

Mardi 28 juillet 2015

Agence du Tourisme de la Corse

Etude sur l'économie informelle en
Corse

Projet de rapport intermédiaire Phase I
**Document de travail – Prière de ne pas
diffuser**

Sommaire

1. QUELQUES ELEMENTS DE METHODOLOGIE ET DE CONTEXTE	4
1.1 UN RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ETUDE.....	4
1.2 LA METHODOLOGIE EMPLOYEE	9
1.2.1 LES DIFFERENTES PHASES DE LA MISSION	9
1.2.2 LES SOURCES D'INFORMATION	14
1.2.3 LES LIMITES DE LA DEMARCHE D'INVESTIGATION	15
1.3 LES SPECIFICITES DE L'ECONOMIE INSULAIRE.....	16
1.3.1 LES EQUILIBRES GENERAUX	16
1.3.2 LA BALANCE COMMERCIALE	19
1.3.3 UNE VISION SECTORIELLE DE L'ECONOMIE	23
2. LE DYNAMISME DU TOURISME EN CORSE	28
2.1 UNE PREMIERE ESTIMATION A PARTIR DES FLUX DE TRANSPORT	28
2.1.1 UN REGARD SUR L'EVOLUTION HISTORIQUE DES FLUX DE TRANSPORT	28
2.1.2 LE TRANSPORT AERIEN	30
2.1.3 LE TRANSPORT MARITIME ET SON EVOLUTION	34
2.2 LES GRANDS VOLUMES DE FREQUENTATION TOURISTIQUE	39
2.2.1 LES CARACTERISTIQUES GENERALES	39
2.2.2 UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES FLUX GLOBAUX DE FREQUENTATION	40
2.3 UNE APPROCHE DES COMPORTEMENTS DE CONSOMMATION	53
2.3.1 UN REGARD SUR LES NATIONALITES REPRESENTÉES	53
2.3.2 LA DUREE DES SEJOURS	61
2.3.3 UN REGARD SUR LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	63
2.3.4 LES MODES D'HEBERGEMENT PRIVILEGIÉS	65
2.4 LES GRANDES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE.....	70
2.4.1 PORTRAIT DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT MARCHAND	70
2.4.2 UNE DESCRIPTION DU POIDS ECONOMIQUE DES DIFFERENTES COMPOSANTES	85
2.4.3 UNE PREMIERE VERSION DE LA CHAINE DE VALEUR	91

3. <u>DE L'URBANISME AU GISEMENT DE L'INFORMEL</u>	93
3.1 LE PARALLELE DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT	93
3.1.1 UNE PRESENTATION SUCCINCTE DE LA DEMOGRAPHIE INSULAIRE	93
3.1.2 LE LOGEMENT INSULAIRE	102
3.2 LE GISEMENT DE L'INFORMEL	112
4. <u>UN BENCHMARK DE DESTINATIONS TOURISTIQUES</u>	118
4.1 UNE ANALYSE LONGITUDINALE	118
4.1.1 CAS N°1 : UNE REVUE DES MEILLEURES PRATIQUES URBAINES	118
4.1.2 CAS N°2 : FOCUS SUR LE LANGUEDOC-ROUSSILLON	122
4.1.3 CAS N°3 : FOCUS SUR L'AUVERGNE	132
4.1.4 CAS N°4 : FOCUS SUR LES BALEARES	141
4.1.5 CAS N°5 : FOCUS SUR LA SARDAIGNE	149
4.2 UNE SYNTHESE COMPARATIVE	160

1. Quelques éléments de méthodologie et de contexte

Il semble important, à ce stade préliminaire, de rappeler les conditions dans lesquelles a été conduite l'étude : en effet la présentation du périmètre du travail à effectuer, la méthodologie employée, et la qualité des sources d'informations utilisées, reste une étape indispensable à la compréhension des résultats qui seront exposés.

1.1 Un rappel des objectifs de l'étude

La conduite de l'étude consacrée au développement de l'économie informelle en Corse souhaitée par l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) vise à dresser un état des lieux du développement de l'hébergement touristique non-marchand à l'échelle insulaire et à se doter d'une stratégie de traitement de cette problématique.

Ce travail se distingue par le fait qu'aucune étude spécifique sur le sujet n'ait jamais été entreprise. **Les seules données disponibles en matière d'offre d'hébergement locatif non-marchand en Corse proviennent d'extrapolations issues d'autres travaux, soulignant le caractère de *terra incognita* de cette part de l'activité touristique.**

Bien comprendre la portée de l'exercice à réaliser réclame de tenir compte d'une série de facteurs spécifiques qui circonscrivent les enjeux d'un tel travail.

a) Une organisation institutionnelle spécifique

L'organisation des politiques publiques s'effectue sur un mode particulier puisque la Corse bénéficie d'un dispositif institutionnel original. La Collectivité Territoriale de Corse assume en effet de nombreuses prérogatives spécifiques, selon les termes de la loi du 22 janvier 2002 : plus particulièrement, elle s'est vue confier un rôle de chef de file en matière de développement économique et d'aménagement du territoire.

La modification de la répartition des compétences à l'aune de la loi du 22 janvier rend plus nécessaire encore une organisation volontariste des prérogatives pour œuvrer à une stratégie commune de développement, qui devra s'intégrer aux divers documents de planification et de financement existants comme en cours d'élaboration (PADDUC ; Contrat de projet ; agenda 21 insulaire Corsica 21).

Si les choix d'aménagements structurels sont donc du ressort de l'Assemblée de Corse ainsi que le stipulent les textes, la mise en œuvre des choix, particulièrement à l'échelle territoriale, repose sur la définition de partenariats réclamant une large adhésion des forces vives, à la fois institutionnelles, consulaires et privées.

Dès lors, la mission de l'Agence doit se concevoir à l'aune de plusieurs prérogatives capitales :

- La définition des orientations générales de la politique de développement touristique de la Corse ;
- L'assistance technique à la mise en œuvre locale, auprès des offices de pôle, de ces orientations dans le cadre de la territorialisation des interventions laquelle suppose des modalités de mise en œuvre propre à chacun des neufs bassins de vie retenus ;
- La promotion globale de la destination par le biais d'une action marketing cohérente et variée (communication grand public et professionnels, participation aux salons et évènementiels).

b) La place de choix réservée à l'observation

Afin de mener à bien ces missions, l'Agence considère comme prioritaire la définition d'une stratégie affinée d'observation économique de son champ d'intervention. Elle a ainsi procédé à la création d'une commission d'observation et fixé trois priorités fonctionnelles, dans une perspective finalisée d'aide à la décision :

- La structuration du tourisme corse ;
- Les comportements de consommation des clientèles ;
- L'impact économique du tourisme.

Cette démarche se conçoit avant tout via l'Observatoire du tourisme qui a mis en œuvre plusieurs outils de surveillance afin de satisfaire à ses trois missions originelles :

- Recenser et le suivre de la Demande et de l'Offre touristiques régionales ;
- Mesurer l'impact économique régional du Tourisme en Corse ;
- Diffuser et restituer ces informations.

Le dispositif assure ainsi la production de plusieurs travaux :

- Des études de Conjoncture ;
- Une enquête lourde sur la mesure des fréquentations et des impacts économiques ;
- Des enquêtes Baromètre autour des études d'image de la Corse ;
- Des études ponctuelles sur des sujets spécifiques.

Ce traitement de l'information vise à irriguer une réflexion approfondie et plus analytique, en liaison avec la stratégie de l'Agence.

Dans cette perspective, il apparaît naturel de saisir de la problématique de l'hébergement non-marchand tant celui-ci apparaît peser, de manière souvent défavorable, sur la fonction touristique corse.

c) Le tourisme corse et la place du non-marchand

Le poids de l'activité touristique demeure capital sur le territoire insulaire à tel point que ce secteur participe à la caractérisation de sa réalité socio-économique.

En effet, le Produit Intérieur Brut (PIB) insulaire est grandement dépendant du secteur touristique qui représente 12 % du total. A titre de comparaison, le PIB de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ne dépend qu'à 5 % du tourisme alors que la moyenne des régions françaises ne se situe qu'autour de 3 %.

L'économiste Guillaume Guidoni estime la valeur ajoutée créée par le tourisme à 1,2 milliards d'euros pour l'année 2011¹. Ces recettes sont générées par l'apport de 2,85 millions de voyageurs sur une période s'étalant d'avril à octobre. Par ailleurs, cela s'illustre à travers les grands agrégats (postes de salariés, rémunérations brutes versées et chiffre d'affaires déclaré) lesquels croissent de 20 % durant cette période comme cela est souligné dans l'étude menée par le cabinet Gécodia en 2012 pour le compte de l'ATC.

Quelques grandes caractéristiques permettent plus globalement de délimiter la fréquentation touristique :

- Plus de 3 millions de touristes chaque année;
- Des séjours d'une durée longue, en moyenne supérieure à 10 jours ;
- Plus de 8 millions de passagers transportés dont 72% pour la période de mai à septembre² ;
- Un déséquilibre très marqué des flux en faveur du littoral ;
- Une forte polarisation de l'origine géographique des clientèles, avec 70% de français et 30% d'étrangers.

¹ Etude commanditée par l'ATC et réalisée par Gécodia, Evaluation des retombées économiques directes en Corse, novembre 2012

² Source ORTC.info

En parallèle à cette dépendance sectorielle, l'économie corse fait face à une croissance du tourisme en hébergement non-marchand, phénomène ancien, qui a vraisemblablement connu une forte expansion ces dernières années par :

- L'émergence d'un contexte économique difficile amenant à la rationalisation des dépenses pour préserver un certain niveau de vie (selon l'enquête menée par le cabinet GFK-GOT datant de 2011³, huit français sur dix privilégient ce type de logement pour leurs vacances) ;
- Le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication permettant la mise en contact des particuliers avec la demande par le biais de plateformes en ligne ;
- L'accroissement conséquent du parc immobilier observé sur l'ensemble du territoire français à travers le dynamisme de la filière Bâtiment-Travaux Publics (BTP) ces dernières années et plus particulièrement en Corse où la hausse du nombre de logements a été nettement supérieure à l'accroissement démographique.

Cette tendance se vérifie à l'étranger, notamment en Italie où le tourisme en hébergement non-marchand représentait en 2011 et en 2012 57,5 % des voyages et 68 % des nuitées⁴.

En Corse, l'offre marchande ne représentait plus, en 2013, qu'une fraction minoritaire des nuitées (données ATC) sur les 30 millions passées en Corse. A ce stade très préliminaire, une 1^{ère} estimation du poids de l'hébergement non-marchand situe l'importance des enjeux.

Cette situation, que l'on doit modérer en tenant compte de phénomène si prégnant du tourisme affinitaire, s'avère particulièrement problématique car elle exclut plus de 75 % des nuitées du circuit économique formel. Elle amène à envisager d'importants problèmes à résoudre dans les années à venir :

- Baisse de retombées économiques (moins de valeur ajoutée créée sur le territoire et amoindrissement des recettes fiscales) ;
- Accroissement incontrôlé de la pression anthropique sur les sites naturels ;
- Transfert de valeur ajoutée du secteur touristique vers le secteur de la construction, déjà surreprésenté dans l'économie insulaire ;

³ http://www.tourmag.com/Les-Francais-privilegient-l-hebergement-non-marchand_a45123.html

⁴ Osservatorio Nazionale Del Turismo, Rapporto Sul Turismo, 2012, p.67-68.
http://www.ontit.it/opencms/export/sites/default/ont/it/documenti/files/ONT_2013-08-09_02992.pdf

- Menace pour la pérennité de l'industrie touristique corse (frilosité dans l'investissement face à une concurrence déloyale, réduction des effectifs, etc.).

Au-delà des indicateurs objectifs, une grande partie des professionnels estiment souffrir d'une forme de concurrence déloyale, et notre équipe a d'ailleurs eu l'occasion de le mesurer dans les différentes études conduites sur le tourisme insulaire.

Mais le périmètre de ces phénomènes économiques demeure en fait bien méconnu :

- Du point de vue de leur importance effective : combien de locations sont offertes et suivant quelles modalités ? Quel est le niveau de prix correspondant ? Quelle clientèle est attirée ?
- Du point de vue de leur impact sur la destination : l'existence de cette offre non-professionnelle pénalise-t-elle les activités traditionnelles d'hébergement ? Comment alimente-t-elle les autres secteurs économiques ? En quoi contribue-t-elle à la surcharge estivale ? Participe-t-elle enfin à la définition de l'identité marketing du territoire en bien ou en mal ?

Par ailleurs, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) met en avant la nécessité de promouvoir « un tourisme durable, fondé sur l'identité, largement réparti sur l'année et les territoires » en tant qu'orientation stratégique⁵ tout en ajoutant le besoin d'envisager un tourisme responsable, moderne et de qualité qui passe inévitablement par l'adaptation de la structure d'hébergement marchand touristique aux préférences nouvelles de la clientèle.

Cette orientation pose le débat de la durabilité du système actuel mais aussi de la captation d'une demande qui échappe au circuit touristique marchand peut-être par manque de diversification de ce secteur.

Dans cette perspective spécifique, le recours à une assistance externe devra offrir une contribution technique de nature à permettre l'atteinte de trois objectifs principaux :

- La réalisation d'un diagnostic tant quantitatif que qualitatif, qui consistera en une analyse complète et quantifiée du phénomène ;
- La mise en place d'une méthodologie et d'un accompagnement visant à la création d'un outil d'observation efficace au sein de l'ATC ;
- L'élaboration de propositions cohérentes de régulation du phénomène.

⁵ Collectivité Territoriale de Corse, Synthèse du PADDUC, Septembre 2014, p.23.

1.2 La méthodologie employée

Cette partie a vocation à présenter à grands traits les différentes étapes qui marqueront la conduite de la mission, les sources d'informations mobilisées et éventuellement leurs limites, qui conditionneront notamment la portée des résultats à venir.

1.2.1 Les différentes phases de la mission

Afin d'atteindre les objectifs essentiels, la mission envisagée devait s'articuler autour de plusieurs phases successives.

a) Phase I. La conduite d'un diagnostic

Cette approche générale de la mission avait pour but de favoriser l'acquisition d'une connaissance fine du dynamisme touristique, et en particulier de son rôle au sein de l'économie Corse, afin de mieux cerner par la suite le phénomène de l'informel, objet de la présente étude. Plusieurs étapes ont donc été initiées dans ce sens :

i. Le lancement de la mission

Les objectifs de cette première étape ont consisté à préciser le contenu et l'organisation de la mission puis à prendre connaissance du contexte qui lui est propre comme des dernières évolutions.

En particulier, les conseils lors du comité de pilotage de lancement ont présenté le grand cadre méthodologique de la démarche, et ont pu procéder à des ajustements suivant les recommandations des membres du comité. Dans le même temps, les conseils ont procédé à une collecte d'informations documentaire et statistique.

ii. Un cadrage macroéconomique de l'économie touristique

En se basant sur les recherches effectuées lors de l'étape précédente, il s'agissait pour les conseils, de mettre en lumière les équilibres macroéconomiques de la dynamique touristique au sein de l'économie corse, illustré au travers d'un certain nombre d'indicateurs clés (valeur ajoutée, emplois,...). Par la suite, les conseils se devaient de proposer une description quantitative des diverses composantes associées à la filière tourisme, représentées dans la figure ci-dessous :



Ces constats constitueraient alors le cadre général du volet de l'analyse et devaient permettre de quantifier le tout dont l'hébergement non-marchand est partie.

iii. Une approche qualitative du phénomène (phase ultérieure).

Les diverses expériences de diagnostic conduites par les consultants de notre équipe ont démontré la nécessité d'une validation sur le terrain des éléments de cadrage. Il s'agira de décrire de façon lisible, notamment à partir de monographies d'entreprises, l'ensemble de l'offre pouvant concourir au développement de l'économie du tourisme, et en particulier, les acteurs qui alimentent l'économie non-marchande. En effet, l'objectif de la mission consiste bien à mesurer et délimiter un secteur qui n'est pas identifié et que partiellement fiscalisé. Parmi les interlocuteurs rencontrés, on privilégiera les acteurs privés de la filière touristique qui représentent les « praticiens » de la filière. Au total, une vingtaine d'entretiens seront conduits.

Au total, les conseils espèrent obtenir par ce traitement qualitatif ciblé, un certain nombre de résultats :

- Une typologie des modes d'hébergement ;
- Une typologie des modes de commercialisation ;
- Une mesure de l'impact sur l'intensité concurrentielle ;

- Une approche des impacts généraux sur la fonction touristique et la consommation locale.

iv. Une évaluation microéconomique (phase ultérieure)

Ce travail qualitatif sera complété par une représentation dynamique sous la forme d'une chaîne de valeur, particulièrement utile pour identifier les points de fragilité de l'économie touristique, et notamment informelle.

La représentation des conditions stratégiques par la chaîne de valeur permet en effet de mettre en exergue les fragilités éventuelles en quantifiant les diverses composantes et en insistant sur leurs valeurs ajoutées respectives (en chiffrant notamment les principaux flux économiques associés).

Sur cette base, les conseils seront à même de pouvoir dégager des indicateurs de mesure avec :

- Une estimation du volume d'offre non-marchande et de la place de l'économie souterraine en leur sein ;
- La mise en avant de la relation entre variation globale de la fréquentation et variation des taux d'occupation des établissements commerciaux ;
- La mise en avant de l'évolution des dépenses moyennes et l'évolution de la typologie des hébergements.

La complexité du phénomène, eu égard à la multiplicité de ses effets d'entraînement potentiels, sera de la sorte esquissée.

v. La conduite d'un benchmark

On rappellera rapidement que le benchmark n'a pas pour objectif une analyse exhaustive des différentes composantes dans les régions sélectionnées. Il doit insister sur les écarts, en mettant en lumière les initiatives et les pratiques dans les régions considérées. Il met en lumière les bonnes pratiques, les facteurs de succès et éventuellement les limites des stratégies mises en place. Dans ce sens, un certain nombre de territoires ont été retenus pour étude.

b) Phase 2. L'élaboration d'un système d'observation (phase ultérieure)

Pour répondre aux besoins du commanditaire, deux grandes étapes devront être successivement conduites :

i. Le diagnostic de l'existant

Cette étape repose sur un certain nombre de tâches :

- L'inventaire des sources statistiques pertinentes ;
- Le descriptif des productions existantes de l'observatoire d'abord ;
- Puis, l'inventaire et la cartographie des données disponibles qui pourraient être mobilisées auprès des partenaires, au premier rang desquels, les Offices du tourisme et Offices de Pôle, mais également, les collectivités de manière générale, disposant de données clefs ;
- La cartographie des acteurs réalisée à partir des travaux précédents ;
- L'identification des éventuels manques en s'appuyant sur les résultats de la Phase précédente.

Les consultants pourront alors identifier les principaux indicateurs disponibles qui alimenteront le système d'observation.

ii. L'élaboration du diagnostic

De manière générale, le travail d'élaboration du système d'observation initié au cours des étapes précédentes, délimitera naturellement des pistes de mises en œuvre que les consultants s'appliqueront à formaliser.

Sur le plan organisationnel, plusieurs aspects seront passés en revue :

- Les modalités de renseignement du dispositif ;
- La liste des informations critiques et des pistes d'exploitation des données ;
- La périodicité de mesure ;
- La gouvernance du dispositif ;
- La création d'un dispositif organisationnel précisant les moyens humains, les moyens matériels et le calendrier.

Sur le plan opérationnel, plusieurs éléments techniques (à l'exclusion du juridique) devront être précisés, parmi lesquels :

- Le type de productions statistiques souhaitées ;
- Les modalités d'élaboration du design de l'étude ;
- Le type de traitement statistique à employer ;
- Le protocole d'enquête à mettre en œuvre (périodes d'administration, taille et représentativité des échantillons, qualification des enquêteurs, etc.).
- Le type de questionnaire ou d'entretiens qualitatifs le cas échéant.

Enfin, les recommandations dans le cadre de la construction du dispositif seront hiérarchisées en fonction de leur opérationnalité directe, c'est-à-dire en fonction de leur coût d'implémentation et de leur complexité, agencées de manière croissante.

c) Phase 3. L'élaboration de propositions de régulation (phase ultérieure)

En se référant notamment aux enseignements issus du benchmark et des bonnes pratiques inventoriées, il s'agira pour les conseils de proposer un plan d'actions stratégique visant à réguler le phénomène de l'informel. La préfiguration opérationnelle de ce plan s'effectuera au moyen d'un outil de mise en cohérence des politiques publiques, employé à cet usage par les bailleurs de fonds internationaux (Communauté Européenne et Banque Mondiale) se nomme « Approche Cadre Logique » -ACL-.

Les consultants proposeront alors deux à trois grands scénarii stratégiques au service d'une ambition en faveur du développement et de la richesse de la filière touristique.

En particulier, plusieurs champs en matière de préconisations seront abordés par ce plan d'actions :

- Les aspects règlementaires ;
- Les aspects fiscaux ;
- Les aspects stratégiques et la dynamique partenariale (communication...) ;
- Les aspects numériques ;
- Les aspects « filières » et organisation des différentes filières.

A l'issue de toutes ces étapes, les conseils rédigeront un rapport final qui synthétisera l'ensemble des enseignements retenus, et en présenteront les grandes lignes lors d'un dernier comité de pilotage.

1.2.2 Les sources d'information

Plusieurs démarches concomitantes ont été conduites afin de combiner diverses sources d'information :

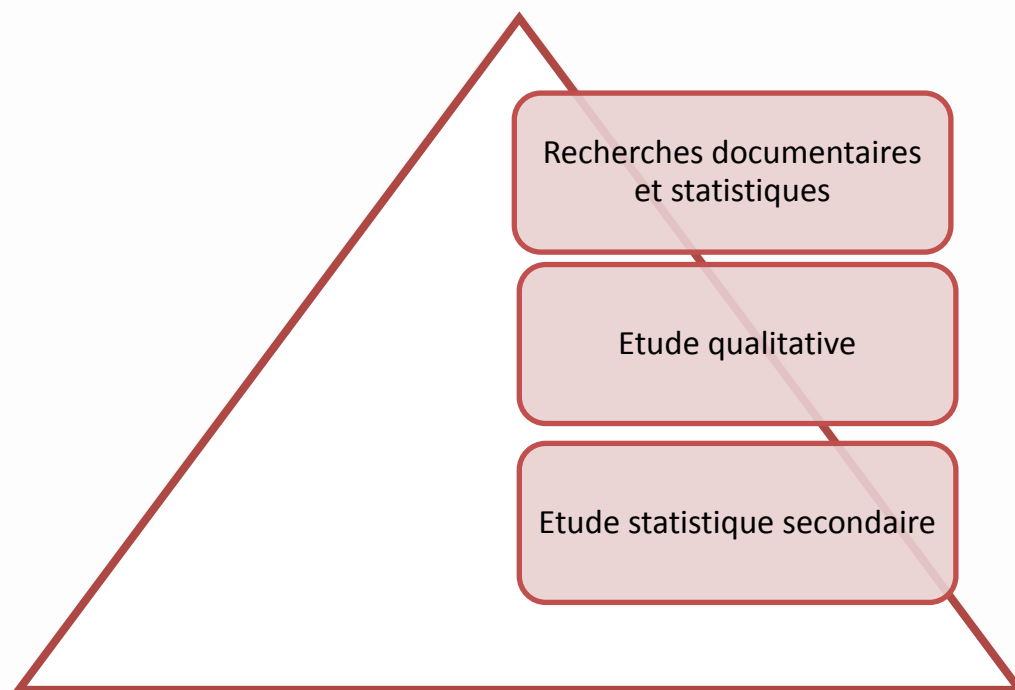


Figure 1. La combinaison des sources d'information

Démarche n° 1. Les recherches documentaires et statistiques

Les études publiques, notamment conduites par l'Agence du Tourisme de la Corse l'INSEE, l'ORTC, ... ou publiées par des organismes de référence permettront de définir le cadre général d'analyse du phénomène observé.

Démarche n° 2. Une étude qualitative

Une vingtaine d'entretiens sera réalisé dans le but de confronter et de compléter les enseignements issus de l'analyse documentaire et statistique, avec les informations issues du terrain. Afin de conduire à bien cette consultation, on procédera selon la technique des entretiens dits semi-directifs, en recourant à des guides d'entretien spécifiques à chaque catégorie d'interviewés. En outre, les guides d'entretien utilisés pour la réalisation de cette enquête revêtent une grande importance. Ils seront donc adaptés à chaque catégorie d'interlocuteurs et devront notamment permettre une hiérarchisation des priorités de valorisation et de développement perçues. Ces entretiens seront conduits directement en face à face par les intervenants du cabinet sur un mode semi-directif, de manière confidentielle.

Démarche n° 3. Une étude statistique secondaire

Il s'agissait, pour le cabinet missionné, de procéder à la collecte et au tri des informations statistiques existantes, notamment auprès des différents organismes publics.

Le traitement statistique de ces informations a été effectué, en fonction de leur qualité, grâce à des méthodes de première génération.

1.2.3 Les limites de la démarche d'investigation

En pratique, il semble nécessaire de souligner que les démarches d'investigation mises en œuvre, ont buté sur des difficultés conséquentes qui méritent mention :

- Une pauvreté remarquable de l'ensemble de l'information économique qui est structurelle dans l'île
- Dans le cas particulier du tourisme, on relève un changement profond dans la structure des statistiques produites par l'ATC en matière de statistiques détaillées sur la fréquentation, et ce, depuis l'arrêt des enquêtes aux frontières en 2010 ;
- La nature du phénomène à mesurer, le non-marchand, qui par définition, n'est pas identifié et pour partie seulement fiscalisé, donc pris en compte de manière parcellaire par les statistiques ;
- La confidentialité qui limite les possibilités de recourir à des exemples dont on sait qu'ils permettraient de fixer les idées et d'illustrer les concepts, par exemple dans les cas des « fausses défiscalisations ».

1.3 Les spécificités de l'économie insulaire

Pour mieux comprendre les enjeux associés à une telle mission, il semble primordial de rappeler quelques indicateurs clefs qui témoignent des particularismes économiques de la Corse.

1.3.1 Les équilibres généraux

Deux des indicateurs de référence pour témoigner du niveau de production et de richesse d'un territoire, restent le Produit Intérieur Brut (PIB) et la Valeur Ajoutée (VA).

a) Un PIB régional dynamique mais toujours insatisfaisant

De manière générale, le Produit Intérieur Brut (PIB) régional mesure la richesse créée par tous les acteurs économiques qui exercent leur activité en Corse. Les dernières données disponibles (INSEE, 2015) font apparaître que l'île a créé en 2015 une richesse totale de 8 643 millions d'euros maintenant un différentiel historique de taux de croissance au-dessus de la moyenne nationale.

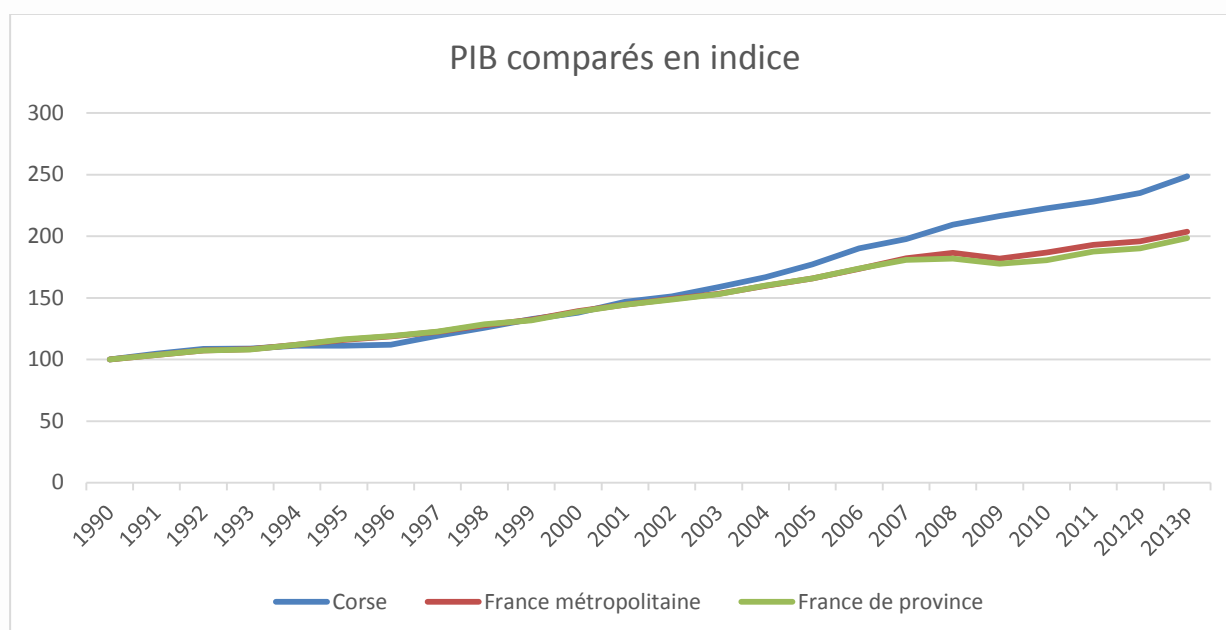


Figure 2. Evolution du PIB comparés en indice pour la Corse, la France métropolitaine et la France de province de 1990 à 2013

Si l'on s'intéresse à la richesse créée par habitant, plus propice à la comparaison, on constate une tendance au rattrapage des différentiels puisque l'île compte désormais 3.60 % de retard par rapport à la moyenne de la France de province et 17.35 % par rapport à l'ensemble français hors DOM TOM.

Région	2013p	% France Métropolitaine
Alsace	29 767	91,51%
Aquitaine	28 279	86,94%
Auvergne	26 260	80,73%
Bourgogne	26 832	82,49%
Bretagne	26 630	81,87%
Centre	26 803	82,40%
Champagne-Ardenne	28 355	87,17%
Corse	26 887	82,66%
Franche-Comté	24 547	75,47%
Ile-de-France	52 729	162,11%
Languedoc-Roussillon	24 556	75,49%
Limousin	24 061	73,97%
Lorraine	24 190	74,37%
Midi-Pyrénées	28 657	88,10%
Nord-Pas-de-Calais	26 137	80,35%
Basse-Normandie	26 324	80,93%
Haute-Normandie	27 864	85,67%
Pays de la Loire	28 773	88,46%
Picardie	24 637	75,74%
Poitou-Charentes	25 995	79,92%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	30 800	94,69%
Rhône-Alpes	32 219	99,05%
France de province	27 856	85,64%
France métropolitaine	32 527	100,00%

Tableau 1. PIB par habitant en 2013 par région (Adapté de l'INSEE)

Le tableau ci-dessous montre que la Corse avec un PIB par habitant de 26 887 € se classe 10^{ème} sur les 22 régions métropolitaines. Néanmoins, ce dynamisme relatif ne doit pas masquer la réalité de difficultés économiques profondes de l'île au regard de la plupart des régions françaises.

b) Un constat confirmé par l'évolution de la Valeur Ajoutée

A l'image des résultats obtenus concernant l'évolution du PIB durant la période 1990-2013, le graphique infra témoigne de la forte croissance qu'a connue la valeur ajoutée durant ce laps de temps (une valeur ajoutée multipliée par 2.4 contre respectivement 1.9 et 2 pour la province et la France métropolitaine). Néanmoins, cette évolution semble nettement moins favorable que celle du PIB.

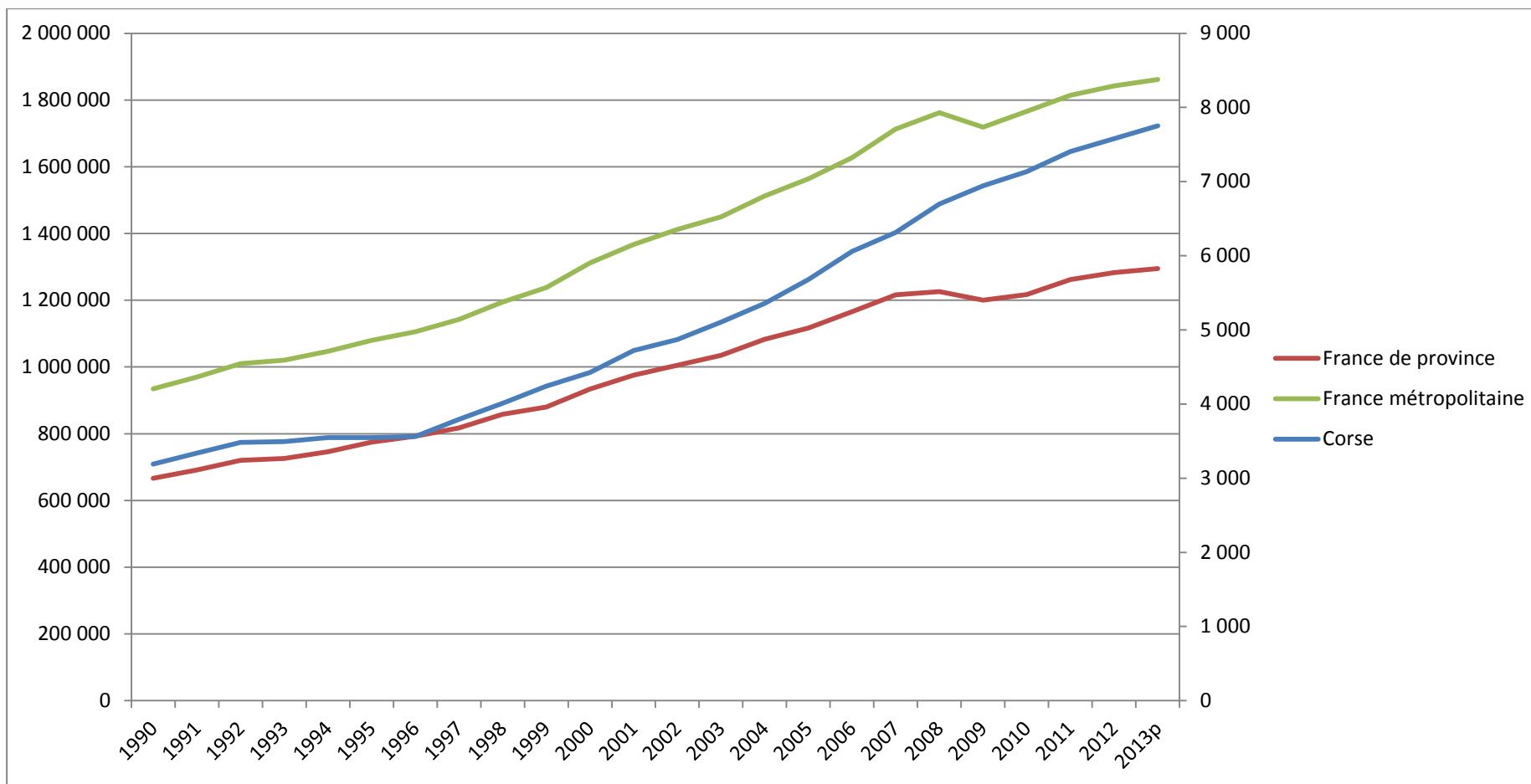


Figure 3. Evolution de la VA entre 1990 et 2013 pour la Corse, la France métropolitaine et la France continentale

1.3.2 La balance commerciale

La balance commerciale de la Corse (c'est-à-dire le différentiel entre la valeur des exportations et celle des importations) est sans surprise déficitaire de façon chronique. Cela signifie simplement que la Corse doit accroître son niveau d'endettement de plus en plus au fil du temps pour faire face à ses besoins courants⁶. Ce constat semble lié à la conjonction d'une production de biens et services relativement faible, et d'une consommation boostée par le tourisme qui rend nécessaire l'importation de biens et services et donc l'endettement.

