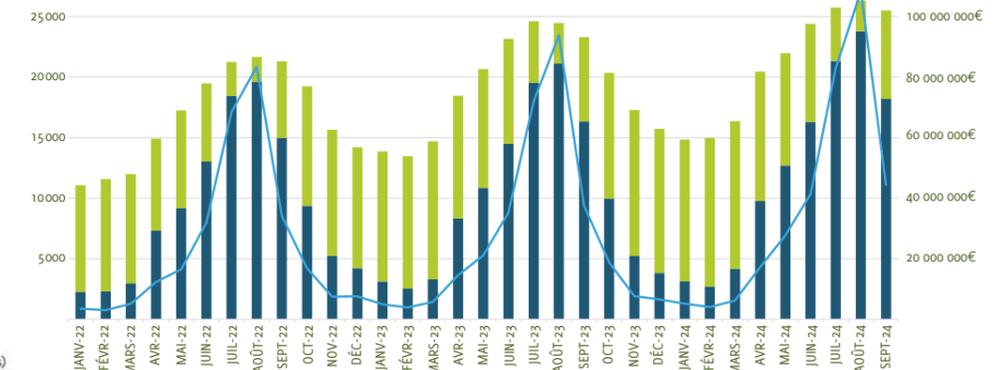
LES DONNÉES :
Cliquez ici ou scannez le QR CODE



OPEN DATA CORSICA

Évolution mensuelle des logements et du chiffre d'affaires en Corse

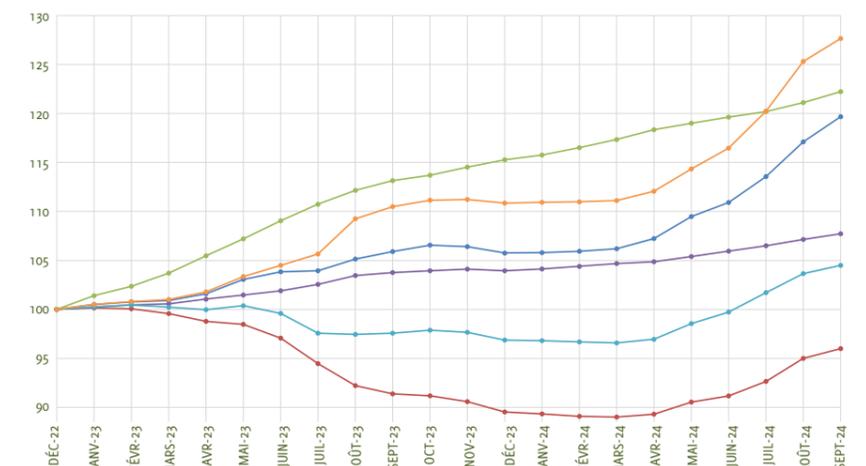
— Nombre de logements disponibles / vides
— Nombre de logements réservés
— CA généré (frais de ménage et de plateforme exclus)



Évolution du marché des meublés de tourisme (2022-2024)

Moyenne glissante annuelle (base 100)

— Nuitées
— Taux d'occupation
— Logements réservés
— Prix moyen
— Revenu par logement
— Revenu



ANALYSE TERRITORIALE DES MEUBLÉS DE TOURISME (MAI-SEPTEMBRE 2024)

RÉPARTITION ET REVENUS DES MEUBLÉS DE TOURISME PAR EPCI

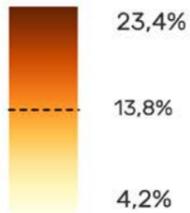
La diversité du marché des meublés de tourisme est perceptible à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ce secteur de l'économie est incontournable dans le Sud-Corse : entre mai et octobre, les meublés de tourisme disponibles représentent 23 % du parc de logements et génèrent 98 millions d'euros, soit une somme deux fois supérieure à celles de l'Alta Rocca (46 millions d'euros, 20 % du parc) et de Calvi-Balagne (33 millions d'euros, 19 % du parc). Au sein des communautés d'agglomération d'Ajaccio et de Bastia, la visibilité des meublés de tourisme se dilue dans le nombre de résidents permanents. Avec 4 % des logements disponibles, la CAB connaît la plus faible proportion, équivalente à celle de la communauté de communes Pasquale Paoli n'offrant aucune façade littorale.



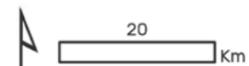
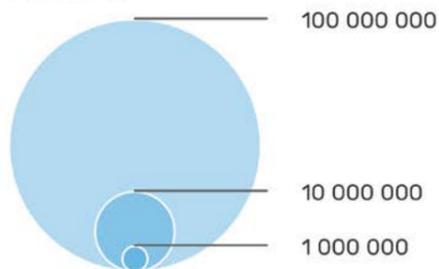
LES DONNÉES :
Cliquez ici
ou scannez le QR CODE