Les données INSEE pour 2012 établissent une balance commerciale déficitaire pour la Corse de 172 millions d'euros (222 millions d'importations pour 50 d'exportations) soit environ 2% du PIB en valeur.

Toutefois, il semble important de préciser que les importations (ou exportations) ne peuvent être comptabilisées comme telles par l'INSEE que si les biens et services sont échangés entre la Corse et un pays étranger. **Cela signifie que l'intégralité des échanges avec le continent français échappe à cette comptabilisation.** Or, il est évident que de nombreux biens et services consommés en Corse sont produits en France continentale ou transitent par celle-ci avant d'être réacheminés dans l'île. Il en est de même pour les exportations, qui impactent de manière marginale le raisonnement. Par ailleurs, un second problème, symétrique du premier se pose. Formellement enfin, la consommation touristique devrait être considérée comme une exportation, puisque des non-résidents consomment des biens sur le territoire, ce qui n'est pas le cas en Corse.

Ainsi, même si les données sur les échanges extérieurs sont insatisfaisantes pour la Corse, on peut affirmer qu'un important déficit commercial existe. Celui-ci résulte de l'incapacité de l'économie à satisfaire la demande des résidents et des touristes autrement qu'en important des biens qui seront en partie réexportés pour satisfaire la consommation des touristes.

Maupertuis et Vellutini⁷ estimaient que ces importations (agriculture et industrie confondues) représentaient en 2003 environ 3 180 millions d'euros

⁶ Rappelons qu'un déficit commercial implique que l'épargne disponible localement est insuffisante pour financer les investissements réalisés dans l'économie.

⁷ « Une matrice de comptabilité sociale pour la Corse », Revue d'économie régionale et urbaine, n°5, pp. 877-904, 2009.

par an (dont 3 006 millions en provenance du reste de la France), soit 64, 63 % du PIB. Les dépenses des ménages corses en consommation des produits sont d'environ 4 000 millions d'euros, soit 70 % de leurs dépenses totales. **Le point essentiel est donc qu'en effet les produits importés représentent une part très importante - environ 75 %- des produits consommés, la production locale assurant le reliquat de 25 %.** Les évolutions enregistrées depuis lors par l'économie corse dans le domaine des biens échangeables suggèrent, en l'absence de mesures postérieures, que ces grands déséquilibres n'ont été –au mieux- que très partiellement résorbés.

	RdF	RdM	Total
Exportations	1682,34	353,44	2035,78
Biens agricoles	266,70	1,28	267,98
Biens industriels	303,57	11,61	315,19
Construction	-	-	-
Services marchands	1112,06	340,55	1452,61
Importations	3006,81	146,48	3153,29
Biens agricoles	139,16	1,78	140,94
Biens industriels	2867,65	144,70	3012,35
Construction	-	-	-
Services marchands	-	-	-
Solde balance commerciale	-1324,47	206,96	-1117,51
Compte de capital			
Entrées de capitaux	2866,12	0,65	2866,76
Taxe séjour	2,12	0,65	2,77
Transferts RdF à Etat en Corse	2863,99		2863,99
Sorties de capitaux	1541,65	207,61	1749,26
Charges sociales patronales	559,80		559,80
Impôts directs au RdF	233,86		233,86
Impôts indirects au RdF	344,17		344,17
Transfert capital des CL à RdF	30,03		30,03
Transferts ménages vers extérieur (dont charges sociales salariales, dans colonne RdF)	373,80	207,61	581,40
Solde compte de capital	1324,47	-206,96	1117,51
Solde balance des paiements	0	0	0
	RdF	RdM	Total
Exportations	1682,34	353,44	2035,78
Biens agricoles	266,70	1,28	267,98
Biens industriels	303,57	11,61	315,19
Construction	-	-	-
Services marchands	1112,06	340,55	1452,61
Importations	3006,81	146,48	3153,29
Biens agricoles	139,16	1,78	140,94
Biens industriels	2867,65	144,70	3012,35
Construction	-	-	-
Services marchands	-	-	-
Solde balance commerciale	-1324,47	206,96	-1117,51
Compte de capital			
Entrées de capitaux	2866,12	0,65	2866,76
Taxe séjour	2,12	0,65	2,77
Transferts RdF à Etat en Corse	2863,99		2863,99
Sorties de capitaux	1541,65	207,61	1749,26
Charges sociales patronales	559,80		559,80
Impôts directs au RdF	233,86		233,86
Impôts indirects au RdF	344,17		344,17
Transfert capital des CL à RdF	30,03		30,03
Transferts ménages vers extérieur (dont charges sociales salariales, dans colonne RdF)	373,80	207,61	581,40
Solde compte de capital	1324,47	-206,96	1117,51
Solde balance des paiements	0	0	0

Tableau 2. Estimation de la balance des paiements corse en 2003 (C. Vellutini et MA. Maupertuis)

Au final, on peut retenir que :

- **Les échanges entre la Corse et son environnement sont marqués par une grande asymétrie, déterminant une balance commerciale très fortement déficitaire ;**
- **L'économie corse est très dépendante du tourisme comme modalité alternative aux exportations stricto sensu, à condition que ce tourisme soit créateur de valeur ajoutée et ne participe pas uniquement de l'accroissement de la consommation locale de biens extérieurs ;**
- **La propension à importer pour satisfaire un besoin de consommation peut s'évaluer à 60 % (donnée utilisée dans l'évaluation infra).**

1.3.3 Une vision sectorielle de l'économie

a) Des données de cadrage général...

Le tableau ci-dessous présente la répartition sectorielle de la valeur ajoutée créée en Corse en 2013 mais également dans un certain nombre de territoires pour comparaison :

secteur	agriculture	industrie	construction	tertiaire marchand	tertiaire non marchand
Corse	1,65%	6,05%	10,35%	49,44%	32,51%
Province	2,37%	16,18%	6,60%	49,54%	25,31%
Métropole	1,68%	13,96%	5,99%	55,65%	22,73%
DOM	2,38%	6,68%	6,73%	47,40%	36,81%

Tableau 3. Répartition de la valeur ajoutée 2013 par secteur en % du total (Adapté de l'INSEE)

Cette première approche chiffrée de la structure productive de l'île apparaît déjà riche d'enseignements :

- Le retard industriel : Il convient de noter l'importante atrophie du secteur industriel qui ne représente qu'environ 6% de la VA totale **en retrait de 8 points vis-à-vis de la moyenne nationale**. Ce constat témoigne de l'absence historique d'industries dans l'île ;
- L'insigne faiblesse agricole : Par ailleurs, et c'est plus étonnant, alors que la Corse bénéficie d'une forte tradition agricole, ce secteur contribue très faiblement à la création de richesse (1,65% de la VA) et son rôle semble même moins important en Corse que dans les autres régions françaises en moyenne. Ce constat doit bien sûr être marginalement tempéré dans la mesure ce chiffre ne tient pas compte de la VA créée, par une partie des activités agro-alimentaires comptabilisées dans le secteur de l'industrie. Il est également important de noter que l'indicateur de la valeur ajoutée exclue les transferts de type subventions alloués aux activités agricoles.
- Un tertiaire marchand fort : Avec 49% de la VA créée, la Corse présente des résultats similaires à ceux de la France de province quoi que son rôle relatif dans la valeur ajoutée privée corse soit plus important. **Ce différentiel rappelle la dépendance de l'économie insulaire vis-à-vis du tourisme** et, dans une proportion plus marginale, des activités de distribution.

La véritable originalité de la structure productive de la Corse apparaît lorsque l'on s'attarde sur le tertiaire non marchand et sur la construction.

- Un tertiaire non marchand prépondérant : Dans un article paru dans la presse quotidienne régionale le 05 avril 2013, le préfet de Corse évoquait des dépenses annuelles de l'Etat en Corse s'élevant à 3,6 milliards d'euros. **Cela renvoie au chiffre de la valeur ajoutée du secteur tertiaire non marchand qui s'établit à environ 32% de la valeur ajoutée globale soit près de 10 points de plus que la moyenne des régions métropolitaines.** Cette réalité fait écho à l'idée défendue par certains économistes (par exemple Vellutini, 2004⁸) selon laquelle l'abondance de dépenses publiques en Corse constituerait un frein à son développement car elle serait à l'origine d'un « syndrome néerlandais » qui se manifeste par l'atrophie du système productif en raison de l'existence d'une activité de « rente » qui mobilise de façon relativement inefficace une fraction importante des ressources de l'économie.

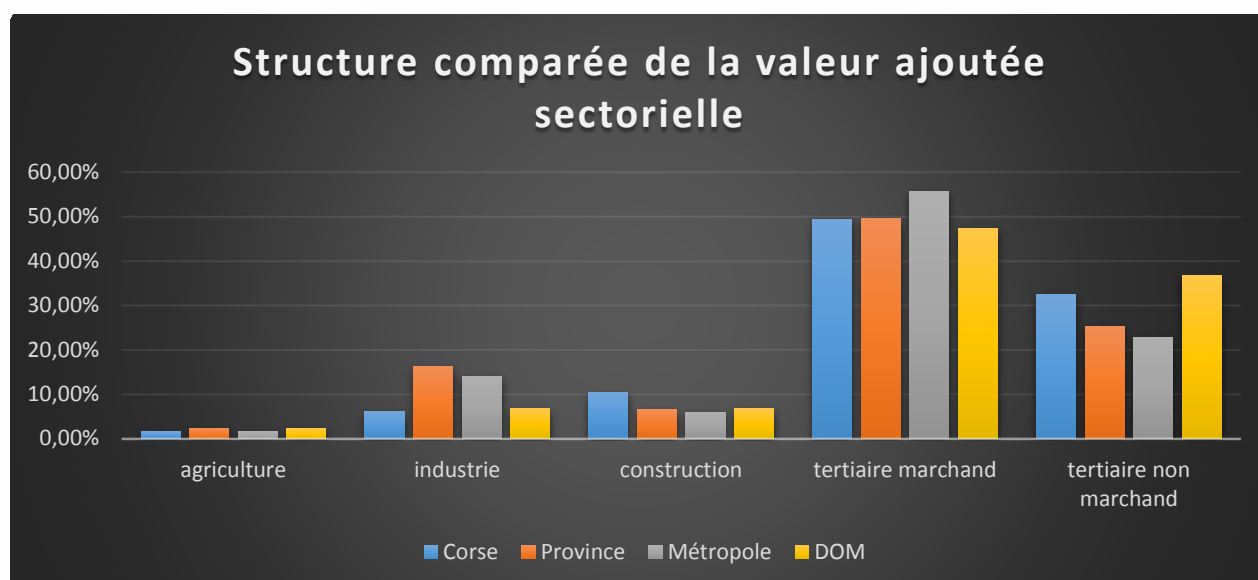


Figure 4. Répartition de la valeur ajoutée 2013 par secteur en % du total (Adapté de l'INSEE)

- Les activités de construction, leaders du secteur privé : A cette omniprésence du secteur non-marchand, s'ajoute une hypertrophie visible des activités de construction qui représentent plus de 10% de la VA contre environ 6% à l'échelle nationale. Ici encore, on pourrait déceler les symptômes d'un comportement visant à exploiter une rente. En effet, **le secteur de la construction reste essentiellement stimulé par le dynamisme des activités touristiques d'une part et par l'importante demande de résidences**

⁸ « Les aides de l'Etat à la Corse sont-elles efficaces », Revue française d'économie, vol. 18, n°3, pp. 189-227

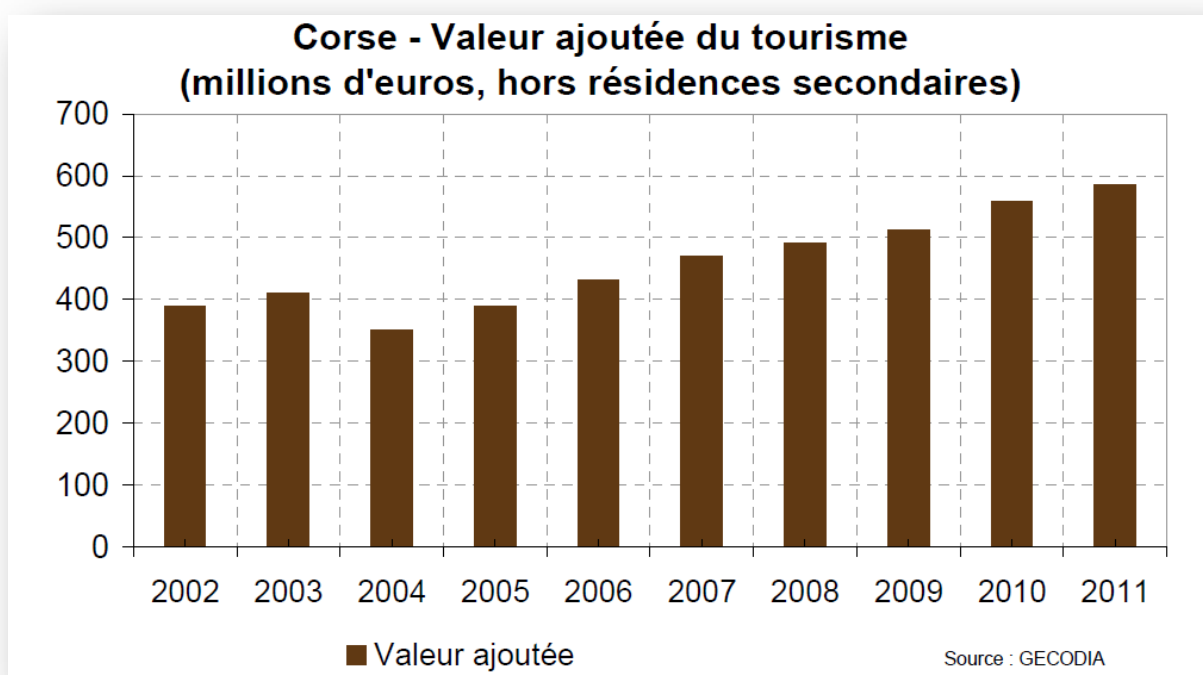
secondaires dans une île où les espaces constructibles sont relativement rares sur les espaces les plus fréquentés.

Cette réalité, fort bien décrite par G. Guidoni⁹ (cabinet Gecodia) dans un article en ligne de Mars 2013, fait courir à la Corse d'importants risques de décrochage en cas de ralentissement du marché immobilier et de l'activité touristique.

b) ... A une estimation du poids du tourisme dans l'économie Corse

Une étude réalisée par le cabinet GECODIA¹⁰ en 2012 pour le compte de l'ATC avait vocation à estimer les retombées directes liées au tourisme en Corse. Cette étude a ainsi fait ressortir un certain nombre de constats pour le moins éclairants du point de vue de la présente mission :

- En particulier, le cabinet propose une estimation de la valeur ajoutée liée aux dépenses touristiques à près de 600 millions d'euros en 2011 (pour rappel, la valeur ajoutée brute globale s'élevait à 7 404 millions d'euros courants la même année). Toutefois, ce chiffre ne tient pas compte des dépenses générées par les locations saisonnières notamment ;



⁹ « L'économie résidentielle : un modèle mortifère », Guillaume Guidoni, 12 mars 2013, www.corse-economie.eu.

¹⁰ GECODIA SARL, Evaluation des retombées économiques directes du tourisme en Corse, novembre 2012, 22 pages

Figure 5. Estimation de la valeur ajoutée liée au tourisme en Corse entre 2002 et 2011
(Source : GECODIA)

- Cette valeur ajoutée connaît également une progression notable durant la période d'observation (+51% entre 2002 et 2011) ;
- Par ailleurs, et globalement sans surprise, le secteur de l'hôtellerie et de la restauration (fortement impacté par l'activité touristique), contribue de manière prépondérante à la création de cette richesse en participant à plus de la moitié des richesses créées :

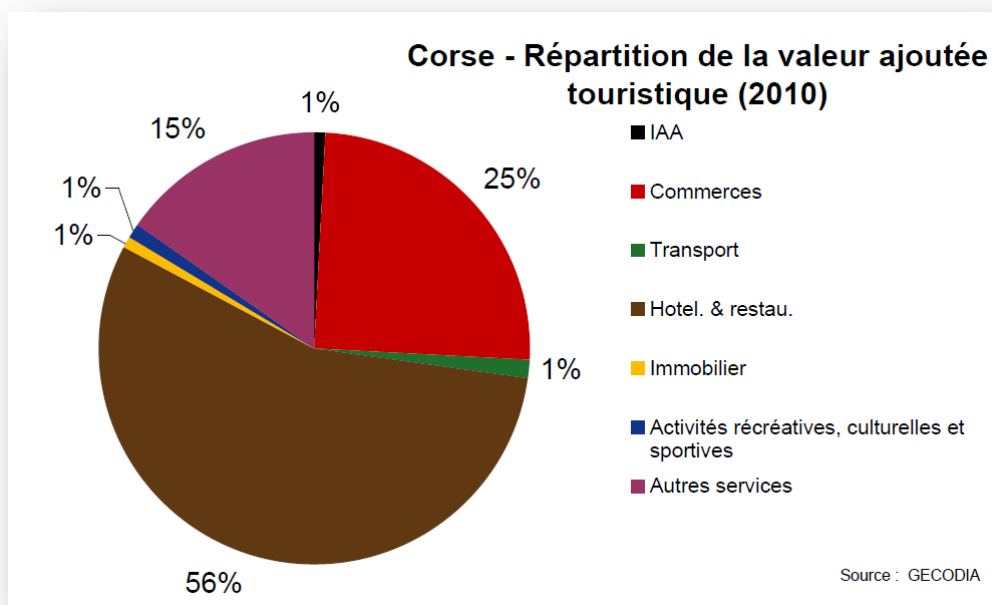


Figure 6. Répartition de la valeur ajoutée touristique en 2010 par grand type d'activités
(Source : GECODIA)

- Dans l'hypothèse d'une intégration des dépenses liées aux hébergements dans le locatif saisonnier et les transports extérieurs, la nouvelle répartition de la valeur ajoutée se présente comme suit :

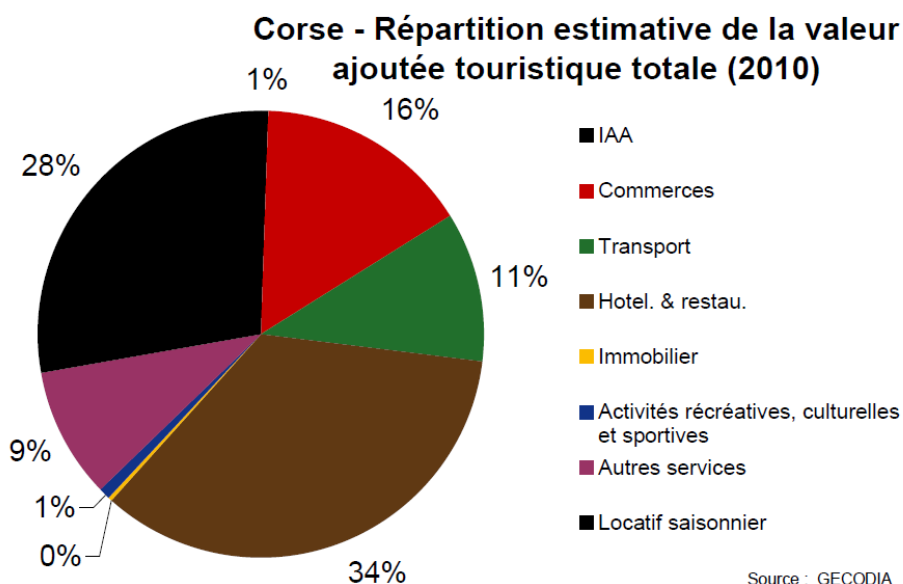


Figure 7. Répartition estimative de la valeur ajoutée touristique totale en 2010 par grand type d'activités

(Source : GECODIA)

Dès lors, la part des dépenses générées par l'hôtellerie et la restauration perd plus de 20 points au profit du locatif saisonnier ;

- Au total, il apparaît que les ressources liées à l'activité touristique participent très largement à la création de richesses sur le territoire, un territoire qui est marqué, rappelons-le par le poids majoré du tertiaire non-marchand (à l'image notamment des DOM).

Estimation part de la VA touristique dans le PIB	Hypothèse basse (hors hébergement locatif saisonnier et transports extérieurs)	Hypothèse moyenne (en intégrant les hébergements locatif saisonnier et transports extérieurs)	Hypothèse haute (en intégrant les hébergement locatif saisonnier et transports extérieurs)
Tout secteur	7%	12%	13%
Secteur privé uniquement	12%	19%	21%

Tableau 4. Différentes estimations produites concernant la contribution de la VA touristique au PIB insulaire (Adapté de GECODIA)

- Cette incidence majeure sur le secteur privé se retranscra au travers des emplois générés par cette économie : d'après l'INSEE, 18 200 emplois salariés avaient été comptabilisés en 2010¹¹, 23 500 d'après l'étude réalisée par le cabinet GECODIA, en prenant en compte les emplois permanents (hors transports aériens et maritimes). Enfin, selon la revue de l'INSEE, le principal pourvoyeur d'emplois demeure les professionnels de l'hébergement et de la restauration (71% des emplois touristiques). **Ce constat met en exergue une fois encore tout l'intérêt de la présente mission, car s'il est vrai que l'industrie du tourisme joue un rôle majeur au sein de l'économie Corse, une forte emprise du champ de l'informel au sein de l'industrie pourrait impacter de manière très négative sa valeur ajoutée pour le territoire.**
- **Ce chiffre souligne enfin que toute politique publique de lutte contre ce type d'hébergement peut être potentiellement destructrice de valeur dans le court terme, à tout le moins.**

¹¹ INSEE, « 18 200 emplois salariés liés au tourisme en Corse », Quant'île, n°25, avril 2013, 10 pages

2. Le dynamisme du tourisme en Corse

2.1 Une première estimation à partir des flux de transport

Le dynamisme touristique de l'île peut être naturellement esquissé au travers des principaux indicateurs de flux et d'évolutions du transport aérien et maritime.

2.1.1 Un regard sur l'évolution historique des flux de transport

En 2014, le nombre de passagers accueillis dans les ports et aéroports de Corse, croisiéristes compris, atteint 8,2 millions, un chiffre en augmentation de 43% par rapport à 2000. Le flux maritime domine assez largement puisqu'il représente quasiment 60% du flux de transport total.

Le tableau infra illustre les évolutions des flux de transport pour la période 2000-2014 :

Type de flux	2014	2009	2005	2000	Evol. 2000-2014
Flux maritime	4 833 285	5 038 437	3 619 800	3 237 400	+49.29%
Part du maritime	59.01%	64.36%	60.94%	56.78%	-
Flux aérien	3 357 462	2 790 063	2 320 400	2 465 000	+36.20%
Part de l'aérien	40.99%	35.64%	39.06%	43.22%	-
Total	8 190 500	7 828 500	5 940 200	5 702 400	+43.63%

Tableau 5: Bilan flux de passagers aériens et maritime en Corse entre 2000 et 2014 - Source: ORTC

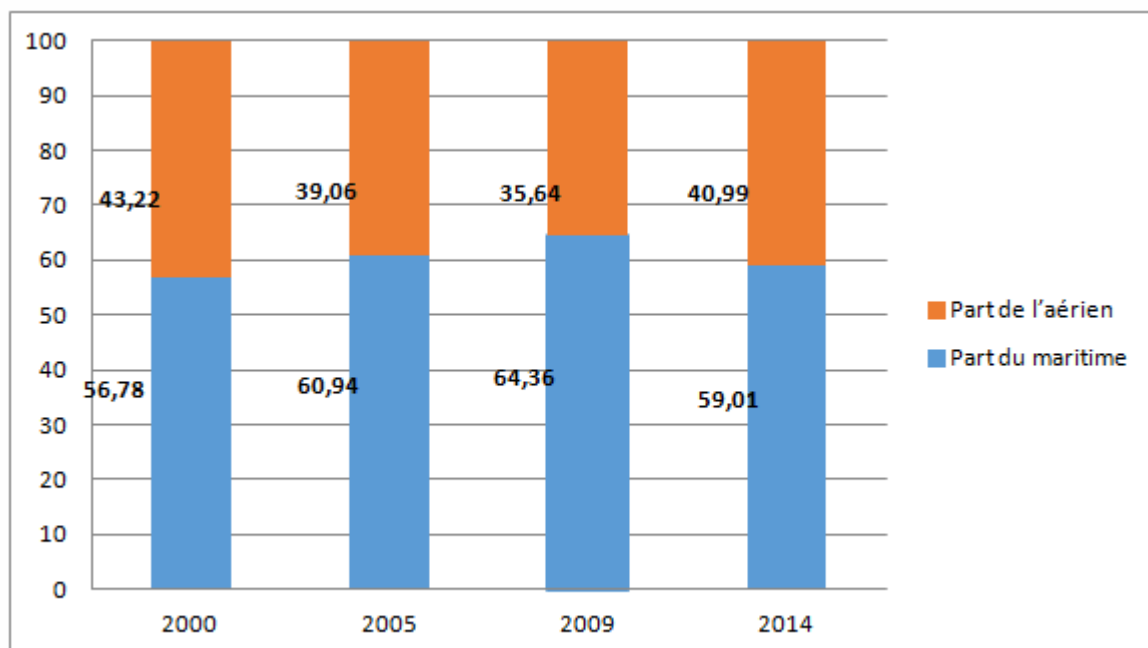


Figure 8: Evolution (%) de la part des transports maritimes et aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC

De manière générale, le transport maritime domine l'aérien et présente les caractéristiques suivantes :

- Son taux de croissance du flux est plus important sur la période avec 49.29% contre 36.20%.
- Jusqu'en 2009, la part du maritime a connu une croissance constante pour atteindre 64.36% du total ;
- Entre 2009 et 2014, le maritime a subi une légère régression (4%) tandis que l'aérien a enregistré une progression de 20%, notamment en raison de l'arrivée des compagnies Low Cost.

2.1.2 Le transport aérien

a) Tendances historiques

Avec plus de 3 millions de passagers en 2014, le transport aérien a connu une croissance de 36.15% par rapport à 2000 alors que les vols ont augmenté que de seulement 6.11% sur la même période :

	2014	2009	2005	2000
Passagers	3 357 462	2 790 063	2 320 365	2 466 033
Evol.% 2014/2000	+ 36.15%			
Vols	42 723	38 781	34 796	40 262
Evol. % 2014/2000	+ 6.11%			

Tableau 6: Evolution des vols et flux de passagers aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC

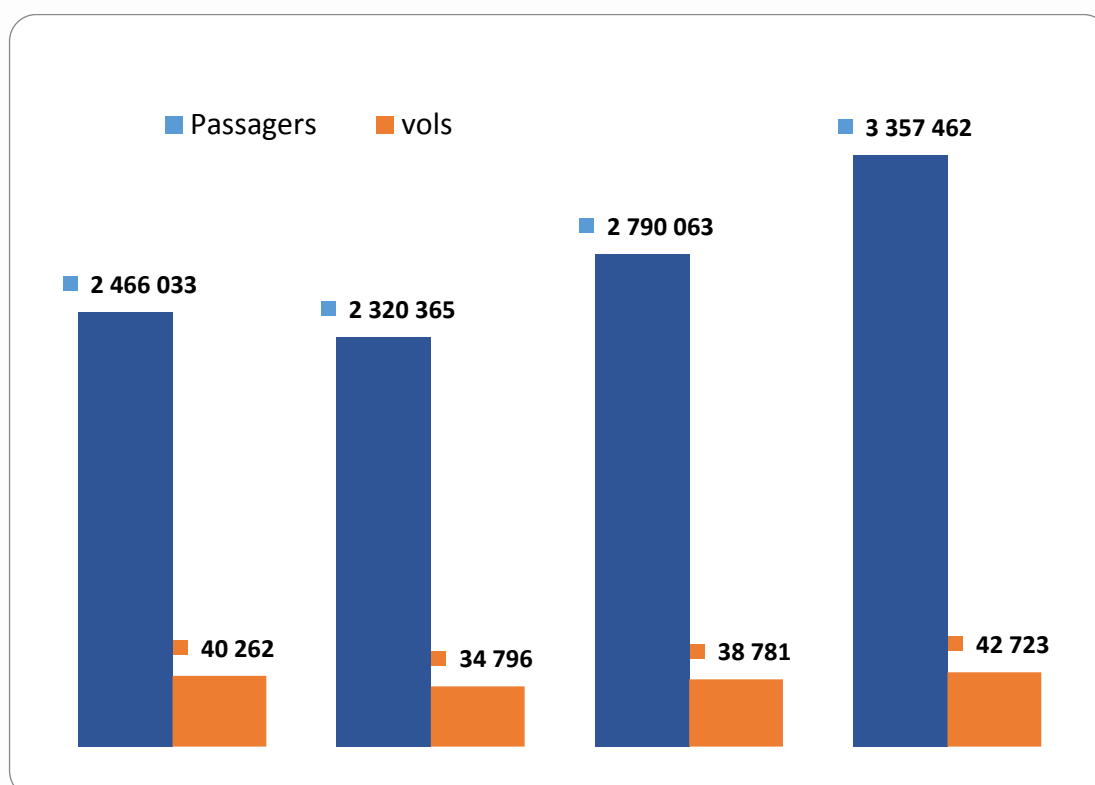


Figure 9: Evolution des vols et flux de passagers aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC

La croissance trafic aérien est dopée par la présence des compagnies Low Cost avec:

- un renforcement avec 14 nouvelles lignes en 2014 ;
- le Low Cost représente 28% du trafic et 26% de la desserte totale en Corse contre seulement 3% en 2008 ;
- un trafic aérien orienté à 70% vers la France ;
- une progression de 31.8% des lignes étrangères.

Le tableau infra illustre ces informations :

(en milliers)	2014	2013	Evol. 2014/2013 (%)
Total passagers	3 357	3 230	3.9
dont Low Cost	865	674	28.4
Corse-continent	2 924	2 883	1.4
dont Low Cost	602	474	26.9
Corse étranger	433	347	24.8
dont Low Cost	263	199	31.8

Tableau 7: Evolution du transport aérien Low Cost entre 2013 et 2014 - Source: ORTC

b) Saisonnalité des flux

à la fréquentation aérienne subit sans surprise une saisonnalité importante comme en témoigne le tableau infra :

Mois	Flux 2014	Saisonnalité	Flux 2013
Janvier	119 867	3.58%	117 948
Février	111 654	3.32%	110 875
Mars	133 833	3.99%	141 213
Avril	236 443	7.04%	219 364
Mai	332 077	9.89%	317 786
Juin	394 306	11.74%	383 238
Juillet	519 884	15.49%	493 087
Aout	620 322	18.48%	576 737
Septembre	372 877	11.10%	369 751
Octobre	239 721	7.14%	227 850
Novembre	132 968	3.96%	131 472
Décembre	143 510	4.27%	141 220
Total	3 357 462	100%	3 230 541

Tableau 8: Saisonnalité du flux de transport aérien en 2014 - Source: ORTC

Les données supra révèlent une forte concentration saisonnière des flux de passagers aériens en 2014. Ainsi plus de 55% des flux sont enregistrés pour les mois de mai à août. Par ailleurs la saison estivale 2014 a connu un nouveau record de trafic justifié par une progression de 4.6% par rapport à 2013.

Par ailleurs, on constate que la saisonnalité est encore plus marquée pour la trafic maritime : entre juin et septembre ce dernier est deux fois plus important que l'aérien.

Le schéma suivant illustre la saisonnalité du trafic aérien entre 2014 et 2013 en comparaison du trafic maritime:

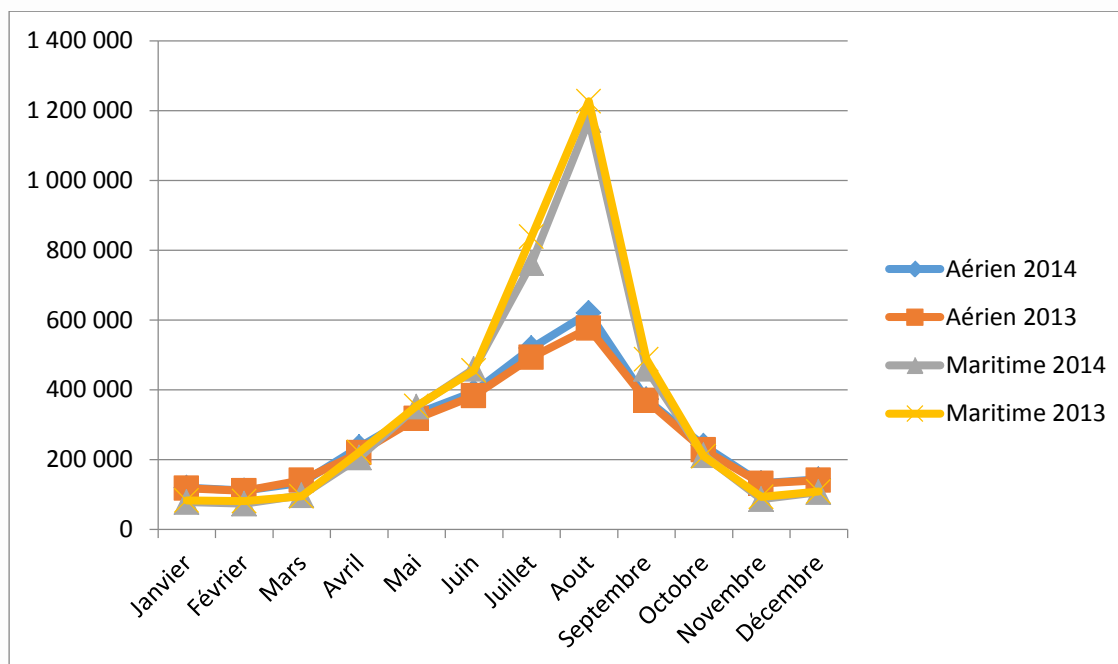


Figure 10: Evolution du trafic aérien depuis 2005 - Source: ORTC

c) Répartition géographique des flux

Le trafic aérien en Corse est inégalement réparti à travers les différents aéroports de l'île. Avec plus de 40% de passagers captés en 2014 et plus de 34% de vols, l'aéroport d'Ajaccio se positionne en leader.