OPEN DATA CORSICA

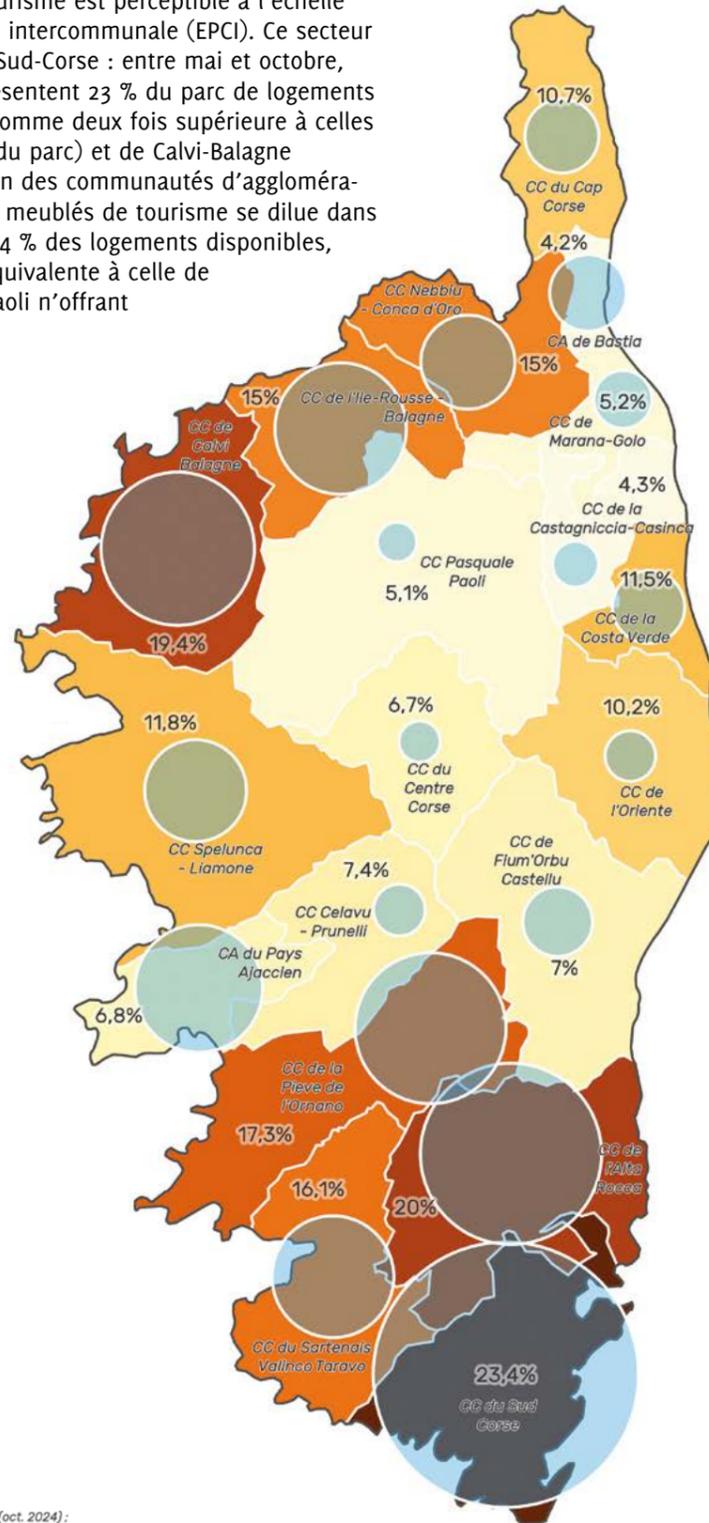
Part du parc de logement proposé en meublés tourisme



Revenus générés - hors frais (1/05/24 - 30/09/24)



Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likibu (oct. 2024) ; Logements : INSEE RP-2021 ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU



RÉPARTITION ET REVENUS DES MEUBLÉS DE TOURISME PAR COMMUNE

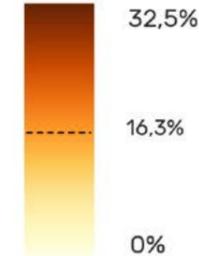
Entre début mai et fin septembre 2024, les offres sur la commune de Portivechju ont généré plus de 56 millions d'euros de revenus, soit 16 % du montant total (354 millions d'euros). Six autres communes dépassent les 10 millions d'euros : Zonza, où environ un tiers des logements est disponible en meublé de tourisme, Calvi, Aiacciu, Lecci, Bunifaziu et Grussettu à Prugna. A contrario, les communes n'ayant pas de façade littorale ne captent pas les flux principaux, et leur offre de biens est faible.



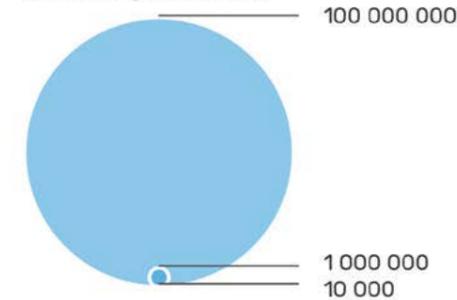
LES DONNÉES :
Cliquez ici
ou scannez le QR CODE

OPEN DATA CORSICA

Part du parc de logement proposé en meublés tourisme



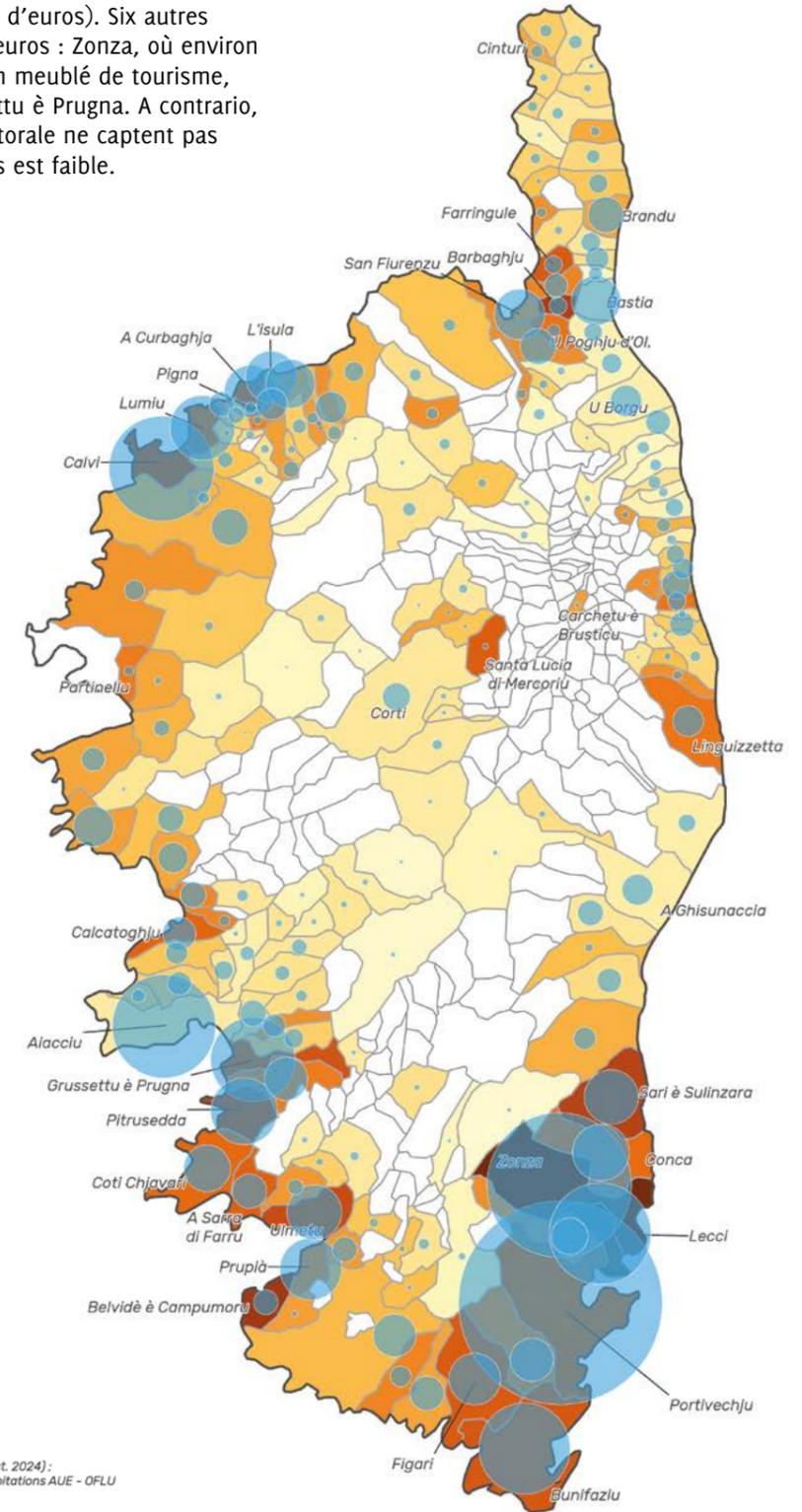
Revenus générés (€)



Communes inférieures à 11 biens proposés



Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likibu (oct. 2024) ; Logements : INSEE RP-2021 ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU

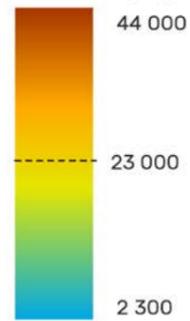


ANALYSE TERRITORIALE DES MEUBLÉS DE TOURISME (MAI-SEPTEMBRE 2024)

REPRÉSENTATION SPATIALE DU REVENU MOYEN GÉNÉRÉ PAR LES MEUBLÉS DE TOURISME

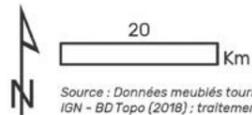
Une représentation détachée des limites communales (hexagones de 5 km carrés) illustre plus précisément la diversité du phénomène des meublés de tourisme, notamment quand on l'analyse sous le prisme du revenu moyen par bien. Celui-ci est 19 fois supérieur dans l'hexagone ayant le montant le plus élevé, en comparaison avec celui au montant le moins élevé. L'extrême-sud attire toujours autant tandis que les revenus sont faibles tout le long du pays bastiais. Quatre grandes zones apparaissent : l'extrême-sud, la Balagne, les pays ajaccien et bastiais. De plus, les meublés de tourisme ne se situent pas sur tous les hexagones côtiers.