	Ajaccio	Bastia	Figari	Calvi	Total
Passagers	1 364 097	1 162 380	504 493	326 492	3 357 462
Part	40.63%	34.62%	15.03%	9.72%	100%
Vols	14 620	13 697	9 136	5 270	42 723
Part	34.22%	32.06%	21.39%	12.33%	100%

Tableau 9. Répartition du trafic aérien par aéroport en Corse en 2014 (Adapté de l'ORTC)

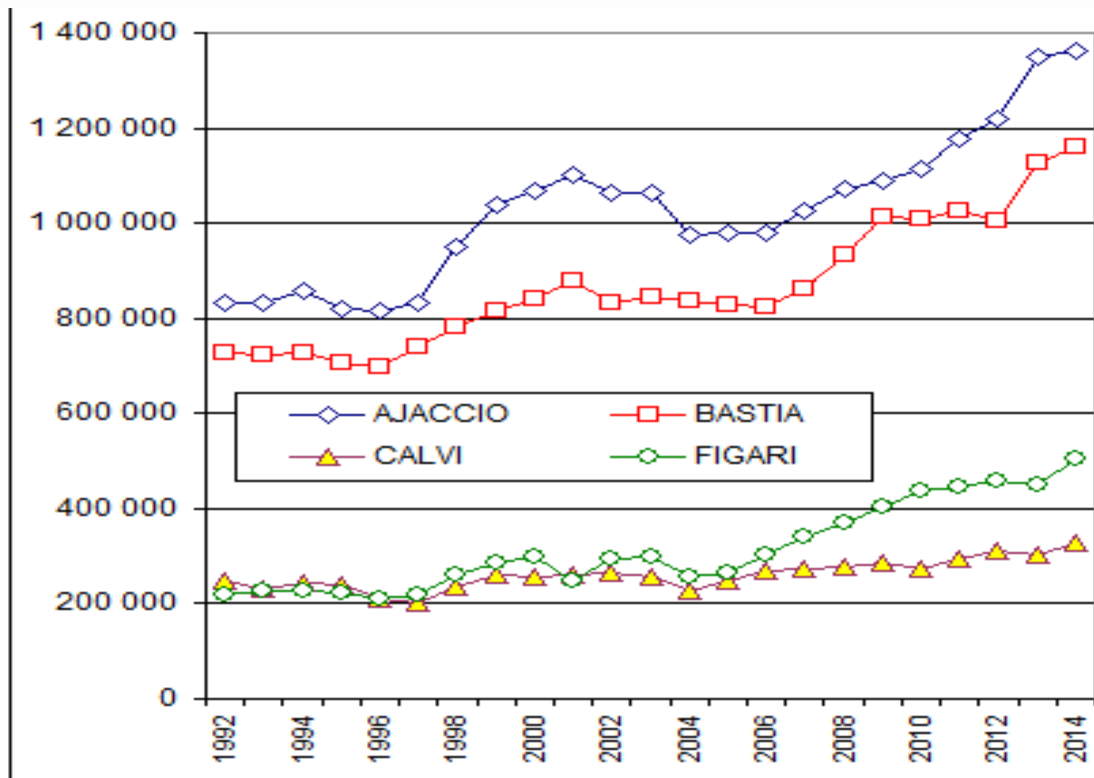


Figure 11: Evolution du trafic de passagers aériens selon les aéroports depuis 1992 - Source: ORTC

Les aéroports d’Ajaccio et de Bastia concentrent à eux deux plus de 75% du trafic aérien. L’aéroport de Figari se positionne en 3^e position en captant près de 15% du trafic tandis que Calvi occupe la dernière place avec moins de 10%.

Les trafics Low Cost ont contribué de façon significative à la hausse enregistrée dans le transport aérien. En effet, la part du Low Cost a augmenté pour l’ensemble des aéroports insulaires par rapport à 2008. On note pour :

- Ajaccio : + 13% ;
- Bastia : + 24% ;
- Figari : multiplié par 2 ;
- Calvi : multiplié par 2.3.

2.1.3 Le transport maritime et son évolution

a) Tendances historiques

Avec plus de 4 000 000 passagers en 2014 (hors croisières), le transport maritime constitue la modalité d'accès privilégiée avec une évolution de 25.76% par rapport à 2000. Cependant, la domination du maritime tend à se réduire puisque depuis 2012, le taux de croissance du trafic maritime connaît une baisse moyenne de 3.6% chaque année.

En milliers	2014	2013	2012	2000
Passagers	4 071 449	4 254 921	4 387 453	3 237 400
Evol.% 2014/2000			+25.76	
Evol % 2014/2013			-4.3%	

Tableau 10: Evolution du trafic maritime depuis 2000 - Source : ORTC

b) Saisonnalité des flux

Le dynamisme touristique corse est soumis à une saisonnalité importante des flux de passagers maritimes comme en témoigne le tableau infra :

Mois	Flux 2014	Saisonnalité 2014 (%)	Flux 2013
Janvier	78 697	1,93	82 980
Février	74 382	1,83	81 662
Mars	98 220	2,41	94 663
Avril	205 932	5,06	221 875
Mai	351 708	8,64	353 364
Juin	460 169	11,31	455 810
Juillet	762 677	18,74	838 793
Aout	1 172 646	28,81	1 226 246
Septembre	460 082	11,30	487 301
Octobre	212 604	5,22	209 848
Novembre	86 661	2,13	93 281
Décembre	106 671	2,62	109 298
Total	4 070 449	100	4 254 921

Tableau 11: Saisonnalité du flux de transport maritime entre 2000 et 2014 - Source: ORTC

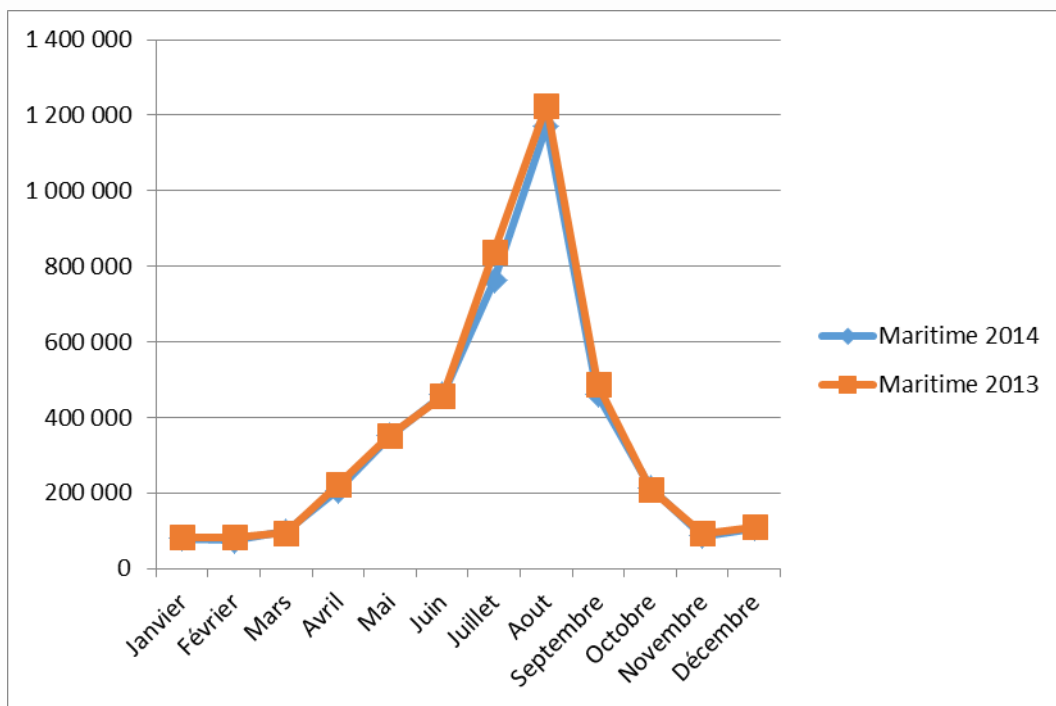


Figure 12 : Evolution du trafic maritime en 2013 et 2014 - Source : ORTC

Les données supra font apparaitre une saisonnalité estivale importante du flux de passagers par voie maritime entre 2013 et 2014. Ainsi, les mois de juin à aout totalisent à eux seuls, plus de 58% des flux en 2014 mais enregistrent baisse du trafic de 125 357 passagers par rapport à 2013. Cet écart entre les deux années est attribuable à la grève de la SNCM des mois de juin et juillet 2014.

Le schéma infra illustre l'importante saisonnalité estivale du flux maritime en 2014 :

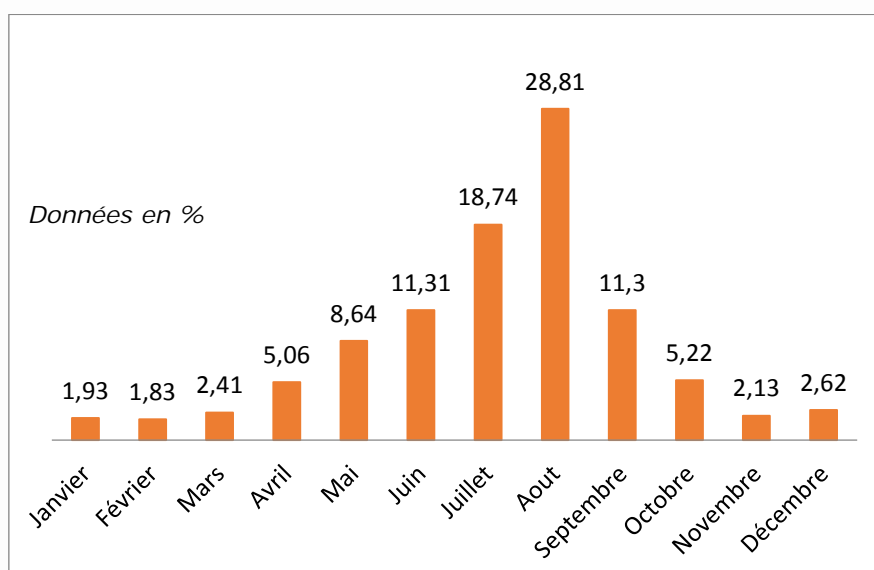


Figure 13: Répartition mensuelle des flux de passagers par voie maritime en 2014 - Source: ORTC

c) Répartition géographique des flux

Le trafic maritime est inégalement réparti à travers les différents ports insulaires. Ainsi avec plus de 50% des passagers captés en 2014, le port de Bastia est le plus important, souvent présenté comme la porte d'entrée de l'île.

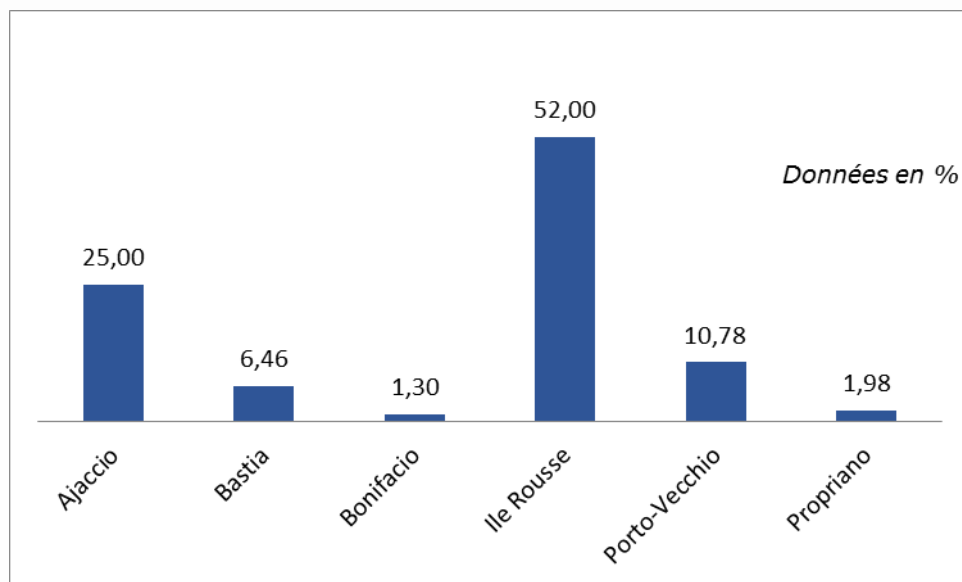


Figure 14. Répartition des flux de passagers maritimes par port en 2014

Par ailleurs, face au recul du maritime depuis 2010, tous les ports insulaires connaissent une baisse de leur trafic en 2014 à l'exception de Bonifacio qui progresse de 3%. Les ports de Calvi, Porto-vecchio et Propriano enregistrent les baisses les plus importantes avec respectivement -32.9%, -26.3% et -28.9%.

Ports	2014 (en milliers)	2013	2012	Evolution (%) 2014/2013
Ajaccio	1 017	1 061	1 150	-4
Bastia	2 117	2 162	2 172	-2.1
Bonifacio	263	256	252	2.7
Calvi	53	79	170	-32.9
Ile Rousse	439	446	385	-1.6
Porto-Vecchio	101	137	142	-26.3
Propriano	81	114	116	-28.9
Total Corse	4 071	4 255	4 387	-4.3

Tableau 12: Répartition flux maritime par ports entre 2012 et 2014 - Source : ORTC

d) Répartition des flux par compagnies

Le marché du transport maritime en Corse est partagé entre 5 compagnies, pour une flotte totale de 26 navires qui assurent la desserte avec le continent et l'Italie.

La Corsica Ferries domine le marché tant au niveau du nombre de navires, de la capacité de transport que des nombres de lignes desservies. A l'inverse, la Saremar avec un seul navire occupe le dernier rang.

Le tableau infra illustre ces informations :

Compagnies	Nb. Navires	Capacité de transport	Nb. Lignes
SNCM	8	11 667	13
Corsica Ferries	11	18 780	14
CMN	3	1 850	7
Moby lines	3	4 130	3
Saremar	1	560	1
Total	26	36 987	38

Tableau 13: Les acteurs du transport maritime en Corse - Source: ORTC

En outre, avec une offre en baisse pour 2014 ajoutée aux deux grèves de janvier et de juin-juillet, la SNCM enregistre une baisse de 37.56% de sa clientèle en 2014, un niveau historiquement bas. La CMN perd également 1.57% de sa clientèle. A l'inverse, la Moby Lines enregistre la croissance la plus élevée avec plus de 13% suivi de la Seramar avec 10.10% et la Corsica Ferries avec 5.87%.

Le tableau suivant illustre le flux de passagers par compagnie à travers les différents ports insulaires.

Avec plus de 2 600 000 passagers, la Corsica Ferries a transporté plus de 65% des passagers en 2014. En outre, le port de Bastia est le plus utilisé par la compagnie puisqu'il lui permet d'effectuer plus de la moitié de ses dessertes.

2014	CMN	Corsica Ferries	SNCM	Moby Lines	Saremar	Total
Ajaccio	88 949	743 825	183 871	0	0	1 016 645
Bastia	110 290	1 551 736	231 596	223 294	0	2 116 916
Bonifacio	0	0	0	133 570	128 947	262 517
Calvi	0	52 765	0	0	0	52 765
Ile Rousse	0	330 670	108 230	0		438 900
Porto-vecchio	3 589	0	97 778	0		101 367
Propriano	67 778	0	13 561	0		81 339
Total	270 606	2 678 996	635 036	356 864	128 947	4 070 449

Tableau 14: Répartition du flux maritime par compagnies en 2014 - Source: ORTC

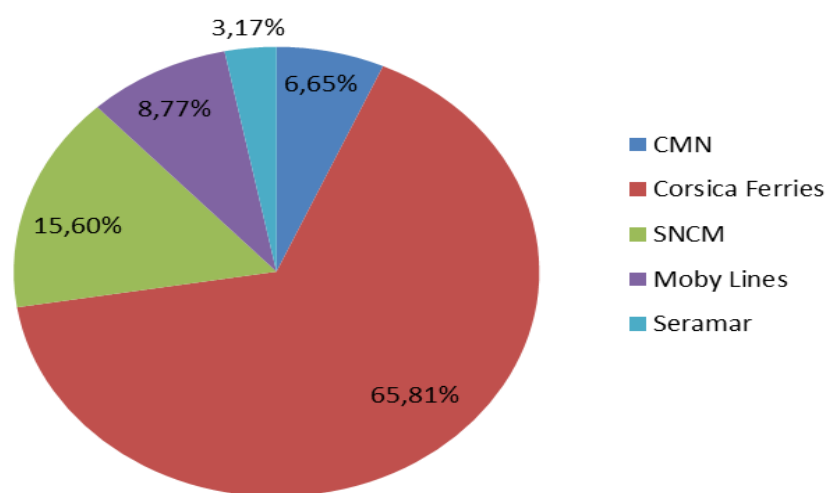


Figure 15: Ventilation des flux de passagers par compagnies en 2014 - Source: ORTC

2.2 Les grands volumes de fréquentation touristique

2.2.1 Les caractéristiques générales

L'île constitue une destination privilégiée en matière de tourisme. Suivant les dernières statistiques disponibles, elle a accueilli **approximativement 3 millions de touristes chaque année – et en particulier, approximativement 3,2 millions de séjours sur la période allant de mai à septembre 2013¹² – et bénéficie en moyenne de plus de 30 millions de nuitées de tous ordres¹³.**

La fréquentation afficherait en outre un allongement de la durée des séjours (11,9 jours en moyenne en 2011 contre 13 jours en 2012¹⁴) qui correspond à un changement tendanciel fort par rapport à la baisse des séjours enregistrée à la fin des années 2000, même si ces données doivent être prises avec prudence.

Cette évolution s'avère à l'avantage des structures résidentielles par rapport à l'hôtellerie classique. On notera qu'il s'agit là des dernières données disponibles auprès de l'Agence du Tourisme de la Corse. En reprenant donc les données disponibles, on note, en outre, que l'activité demeure ici marquée par deux caractéristiques traditionnelles :

- **La forte saisonnalité** : près de la moitié des séjours (41 %) se concentre sur les mois de juillet et d'août. Ce pourcentage atteint 72 % pour la période allant de mai à septembre et 84 % pour celle comprise entre les mois d'avril et d'octobre ;
- **Une disproportion entre le littoral et le reste du territoire** au détriment de ce dernier : le bord de mer bénéficie encore de l'écrasante majorité des nuitées consommées, ce qui découle d'une forte concentration littorale de l'offre où se situe 80% de l'hébergement.

La mise en perspective de ces grands volumes résulte de l'analyse croisée de données relatives au tourisme en Corse. **Il est à noter que ne disposant pas de la même densité d'informations récentes que jusqu'à l'année 2010, nous dresserons un**

¹² Dernière année de référence en raison des grèves maritimes subies lors de l'année 2014

¹³ Agence du Tourisme de la Corse, Observation et stratégie touristique 2013, 2013, 58 pages

¹⁴ Ministère de l'artisanat, du commerce et du tourisme, Bilan du tourisme en 2012, 2013, p.24

panorama caractéristique du tourisme à cette date, en actualisant autant que faire se peut sur la base des tendances plus récentes.

2.2.2 Une première typologie des flux globaux de fréquentation

a) Répartition territoriale des flux touristiques

i. Des microrégions aux caractéristiques distinctes

En se penchant sur l'évolution de la fréquentation des pays touristiques ces dernières années, on relève tout d'abord **la prédominance de quatre grands bassins qui attirent à eux seuls près de 70% des séjours et nuitées touristiques insulaires.**

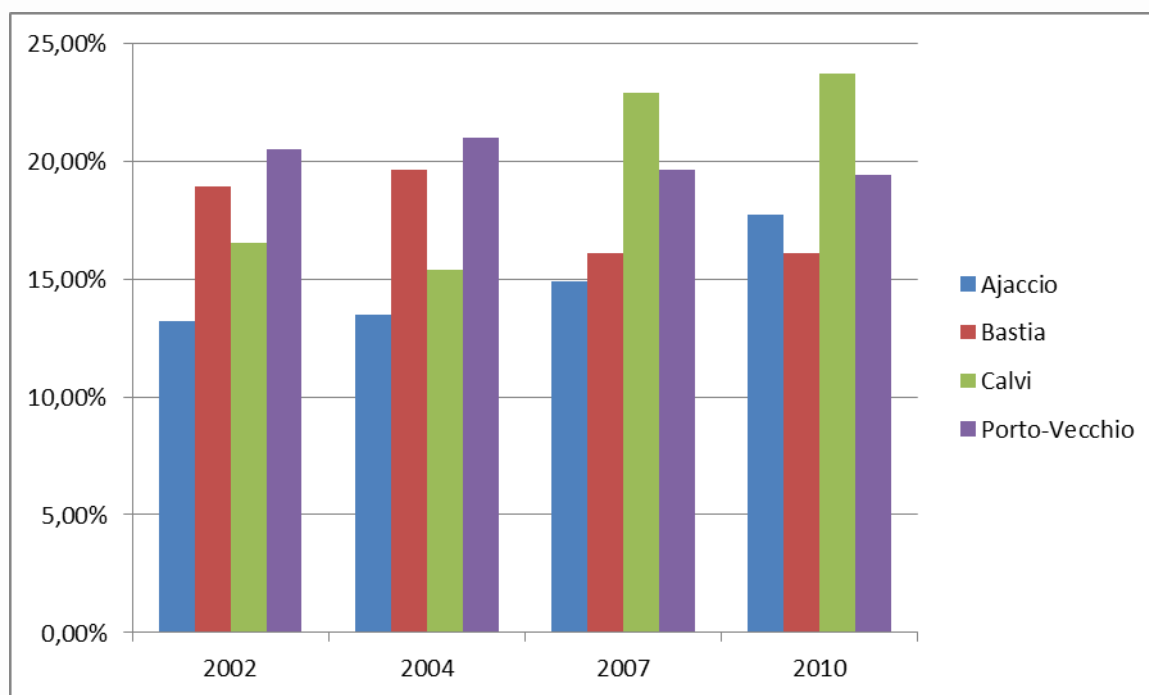


Figure 16. Evolution de la répartition des séjours par pays entre 2002 et 2010

- En 2002, **Porto-Vecchio** était la première destination Corse en termes de fréquentation, suivie par Bastia ;
- A partir de 2007, **Calvi** va durablement prendre la tête du classement. Avec plus d'un séjour sur cinq, la Balagne est le premier bassin d'accueil. Elle enregistre également le plus fort taux de fréquentation en 2010, attirant en particulier la clientèle étrangère (29,4% des touristes étrangers) ;
- **Bastia** représente la principale porte d'entrée du territoire, accueillant plus d'étrangers que la moyenne, elle représente près d'un séjour sur six ;

- **Ajaccio** enregistre une progression nette de son nombre de séjours pour devancer Bastia à partir de 2010. La ville a une fréquentation de touristes plus forte en avant saison, majoritairement français.

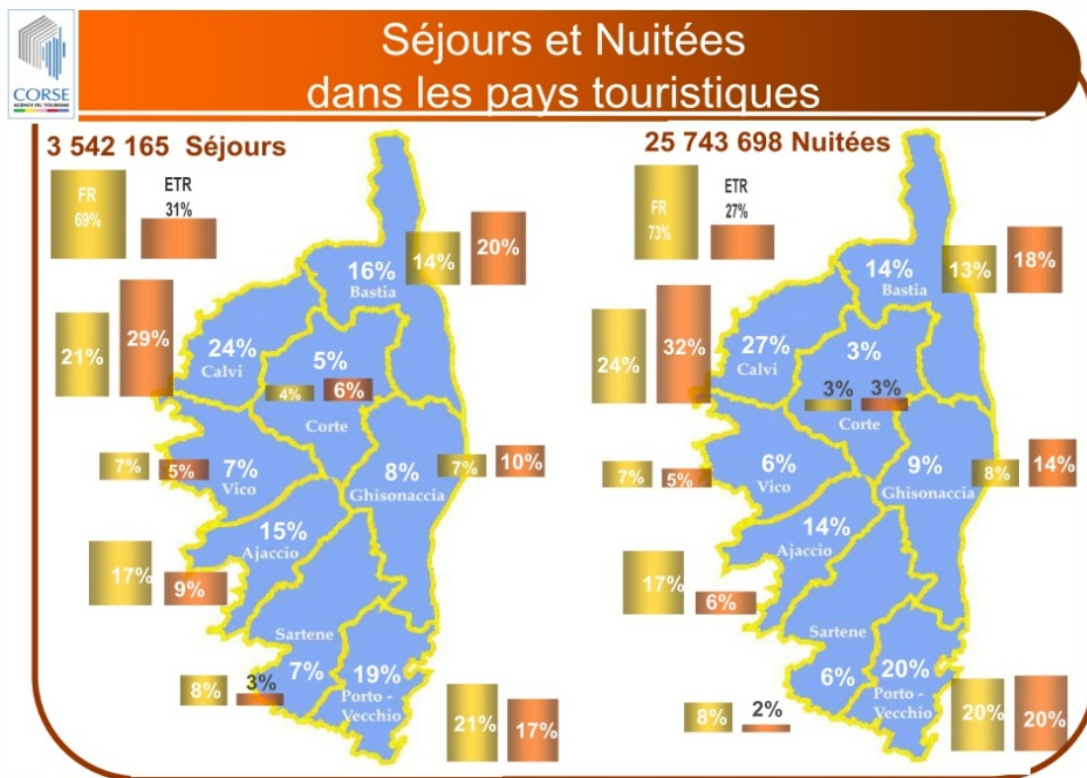


Figure 17. Répartition des séjours et nuitées par pays touristiques (Source : Enquête lourde ATC 2010)

Les autres bassins de vie tels Vico, Sartène, Ghisonaccia et Corte restent peu fréquentés. Ils obtiennent depuis 2002 chacun moins de 10% des séjours.

- En 2010, **Ghisonaccia** enregistre la durée de séjour la plus élevée en atteignant les 9 jours, soit deux jours de plus que la moyenne Corse. On relèvera bien sûr que ces chiffres présentent vraisemblablement une contradiction avec la durée moyenne de séjour dans l'île présentée plus haut.
- **Vico** dénombre une clientèle essentiellement française (75%), au même titre que **Sartène** (84%).
- **Corte** attire davantage la clientèle étrangère (40.8%) mais détient la durée de séjour la plus faible (4,5 jours).

i. Tendances récentes : une baisse globale des nuitées

Le bilan annuel du tourisme 2014 de l'INSEE Corse propose un découpage territorial simplifié en quatre micros-régions pour illustrer la fréquentation touristique. Celle de

b) Répartition chronologique des flux touristiques

i. Une saisonnalité marquée

Le tableau ci-dessous issu de l'enquête lourde 2010 de l'ATC illustre le poids de la saison estivale dans l'économie touristique insulaire.

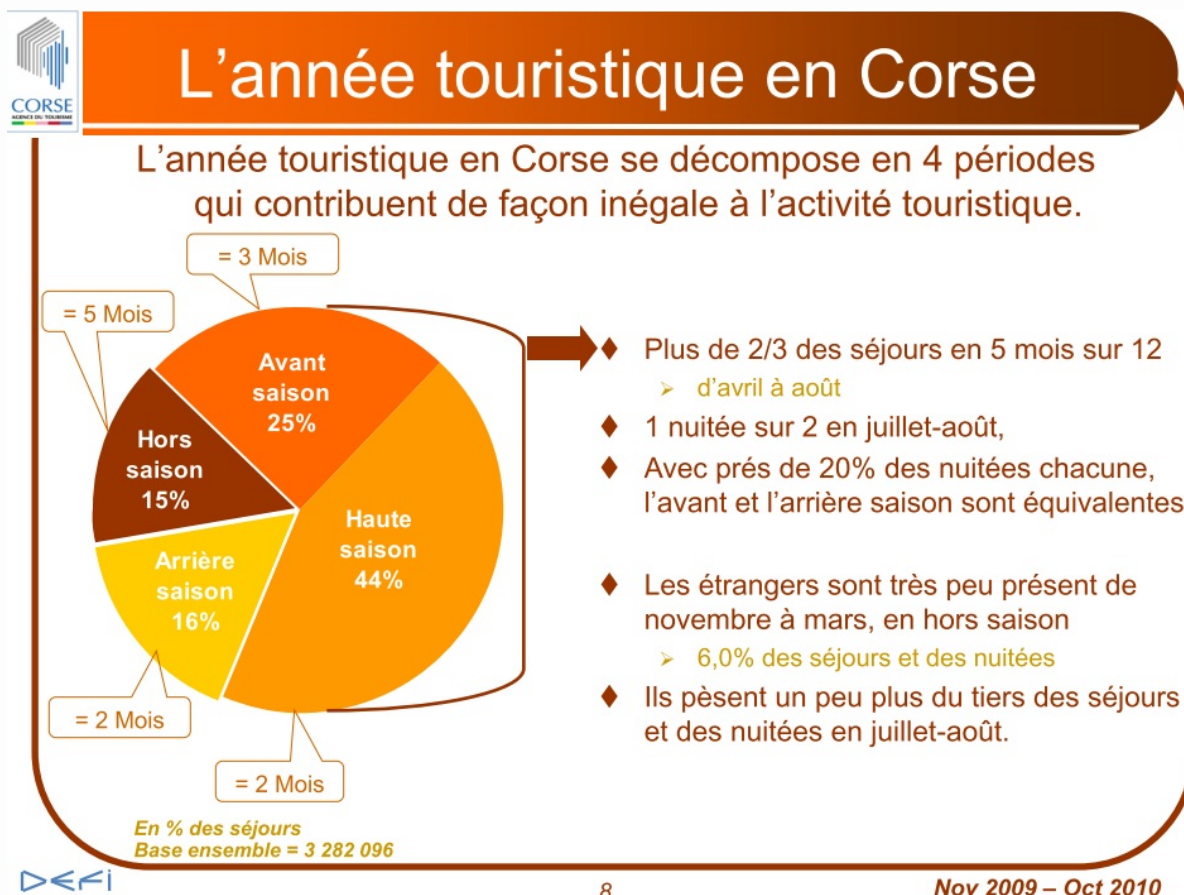


Figure 19. Ventilation des séjours par période durant la saison 2010 (Source : enquête lourde ATC 2010)

Cette décomposition de l'année touristique est relativement stable au long des années et représentative de la saisonnalité propre à la Corse.

Les tableaux suivants soulignent la concentration des flux touristiques sur la période de mai à septembre, tout en rendant compte de la baisse significative des nuitées dans l'hôtellerie, notamment pour le mois de juillet 2014.

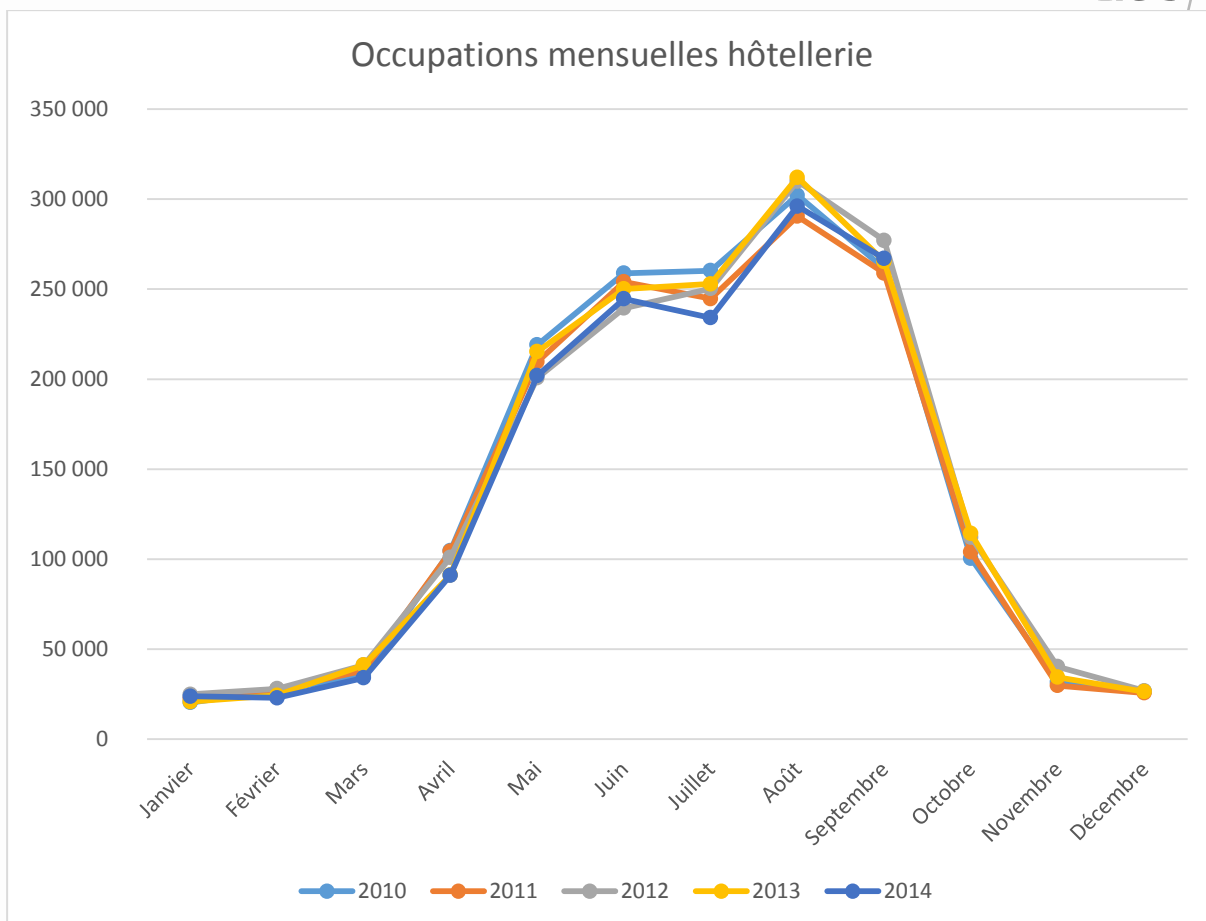
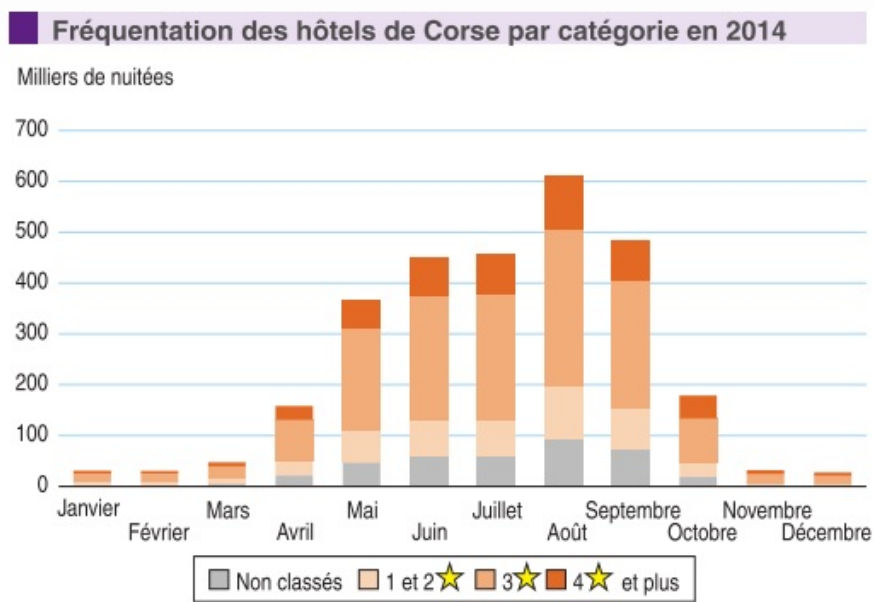



Figure 20. Evolution des taux d'occupation mensuels dans les hôtels de Corse (Source : MS Consulting adapté de INSEE)



Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

Figure 21. Fréquentation des hôtels de Corse par catégorie en 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014)

Enfin, ce tableau issu de l'enquête lourde de l'ATC (2010) renseigne sur la composition des différents flux touristiques observables tout au long de l'année :



Des nuitées différenciées suivants les saisons mais aussi suivants les hébergements

En % de nuitées	Avant Saison	Haute Saison	Arrière Saison	ENSEMBLE
ENSEMBLE	6 187 108	14 207 287	5 349 303	25 743 698
Rés parents / amis	18,0	15,0	23,8	17,6
Camping	10,2	19,8	10,4	15,6
Meublé / propriétaire	8,8	21,3	8,3	15,7
Rés secondaire	9,6	11,8	12,8	11,5
Hôtel	16,4	6,4	12,7	10,0
Villages Vacances	10,9	6,2	10,4	8,1
Rés hôt / tourisme	13,4	5,8	5,7	7,5
Meublé / agence	3,5	5,6	2,9	4,6
Gîte rural	2,9	3,5	9,1	4,6
Chambre d'hôtes	0,9	1,7	1,5	1,5
Gîtes d'étapes	1,5	1,4	1,0	1,3
Autres	3,9	1,2	1,4	1,9

Note : Il manque les nuitées réalisées dans les lieux touristiques au-delà du 2^{ème} lieu pour les touristes qui ont fréquenté au moins 3 lieux pendant leur séjour.