Revenu moyen par bien disponible (€)

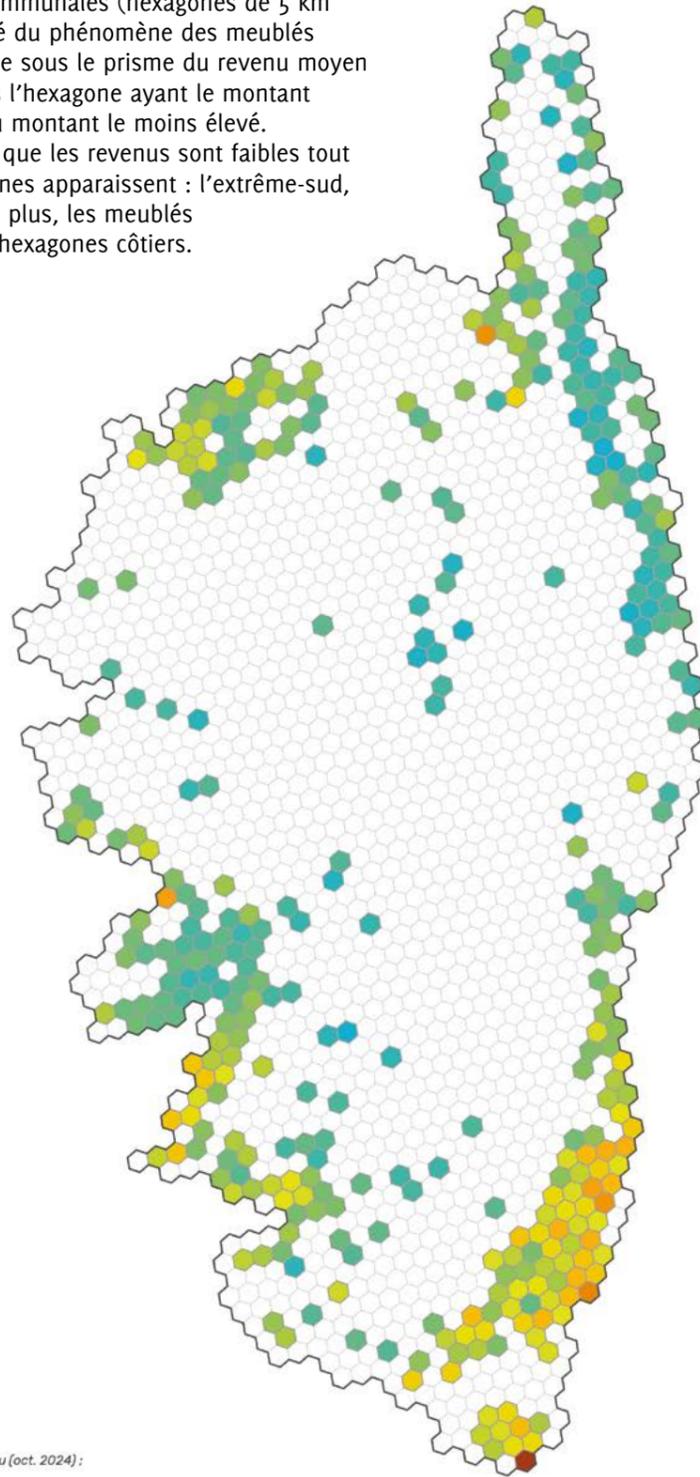


Maillage regroupant moins de 11 biens disponibles

La surface d'un hexagone est de 5,1 km²



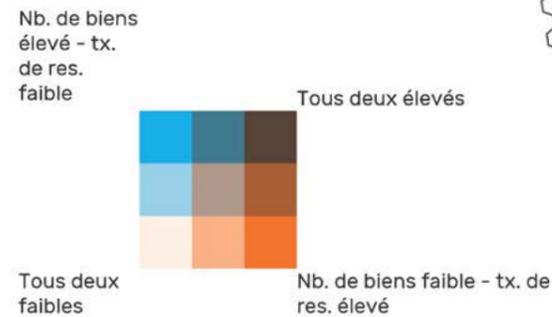
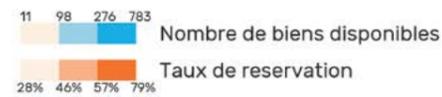
Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likibu (oct. 2024) ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU



REPRÉSENTATION SPATIALE DE L'OFFRE ET DU TAUX DE RÉSERVATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

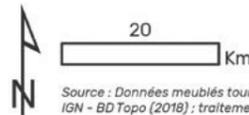
Les taux de réservation sont importants dans les hypercentres d'Ajaccio, de Bastia et Calvi, avec en moyenne des séjours de courte durée. Un faible nombre de biens disponibles se rencontre dans les territoires périurbains, comme dans les arrière-pays ajaccien et balanin. Il faut noter que le maillage surfacique couvre des densités de logements différentes, une même couleur pouvant représenter une urbanisation diffuse ou plus resserrée (par exemple l'Alta Rocca et le sud du pays bastiais).

Le revenu moyen par bien ne correspond pas systématiquement au nombre de biens disponibles et au taux de réservation. Cette différence s'explique par la présence de biens aux tarifs élevés dans des endroits prisés.

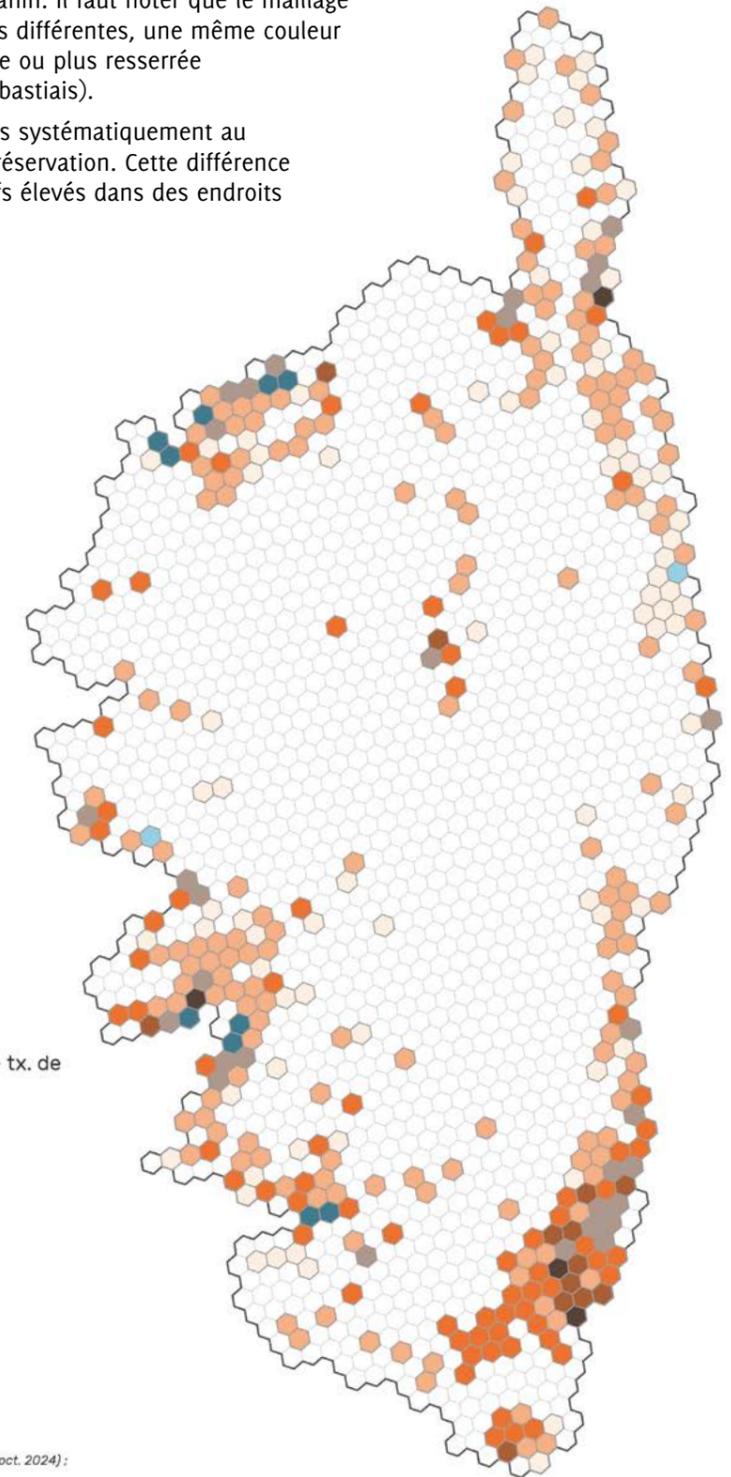


Maillage regroupant moins de 11 biens disponibles

La surface d'un hexagone est de 5,1 km²



Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likibu (oct. 2024) ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU



LES MEUBLÉS DE TOURISME ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

(2019-2024)

CROISEMENT DU PRIX DE L'IMMOBILIER ET DU REVENU MOYEN GÉNÉRÉ PAR LES MEUBLÉS DE TOURISME PAR COMMUNE

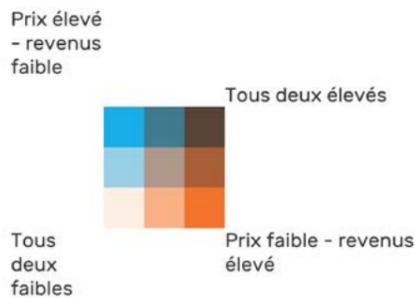
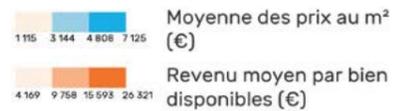
REPRÉSENTATION SPATIALE DU CROISEMENT ENTRE LE PRIX DE L'IMMOBILIER ET LE REVENU MOYEN GÉNÉRÉ PAR LES MEUBLÉS DE TOURISME

C'est dans l'extrême-sud et la rive sud du pays ajaccien que l'échauffement semble le plus grand entre le coût de l'immobilier et les revenus engendrés par les meublés de tourisme. La faible part de meublés de tourisme au sein du parc de logement dans le territoire bastiais et l'arrière-pays ajaccien semble limiter cette relation.