Tableau 15. Répartition des nuitées durant la saison 2010 par saison et par hébergement (Source : Enquête lourde ATC)

- **L'hôtellerie et le non-marchand non-commercial constituent les hébergements qui subissent le moins la saisonnalité** : l'hôtellerie a un fort taux en avant saison (16,4%) qui baisse de manière très significative en haute saison pour n'accueillir plus que 6,4% des nuitées totales. Le non-marchand atteint son plus fort pourcentage en arrière-saison puisque les résidences de parents/amis et résidences secondaires totalisent 36,6% des nuitées contre 26,8% en haute-saison et 27,6 en avant saison. Ces tendances s'expliquent par la baisse de fréquentation des autres types d'hébergement en dehors de la saison/l'explosion de l'offre pendant la saison.
- **Les locations de meublés touristiques directement auprès de propriétaires enregistrent par contre près de 21,3% des nuitées en haute saison, il s'agit du mode d'hébergement privilégié de cette période.**

<i>En % des séjours</i>	Ensemble de la période	Répartition saisonnière		
		Avant saison	Haute saison	Après saison
Calvi	23,7	22,5	24,5	23,3
Porto-Vecchio	19,4	17,3	20,4	19,8
Bastia	16,1	16,3	15,4	17,8
Ajaccio	14,7	17,7	13,5	13,3
Ghisonaccia	7,6	5,8	8,6	7,5
Vico	6,8	5,8	6,6	8,6
Sartène	6,5	11,0	4,7	4,7
Corte	4,8	3,4	5,7	4,7
Itinérants	0,4	0,3	0,7	0,2
Ensemble	3 542 165	1 027 683	1 802 398	712 084

Tableau 16. La répartition saisonnière des séjours en 2010 par pays touristiques (Source ATC)

L'avant et l'après-saison accueillent à elles-deux le même nombre de séjours que la haute-saison. On peut donc considérer que la destination Corse attire les voyageurs plus de la moitié de l'année. Outre l'invariable place de leader des quatre principaux bassins touristiques de l'île, on observe un attrait significatif pour Sartène en avant-saison (qui accueille 11% des séjours pour cette période), et pour Vico qui enregistre son plus fort taux de séjours en après saison (8,6% contre 6,6 en haute-saison).

En % des nuitées	Ensemble de la période	Répartition saisonnière		
		Avant saison	Saison	Après saison
Calvi	26,6	24,6	27,2	27,3
Porto-Vecchio	20,0	18,2	20,8	20,0
Bastia	14,3	14,5	12,7	18,5
Ajaccio	13,7	16,6	13,3	11,5
Ghisonaccia	9,4	7,2	10,5	9,0
Vico	6,4	5,2	7,0	6,3
Sartène	6,0	11,4	4,3	4,1
Corte	3,0	2,0	3,4	3,1
Itinérants	0,6	0,4	0,8	0,2
Ensemble	25 743 698	6 187 108	14 207 287	5 349 303

Tableau 17. La répartition saisonnière des nuitées par pays touristiques en 2010

En 2010, l'ATC enregistre un total de 33 millions de nuitées de tous ordres dont la moitié en haute saison. La durée moyenne de séjour s'écourte donc en dehors de cette période. Les tendances par micro régions sont très variables : Ajaccio et Sartène comptabilisent leur plus fort taux de nuitées en avant saison alors que Calvi et Bastia sont davantage fréquentées après la saison touristique. Cette dernière correspond à une affluence record pour les villes de Porto-Vecchio, Ghisonaccia, Vico et Corte.

ii. Les tendances observables sur la fréquentation et les nuitées

En termes de nuitées, le locatif constitue le segment leader de l'hébergement corse avec près de 30% des parts de marché :

Nombre de nuitées	Hôtellerie, Résidence Tourisme	Hôtellerie de plein air	Villages de vacances	Locatif	Résidence secondaire, Parents	Total
2001	5 931 805	3 936 651	2 983 365	6 745 980	5 603 231	25 201 032
	23,54%	15,62%	11,84%	26,77%	22,23%	100,00%
2002	6 243 508	3 997 997	3 048 764	6 780 328	5 834 485	25 905 082
	24,10%	15,43%	11,77%	26,17%	22,52%	100,00%
2003	6 173 322	3 976 241	3 057 338	6 824 325	5 851 516	25 882 742
	23,85%	15,36%	11,81%	26,37%	22,61%	100,00%
2004	5 521 408	3 581 765	2 696 189	6 090 729	5 360 387	23 250 478
	23,75%	15,41%	11,60%	26,20%	23,05%	100,00%
2005	5 685 174	3 727 314	2 781 774	6 433 190	5 316 427	23 943 879
	23,74%	15,57%	11,62%	26,87%	22,20%	100,00%
2006	6 267 031	4 094 400	3 258 417	7 407 464	6 190 002	27 217 314
	23,03%	15,04%	11,97%	27,22%	22,74%	100,00%
2007 (*)	3 824 907	3 473 295	1 725 430	6 422 996	6 294 965	21 741 593
	17,59%	15,98%	7,94%	29,54%	28,95%	100,00%
2008 (*)	4 038 708	3 674 601	1 824 041	6 833 566	6 652 721	23 023 637
	17,54%	15,96%	7,92%	29,68%	28,90%	100,00%
2009 (*)	4 496 463	4 059 664	2 106 914	7 631 140	7 399 894	25 694 075
	17,50%	15,80%	8,20%	29,70%	28,80%	100,00%
2010 (*)	4 505 147	4 016 017	2 085 240	7 620 135	7 491 416	25 743 698
	17,50%	15,60%	8,10%	29,60%	29,10%	100,00%

Tableau 18. Evolution historique du nombre de nuitées par modes d'hébergements en Corse (Adapté de l'ATC)

NB. Les totaux 2007 à 2010 sont issus d'informations parcellaires collectées par l'ATC. Les totaux effectifs sont présentés ci-dessous (25,37 millions de nuitées en 2007, 26,93 en 2008 et 29,31 en 2009) : manquent en effet les données liées aux non-réponses et au 3^e lieu de séjour.

On observe globalement que l'évolution des nuitées, dans la période actuelle, fait ressortir la stabilité de ce leadership : le caractère relativement stable de ces nuitées sur la période 2001-2008, doit de plus être rapproché de l'évolution tendancielle des séjours marquée par une forte hausse jusqu'à la période récente. Mécaniquement, cela implique un raccourcissement des durées de séjour, passées en moyenne de 12,17 jours en 2001 à 10,5 jours en 2010.

Toutefois, il semble important de relever l'absence de données plus récentes en matière de nuitées totales par année. Le raccourcissement des séjours observés en 2012 par l'ATC paraît, dans la logique évoquée ci-dessus, envisager une baisse du nombre total de nuitées, et ce d'autant plus que le nombre de passagers total (maritime et aérien) n'évolue que dans de faibles proportions. De plus, la forte baisse du nombre nuitées dans l'hôtellerie classique enregistrée en 2014 semble donner corps à cette hypothèse.

Les chiffres présentés dans ces tableaux soulignent sans ambiguïté l'évolution quasi-symétrique des parts de marché des différents modes d'hébergement :

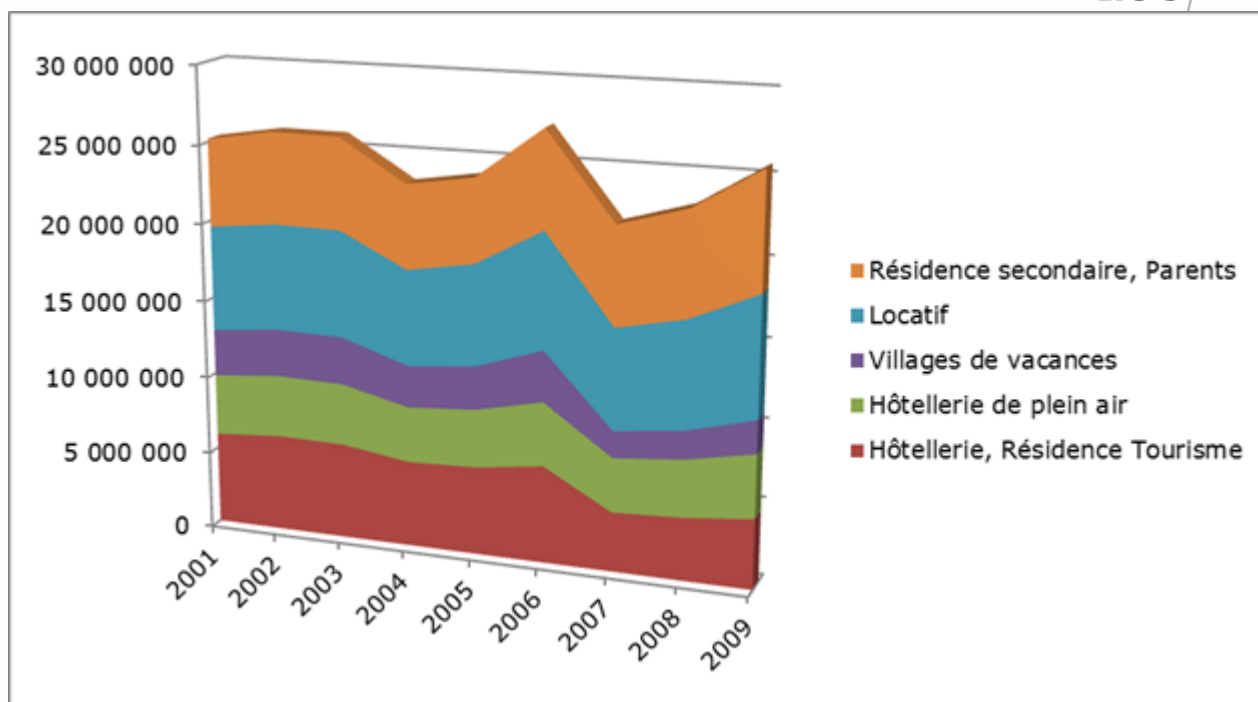


Figure 22. Evolution historique des parts de marché des différents modes d'hébergements en nombre de nuitées (Adapté de l'ATC)

Bien que les parts de marchés de l'hôtellerie classique semblent stables selon les dernières données disponibles datant de 2010, **l'enquête réalisée en 2014 par l'ATC met en exergue une forte baisse du nombre de nuitées dans ce secteur qui a régressé de plus de 5% par rapport à 2013 soit une perte de 150 000 nuitées.**



Figure 23. Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique entre 2005 et 2014 (Adapté de l'ATC)

De plus, le secteur se caractérise par une **légère baisse du taux d'occupation** : la moyenne annuelle du taux d'occupation diminue de 1,9% entre 2012 et 2013 et s'établit à moins de 60% (58,8%).

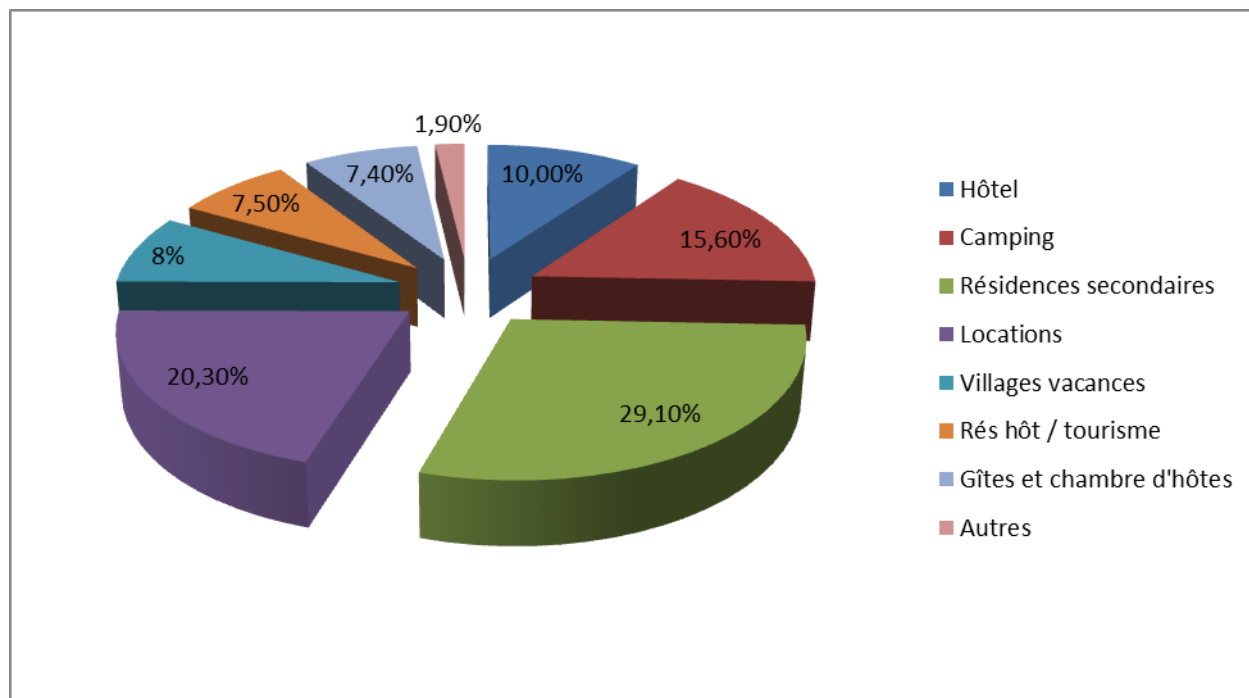


Figure 24. Ventilation des nuitées par mode d'hébergement en 2010 (Adapté de l'ATC)

Au total, on note que les résidences secondaires et locations représentent selon les sources ATC près de 50% des nuitées. Ce montant doit attirer notre attention dans la mesure où sur les plus de 33 millions de nuitées enregistrées moins de 10 millions sont effectuées dans les structures de l'économie marchande.

Cette part de marché demeure nettement inférieure (30%) dans le cas des séjours, le non marchand se prêtant généralement à des séjours d'une durée majorée. La tendance inverse s'observe en ce qui concerne les campings et hôtels qui enregistrent plus de séjours que de nuitées.

Evolution de la fréquentation des hôtels de Corse de 2010 à 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution des nuitées 2010-2014 (en %)
Ensemble des nuitées	3 109 000	3 019 400	3 054 800	3 046 100	2 881 500	- 7,3
Dont : Nuitées françaises	2 285 000	2 244 100	2 262 400	2 241 300	2 078 600	- 9,0
Nuitées étrangères	824 000	775 300	792 400	804 800	802 900	- 2,6
Dont : 1 et 2 ★	597 300	521 600	543 600	543 200	485 700	- 18,7
3 ★	1 590 800	1 625 500	1 615 300	1 591 300	1 519 800	- 4,5
4 ★ et plus	361 700	384 800	433 800	471 900	495 400	37,0
Non classés	559 200	487 500	462 100	439 700	380 600	- 31,9

Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

Tableau 19. Evolution de la fréquentation des hôtels en Corse de 2010 à 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014)

- En 4 ans, les nuitées dans l'hôtellerie ont baissé de 7,3%. En 2014, la clientèle étrangère est en légère augmentation par rapport à 2013 (+1,5%) alors que la clientèle française enregistre une nette baisse de 7,3%.

Fréquentation des campings de Corse en 2014

	Mai à septembre 2014	Evolution 2013-2014 (%)	Nus	Evolution 2013-2014 (%)	Equipés	Evolution 2013-2014 (%)
Ensemble des nuitées	3 945 700	- 9,1	2 429 700	- 12,5	1 516 000	- 2,9
<i>Dont : Nuitées françaises</i>	2 371 500	- 12,8	1 268 200	- 19,3	1103300	- 4,1
Nuitées étrangères	1 574 200	-2,7	1 161 500	- 3,8	412700	0,5
<i>Dont : 1 et 2 ★</i>	664 900	- 18,3	506 200	- 15,9	158 700	- 24,9
3 ★ et plus	2 848 200	- 6,4	1 555 800	- 12,2	1 292 400	1,7
Non classés	432 600	- 10,6	367 700	- 9,1	64 900	- 17,9

Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

Tableau 20. Fréquentation des campings de Corse en 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014)

- Après une précédente hausse de 15% de ses nuitées totales, les campings sont en baisse de 9% sur la période mai-septembre par rapport à 2013. Cependant les mois de septembre et octobre 2014 enregistrent une hausse record (depuis 2003) avec respectivement +4,5 et +5,6% du taux d'occupation, probablement à mettre en relation avec la grève de juin et juillet de la même année.
- Les établissements classés 3 étoiles et plus représentent près des trois quarts des nuitées dans les campings en 2014. Ils sont les seuls à enregistrer une progression (+1,7%) alors que les autres connaissent une nette baisse. Cette donnée confirme le succès des emplacements équipés au détriment des emplacements nus.
- C'est la région de Bastia qui enregistre le plus fort taux de nuitées en camping avec 33% alors que la Balagne n'en représente que 15%.

Le tourisme en Corse se caractérise par :

- Deux grands bassins touristiques, **la Balagne et l'Extrême-Sud**, et deux grandes portes d'entrées du territoire ouvertes sur les bassins **d'Ajaccio et de Bastia**.
- Les régions les moins accessibles, lointaines de ces grands bassins ou non littorales sont nettement moins fréquentées : Corte est la ville la moins visitée.
- Les **hôtels et résidences secondaires** sont fréquentés tout au long de l'année. Durant la saison touristique qui s'étale de mai à septembre, et en particulier en juillet-août, on assiste à une explosion de l'offre qui se diversifie (hôtellerie de plein air, gîtes, meublés, villages vacances...). Les **campings et locations meublées** constituent les modes de résidence privilégiés du cœur de saison.
- Si l'offre et la demande ont fortement augmenté ces dernières années, la répartition des types d'hébergement évolue de façon symétrique : **le marchand représente 50% de la fréquentation, les résidences secondaires 30% et les locations 20%**.
- Les établissements classés sont ceux qui subissent le moins la baisse générale des nuitées. En ce sens, l'augmentation des emplacements équipés au détriment des emplacements nus dans l'hôtellerie de plein air traduit une bonne adaptation de l'offre à la demande.

2.3 Une approche des comportements de consommation

2.3.1 Un regard sur les nationalités représentées

L'Ensemble de la saison % en ligne par sous tableau En % des séjours	Origines											
	Français	Etrangers	Ile de France	PACA	Rhône Alpes	Autres Régions françaises	Allemagne	Bel-Lux	Grande Bretagne	Italie	Suisse	Autres pays étrangers
Bastia	61,8	38,2	12,8	21,3	3,9	23,7	8,2	3,8	1,5	17,3	3,8	3,6
Ghisonaccia	60,8	39,2	13,7	18,4	11,3	17,4	7,1	3,2	1,3	17,4	2,3	8,0
Porto Vecchio	72,9	27,1	16,8	22,0	9,6	24,6	2,8	1,9	1,9	10,2	5,3	4,9
Sartene	84,8	15,2	7,3	22,2	14,6	40,7	6,5	0,5	0,8	4,4	0,6	2,5
Ajaccio	81,1	18,9	12,3	26,5	8,7	33,6	2,9	1,8	0,4	5,4	3,6	4,8
Vico	74,9	25,1	9,2	24,2	9,7	31,9	4,2	1,2	1,6	11,7	1,4	5,0
Calvi	61,3	38,7	15,7	12,9	7,0	25,8	7,6	2,6	2,2	14,2	6,8	5,2
Corte	60,5	39,5	7,6	23,3	9,9	19,8	4,5	3,1	2,0	16,4	3,9	9,5
Bateau	89,8	10,2	12,6	34,6	15,1	27,5	0,0	1,2	3,3	0,0	2,6	3,1
GR20	9,4	90,6	0,0	5,1	0,0	4,2	2,5	1,0	5,8	0,0	0,0	81,2
Total	68,9	31,1	13,4	20,3	8,4	26,8	5,6	2,4	1,6	12,1	4,3	5,2

Tableau 21: Répartition des séjours par origine de clientèle, Annexes Pays Touristiques - Source: ATC 2010

a) Une clientèle essentiellement française

i. Données statistiques

Le tourisme en Corse est très fortement dépendant du marché français qui représente selon les données les plus récentes 73% de la totalité des séjours.

- **Les visiteurs sont en majorité originaires de trois régions : PACA, Ile-de-France et Rhône-Alpes.** Alors que le marché PACA représentait en 2010 un tiers des nuitées françaises, on observe une homogénéisation des chiffres de fréquentation sur ces trois régions leader qui représentent en 2014 respectivement 20, 17 et 15% des touristes français.
- Les touristes de la région PACA séjournent davantage dans le sud (Ajaccio, Sartène, Vico) tandis que les parisiens sont très représentés dans les deux principaux bassins touristiques que sont Calvi et Porto-Vecchio.
- Les français viennent en Corse pour des vacances et loisirs dans 85% des cas. Ils sont 8,5% à rendre visite à de la famille, surtout en avant saison.

- **1/3 des français est logé en hébergement non marchand.** On observe depuis 4 ans une baisse de 9% de sa fréquentation de l'hôtellerie classique, avec une durée moyenne de séjour également en recul (2,2 jours en 2012).
- Les français organisent leur venue en Corse entre 1 et 3 mois (25% des cas) ou entre 3 et 6 mois à l'avance (25%). Durant la saison, ils viennent en majorité en bateau (60% contre 40% en avion).
- En 2014, la clientèle française passe 67% de ses nuitées entre mai et septembre. On observe un fort recul de la fréquentation (10%) par rapport à 2013. Ils restent en moyenne 10 jours sur le territoire, un peu moins en avant saison (8,3 jours en moyenne).

Typologie des séjours touristiques français

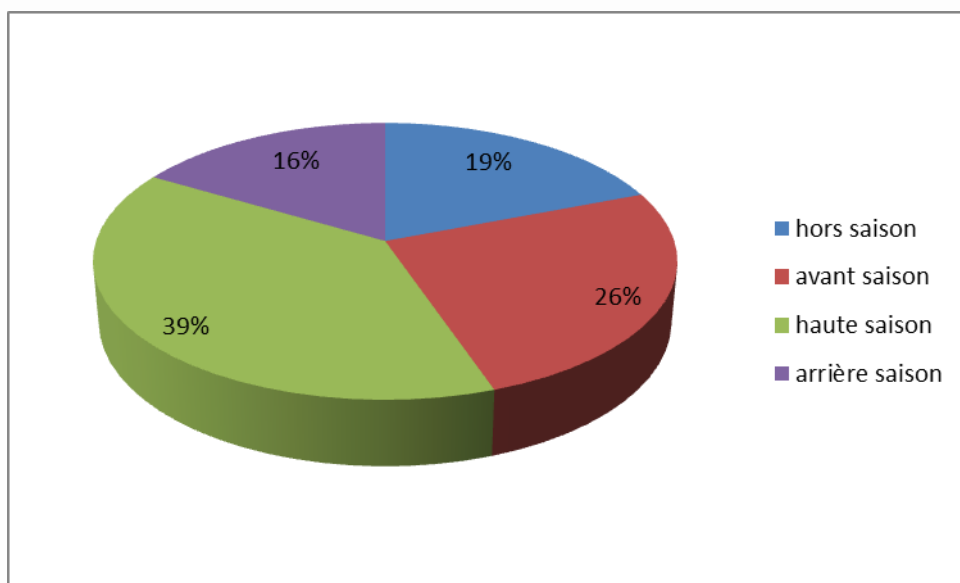


Tableau 22 : Répartition des séjours de la clientèle française par saison. Source : Adapté de l'ATC 2010

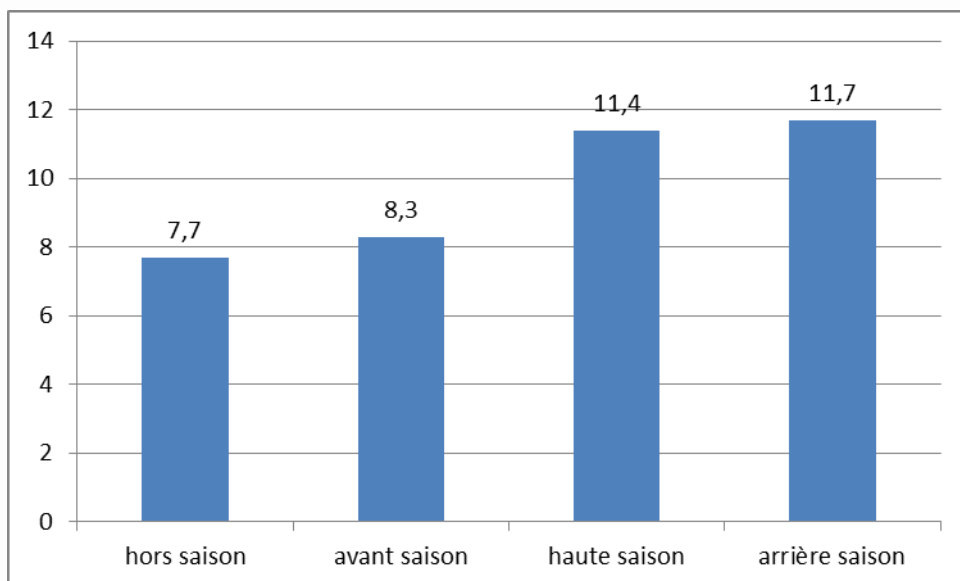


Figure 25 : Durée moyenne de séjour de la clientèle française par saison. Source : Adapté de l'ATC 2010

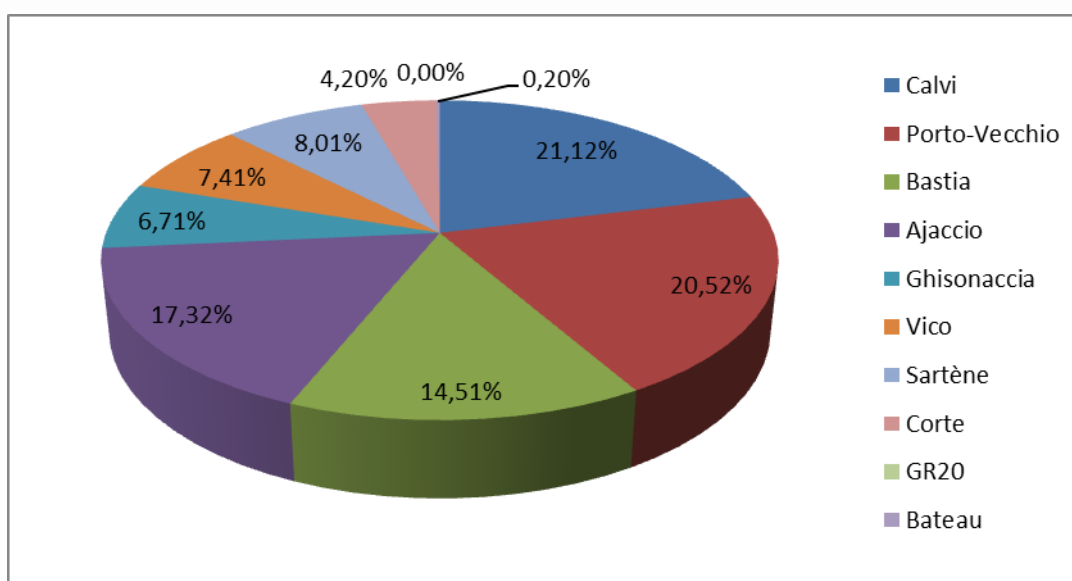


Figure 26: Répartition des séjours de la clientèle française par pays touristique. Source: Adapté de l'ATC 2010

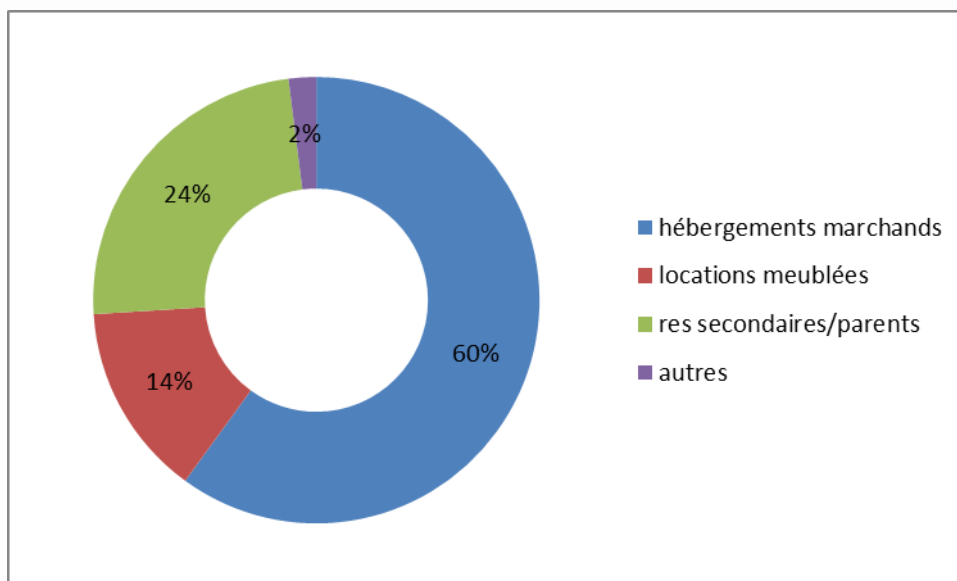


Figure 27 : Répartition des séjours de la clientèle française par type d'hébergement.

Source: Adapté de l'ATC 2010

ii. Données qualitatives

Le baromètre touristes haute-saison 2012 de l'ATC permet, à partir de ces éléments qualitatifs, de dresser des tendances qui doivent s'apprécier avec prudence. Il s'agit d'une enquête réalisée auprès de 1 636 Français s'étant rendus en Corse durant la haute saison touristique, sélectionnés de manière aléatoire à partir des fichiers SNCM, Air Corsica et ATC.

- **L'âge moyen des interrogés est de 49 ans. On retrouve parmi eux 34% de cadres** et 22% de retraités. **Les répondants viennent presque toujours accompagnés (dans 84% des cas)**. Il s'agit en grande partie de séjour en couple ou en famille (40% chacun), et dans une moindre mesure entre amis (17%).
- On retrouve des tendances fortes : **il s'agit à 58% d'un tourisme affinitaire. 85% des visiteurs se sont déjà rendus en Corse et 80% au moins 5 fois**. Près de la moitié des répondants est hébergée en résidences secondaires. Il s'agit dans 85% des cas de séjours longs (plus d'une semaine).
- Seuls 3% des visiteurs ont opté pour un package « transport + hébergement ». 88% des interrogés ne louent pas de véhicule sur place et **80% ont un séjour sédentaire**.
- En termes d'activités, c'est la randonnée qui est la plus pratiquée (33% des répondants), suivie de la plage (30%). Les autres principales occupations des touristes sont les visites culturelles, la navigation, les sports et la gastronomie.

- En moyenne, les interrogés dépensent **160€ par jour** hors transport et hébergement.

b) Caractéristiques du marché étranger

ii. Données statistiques

Ce marché représente 30% des séjours touristiques sur l'île et 50% des nuitées.

- La clientèle étrangère organise sa venue en Corse moins en avance que les français (15 jours à un mois avant dans 20% des cas, entre 1 et 3 mois dans 26% des cas) et vient en grande majorité en bateau (80%).
- en 2010, 2/5 des touristes étrangers étaient italiens. Après une très forte baisse de fréquentation de ce marché il ne représente plus que 10% des séjours en 2013, mais progresse à nouveau en 2014 pour atteindre les 27%. **Les allemands sont aujourd'hui les plus présents en Corse avec un taux de 32%**. Le Benelux et la Suisse sont également d'importants marchés qui progressent (17 et 14%). De nouveaux marchés émergent (Pays de l'Est, Scandinavie).
- Les étrangers apprécient particulièrement le camping que 42% d'entre eux fréquentent durant la haute saison. Ils se rendent également nombreux en résidences de tourisme, notamment pendant l'avant saison (16,3%). Les nuitées étrangères dans l'hôtellerie sont en hausse depuis 2010 avec une durée moyenne de séjour stable d'environ 2 jours et demi.
- Les plus forts taux de séjours des étrangers sont enregistrés en Haute-Corse : Bastia (38,2% des séjours), Ghisonaccia (39,2%), Calvi (38,7%) et Corte (39,5%).
- Les allemands sont très présents à Bastia, au même titre que les italiens que l'on retrouve également en majorité à Ghisonaccia et Corte.

Typologie des séjours touristiques étrangers

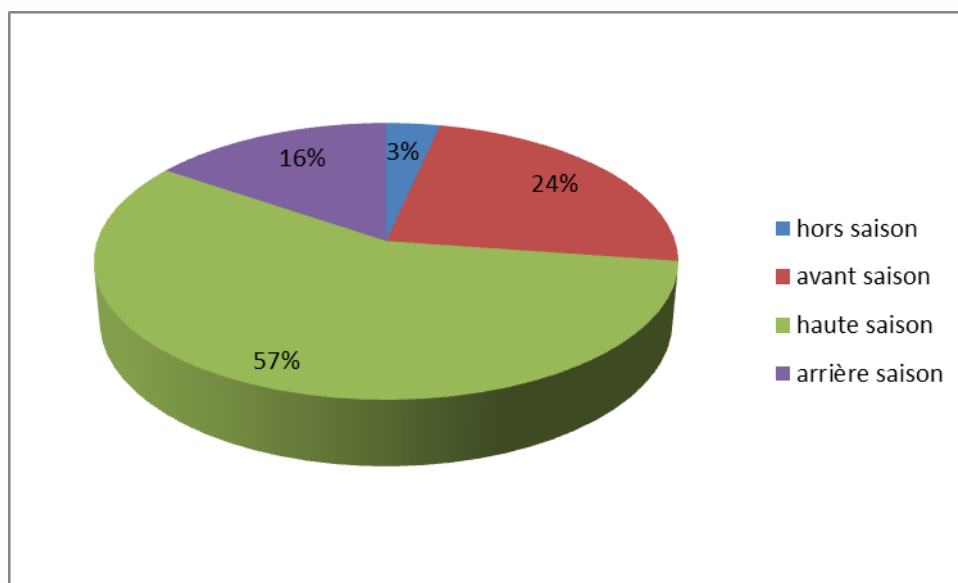


Figure 28 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par saison. Source: Adapté de l'ATC 2010

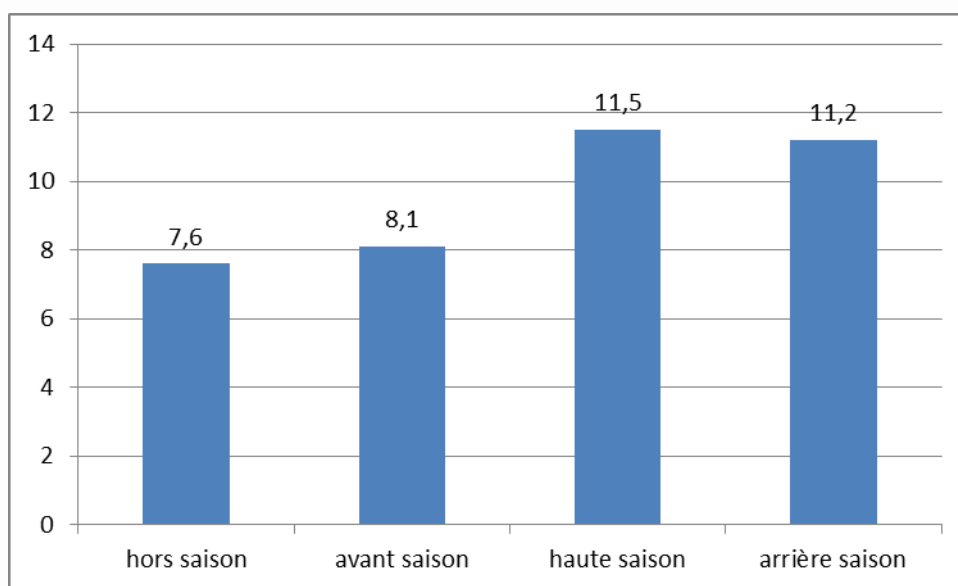


Figure 29 : Durée moyenne de séjour de la clientèle étrangère. Source: Adapté de l'ATC 2010

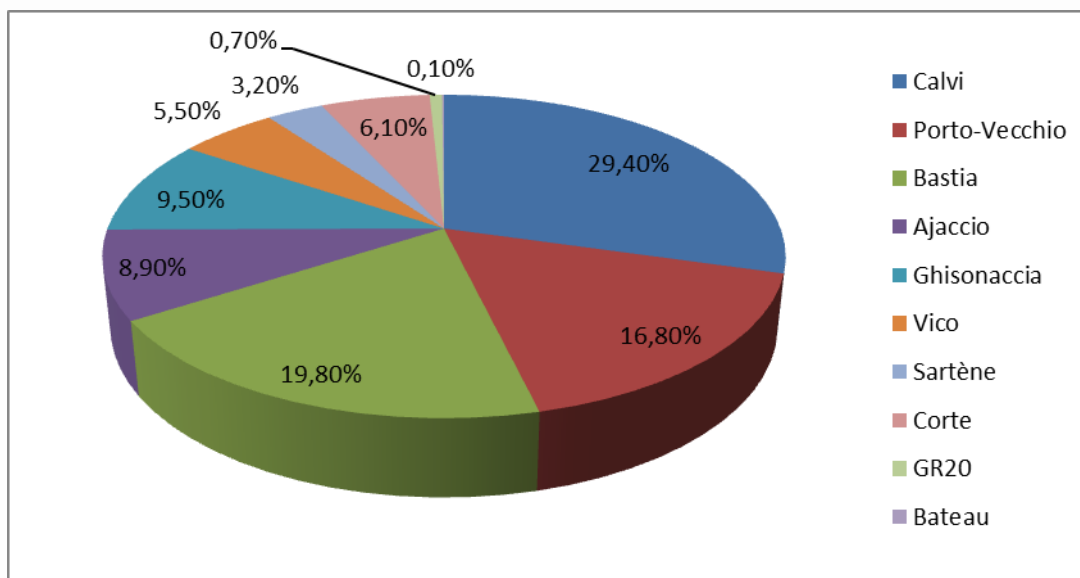


Figure 30 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par pays touristique. Source: Adapté de l'ATC 2010

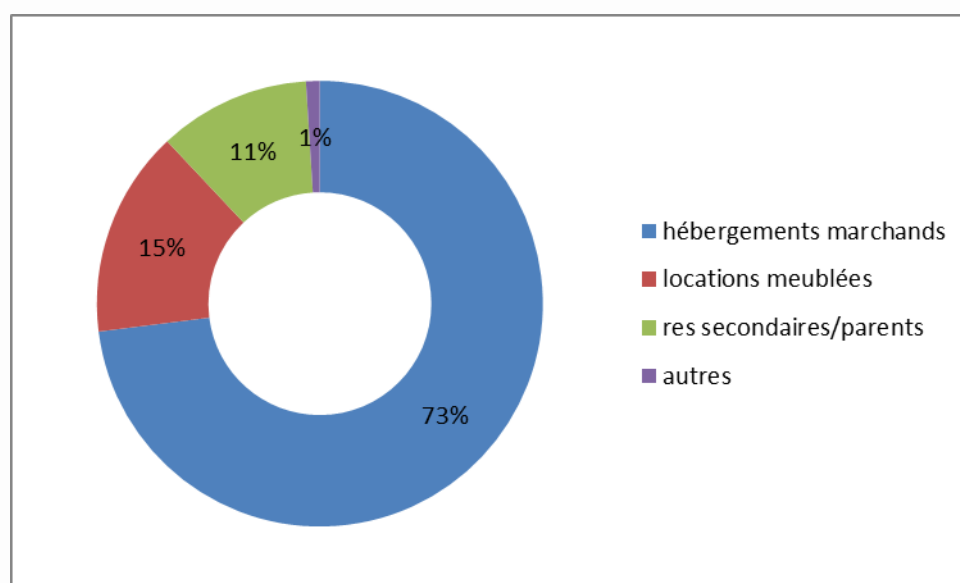


Figure 31 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par type d'hébergement. Source: Adapté de l'ATC 2010

ii. Données qualitatives

Le baromètre touristes haute-saison 2012 de l'ATC est issu d'une enquête réalisée auprès de 1 987 étrangers en haute saison, sélectionnés à partir des fichiers de l'ATC, dans un souci de représentativité du poids de chaque nationalité se rendant en Corse. On

retrouve ainsi 4 grands pôles constitués de visiteurs allemands, belges, italiens et suisses, ainsi qu'un 5^{ème} pôle d'autres nationalités.

- L'âge moyen des interrogés est **d'environ 50 ans. Il s'agit d'une majorité de CSP+** (60%).
- **La clientèle allemande est celle qui est la plus « habituée » puisque dans 80% des cas elle s'est déjà rendue en Corse. Les primovisiteurs sont davantage italiens** : 60% d'entre eux effectuent un séjour touristique pour la première fois. Les séjours affinitaires concernent 22% des répondants alors que près de 70% d'entre eux n'ont aucun lien avec le territoire. Ils viennent dans 90% des cas accompagnés avec une répartition couple/famille/amis similaire aux français.
- 87% réservent un transport et un hébergement séparés. La clientèle italienne est celle qui choisit le plus le package (23%). Les étrangers se rendent en Corse en bateau dans 60% des cas et 26% d'entre eux louent une voiture sur place.
- **L'hébergement le plus utilisé est l'hôtel (30%), viennent ensuite les locations et les résidences secondaires avec près de 20% chacune.** Le camping ne représente que 15% de leurs séjours.
- Dans 80% des cas ils restent plus d'une semaine sur l'île. **Les étrangers apparaissent plus itinérants que les français** puisque 38% d'entre eux circulent sur l'ensemble du territoire corse. Ce sont les italiens qui se déplacent le plus (52%) alors que les allemands et les suisses sont davantage sédentaires (79 et 76%).
- Les étrangers dépensent en moyenne **135€ par jour** hors transport et hébergement.

2.3.2 La durée des séjours

Selon les observations de l'ATC en 2001, le nombre de séjours en Corse entre 1990 et 2001 augmente de 50%, en même temps que la durée de séjour baisse en passant de 14,4 à 11,3 jours en moyenne. Celle-ci a tendance à s'allonger durant la période estivale avec une moyenne de 13 jours contre 8,8 en avant-saison et 10,8 en après-saison. Les français restent en moyenne 1,3 jour de plus que les étrangers.

Sur cette période en termes de grandes tendances, on observe une hausse des séjours dans les hôtels, une baisse dans les campings et une stabilisation pour les locations meublées, tandis que la demande non marchande progresse de 38%.

En 2010, le nombre de séjours touristiques s'élève à 3,3 millions. 2,8 concernent la saison (mai-septembre) et près de 1,5 la haute-saison (juillet-août). La durée moyenne de séjour est de 10 jours et est sensiblement la même pour les touristes français et étrangers.

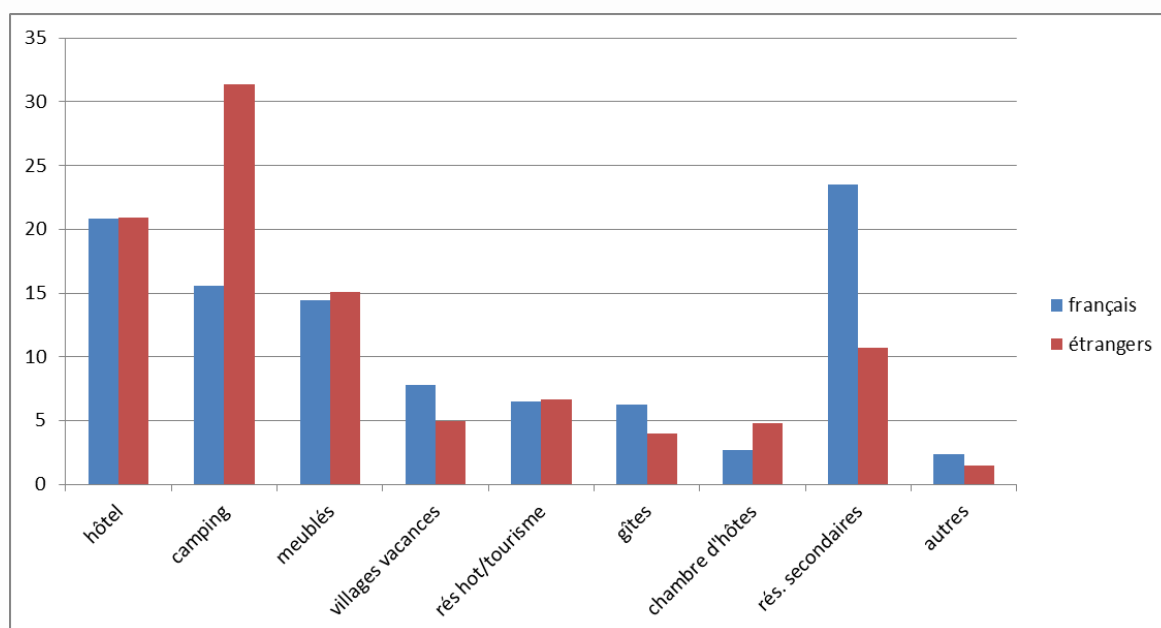


Figure 32 : Répartition des séjours touristiques en 2010. Source: Adapté de l'ATC

Les clientèles françaises et étrangères occupent de manière comparable les hôtels, meublés touristiques et résidences hôtelières. La clientèle étrangère est particulièrement représentée dans les campings tandis que la clientèle française privilégie les résidences secondaires. Ce dernier type d'hébergement représente 20% de la totalité des séjours. Une donnée qui semble stable lorsque l'on se penche sur les chiffres 2001 de l'ATC qui considérait alors qu'un séjour sur cinq concernait l'hébergement non marchand.

En 2014, la durée moyenne de séjour diminue dans les campings pour passer de 5,2 à 5,02 nuitées. Les visiteurs restent désormais moins de 2 jours dans les hôtels corses (1,98 nuitées en moyenne) contre 2,07 en 2012.

Profils touristiques : quelques chiffres-clés

- 39% des touristes ont entre 50 et 64 ans.
- 45% des séjours se font en famille et 30% en couple
- 32% des visiteurs effectuent leurs réservations 6 mois à l'avance.
- 26% sont des primovisiteurs.
- 33% séjournent en résidence secondaire ou chez de la famille ou des amis. Ce type d'hébergement ne connaît pas de réelle saisonnalité et concerne l'ensemble de l'année.
- Alors que 2 visiteurs sur 3 venaient en bateau, le maritime ne représente plus que 54% des transports touristiques.
- 88% des séjours concernent des vacances, 4% le tourisme d'affaires. Ce dernier se retrouve surtout à Ajaccio où il représente 8% des séjours.

2.3.3 Un regard sur les catégories socio-professionnelles

L'Ensemble de la saison % en ligne par sous tableau En % des séjours	P.C.S.								Revenu
	Agriculteurs	Prof. Lib, Chefs Ent.	Cadres sup	Prof inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Revenu médian en Euro
Bastia	0,3	18,2	20,8	16,0	16,4	11,4	13,7	3,2	3099,1
Ghisonaccia	0,7	18,9	21,3	18,0	13,3	13,3	13,1	1,3	3055,5
Porto Vecchio	0,7	26,5	23,3	11,2	16,5	7,7	8,6	5,6	3495,0
Sartene	0,2	15,6	14,7	11,8	14,1	4,8	34,7	4,2	2620,4
Ajaccio	0,4	21,9	17,0	13,9	17,3	12,2	10,9	6,3	3100,2
Vico	0,0	21,4	20,5	15,3	15,9	10,4	11,4	5,0	3100,1
Calvi	0,4	18,7	23,5	11,6	16,2	9,7	16,2	3,8	3 226,4
Corte	0,4	19,0	24,6	18,5	12,7	8,0	13,0	3,8	3 356,9
Bateau	0,0	35,9	49,7	2,0	6,1	0,0	2,7	3,7	3 782,7
GR20	0,0	10,1	2,5	3,2	0,0	82,7	0,0	1,5	2 074,2
Total	0,4	20,6	21,1	13,6	15,8	10,1	14,0	4,3	3174,4

Tableau 23: Répartition des séjours par professions et catégories socioprofessionnelles.
Source: ATC 2010

Volume des CSP :

- Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les touristes en Corse sont les professions libérales et chefs d'entreprise ainsi que les cadres supérieurs : ces deux catégories constituent plus de 40% des visiteurs.
- Les employés, professions intermédiaires et retraités représentent également d'importants volumes touristiques avec près de 15% des séjours chacun.
- Les ouvriers sont présents dans une moindre mesure (10% des séjours), on retrouve ensuite très peu d'agriculteurs.

Tendances de fréquentation :

- Les deux plus importants bassins touristiques, à savoir Calvi et Porto-Vecchio, accueillent une grande part de cadres supérieurs et professions libérales/chefs d'entreprise. Avec Corte, il s'agit des villes qui attirent les touristes aux revenus les plus élevés.
- Les séjours en bateau sont principalement effectués par les cadres supérieurs (50%), il s'agit de la clientèle touristique la plus fortunée, qui est également relativement jeune (entre 25 et 45 ans). A l'inverse, les touristes aux revenus les plus modestes visitent principalement Sartène, puis Ghisonaccia et Bastia.

- Les retraités sont très présents à Sartène (34,7%) et relativement peu à Porto-Vecchio (8,6%). Les ouvriers privilégient eux Ajaccio et Ghisonaccia.
- Ghisonaccia est fréquenté par la population touristique la plus jeune ; les 25/35 ans apprécient également Ajaccio.
- La catégorie 35/45 ans est la plus représentée sur le territoire et on la retrouve dans l'ensemble des pays touristiques.

2.3.4 Les modes d'hébergement privilégiés

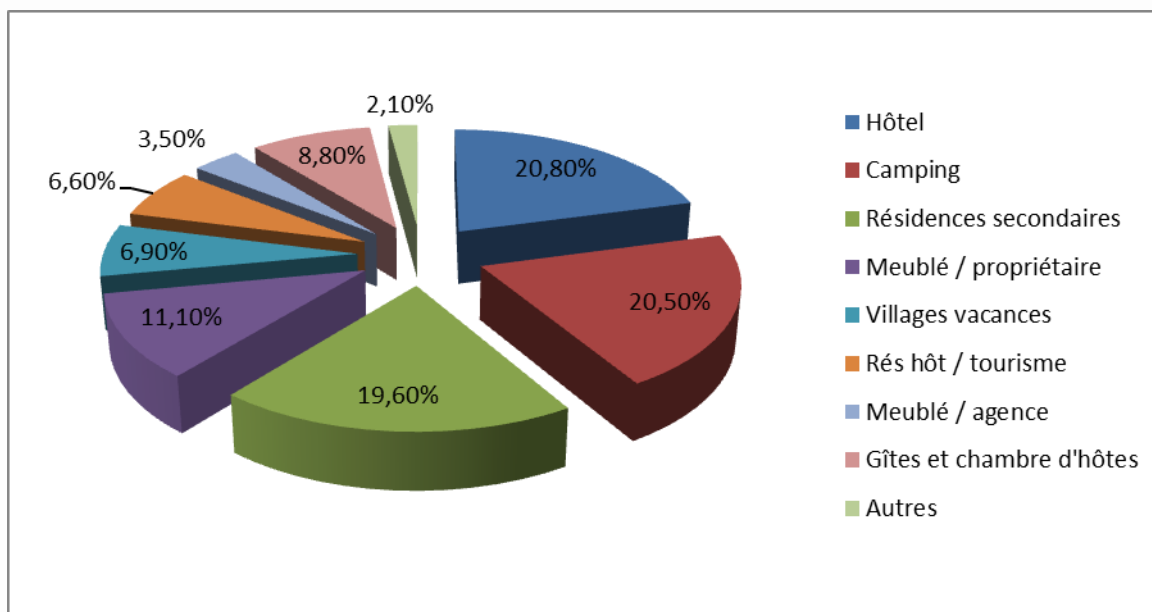


Figure 33. Répartition des séjours touristiques par type d'hébergement (Adapté de l'ATC 2010)

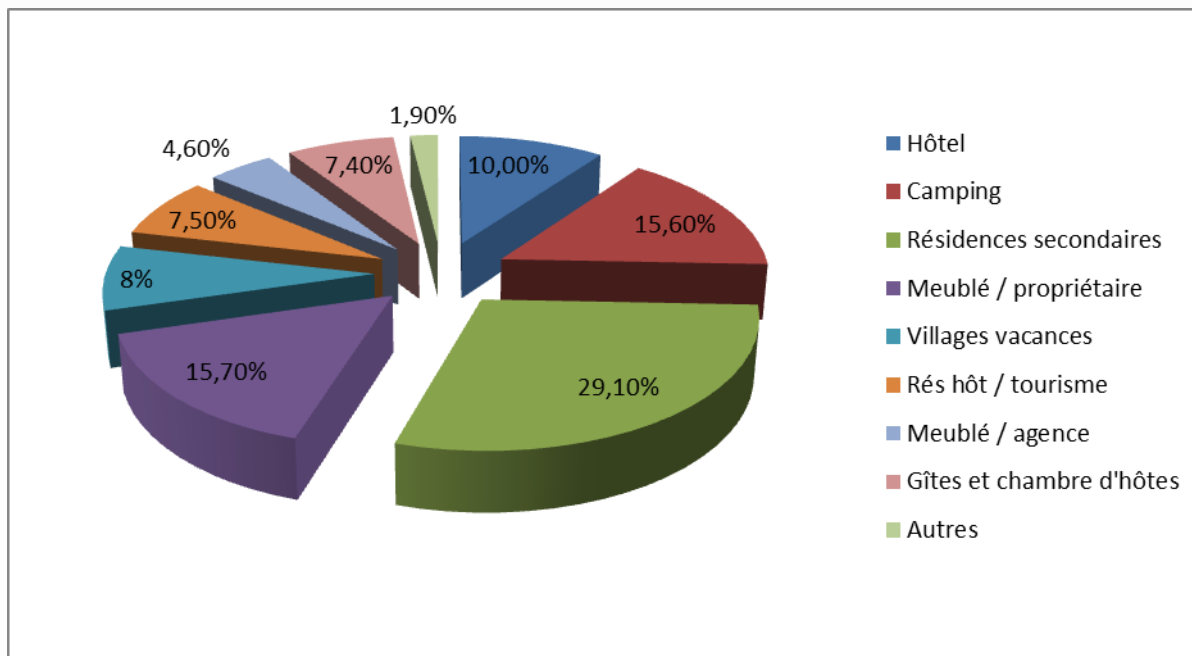


Figure 34. Répartition des nuitées touristiques par type d'hébergement (Adapté de l'ATC 2010)

Les figures ci-dessus illustrent la répartition des séjours et nuitées touristiques en 2010 en Corse.

- **L'hôtel se présente comme un hébergement que les touristes fréquentent souvent mais pour des durées de séjours courtes** : c'est le premier en termes de séjours (21%), mais seulement le cinquième en termes de nuitées (10%). La durée moyenne de séjour est plus faible que pour les autres types de logements : 3,6 jours contre 7,3 pour l'ensemble des hébergements. Les hôtels ont un poids nettement plus élevé en avant et arrière-saison, ce qui est dû essentiellement à une offre stable sur la période par rapport aux autres hébergements qui sont moins ouverts en dehors de la haute saison. Il constitue également la solution privilégiée des étrangers et des français pour le tourisme d'affaires.
- **Le camping est un logement approprié pour la période estivale** : il représente 27,5% des séjours en haute saison contre 20% dans l'ensemble, ce qui le place en première position pour cette période de l'année. Il est particulièrement apprécié des étrangers.
- **Les meublés touristiques loués directement auprès du propriétaire ou en agence représentent 20% de la totalité des nuitées**. Ils sont principalement occupés durant la haute saison où ils accueillent 20% des visiteurs. Les locations par agence ne constituent qu'un tiers des séjours locatifs, la majorité des vacanciers réservent directement leur hébergement auprès du propriétaire.
- **Les villages de vacances** sont moins fréquentés en haute saison que le reste du temps et représentent 8% des nuitées touristiques. Ils ont une durée moyenne de séjour longue (8,7 jours). **Les résidences de tourisme** sont également plus fréquentées en avant saison où elles représentent 10,6% des séjours. L'arrière-saison profite au **tourisme vert** (12% des séjours) avec la durée de séjour la plus longue des hébergements marchands (9 jours).
- **Les établissements classés connaissent un fort succès** : entre 2010 et 2014, la fréquentation des hôtels non classés baisse de 32% alors que les 4 étoiles et plus augmentent de 37%. De la même manière, les emplacements nus des campings reculent de 12% et ceux équipés progressent de 32%.
- **Les résidences secondaires représentent 30% des nuitées touristiques**. Il s'agit de l'hébergement chez des parents/amis (17,5%) ou dans sa propre résidence secondaire (11,5% des nuitées). Elles offrent presque 2,5 fois de lits que l'ensemble des hébergements marchands. On retrouve d'importants foyers d'implantation sur le littoral des grands bassins d'accueil. Elles sont également

représentatives d'un mode de vie insulaire : 45% des bastiais et 55% des ajacciens possèdent une résidence secondaire au village.

Répartition des séjours touristiques par types d'hébergements par saison

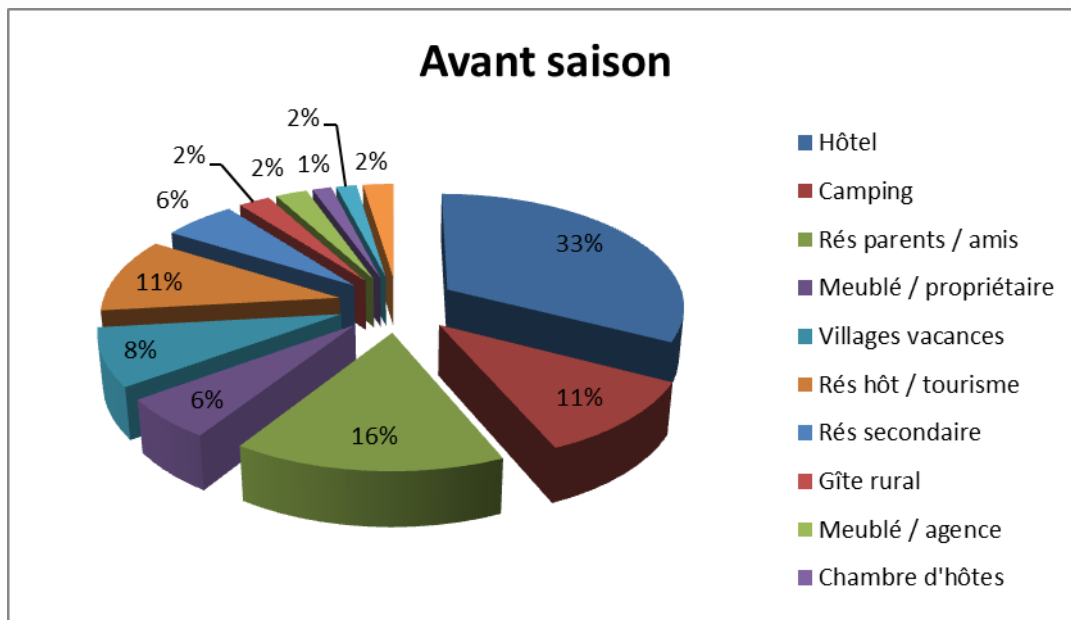


Figure 35 : Répartition des séjours par type d'hébergement en avant saison. Source : Adapté de l'ATC 2010

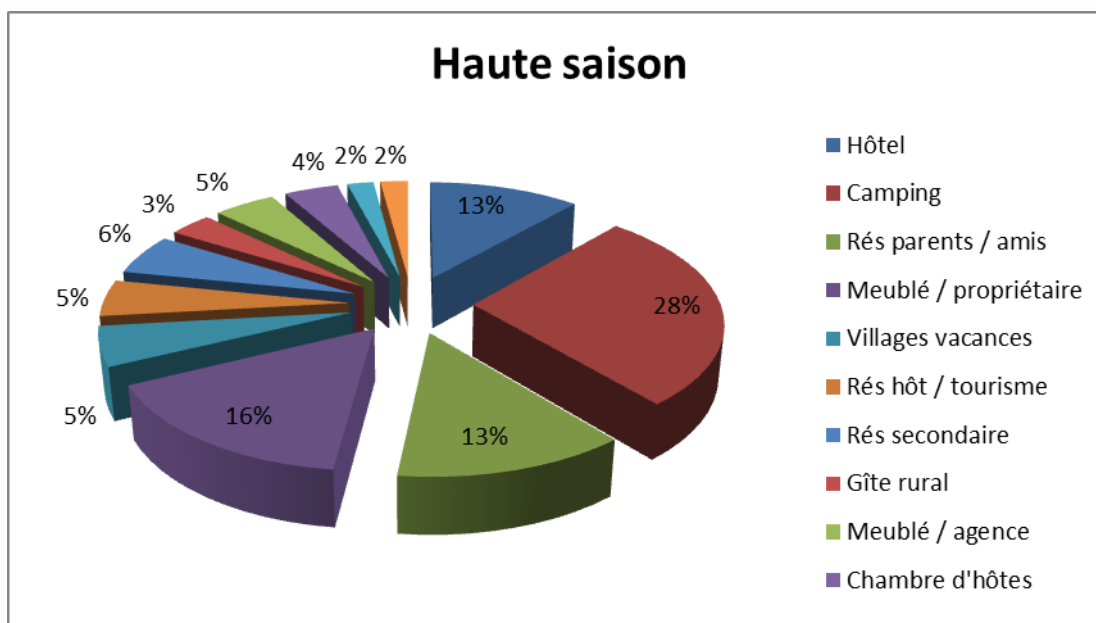


Figure 36 : Répartition des séjours par type d'hébergement en haute saison. Source: Adapté de l'ATC 2010

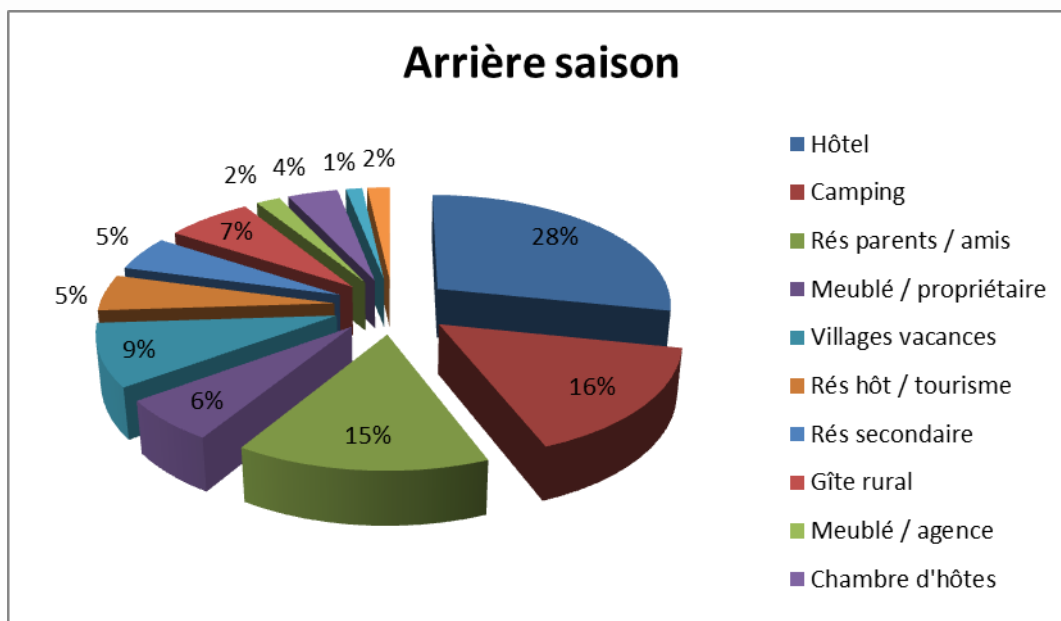


Figure 37 : Répartition des séjours par type d'hébergement en arrière saison. Source: Adapté de l'ATC 2010

Plus généralement, il semble nécessaire de noter un essor de la demande française vers le non-marchand : « le squat destination préférée des Français¹⁵ » titre le quotidien Le Monde, qui souligne que « sept séjours sur dix échappent aux professionnels ». Le Credoc propose une rétrospective dette évolution tendancielle¹⁶ :

Tableau 5 - Type d'hébergement des séjours effectués pour motif personnel par les Français âgés de 15 ans et plus en France métropolitaine

	2003	2004	2005	2009	2011	2012
marchand	33,7	31,7	32,5	28,6	29,8	29
hôtel	12,8	11	10,6	10,1	10,5	10
camping	5,9	5,7	6,2	5,5	5,7	5,5
location, gîte chambre d'hôte	ND	ND	ND	10,7	11,3	9,5
non marchand	66,3	68,3	67,5	71,4	70,2	71
résidence secondaire du foyer	ND	ND	9,3	9,9	9,9	9,9
famille, amis	ND	ND	58,2	58,8	57,7	59,2
dont famille					46,3	48
dont amis					11,4	11,2

Source : CREDOC, à partir des enquêtes Suivi de la demande touristique de la DGCIS/DGE

Tableau 24 : Répartition des séjours par type d'hébergement chez les français à partir de 15 ans - Source: CREDOC

Dès lors, eu égard au positionnement fort de la Corse sur le marché national, lequel représente l'essentiel de sa clientèle, il semble logique que ces formes d'hébergement soient dominantes.

¹⁵ « Le squat destination préférée des Français », *Le Monde*, 18 juillet 2015, P. Kremer

¹⁶ *Vacances 2014 : l'éclaircie*, Crédoc, collection des rapports, janvier 2015, 66 pages

Les comportements de consommation à retenir :

- Une forte dépendance du tourisme corse au marché français qui représente plus de 70% des visiteurs, avec notamment trois régions qui représentent plus de 50% de ce marché. Cette dépendance apparaît défavorable à l'ensemble de la destination insulaire dans la mesure où elle entraîne une concentration des risques sur un type de clientèle essentiellement. **Elle traduit également les effets d'une politique publique de transports axée sur le service public par l'organisation du bord à bord et des démarches promotionnelles essentiellement orientées vers le continent français.**
- Les activités touristiques régionales sont particulièrement sensibles aux chocs économiques qui affectent le pouvoir d'achat de ses clientèles. La forte dépendance à un faible nombre de marchés accentue cette tendance. Ainsi, les récentes désaffections de la part des marchés italiens puis français suite aux crises économiques et maritimes ont fortement impacté les résultats généraux des saisons touristiques concernées.
- **La clientèle étrangère est principalement constituée des allemands et italiens.**
- **Les touristes restent de moins en moins longtemps sur l'île** et cela est plus particulièrement vrai pour les étrangers, même si la durée moyenne de séjour demeure élevée.
- **Le secteur non marchand**, constitué des résidences secondaires ou de parents et amis, ainsi que des locations auprès de propriétaires **représente plus de la moitié des nuitées totales.**

2.4 Les grandes composantes de l'économie touristique

2.4.1 Portrait de l'offre d'hébergement marchand

Les consultants s'attacheront à présenter un panorama de l'offre d'hébergement touristique au regard d'un chiffrage des établissements et d'une analyse de leur typologie. Pour ce faire, ce travail de recherche reposera sur l'exploitation conjointe des données issues de l'Agence du Tourisme de la Corse et de l'INSEE.

a) Une quantification à grands traits

i. Données issues de l'ATC

En 2015, l'offre d'hébergement touristique compte près de 4 600 établissements pour une capacité d'accueil de 148 406 lits.