LES DONNÉES :
Cliquez ici
ou scannez le QR CODE

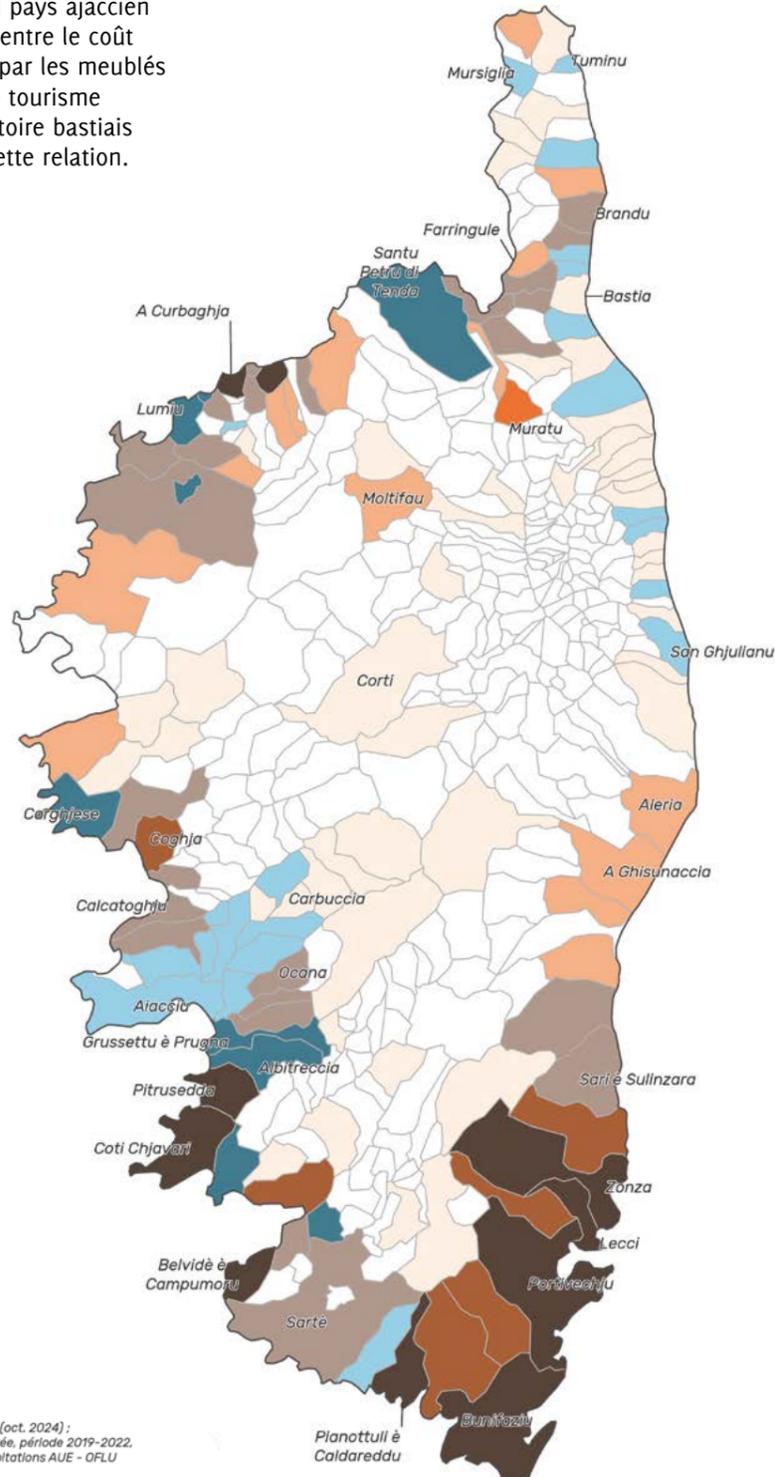
OPEN DATA CORSICA



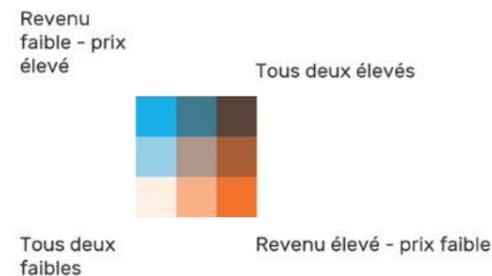
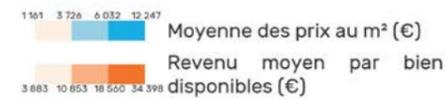
Communes inférieures à 11 biens proposés et 11 logements vendus



Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likiu (oct. 2024) ; Données ventes logements : dv3f (DGFiP/DGALN/Cerema) base épurée, période 2019-2022, prix avec frais de notaire ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU

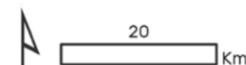


Même les communes avec le plus d'activité touristique disposent de surfaces où la combinaison de biens disponibles et de transactions immobilières reste faible. L'extrême-sud et la rive sud de l'agglomération ajaccienne présentent des zones d'échauffement entre les prix de l'immobilier et le revenu moyen des meublés de tourisme. Le littoral et le piémont porto-vecchiais se différencient.

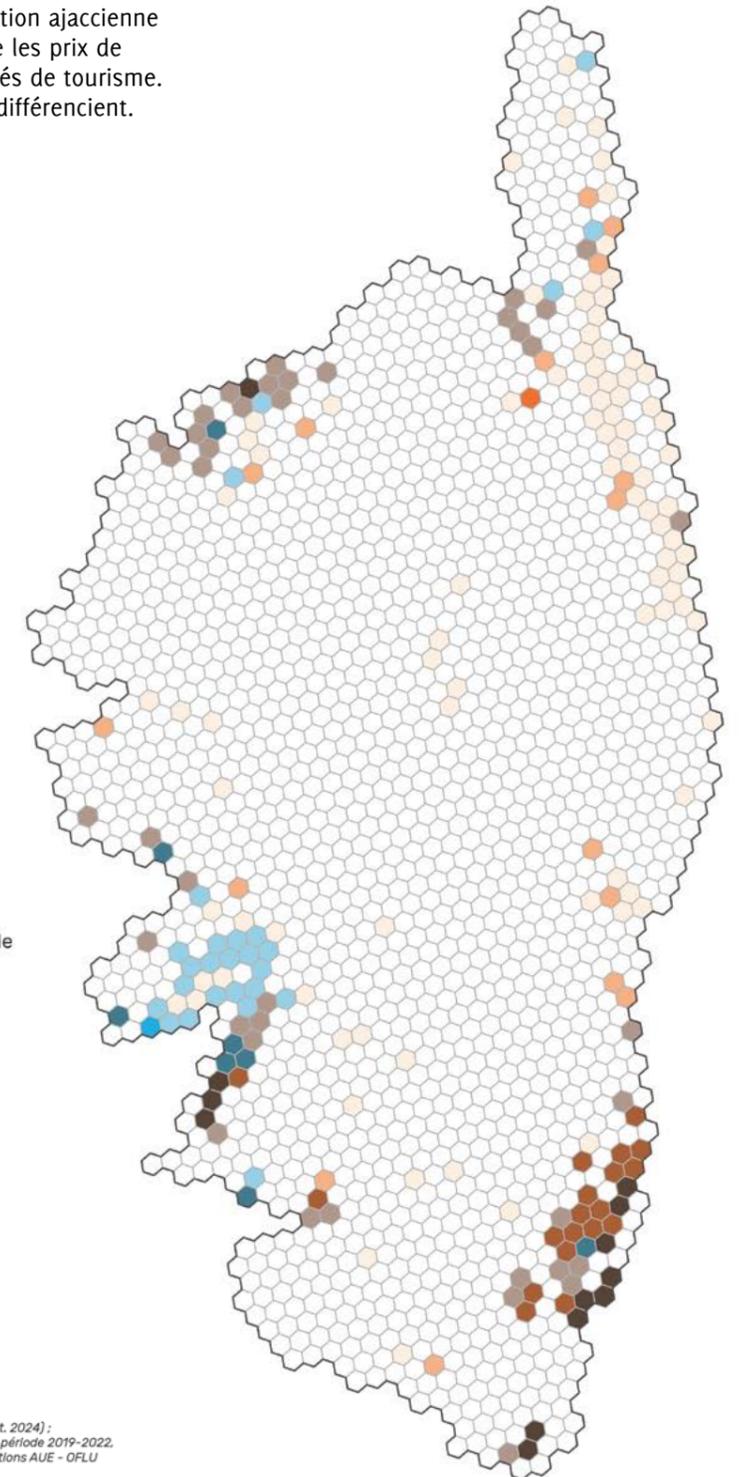


Maillage regroupant moins de 11 biens disponibles et moins de 11 logements vendus

La surface d'un hexagone est de 5,1 km²



Source : Données meublés tourisme : du 1/05/24 au 1/10/24 - Likiu (oct. 2024) ; Données ventes logements : dv3f (DGFiP/DGALN/Cerema) base épurée, période 2019-2022, prix avec frais de notaire ; IGN - BD Topo (2018) ; traitements et exploitations AUE - OFLU



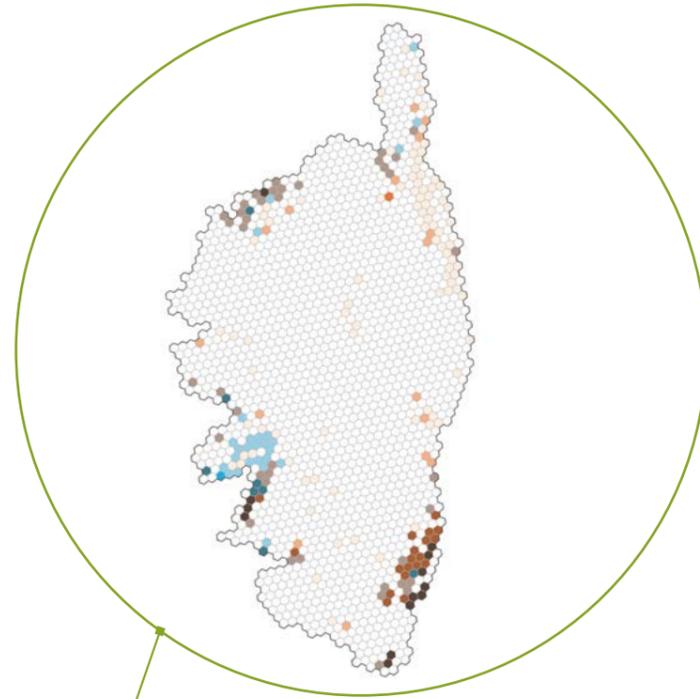
LES MEUBLÉS DE TOURISME ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

(2019-2024)