Comme l'illustrent les graphiques infra, les hébergements de type gîtes et meublés dominant assez largement puisqu'ils représentent plus 70% des établissements insulaires, cependant leur capacité d'accueil est relativement faible : 8% de l'ensemble des lits.

A l'inverse, les hébergements de l'hôtellerie plein air présentent la capacité d'accueil la plus importante en captant plus de 40% alors que le nombre de ces établissements n'atteint pas les 5% en comparaison de l'ensemble de l'offre touristique corse.

Cat. hébergements	Nb. Etablissements	Part (%)	Couchages (lits)	Part (%)
Hôtellerie plein air	216	4.70	63 050	42.49
Hôtellerie	466	10.13	28 235	19.02
Meublés et Gîtes	3 332	72.45	13 023	8.78
Résidences de tourisme	290	6.30	27 178	18.31
Villages vacances	33	0.72	16 174	10.90
Chambre d'hôtes	262	5.70	746	0.50
Total	4 599	100	148 406	100

Tableau 25: Recensement de l'offre touristique en Corse au 24/07/2015 - Source: ATC

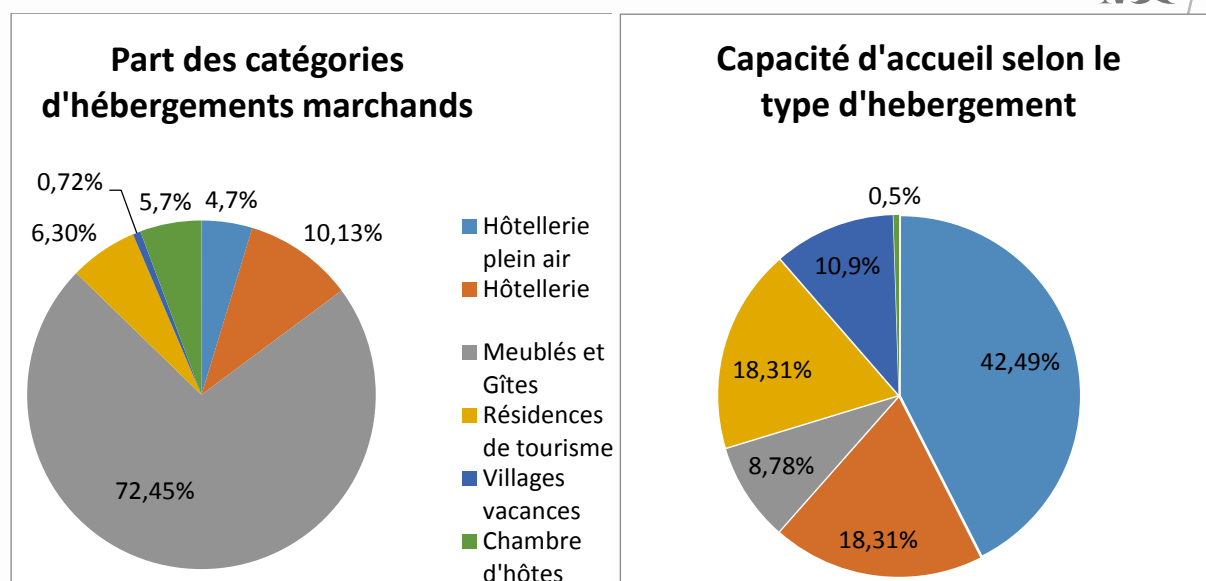


Figure 38: Part du nombre d'établissement et de la capacité d'accueil selon les types d'hébergements au 24/07/2015 - Source: ATC

Dans le but d'observer les grandes tendances historiques, les conseils se proposent de mettre en avant l'évolution de l'offre d'hébergement marchand mesurée en lit en 1999:

Cat. d'hébergements	Couchages (lits)
Hôtellerie plein air	63 000
Hôtellerie	21 000
Meublés et Gîtes	5 000
Résidences de tourisme	10 000
Villages vacances	18 000
Total	117 000

Tableau 26: Recensement de l'offre d'hébergement touristique en Corse en 1999 – Source : ATC

Les données retraitées de l'ATC font apparaître des incohérences de résultats. Par ailleurs, les données sur les chambres d'hôtes sont indisponibles pour 1999.

En 1999, la capacité d'accueil de l'ensemble de l'offre d'hébergements touristiques en corse atteint 117 000 lits. L'hôtellerie de plein air est le principal pourvoyeur avec plus de 50% de la capacité d'accueil d'hébergement de l'île. L'hôtellerie et les villages de vacances représentent le second niveau en terme de capacité d'accueil : ils proposent environ 20 000 lits touristiques chacun. Enfin, les résidences de tourisme et meublés et gîtes offrent à eux deux quelques 15 000 lits supplémentaires.

	2015	1999	Evolution (valeur absolue)
Hôtellerie plein air	63 050	63 000	50
Hôtellerie	28 235	21 000	7 235
Meublés et Gîtes	13 023	5 000	8 023
Résidences de tourisme	27 178	10 000	17 178
Villages vacances	16 174	18 000	-1 826
Total	147 660	117 000	31 406

Tableau 27: Evolution du nombre de lits par type d'hébergement entre 1999 et 2015 -
Source: ATC

Entre 1999 et 2015, la Corse a renforcé son offre d'hébergement touristique de plus de 30 000 lits. L'ensemble des structures ont augmenté leur capacité d'accueil, excepté les villages vacances qui perdent près de 2 000 couchages.

Les campings gardent sensiblement le même nombre de lits alors que les structures se sont multipliées. Cette tendance peut s'expliquer par le désintérêt progressif des touristes vis-à-vis des emplacements nus qui correspondent à une capacité d'accueil très élevée. Aujourd'hui, les emplacements équipés se sont davantage développés, permettant de revenir à la stabilisation du nombre global de lits.

L'hôtellerie enregistre plus de 7 000 lits supplémentaires tandis que les meublés et gîtes se développent considérablement avec 8 000 couchages. **Mais ce sont les résidences de tourisme qui connaissent la plus forte hausse, participant de plus de moitié à la progression totale du nombre de lits sur la période.**

ii. Le recensement de l'INSEE

	Nbr d'ét.	Nbr de lits	%
Hôtellerie de tourisme*	383	22 990	19,30%
Res. tourisme	131	21 864	18,35%
Campings*	146	53 730	45,10%
Vill. vacances	23	13 832	11,61%
Meublés de tourisme classés	126	567	0,48%
Meublés labellisés de tourisme et Chambres d'hôtes*	1 682	6 150	5,16%
Total hébergement marchand	2 491	119 133	100,00%

Tableau 28: Nombre d'établissements et de lits touristiques en Corse au 1er janvier 2014
- Source: INSEE

*les capacités en lit pour l'hôtellerie, l'hôtellerie de plein air et les meublés labellisés de tourisme et chambres d'hôtes ont été calculées sur la base des hypothèses des consultants du cabinet Marc Simeoni Consulting

L'hôtellerie de plein air apparaît comme le principal pourvoyeur de lits touristiques en Corse totalisant près de 45% de l'offre totale sur le territoire. Selon nos estimations, un camping offre en moyenne 368 lits touristiques soit 6 fois plus qu'un hôtel. Les villages vacances disposent au final de la plus grande capacité d'accueil : les 23 structures présentes en Corse proposent en moyenne de plus de 600 lits chacune. Ils représentent le même volume d'hébergement que l'hôtellerie classique. Enfin, les meublés et chambres d'hôtes sont nombreux et mettre en œuvre une offre diffuse.

Catégories hébergements	2015		2014		2013		Evolution 13-15	
	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits
Hôtellerie de tourisme*	222	13 786	208	13 554	205	13 344	17	442
Res. tourisme	90	12 835	88	12 414	58	8 485	32	4 350
Campings*	100	33 042	83	30 860	78	28 732	22	4 310
Vill. vacances	10	4 613	10	4 749	8	3 899	2	714
Total	422	64 276	389	61 577	349	54 460	73	9 816

Tableau 29: Evolution du nombre d'établissements et des lits touristiques en Corse-du-Sud - Source: INSEE

Catégories hébergements	2015		2014		2013		Evolution 13-15	
	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits	Nb. d'étab	Capacité de lits
Hôtellerie de tourisme*	207	10 556	175	9 436	173	9 492	34	1 064
Res. tourisme	40	8 640	43	9 450	30	6 960	10	1 680
Campings*	85	24 890	63	22 870	63	23 243	22	1 647
Vill. vacances	13	8 950	13	9 083	11	7 798	2	1 152
Total	345	53 036	294	50 839	277	47 493	68	5 543

Tableau 30: Evolution du nombre d'établissements et des lits touristiques en Haute-Corse - Source: INSEE

*les capacités en lit pour l'hôtellerie, l'hôtellerie de plein air et les meublés labellisés de tourisme et chambres d'hôtes ont été calculées sur la base des hypothèses des consultants du cabinet Marc Simeoni Consulting

Mise à part la nette supériorité du nombre de résidences de tourisme en Corse-du-Sud, les deux départements semblent s'équilibrer dans la répartition de ses structures d'hébergement. La Corse-du-Sud enregistre néanmoins une offre plus importante que la

Haute-Corse. Le nombre d'établissements touristiques augmente dans les deux départements du même nombre (environ 70 chacun) mais c'est la Corse-du-Sud qui gagne le plus de lits : la Haute-Corse n'accueille que 35% de ces nouveaux lits. Ce constat s'explique à la lumière de la typologie des nouveaux établissements : la Haute-Corse recense plus d'hôtels tandis que la Corse-du-Sud développe ses résidences de tourisme, à la capacité d'accueil beaucoup plus importante.

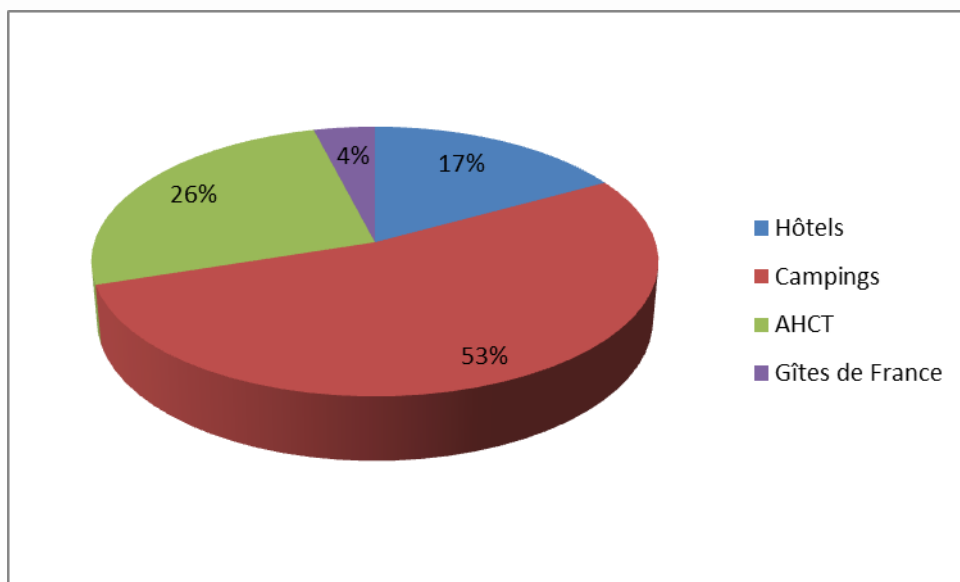


Tableau 31: Répartition des lits touristiques de l'offre marchande en août 2014, adapté de l'INSEE

Durant la haute-saison, les campings représentent plus de la moitié des lits touristiques disponibles sur l'ensemble du territoire. L'offre au mois d'août en termes de répartition ne diffère que très peu de l'offre annuelle. Les Autres Hébergements Collectifs de Tourisme, qui rassemblent les résidences de tourisme et les villages vacances, atteignent plus de 25% de part.

L'offre d'hébergement touristique marchand Corse se caractérise par :

- Un nombre élevé de gîtes et meublés qui ne représentent qu'une faible capacité en lits ;
- La tendance inverse pour le camping avec une très grande capacité d'accueil, représentant près de 50% des lits marchands sur l'île ;
- 31 406 lits supplémentaires entre 1999 et 2015 ;
- Le développement des résidences de tourisme et le recul des villages de vacances ;
- 10 000 lits supplémentaires en Corse-du-Sud par rapport à la Haute-Corse mais une répartition homogène des types d'établissements dans les deux départements.

b) Une typologie de l'offre d'hébergement

Après avoir dressé un panorama de l'offre d'hébergement marchand, nous allons à présent nous pencher sur ses caractéristiques. Nous avons pour cela rassemblé les dernières données disponibles nous permettant de mieux comprendre les spécificités de l'accueil touristique de l'île.

i. Les principaux modes d'hébergement

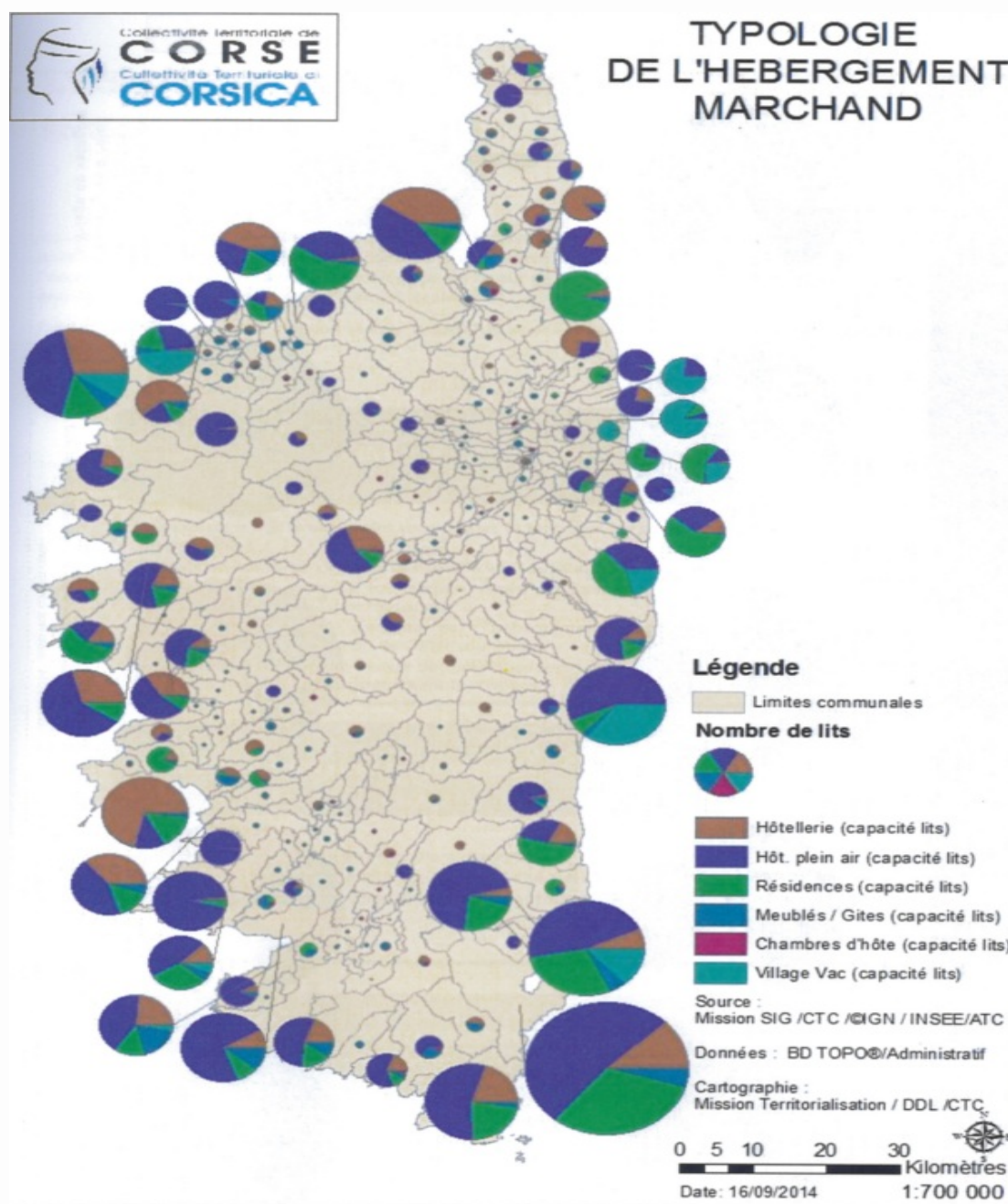
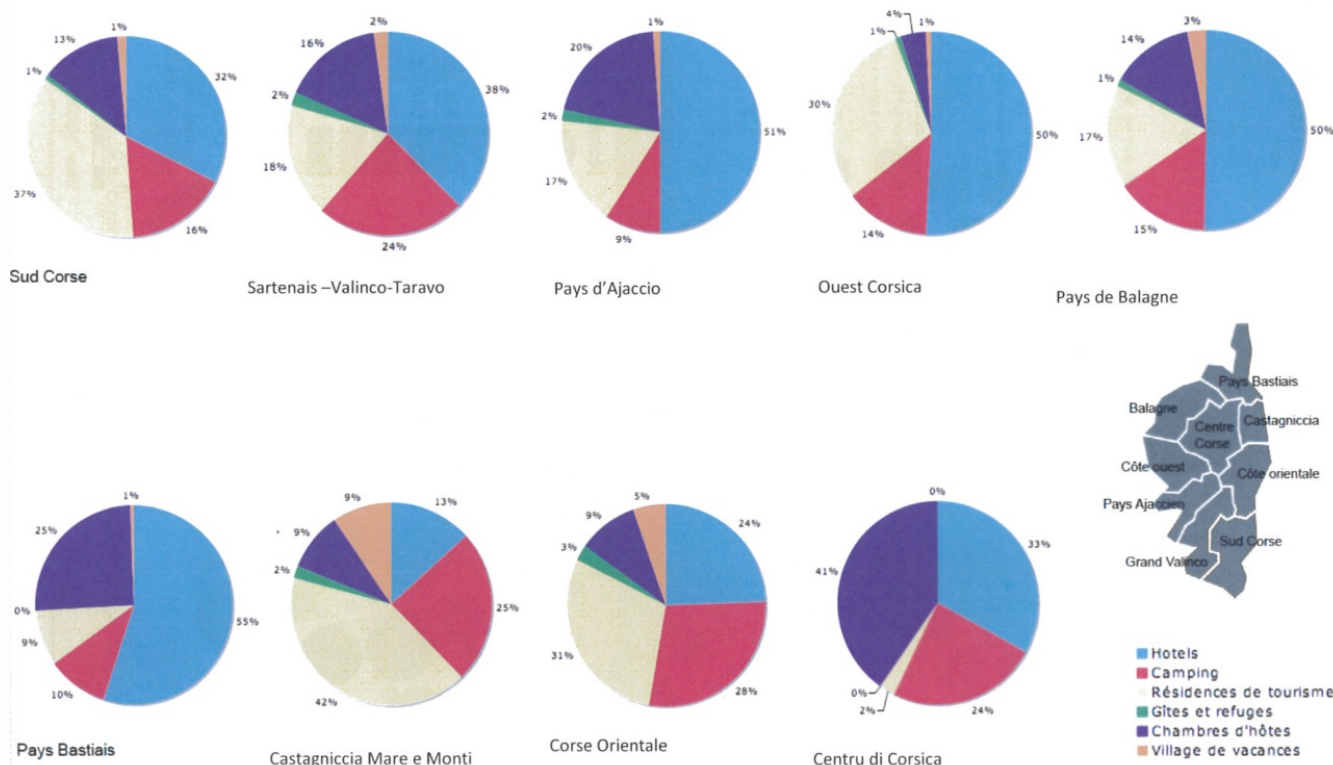


Tableau 32 : Structuration de l'offre d'hébergement touristique, figure du Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique – Source PADDUC 2015

- **Les hébergements marchands se concentrent tout au long du littoral corse et on n'en retrouve que très peu à l'intérieur.** Un regard sur la carte ci-dessous souligne en outre le poids de l'hôtellerie de plein air dans l'offre de lits touristiques.
- Les résidences se répartissent sur l'ensemble du littoral et plus particulièrement sur la côte est de la Corse. A l'inverse, l'hôtellerie s'impose surtout sur le littoral ouest de la Corse pour disparaître presque totalement de la carte de la Castagniccia au début de l'Extrême-Sud.
- L'hôtellerie permet également, avec le camping et les chambres d'hôtes, de proposer une offre d'hébergement à l'intérieur de l'île. Ces dernières se distinguent des autres types d'hébergement par une capacité d'accueil très réduite et une absence quasi-totale du littoral.

Schéma de développement touristique de la Corse

Typologie Répartition des typologies d'établissement par micro-région



(d'après le nombre d'établissements recensés sur le site de l'Agence de tourisme de la Corse - Septembre 2014 - www.visit-corsica.com)

Tableau 33: Structuration de l'offre d'hébergement marchand par pays touristique, figure du Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique – Source PADDUC 2015

La structure la plus présente sur le territoire est l'hôtel qui recense plus de la moitié des établissements dans 4 pays touristiques : Bastia, Ajaccio, Ouest Corsica et la Balagne. Les résidences de tourisme sont très développées dans les régions de la Castagniccia, Plaine Orientale et l'Extrême-Sud.

Les chambres d'hôtes apparaissent effectivement comme un hébergement très caractéristique de l'intérieur puisqu'elles sont plus nombreuses que tous les autres structures dans la région Centru di Corsica.

	Pays Bastiais	Plaine Orientale	Sud Corse	Sartenais	Pays Ajaccien	Ouest Corsica	Balagne	Centre Corse	Castagniccia	TOTAL
Hôt. plein air	36	11	30	36	15	31	24	23	10	216
Hôtellerie	72	16	41	67	74	77	61	45	13	466
Meublés et Gîtes	604	236	295	492	340	431	451	307	176	3 332
Résidences de tourisme	47	20	37	62	23	45	29	16	11	290
Villages Vac.	5	1	2	4	2	4	6	5	4	33
Chambres d'hôtes	44	25	21	30	29	23	31	40	19	262
TOTAL	808	309	426	691	483	611	602	436	233	4 599

Tableau 34 : Répartition des établissements d'hébergement par pays touristique - Source : adapté de l'ATC

Les meublés et gîtes sont très développés dans le Pays Bastiais : on en recense deux fois moins dans l'Extrême-Sud, représentant néanmoins quasiment la même capacité d'accueil dans les deux régions. Leur capacité est également réduite dans le Centre Corse dans lequel ils représentent les principaux hébergements touristiques.

Alors que la Castagniccia est le territoire qui compte le moins d'établissements, elle dispose de près de trois fois plus de lits que le Centre et dépassant également la capacité du Pays Ajaccien.

L'Extrême-Sud et la Balagne se distinguent une nouvelle fois du tableau en disposant d'une capacité d'accueil doublée par rapport aux autres microrégions. Dans ces zones fortement touristiques, on retrouve une quantité conséquente et une répartition cohérente des types d'hébergements, permettant de loger les flux conséquents de voyageurs attendus en haute-saison.

Mis à part le cas du Centre Corse dont l'attractivité en matière de séjours demeure nettement en deçà de la moyenne, le reste des pays dispose à peu près d'une même capacité d'accueil comprise entre 12 et 15 000 lits.

ii. Ventilation territoriale

Les tableaux infra illustrent la répartition de l'offre hôtelière traditionnelle et de plein air selon l'implantation littorale et rurale pour les mois de faible et forte fréquentation.

- L'Hôtellerie

Hôtels	2013		2012		2011		2010	
	Janvier	Aout	Janvier	Aout	Janvier	Aout	Janvier	Aout
Littoral urbain	38	89	37	86	36	83	39	86
Littoral rural	32	180	31	180	33	180	38	180
Rural	12	100	15	102	20	102	17	101
Total	82	369	83	368	89	365	94	367

Tableau 35: Ventilation territoriale de l'hôtellerie entre 2013 et 2010 - Source: PADDUC

De manière générale on constate une forte implantation hôtelière sur le littoral insulaire avec plus de 70% de l'ensemble. En outre, la distinction hôtellerie en littoral urbain et littoral rural laisse apparaître une nette domination de ce dernier en période estivale avec une part de près de 70% : on assiste à une recherche de structures d'hébergements implantées dans un environnement authentique et préservé.

- L'hôtellerie de plein air

Campings	2013		2012		2011		2010	
	Mai	Aout	Mai	Aout	Mai	Aout	Mai	Aout
Littoral urbain	16	24	16	24	15	23	15	23
Littoral rural	65	85	59	85	58	83	66	83
Rural	27	38	27	34	26	34	20	34
Total	108	147	102	143	99	140	101	140

Tableau 36: Ventilation territoriale de l'hôtellerie de plein air entre 2013 et 2010 - Source: PADDUC

Le tableau supra illustre une forte présence des campings en littoral puisqu'ils représentent plus de 75% en 2013. Comme pour l'offre hôtelière, les campings en littoral rural sont relativement plus importants que ceux en littoral urbain avec près de 80% en moyenne depuis 2010.

iii. Le positionnement

Selon les données d'Atout France (juillet 2015), voici comment se répartissent les structures d'hébergement classées en Corse :

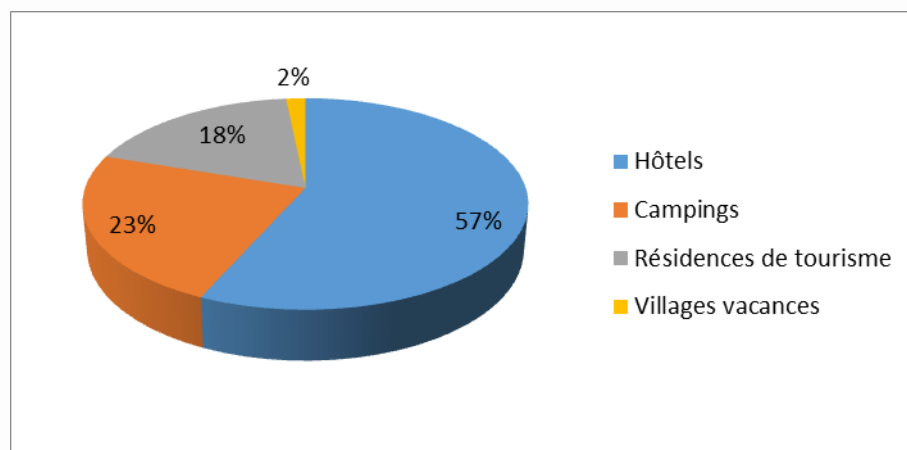


Tableau 37 : Répartition des structures classées selon le type d'hébergement en 2015 - Source: Atout France

En juillet 2015, d'après les chiffres de l'ATC, les hébergements classés se ventilent de la manière suivante :

	classés	1 étoile	2	3	4	5	non classés	Total
Hôtellerie	332	2	95	178	46	11	143	475
Hôt. Plein air	220	7	49	60	23	1	79	299
Résidences de tourisme	428	2	114	231	70	11	328	756
Meublés et Gîtes	42	110	511	460	185	42	1 852	1 894
Chambres d'hôtes*	0	0	0	0	0	0	3	3
Villages vacances	19	0	0	0	0	0	9	28
Total	1 041	121	769	929	324	65	2 414	3 455

Tableau 38 : Répartition des types d'hébergement selon leur classement en 2015 -

Source: ATC

**le listing comporte vraisemblablement des incohérences eu égard au recensement proposé pour les chambres d'hôtes*

Deux tiers des hôtels corses sont classés. On retrouve une offre davantage axée sur une gamme moyenne à haute qui traduit la montée en puissance qualitative de l'offre hôtelière corse : plus de la moitié des établissements sont classés en 3, 4 ou 5 étoiles.

La plupart des campings et des résidences de tourisme disposent également d'étoiles dans une gamme moyenne.

Pays touristique	Hotellerie		Hôt. Plein air		Résidences		Meublés et Gîtes		Chambres d'hôtes		Villages vacances	
	N.classés	Classés	N.classés	Classés	N.classés	Classés	N.classés	Classés	N.classés	Classés	N.classés	Classés
Pays Bastiais	35	71	21	21	44	77	321	95	1	0	0	2
Castagniccia	2	6	8	14	23	11	117	49	0	0	2	2
Corse Orientale	8	11	13	24	31	20	141	83	0	0	2	3
Sud Corse	22	57	11	53	89	92	250	310	0	0	2	3
Sartenais	9	29	14	30	17	40	276	273	1	0	1	3
Centre Corse	16	11	13	23	18	11	87	21	0	0	0	0
Pays Ajaccien	13	39	1	10	27	44	208	147	0	0	0	3
Balagne	21	64	9	28	35	75	276	269	0	0	2	3
Ouest Corsica	17	44	2	17	44	58	176	41	1	0	0	0
Total	143	332	92	220	328	428	1852	1288	3	0	9	19

Tableau 39: Ventilation des hébergements classés et non classés par pays touristiques en 2015 - Source: ATC

Dans l'ensemble des microrégions l'offre hôtelière est en majorité classée. Le Centre Corse, région la moins touristique en terme de séjours / nuitées, se distingue de ce constat en disposant de 16 hôtels non classés contre seulement 11 classés.

Par ailleurs, l'hôtellerie de plein air classée domine largement avec plus de 70% du total.

Il est nécessaire de rappeler que les changements normatifs en termes de classement des établissements touristiques perturbent cette analyse de gamme.

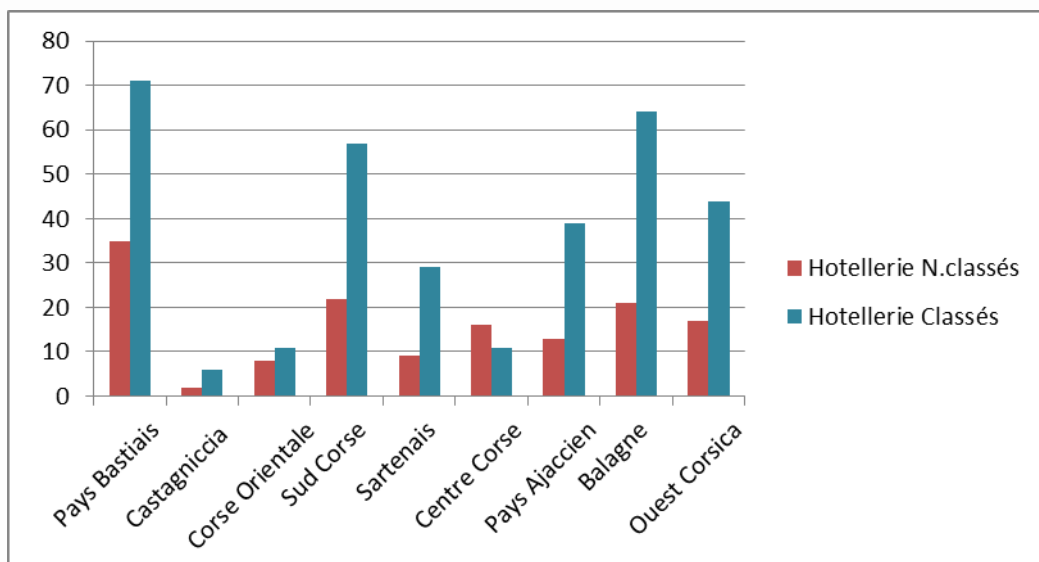


Figure 39: Répartition de l'offre hôtelière classée et non classée par pays touristiques en 2015 - Source: ATC

En 2015, l'hôtellerie classée domine nettement le non classé dans tous les territoires à l'exception du Centre Corse.

Par ailleurs, le pays Bastiais, le Sud Corse et la Balagne concentrent à eux trois près de 60% l'ensemble de l'offre hôtelière classée et plus de 50% de l'offre non classée.

Enfin, la plus faible concentration hôtelière de l'île se retrouve au sein des territoires de la Castagniccia et du Centre Corse.

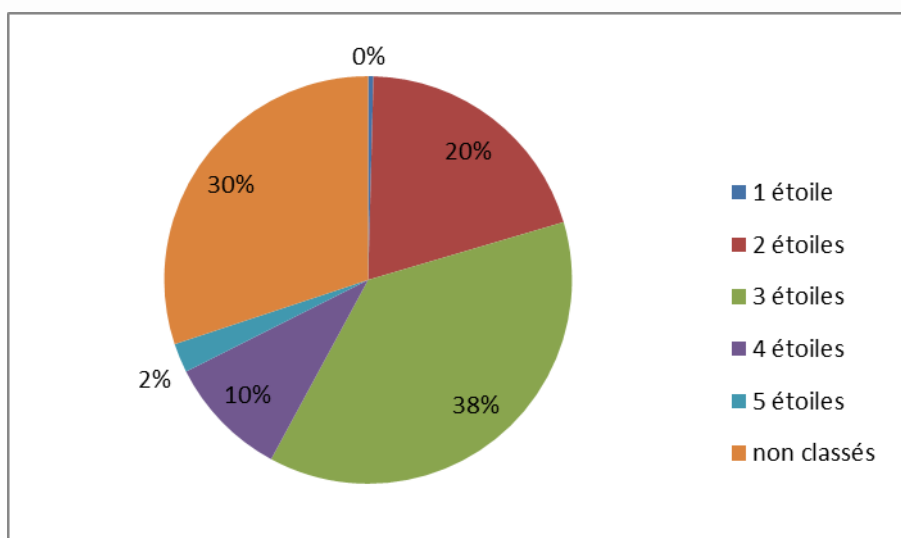


Figure 40: Répartition des différentes catégories de l'hôtellerie classée en 2015 - Source: ATC

Le graphique infra présente la répartition de l'hôtellerie classée selon le standing : On remarque hôtellerie insulaire est dominé par l'offre de moyenne gamme : près de 60%

des hôtels sont classés 2 ou 3 étoiles. Par ailleurs l'offre bas de gamme est également conséquente puisque la part d'établissements non classés représente près du tiers de l'offre globale.