LE REVENU MOYEN PAR BIEN DISPONIBLE ET LE PRIX DE L'IMMOBILIER

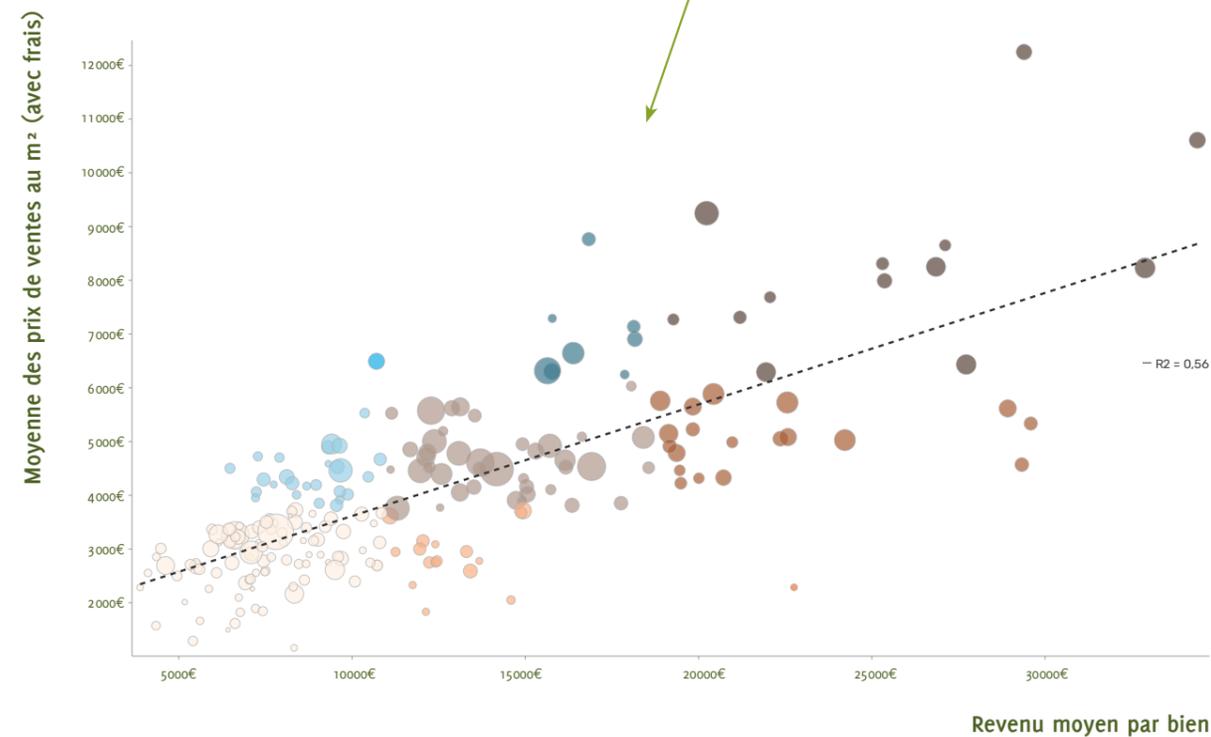
Une corrélation positive peut être établie entre les prix de l'immobilier et le revenu moyen d'un meublé de tourisme. Ceci est d'autant plus vrai quand, comme ici, on analyse cette tendance en se détachant des limites communales avec des hexagones de 5 km carrés.

Chaque hexagone de la carte précédente est représenté par sa couleur, la taille des cercles est proportionnelle au nombre de biens disponibles à la location. Les hexagones offrant le plus de biens disponibles ont généralement un revenu et un prix de l'immobilier modérés, se situant généralement dans des tissus plus denses.



Corrélation entre le prix de l'immobilier et le revenu d'un meublé de tourisme

Les cercles du graphique correspondent aux hexagones de la carte précédente (p.9).



SOMMAIRE

Édito.....	2
Présentation et méthodologie de la Lettre.....	2
LES MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE	
• Évolution générale des meublés de tourisme.....	3
(2022-2024)	
• Analyse territoriale des meublés de tourisme.....	4
(mai - septembre 2024)	
• Les meublés de tourisme et le marché immobilier.....	8
(2019-2024)	

GLOSSAIRE

- Bien disponible** : bien disponible à la location au moins une nuit sur la période.
- Bien réservé** : un bien qui a fait l'objet d'au moins un séjour sur la période.
- Taux de réservation** : Nombre de jours réservés divisé par le nombre de jours disponibles.
- Revenu moyen par bien** : somme des revenus divisé par le nombre de biens disponibles.
- Nuitée** : nombre de nuits lors desquelles le bien est réservé.
- Meublés de tourisme** : Hébergement marchand disponible sur une plateforme internet pour une durée de court ou moyen séjour.

SOURCE DE DONNÉES

- Meublés de tourisme : données Likibu (livraison octobre 2024, plateformes Airbnb, Abritel/Vrbo).
- Données DV3F (2019-2022, base épurée AUE-OFLU)

Cette publication a été réalisée dans le cadre des travaux menés par l'AUE

Tristan Casabianca - chargé d'études

Thomas Laniesse - chargé d'études

Julien Luciani - chargé d'études

Benjamin Gilormini - directeur délégué à l'Aménagement du Territoire



www.aue.corsica

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Agenza d'Urbanisimu
è d'Energia di a Corsica
Agence d'Urbanisme
et d'Énergie de la Corse