Les caractéristiques de l'offre d'hébergement insulaire :

- Une typologie territoriale marquée par la présence de campings sur l'ensemble du littoral, la prédominance de résidences sur la côte est et d'hôtels sur la côte ouest.
- Une offre intérieure faible, essentiellement composée d'hôtels et chambres d'hôtes.
- Les régions les plus touristiques disposent d'un grand nombre de structures et du plus fort taux d'établissements classés.
- Alors que l'ensemble des microrégions littorales comptent une moyenne d'environ 13 000 lits marchands, l'Extrême-Sud et la Balagne en recensent 33 000 et 26 000.
- Le littoral rural accueille plus de 70% des hôtels et 80% des campings.

2.4.2 Une description du poids économique des différentes composantes

Les composantes sont présentées ici hors transports extérieurs.

Plusieurs estimations peuvent être employées pour chaque secteur visé ici. On propose ici les principaux chiffres et leurs sources, sans systématiquement présenter la totalité des détails du calcul.

a) L'hébergement et la restauration

Si des données agrégées existent pour l'ensemble des activités marchandes, leur fiabilité apparaît limitée en raison des contradictions qu'elles affichent. Aussi semble-t-il nécessaire de procéder à plusieurs recoupements permettant de présenter une fourchette de leur impact économique (total salariés et ETP).

Variables	Hypothèse 1		Hypothèse 2			Champs
	Source	Valeur	Source	Recoupement	Valeur	
Total Hébergement restauration	INSEE / DADS 2010	12 949				Total
Total Hébergement	INSEE / DADS 2010	8 264				Total
Total Restauration	INSEE / DADS 2010	4 685	Fafih 2011		5 272	Total
Commerce	INSEE / DADS 2010	2 514				Total
Autres activités touristiques	INSEE / DADS 2010	1 685				Total
Autres activités 100 % touristiques	INSEE / DADS 2010	1 045				Total
Total Hébergement restauration	INSEE / DADS 2010 (1)	5 528	GECODIA (2)	conversion DADS 2010 (3)	6 822	ETP
Total Hébergement	INSEE / DADS 2010	4 208				ETP
Total Restauration	INSEE / DADS 2010	1 320		coefficient DADS 2010	1 487	ETP
Commerce	INSEE / DADS 2010	564				ETP
Autres activités touristiques	INSEE / DADS 2010	440				ETP
Autres activités 100 % touristiques	INSEE / DADS 2010	646				ETP
Part spécifique hôtellerie	Fafih 2011	2 517				

(1) INSEE au 12/2013 : 5 189 ETP

(2) Base rapport GECODIA 2012

Emploi touristique Gecodia	23 500,00
Part hébergement restauration	0,68
Hébergement restauration	15 980,00
Conversion emplois / ETP	0,43
ETP	6 821,95

(3) Source DADS 2010

Répartition de l'emploi lié au tourisme par activité touristique en Corse en 2010

	Nombre de postes	Part (%)	Equivalents temps plein	Equivalents temps plein pour 100 postes
Hébergement	8 264	45,4	4 208	50,9
Restauration	4 685	25,8	1 320	28,2
Commerce	2 514	13,8	564	22,4
Autres activités touristiques	1 685	9,3	440	26,1
Autres activités 100 % touristiques	1 045	5,7	646	61,8
Total	18 193	100,0	7 178	39,5

Source : Insee, DADS 2010.

Sur ces bases, on peut calculer les résultats suivants :

Secteur	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Hôtellerie et assimilés	2 517	3 106
Campings et assimilés	1 524	1 881
Restauration et assimilés	1 487	1 835
Total ETP	5 528	6 822

Ces résultats sont cohérents avec d'autres estimations, telle que celle qui découle de l'analyse du secteur de l'hôtellerie de plein air de l'ATC en 2013 (« étude économique et marketing sur l'hôtellerie de plein air en Corse »). Sur la base de leur enquête, on peut effectivement établir :

Contrats	Par camping	ETP		Campings		
		coefficient	Nb	Etude	Global	ETP totaux
CDI	7,5	0,65	4,875	101	212	1 034
CDD	16	0,2	3,2	101	212	678
					Total	1 712

En collectant et en retraitant ensuite les principaux résultats économiques sectoriels nationaux, on peut estimer les volumes d'affaires des entreprises insulaires.

Activité	Nombre d'unités légales	Effectif salarié de l'entreprise		en k€		
		Effectifs salariés au 31 décembre	Effectifs salariés en équivalent temps plein	Valeur ajoutée par ETP	CA par ETP	Taux de VA sectoriel
Hébergement et restauration	252 627	888 662	767 705	47,37	112,81	41,99%
Hébergement	45 267	182 795	173 292	58,88	136,60	43,11%
Hôtels et hébergement similaire	19 060	146 597	131 745	58,24	125,63	46,36%
Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée	20 314	22 660	23 998	48,07	174,91	27,48%
Terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs	5 494	9 144	13 651	82,19	177,60	46,28%
Restauration (dont débits de boissons)	207 360	705 867	594 413	44,01	105,88	41,57%
Dont débits de boissons	44 167	54 581	43 485	73,60	160,30	45,91%

Activité	ETP		Secteur hyp basse		Secteur hyp haute	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute	VA	CA	VA	CA
Hébergement et restauration	5 528	6 822	261 859	623 626	323 153	769 599
Hébergement	4 041	4 987	237 967	552 041	293 669	681 259
Hôtels et hébergement similaire	2 517	3 106	146 586	316 201	180 897	390 214
Terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs	1 524	1 881	125 285	270 713	154 610	334 079
Restauration (dont débits de boissons)	1 487	1 835	65 434	157 408	80 751	194 253

Ces résultats peuvent être recoupés par une analyse du prix moyen de la nuitée sur la destination :

Hypothèse haute	hôtellerie classique	HPA et autres hébergements	Autres logements marchands(*)	Total
Nuitées 2013	3 046 130	4 339 039	2 492 070	9 877 239
ca estimé secteur k€	390 214	334 079		724 294
nuitée moyenne €	128,10	76,99	-	73,33
personnes par emplacement	1,85	3,06	ND	ND

Hypothèse Basse	hôtellerie classique	HPA et autres hébergements	Autres logements marchands	Total
Nuitées 2013	3 046 130	4 339 039	2 492 070	9 877 239
ca estimé secteur	316 201	270 713		586 914
nuitée moyenne €	103,80	62,39	-	59,42
personnes par emplacement	1,85	3,06	ND	ND

(*) Données 2014 redressées sur la base de la diminution fréquentation des hébergements commerciaux de 8.2 % entre 2013 et 2014

Ce niveau de prix élevé plaide pour le pendant le plus modeste de l'évaluation.

Evolution de la fréquentation des hôtels de Corse de 2010 à 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution des nuitées 2010-2014 (en %)
Ensemble des nuitées	3 109 000	3 019 400	3 054 800	3 046 100	2 881 500	- 7,3
<i>Dont</i> : Nuitées françaises	2 285 000	2 244 100	2 262 400	2 241 300	2 078 600	- 9,0
Nuitées étrangères	824 000	775 300	792 400	804 800	802 900	- 2,6
<i>Dont</i> : 1 et 2 ★	597 300	521 600	543 600	543 200	485 700	- 18,7
3 ★	1 590 800	1 625 500	1 615 300	1 591 300	1 519 800	- 4,5
4 ★ et plus	361 700	384 800	433 800	471 900	495 400	37,0
Non classés	559 200	487 500	462 100	439 700	380 600	- 31,9

Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

Fréquentation des campings de Corse en 2014

	Mai à septembre 2014	Evolution 2013-2014 (%)	Nus	Evolution 2013-2014 (%)	Equipés	Evolution 2013-2014 (%)
Ensemble des nuitées	3 945 700	- 9,1	2 429 700	- 12,5	1 516 000	- 2,9
<i>Dont</i> : Nuitées françaises	2 371 500	- 12,8	1 268 200	- 19,3	1 103 300	- 4,1
Nuitées étrangères	1 574 200	- 2,7	1 161 500	- 3,8	412 700	0,5
<i>Dont</i> : 1 et 2 ★	664 900	- 18,3	506 200	- 15,9	158 700	- 24,9
3 ★ et plus	2 848 200	- 6,4	1 555 800	- 12,2	1 292 400	1,7
Non classés	432 600	- 10,6	367 700	- 9,1	64 900	- 17,9

Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

Fréquentation des AHCT de Corse en 2014

	mai	juin	juillet	août	septembre	Mai à septembre
Nombre de nuitées totales	199 400	338 200	596 000	747 400	407 400	2 288 400
Nombre de nuitées françaises	167 100	250 900	459 500	602 200	308 200	1 787 900
Nombre de nuitées étrangères	32 300	87 300	136 500	145 200	99 200	500 500

Source : Insee, Enquêtes de fréquentation touristique.

b) Le commerce de détail

Sur la base des données de TVA 2013, le commerce réalise en Corse environ 4 300 millions d'€ de chiffre d'affaires. Celui-ci se ventile comme suit entre ses différentes composantes (dernière estimation disponible).

Répartition des entreprises du commerce et de leur chiffre d'affaires par secteur en 2010

	Entreprises		Chiffre d'affaires	
	Corse	Province	Corse	Province
Commerce de détail	72,6	64,4	55,4	41,0
Commerce de gros	17,6	22,7	32,0	45,4
Commerce et réparation d'automobiles	9,8	12,9	12,6	13,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements 2010, FARE 2010.

Dès lors ce sont 2 382 000 k€ qui peuvent être affectés aux commerces de détail. La part de leur activité en liaison avec le tourisme peut s'estimer via la population équivalente, soit le lissage annuel de la fréquentation touristique :

Flux	2010	Estimation 2014
Séjours	3 282 096	3 250 790
Passagers hors croisiéristes	3 745 538	3 714 231
Résidents	463 442	463 442

Population	Individus	Equivalent nuitées	CA commerces corse (k€)
Population résidente	310 000	113 150 000	1 850 541
Touristes	3 250 790	32 507 895	531 659
Population lissée	399 063	145 657 895	2 382 200

En matière de moyenne nationale, le ratio moyen de valeur ajoutée s'établit à 17.59 % (source ESANE).

c) Les services associés

Plusieurs activités peuvent être ici incluses, donc le montant des transactions commerciales a été évalué en fonction de diverses sources¹⁷ :

Evaluation par le CA sectoriel	Ca sectoriel		Taux de VA	VA estimée	Périmètre ETP
	Global	Lié tourisme			
Commerces de détail (part touristique)	4 300 000	531 659	17,59%	93 522	2 203
Activités touristiques	86 098	43 049	42,00%	18 080	426
Location véhicules	60 000	60 000	50,00%	30 000	707
TRV + Taxis + carburants	-	69 000	59,00%	40 710	959
Autres secteurs (services à la personne)	100 000	22 318	35,00%	7 811	184
Total hors hébergement restauration	4 546 098	726 026		190 124	4 478

¹⁷ Etude GECODIA 2012 et analyse des déclarations sectorielle de TVA annuelle 2013, d'une part et ventilation des dépenses touristiques de l'autre.

2.4.3 Une première version de la chaîne de valeur

La suite du rapport doit permettre d'estimer la part de cet hébergement non-marchand.

Transports Extérieurs

Hébergement et Restauration

Commerce de détail

Hébergement Marchand

Hôtellerie

466 établissements
588,72 k€ CA
103,56 k€ VA
2 439 ETP

Hôtellerie en plein air et autres hébergements commerciaux

4 133 établissements
334,07 k€ CA
154,61 k€ VA
2 439 ETP

Hébergement Non Marchand

?

Restauration /Boisson

3 322 établissements
194, 25 k€ CA
80,75 k€ VA
1 835 ETP

5 553 établissements
531,66€ CA
93,52 k€ VA
2 203 ETP

Transports intérieurs

Locations véhicules

88 établissements
60,00 k€ CA
30,00 k€ VA
707 ETP

TRV, Taxis, Carburants

618 établissements
69,00 k€ CA
40,71 k€ VA
959 ETP

Activités touristiques

697 établissements
43,05 k€ CA
18,08 k€ VA
426 ETP

Autres secteurs

22, 32 k€ CA
7,81 k€ VA
184 ETP

Distribution touristique

Tours opérateurs

Hébergement online

3. De l'urbanisme au gisement de l'informel

3.1 Le parallèle démographie et logement

3.1.1 Une présentation succincte de la démographie insulaire

De prime abord, et se référant au type d'étude que les conseils se doivent de réaliser, il apparaît pertinent de présenter quelques grandes caractéristiques du territoire en relation directe avec les attendus.

Il s'agira au cours de cette partie de décrire certains des grands équilibres démographiques de la population, sa composition ainsi que sa répartition sur le territoire insulaire pour pouvoir comprendre par la suite, quelle part du logement sert ses besoins premiers et quelle part s'avère destinée en fait un usage touristique non-marchand.

a) Les grandes tendances historiques

De manière générale, si l'on s'intéresse aux évolutions démographiques de la Corse, cette dernière connaît une croissance modérée depuis 2007 avec +6% et ce, après avoir connu une forte croissance sur la période allant de 1999 à 2007 (+15%).

	Population 1999	Population 2007	Population 2012	Evol 1999 à 2007	Evol 2007 à 2012
Corse du Sud	118 558	139 362	145 429	18%	4%
Haute Corse	141 591	159 851	170 828	13%	7%
Corse	260 149	299 213	316 257	15%	6%
France métropolitaine	58 518 395	61 795 238	63 375 971	6%	3%

Tableau 40. Evolution de la population entre 1999 et 2012 pour la Corse et la France Métropolitaine. Source : adapté INSEE

Ramenés à la moyenne nationale, ces taux de croissance confirment le dynamisme démographique de l'île dans la mesure où cette dernière affiche un taux nettement supérieur à celui de la France métropolitaine (avec +6% pour la Corse contre +3% pour la France métropolitaine)

La ventilation départementale de sa population fait apparaître que 54% de la population insulaire réside en Haute-Corse.

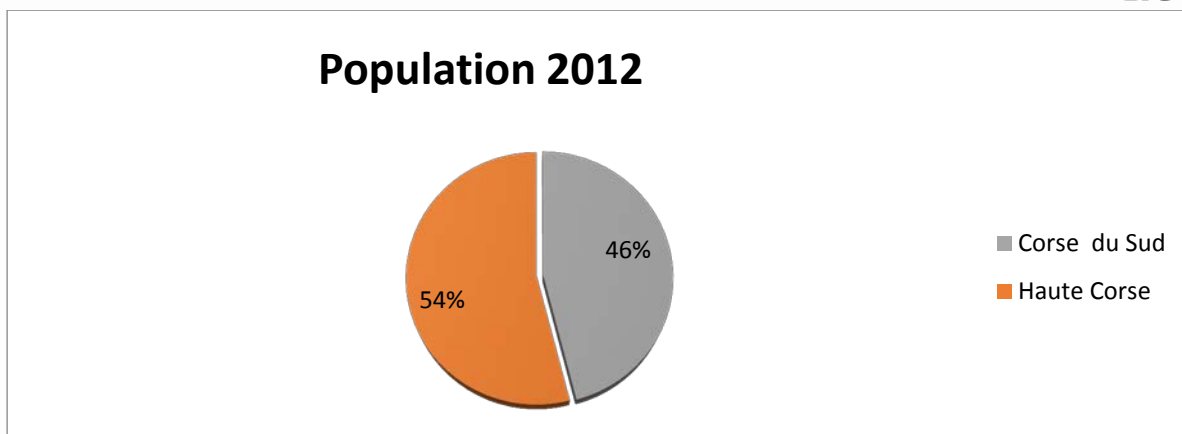


Figure 41. Répartition de la démographie par département en Corse en 2012. Source : Adapté INSEE

Globalement, la Corse et ses départements enregistrent donc des évolutions démographiques favorables sur la période 1999-2012, comme l'illustre la figure infra.

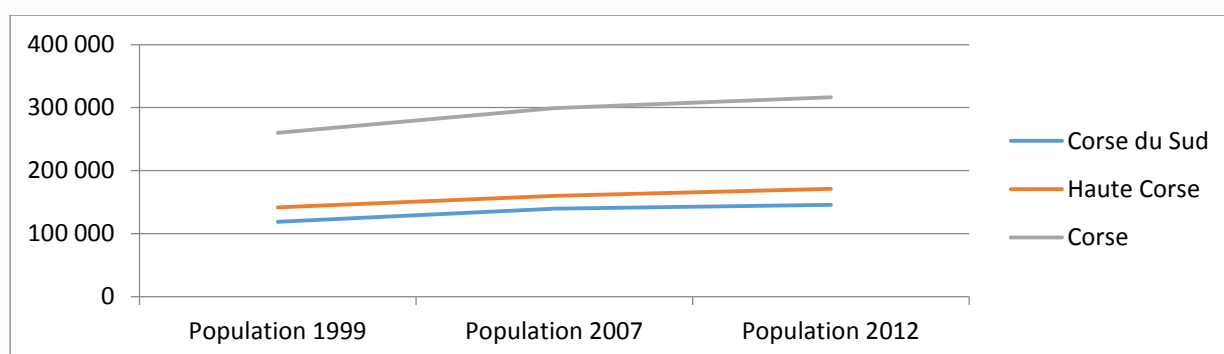
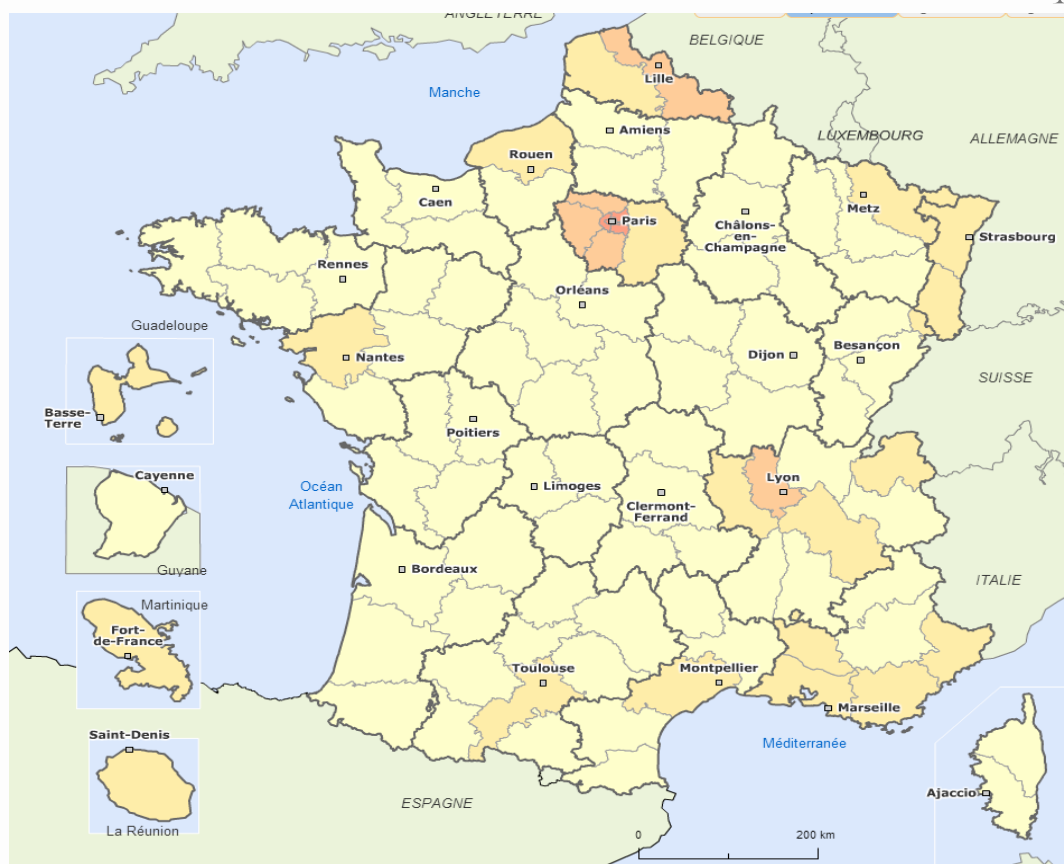


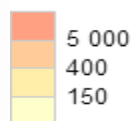
Figure 42. Evolution démographique sur la Corse et ses départements entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

Sur la période d'observation, la Corse du Sud reste le département le plus dynamique sur l'île en termes d'évolution démographique avec +23% entre 1999 et 2012 alors que la Haute-Corse affiche « seulement » +21%, en comparaison de l'ensemble de la France métropolitaine (+8%).



GéoFLA® © IGN 2011 - © INSEE 2012

Densité de population (hab/km²)



source : Insee, RP2012 exploitation principale

Figure 43. Densité de population dans les régions Françaises en 2012. Source INSEE RP20012 – Carte réalisée sous IGN, GeoFLA 201

En observant la carte supra, on peut s'apercevoir que la Corse constitue l'une des régions de France, où la densité de population est la plus faible en 2012 avec 36 habitants au km², ce qui constitue une constant historique.

b) Une répartition de la population par tranches d'âge

Globalement, la figure infra met en lumière une population relativement jeune puisque près des trois quarts des habitants (73%) ont moins de 60 ans (contre 76% pour l'ensemble de la France métropolitaine) avec notamment un pic de la population des 45-59 ans en Haute Corse :

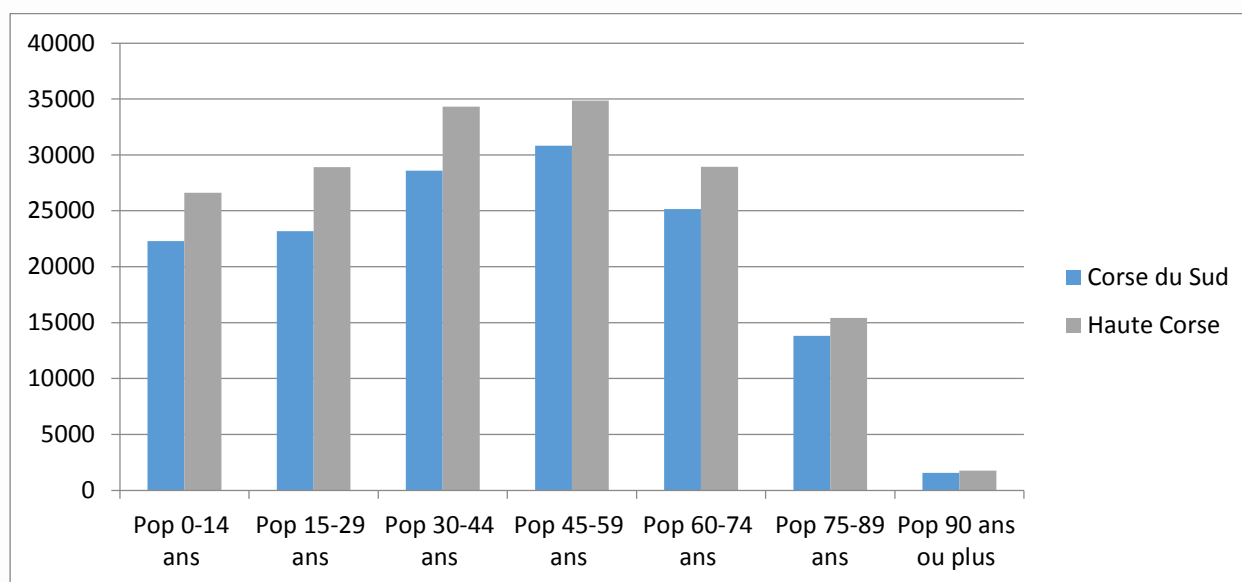


Figure 44. Répartition de la population sur les 2 départements et pour la Corse par tranches d'âge en 2012. Source : Adapté INSEE

c) Une répartition de la population par sexes

De manière générale, en ce qui concerne la répartition des sexes sur le territoire observé on peut observer une parité presque rigoureuse des sexes et ce, à l'image des statistiques nationales.

	Pop Hommes en 2012	Pop Femmes en 2012
Corse du Sud	48%	52%
Haute Corse	49%	51%
Corse	49%	51%
France métropolitaine	48%	52%

Tableau 41. Répartition de la population par sexe en 2012 pour la Corse et pour la France métropolitaine. Source : Adapté INSEE

d) Une répartition inégale de la population sur le territoire¹⁸

i. Un littoral attractif

En observant la disposition géographique locale, on constate que les communes de littoral ne représentent que 42 % de la superficie totale. Néanmoins, ces dernières concentrent près de 78% de la population régionale.

Selon les statistiques disponibles, ainsi que selon le Diagnostic Territorial Stratégique de l'Agence d'Aménagement durable, de planification et d'Urbanisme de la Corse, ces dernières affichent en moyenne une densité de 65 habitants au km² alors que les communes non littorales ne comptent que 13 habitants au km².

On observe toujours selon ces chiffres que les communes littorales attirent les populations et ce, au détriment des communes de l'intérieur.

Communes	1999	2007	2012
Littoral 2A	93 453	110 252	113 948
Littoral 2B	109 702	124 623	134 149
Littoral Corse	203 155	234 875	248 097
Non littorales 2A	25 105	29 110	31 481
Non littorales 2B	31 889	35 228	36 679
Non littorales Corse	56 994	64 338	68 160

Tableau 42. Répartition de la démographie entre communes du littoral et non littorales en Corse entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

En effet, on constate une augmentation de la population de près de 22% sur le littoral entre 1999 et 2012.

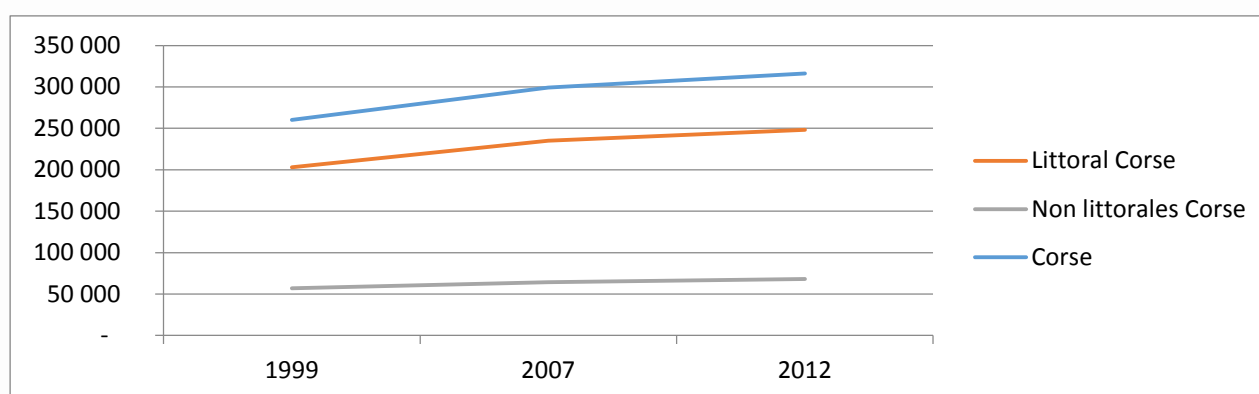


Figure 45. Evolution de la population entre les communes du littoral et non littorales en Corse entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

¹⁸ Source : Diagnostic Territorial Stratégique – Agence d'Aménagement durable, de Planification d'Urbanisme de la Corse

Par ailleurs, il est intéressant de noter que, bien que l'évolution entre 1999 et 2007 ait été la plus importante avec +16% d'augmentation sur les communes du littoral, les communes non littorales affichaient tout de même une augmentation de +13% sur la même période.

Les cartes infra nous permettent par ailleurs de nous rendre compte de l'évolution des populations communales du littoral et non littorales entre 1968 et 2009.

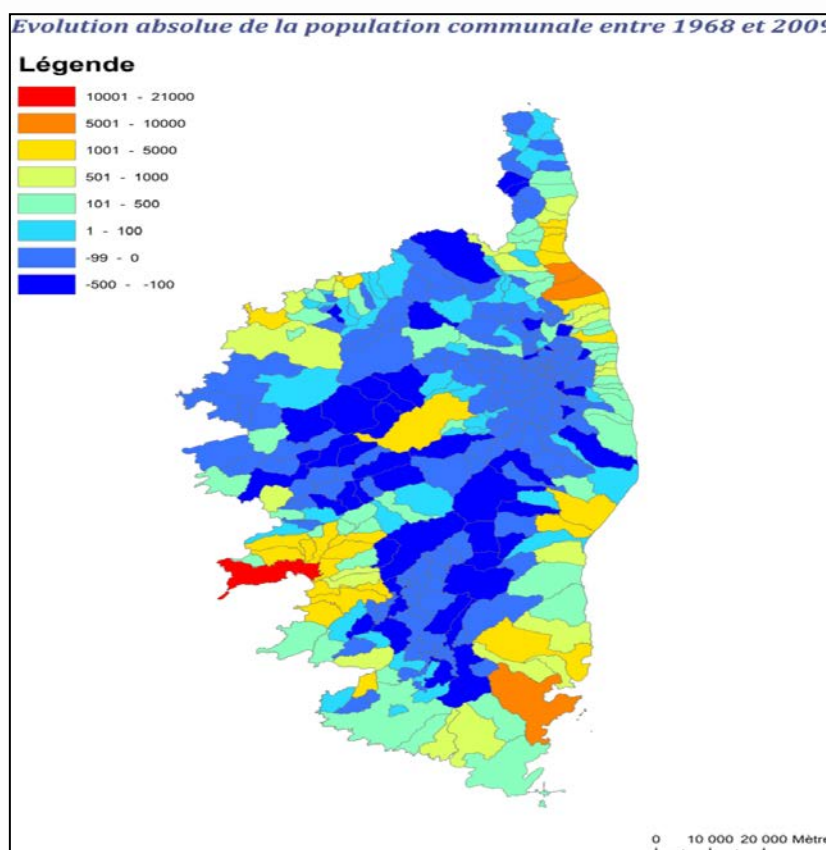


Figure 46. Evolution des populations communales entre 1968 et 2009 en Corse. Source INSEE RP1968 et 2009 – Carte réalisée sous IGN

ii. Une concentration de la population autour de certains pôles

Outre cette répartition des populations entre littoral et intérieur, on assiste également à une polarisation de ces dernières autour des grandes agglomérations urbaines du bord de mer et où la densité de la population est nettement plus élevée que dans les zones rurales et de l'intérieur.

Par ailleurs, selon les chiffres proposés par l'AAUC, la densité de la population insulaire oscille entre :

- 282 hab/km² dans les pôles urbains littoraux ;
- 44 hab/km² dans les couronnes périurbaines littorales ;
- ou encore 17 hab/km² dans le rural littoral.

La carte ci-dessous témoigne de cette forte polarisation.

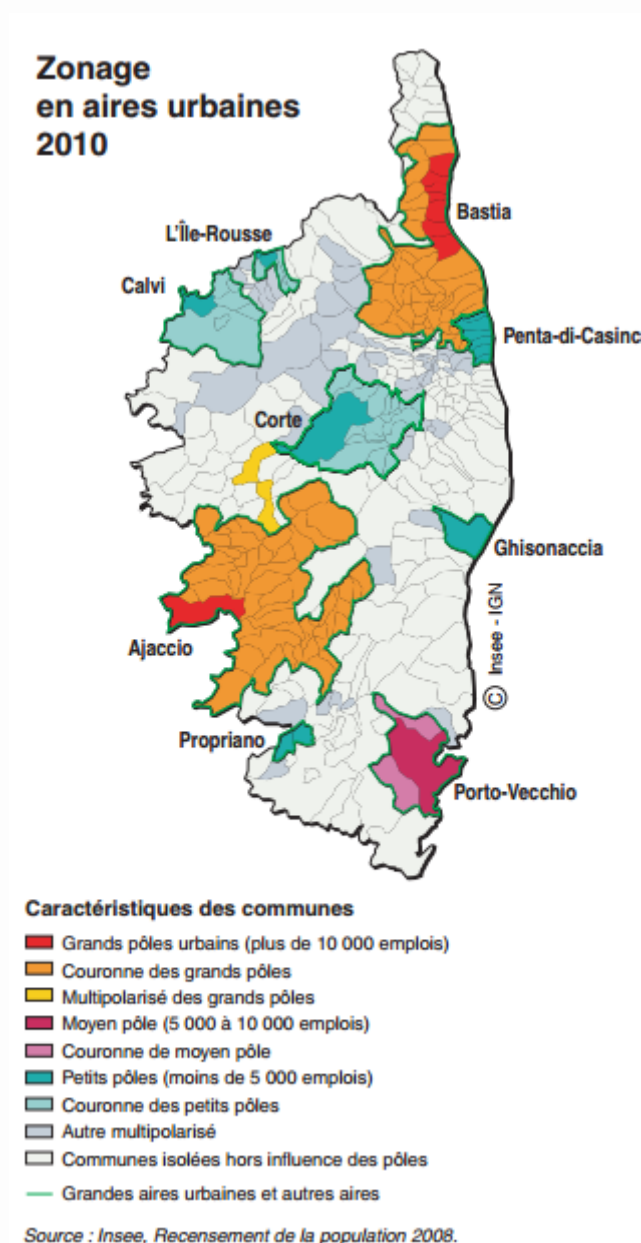
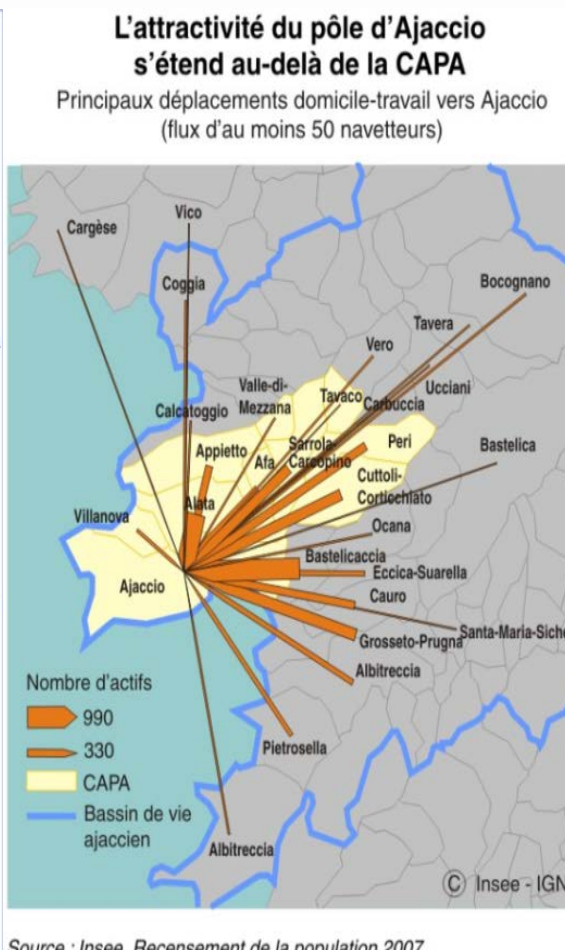
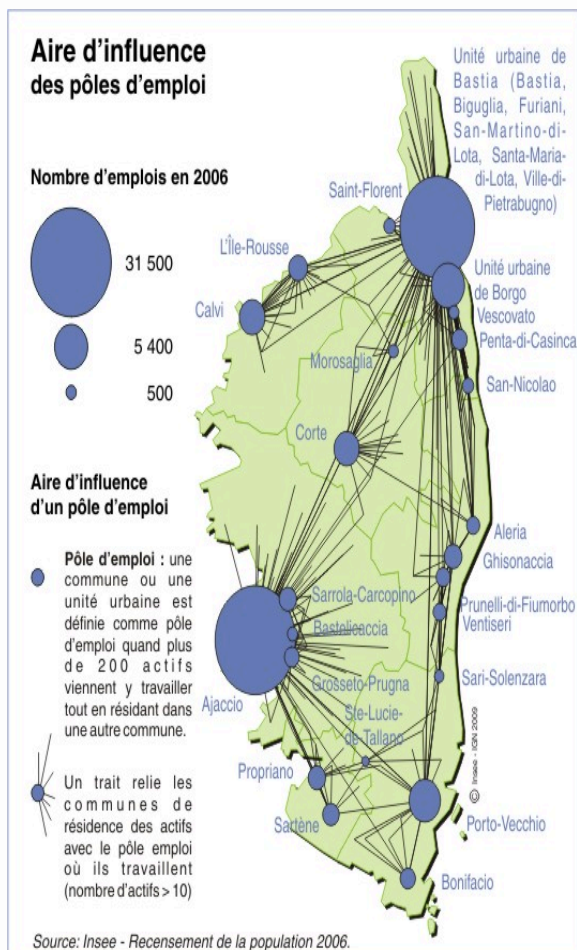


Figure 47. Zonage en aires urbaines en 2010 en Corse. Source INSEE

Ajaccio et Bastia, se distinguent notamment dans la mesure où ces deux pôles concentrent près de 43% de la population insulaire ainsi que 53% des emplois insulaires sur près de 2% de la superficie régionale. Ainsi, la densité de la population, comme observé ci-dessus, y est presque 20 fois supérieure à la moyenne.

Aussi, et selon notamment une publication de l'INSEE¹⁹ de 2012, les aires urbaines de Bastia et Ajaccio gagnaient en population, se densifiaient mais avaient également tendance à s'étendre de plus en plus. En effet, il était possible de constater que les actifs venaient de plus en plus loin pour travailler.



Outre ces deux grands pôles urbains structurants de la population insulaire, il est possible, comme observé sur les cartes supra, de relever des aires plus petites mais tout aussi dynamiques.

En effet, ces sept plus petites zones sont constituées notamment de :

- Porto Vecchio et sa couronne constituant un pôle de taille moyenne avec environ 5 000 à 10 000 emplois ;
- La Balagne avec Calvi, Ile-rousse et leurs couronnes respectives ;
- Corte et sa couronne ;
- Et enfin, des petits pôles à l'image de Penta di Casinca, Ghisonaccia et Propriano.

¹⁹ Source : Quant'île n°22, INSEE, décembre 2012

Selon la publication Quant'île n°19 (octobre 2011) de l'INSEE, les grandes aires urbaines, contrairement à la moyenne nationale ont tendance à moins concentrer de population (62% contre 72%).

Cependant, les petites aires quant à elles, regroupent en leur sein près de 13% de la population régionale. Ces chiffres sont deux fois supérieurs à ceux constatés au niveau de la France métropolitaine.

Par ailleurs, selon le Diagnostic Territorial Stratégique produit par l'AAUC, « *Le taux de résidences secondaires diffère énormément suivant que l'on se situe dans une aire disposant d'une façade littorale ou à l'intérieur. Ainsi, on compte seulement 16% de résidence secondaires dans l'aire cortenaise mais 49% dans les autres aires, qui sont de ce fait beaucoup plus denses du point de vue urbain que leur population ne le laisse présager. On peut noter que hors des aires (urbaines ou petites), ce taux passe à 53%. Si ces aires urbaines et petites aires structurent une partie du territoire et polarisent l'emploi, leur influence n'atteint pas la moitié du territoire régional. Il s'agit vraiment d'une particularité car en France métropolitaine, seul un quart du territoire échappe à l'influence des pôles.* »

e) Focus sur les ménages

Selon la définition donnée par l'INSEE, le ménage au sens statistique du terme désigne, l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parentés (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales

Ainsi, on observe sur le territoire national une augmentation de +11% des ménages entre 1999 et 2007 avant de croître moins fortement entre 2007 et 2012 avec seulement +5%. La Corse cependant connaît une croissance supérieure à la France métropolitaine sur toute la période avec notamment une augmentation de +19% entre 1999 et 2007 et +8% entre 2007 et 2012.

Evol Ménages	Ménages 1999	Ménages 2007	Ménages 2012	evol 1999 à 2007	evol 2007 à 2012
Corse du sud	48 855	58 425	62 173	20%	6%
Haute Corse	57 381	67 484	73 962	18%	10%
Corse	106 236	125 909	136 135	19%	8%
France métropolitaine	24 347 040	26 992 532	28 269 700	11%	5%

Tableau 43. Evolution des ménages en Corse et en France entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

3.1.2 Le logement insulaire

a) Etat des lieux du parc résidentiel insulaire et dynamique

i. Evolution du parc

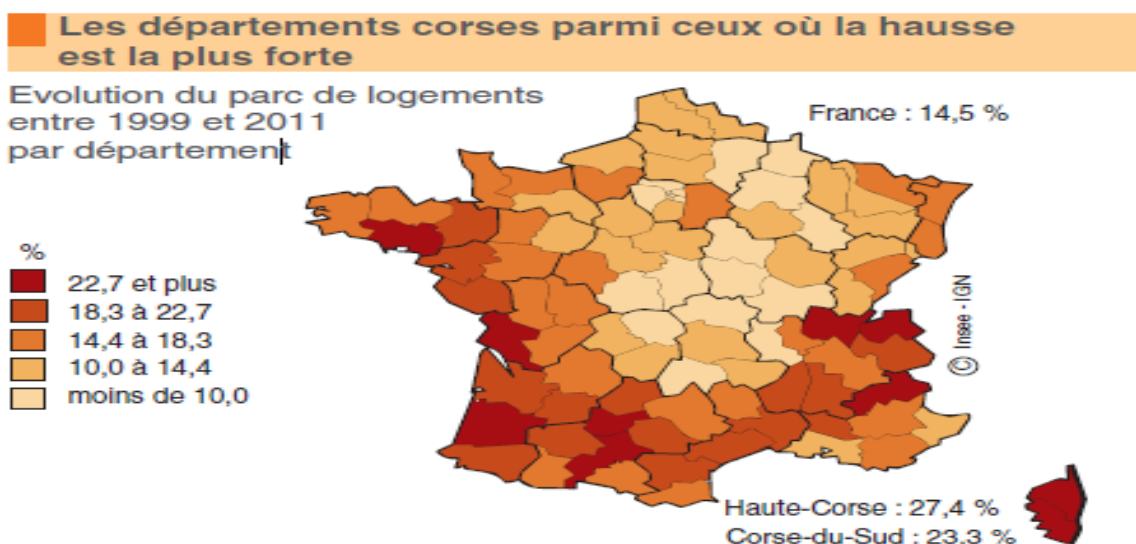
Depuis les années 1990, le parc de logements insulaire a fortement augmenté. En effet, selon les chiffres de l'INSEE, on observe un accroissement de ce dernier de +42 % entre 1990 et 2012 avec toujours une croissance soutenue sur les 12 dernières années (+28%) pour l'ensemble de la Corse.

Plus spécifiquement, la Haute Corse est le département constatant une croissance des plus soutenues avec +46% entre 1990 et 2012 (+39% pour la Corse du Sud).

Logements	1990	1999	2007	2012	Evol. 1990 à 2012	Evol 1999 a 2012
Corse du sud	77 115	85 022	97 356	107 085	39%	26%
Haute Corse	82 482	92 270	107 248	120 216	46%	30%
Corse	159 597	177 292	204 604	227 301	42%	28%

Tableau 44. Logements par département entre 1990 et 2012 . Source : Adapté INSEE

Selon l'INSEE Flash n°5 de Juin 2015, cette « hausse des logements insulaires est la plus importante des évolutions régionales devant le Languedoc-Roussillon et Midi Pyrénées. Au niveau des départements, la Haute-Corse se positionne comme 2^{ème} département ayant la plus forte croissance de logements juste derrière les Landes. La Corse du Sud se classe au 8^{ème} rang. »



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2011.

Figure 48. Evolution du parc de logements entre 1999 et 2011 par département. Source INSEE

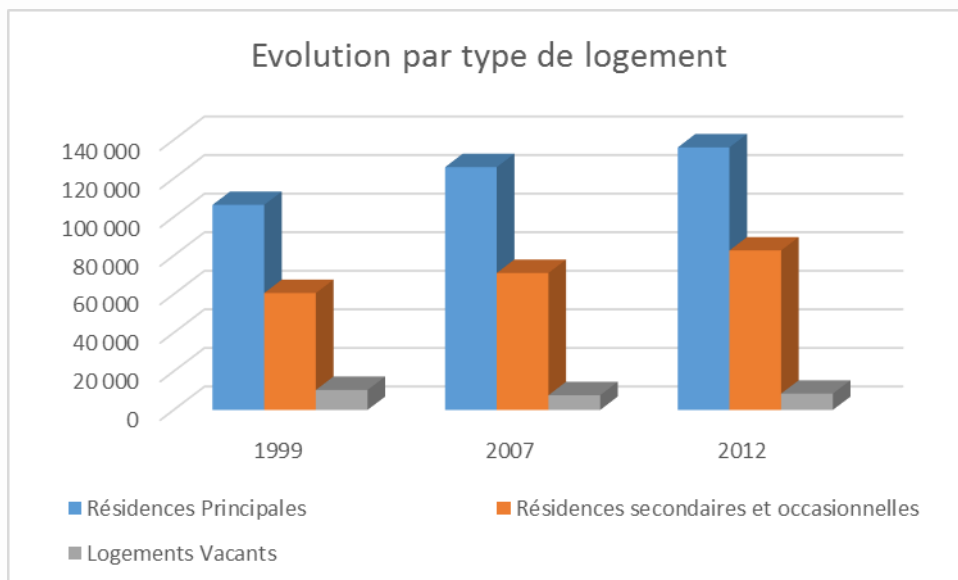
Comme observé précédemment, la Corse compte **227 301 logements** parmi lesquels **59.9% sont des résidences principales**, **36.4% des résidences secondaires** et logements occasionnels et, **3.7% des logements vacants**.

		1999	2007	2012	Evol 1999 à 2007	Evol 2007 à 2012	Evol 1999 à 2012
Résidences Principales	Corse du sud	48 938	58 425	62 173	19%	6%	27%
	Haute Corse	57 377	67 484	73 962	18%	10%	29%
	Corse	106 315	125 909	136 135	18%	8%	28%
Résidences secondaires et occasionnelles	Corse du sud	30 546	35 472	41 001	16%	16%	34%
	Haute Corse	30 061	35 560	41 716	18%	17%	39%
	Corse	60 607	71 032	82 717	17%	16%	36%
Logements Vacants	Corse du sud	5 538	3 459	3 911	-38%	13%	-29%
	Haute Corse	4 832	4 204	4 538	-13%	8%	-6%
	Corse	10 370	7 663	8 449	-26%	10%	-19%

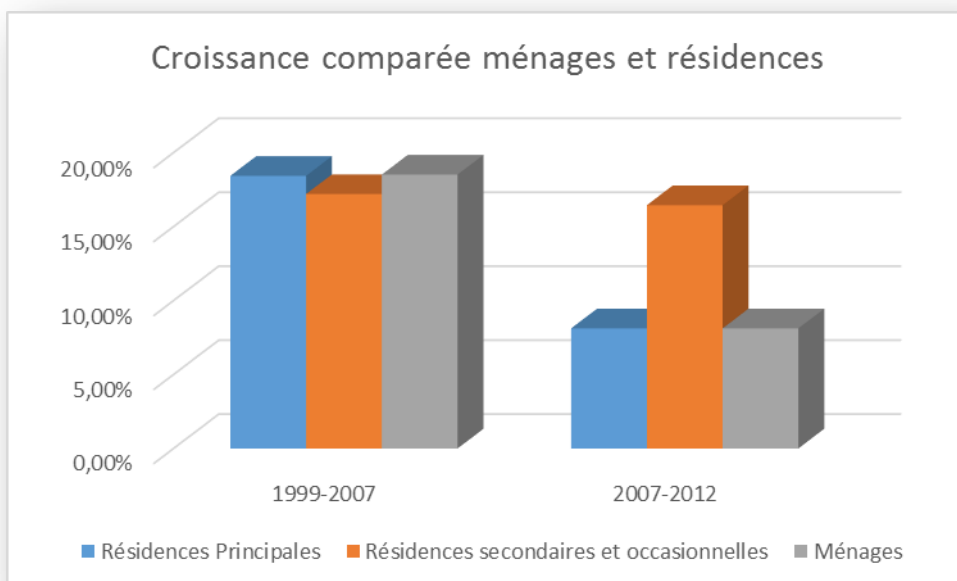
Tableau 45. Logements par catégorie entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

Le tableau supra met en exergue le constat de cette progression entre 1999 et 2012 et indique clairement qu'elle concerne tant les résidences principales que les résidences secondaires avec respectivement +28% et +36% de croissance. Inversement sur cette

même période les logements vacants connaissent une baisse de -19% (-29% notamment pour la Corse du Sud.).



Cette augmentation des logements, que ce soit les résidences principales mais aussi les résidences secondaires est également à mettre en parallèle avec la forte croissance de la population insulaire, comme observé précédemment, en comparaison avec la moyenne nationale.



Mais au cours de la période la plus récente, le développement très intense des résidences secondaires a créé une matrice résidentielle fortement propice à l'économie informelle.

Les chiffres recensés par l'INSEE permettent également de se rendre compte que 38.3% des logements en Corse du Sud sont des logements occasionnels et résidences secondaires et que ces derniers représentent 34.7% des logements en Haute-Corse. Ces moyennes sont d'autant plus élevées qu'au niveau national, les logements occasionnels et résidences secondaires ne représentent que 9.6% du parc de logements. **C'est d'ailleurs en Corse que la part des résidences secondaires est la plus élevée.**

Aussi, on observe que **dans près de 15% des communes de l'île** (57 sur 360 communes ; dont une grande majorité non littorales) une **baisse conséquente du nombre de résidences principales** (Tarrano, Rosazia et Altiani avec respectivement -44%, -35% et -32% entre 1999 et 2012). A contrario, en périphérie de certaines grandes zones urbaines on observe des augmentations conséquentes (Oletta +93% ; Biguglia +72% ; Afa +64% ; Coti-Chiavari +68%).

Les **résidences secondaires** sur la même période, augmentent également considérablement en Balagne (Aregno +167% ; Belgodère +126% ; **Pigna +223%**), dans l'Extrême Sud (Figari +155% ; **Sotta +167%** ; Porto-Vecchio +101%) mais aussi en plaine orientale (Anghione +145% ; Aleria +168% ; **Sorbo-Ocagnano +940%**) alors que ces dernières diminuent considérablement à Ajaccio (-21%) et Bastia (-78%), bassins de vie où le logement à l'année devient de plus en plus cher et problématique.

On note par ailleurs que dans certaines communes insulaires, le nombre de logements occasionnels et de résidences secondaires est nettement supérieur au nombre de résidences principales : parmi les plus importantes, on compte les communes de Renno, Zerubia et Palasca avec respectivement 84%, 83% et 82% des logements étant des résidences secondaires et des logements occasionnels.

ii. Nature du parc

Le tableau infra permet de se rendre compte de la répartition du parc résidentiel insulaire en comparaison avec le parc national entre 1999 et 2012.

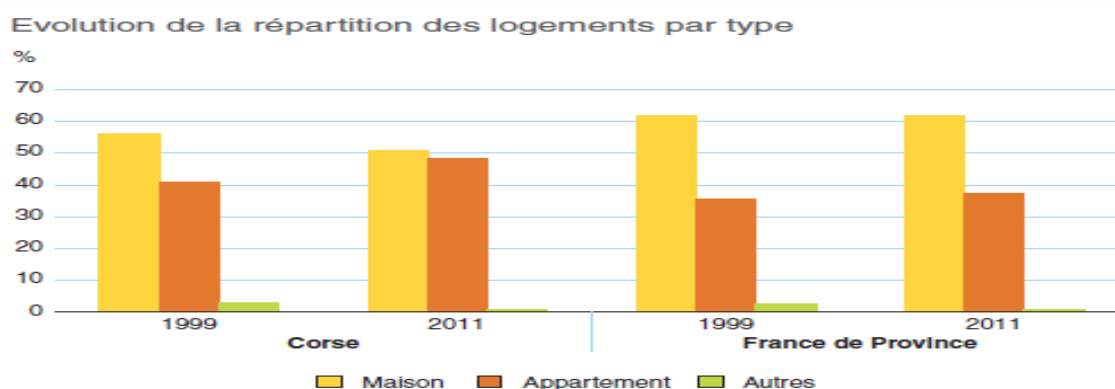
		1999	2007	2012	Evolution 1999 à 2007	Evolution 2007 à 2012	Evolution 1999 à 2012
Corse du Sud	Maisons	46 622	50 030	54 768	7%	9%	17%
	Appartements	35 969	46 030	51 457	28%	12%	43%
	Autres	2 524	1 296	860	-49%	-34%	-66%
	Logements	85 115	97 356	107 085	14%	10%	26%
Haute Corse	Maisons	52 875	56 104	59 546	6%	6%	13%
	Appartements	36 736	49 005	59 316	33%	21%	61%
	Autres	2 640	2 139	1 354	-19%	-37%	-49%
	Logements	92 251	107 248	120 216	16%	12%	30%
Corse	Maisons	99 497	106 134	114 314	7%	8%	15%
	Appartements	72 705	95 035	110 773	31%	17%	52%
	Autres	5 164	3 436	2 214	-33%	-36%	-57%
	Logements	177 366	204 604	227 301	15%	11%	28%
France	Maisons	16 356 386	18 069 148	19 119 648	10%	6%	17%
	Appartements	12 161 277	13 649 909	14 561 990	12%	7%	20%
	Autres	811 169	470 738	356 186	-42%	-24%	-56%
	Logements	29 328 832	32 189 795	34 037 824	10%	6%	16%

Tableau 46. Logements par type entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE

On observe notamment que le parc insulaire s'est modifié entre 1999 et 2012 avec une augmentation notamment du nombre d'appartements de l'ordre de 52 % tandis que les maisons augmentaient seulement de 15 %. Le taux de croissance du nombre d'appartement est par ailleurs nettement plus important que celui observé au niveau national avec seulement +20% en en collectif. Aujourd'hui on compte donc en Corse presque autant d'appartements que de maisons (114 314 maisons pour 110 773 appartements).

Par ailleurs selon l'INSEE²⁰, le constat est accentué notamment pour les résidences principales dans la mesure où en 2011, les appartements ont dépassé les maisons en Corse avec une représentation de près de 54% des logements alors qu'au niveau national, les maisons prédominent, et notamment en province (61% des logements).

²⁰ Source : INSEE Flash Corse n°5 juin 2015



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2011.

Figure 49. Evolution de la répartition des logements par type. Source : INSEE

iii. Commercialisation de logements neufs

En premier lieu, en Corse, les acquéreurs privilégient les habitats de type collectif, au détriment, du logement individuel. En effet, 95% des ventes réalisées en 2014 concernaient du logement collectif. Cette tendance peut par ailleurs être observée dans toute la France métropolitaine (92% des ventes en 2014).

Après un période de croissance soutenue de 2000 à 2010, les ventes de logements neufs sur l'île diminuent notablement sur la dernière année d'observation avec une baisse de -20%. Ce déclin est d'autant plus important au niveau insulaire dans la vente de logements individuels avec une baisse de -64%. Cette inversion de la tendance est également perceptible en France métropolitaine avec une baisse de -25% des ventes de logements neufs.

Cette situation faisant notamment écho à la dégradation du contexte mondial, financier, économique et dont l'évolution du marché immobilier a été l'un des exemples les plus éloquentes de cette crise.

Type de construction		2000	2005	2010	2014
Collectif	Corse	402	924	1 421	1 198
	France métropolitaine	62 658	102 991	102 533	79 262
Individuel	Corse	3	113	157	57
	France métropolitaine	12 585	18 432	12 752	7 344

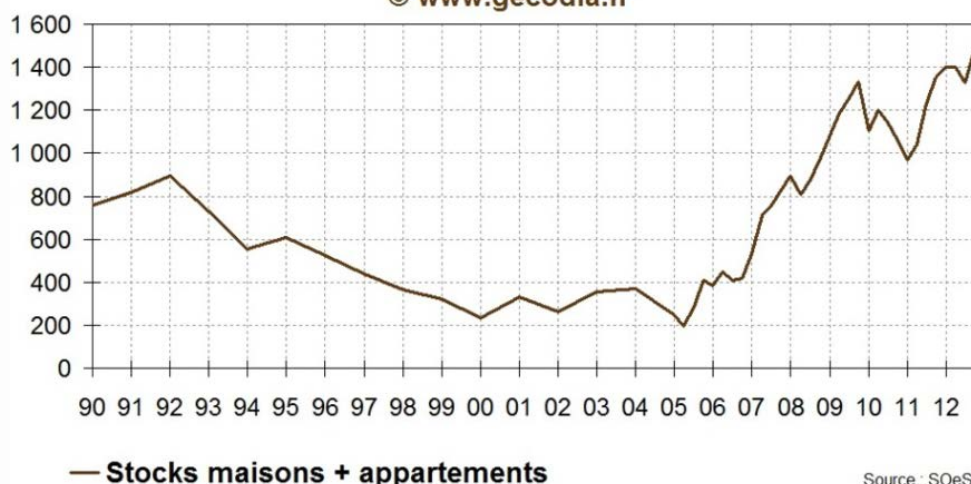
Tableau 47. Evolution des ventes²¹ de logements neufs – Adapté SOeS, ECLN

²¹ Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

En parallèle, le nombre de logements neufs (stocks de maisons et appartements) invendus sur l'île atteints des records sur les dernières années, notamment en 2013, et montre clairement que l'activité dans la promotion immobilière est en berne. En Corse, le délai d'écoulement du stock est proche de un an, ce qui constitue un niveau inédit pour l'île.

Corse - Promotion immobilière - Stocks de logements invendus

© www.gecodia.fr



iv. L'évolution des logements autorisés et commencés

Les statistiques du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (base de données SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) offrent également des éléments d'appréciation quant au dynamisme de la demande dans le secteur du logement.

	2000		2007		2012	
	Logements autorisés	Logements commencés	Logements autorisés	Logements commencés	Logements autorisés	Logements commencés
Corse du Sud	955	718	2 147	1 476	2 402	2 288
<i>part Corse</i>	<i>37%</i>	<i>37%</i>	<i>43%</i>	<i>37%</i>	<i>43%</i>	<i>57%</i>
Haute Corse	1 608	1 237	2 900	2 547	3 160	1 725
<i>part Corse</i>	<i>63%</i>	<i>63%</i>	<i>57%</i>	<i>63%</i>	<i>57%</i>	<i>43%</i>
Corse	2 563	1 955	5 047	4 023	5 562	4 013
France métropolitaine	336 837	314 648	479 940	454 359	425 361	310 052

Tableau 48. Evolution du nombre de logements autorisés et commencés entre 2000 et 2012. Source SITADEL.

Globalement l'île représente qu'une part très marginale des logements autorisés et commencés en France (en moyenne, 1% tous logements confondus) sur la période d'observation.

Par ailleurs, en termes d'évolution historique, alors que la Corse enregistrait une tendance à la hausse entre 2000 et 2007, tant pour les logements autorisés que les logements commencés (respectivement +97% et +106%), cette dernière connaît une tendance à la baisse sur la période suivante, à savoir 2007 à 2012, notamment sur les logements commencés.

On observe notamment un ralentissement en Haute Corse avec pour les logements commencés un taux de -32% sur cette même période et qui correspond à la moyenne observe en France métropolitaine. La Corse du Sud quant à elle connaît une évolution inverse avec pour les logements commencés +55%.

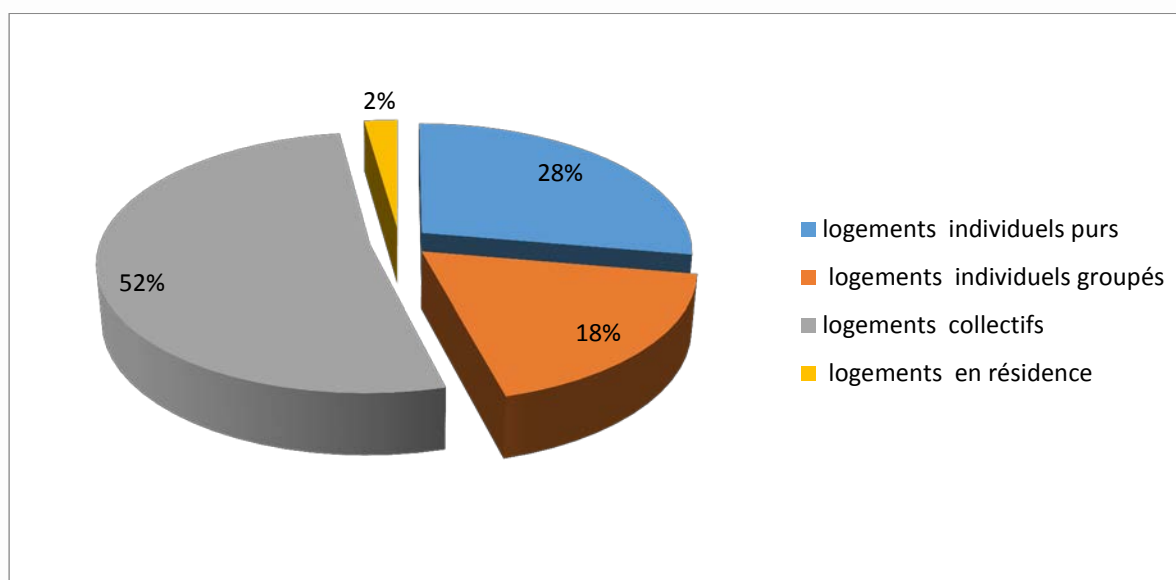


Figure 50. Ventilation des logements autorisés par nature en Corse en 2012. Source : SITADEL

En Corse, la moitié des logements autorisés en 2012, se dirigeaient vers des logements collectifs (48% en France).

Enfin, en termes de logements commencés, on observe cette même année leur ration similaire pour les logements collectifs avec 53%.

v. Les Déclarations d'Intentions d'Aliéner

En se basant notamment sur le rapport du Diagnostic Territorial Stratégique de l'AAUC, plusieurs éléments peuvent être mis en exergue et, par l'intermédiaire des Déclarations

d'Intentions d'Aliéner (DIA) que reçoit la SAFER en Corse (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural).

Il est donc possible de mettre en avant par leur intermédiaire un certain nombre d'informations :

- **Le marché foncier est extrêmement dynamique et en pleine croissance sur les six dernières années.** Ces DIA concernent notamment les terrains à bâtir (27%) ainsi qu'une large proportion d'acquisition de résidence.

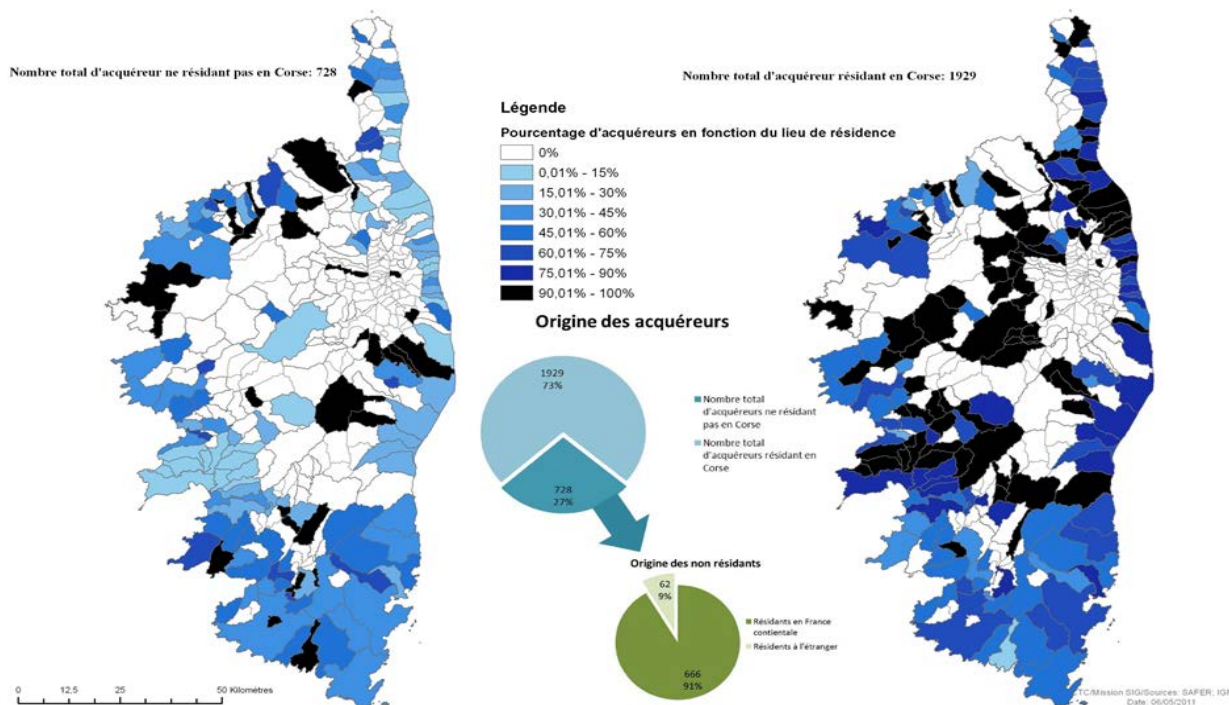


- La grande majorité des DIA se concentre sur les communes du littoral de l'île et plus particulièrement dans le Sud (Porto-Vecchio et Bonifacio) ainsi que sur les couronnes périurbaines des pôles urbains majeurs.

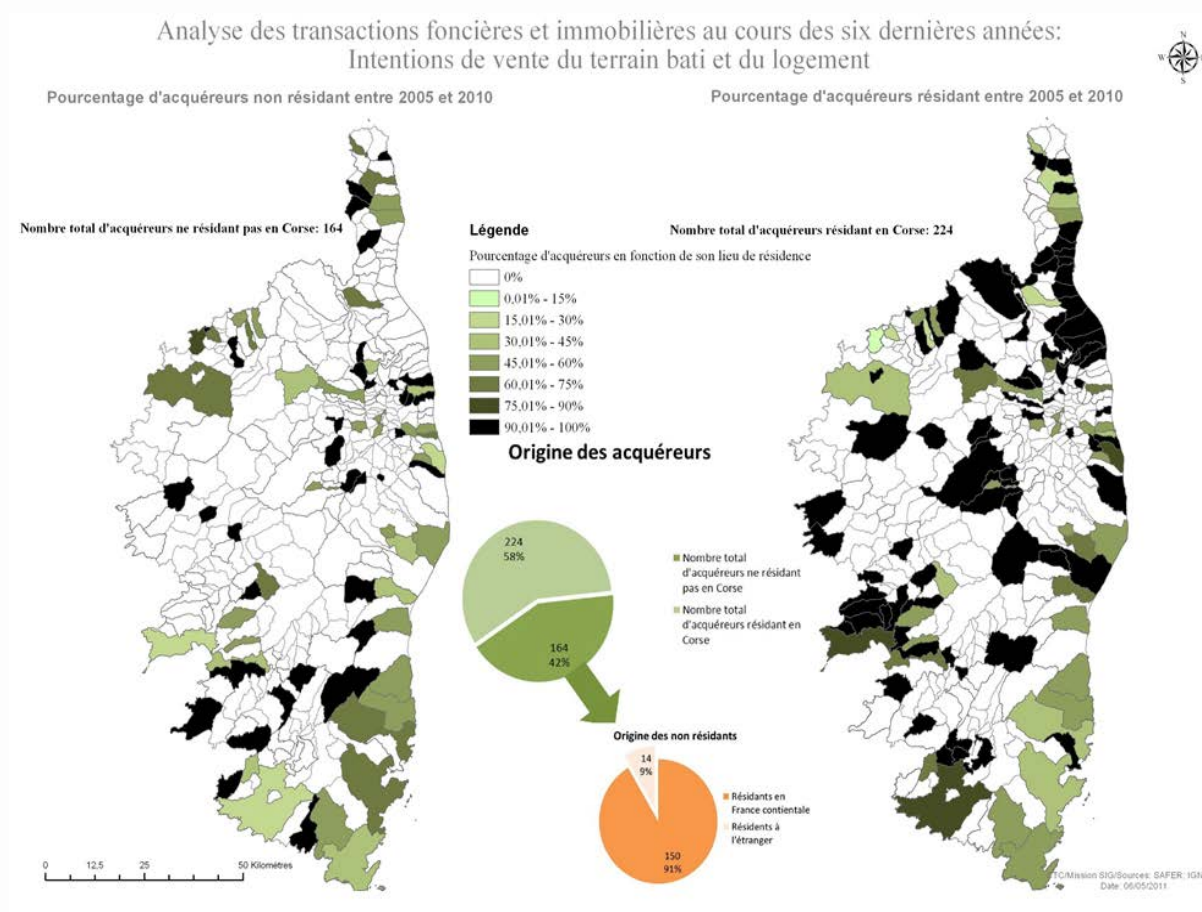
Analyse des transactions foncières et immobilières au cours des six dernières années: Intention de vente du terrain à bâtir (DIA)

Pourcentage d'acquéreur non résidant entre 2005 et 2010

Pourcentage d'acquéreur résidant entre 2005 et 2010



- Un quart des acquéreurs de terrains à bâtir sont extérieurs à la Corse et leurs acquisitions concernent presque exclusivement des communes du littoral (Balagne, Extrême Sud ...)



- Cette demande importante liée à l'attractivité de l'île tend à tirer les prix vers le haut et, par conséquent engendre une forte pression sur le foncier.

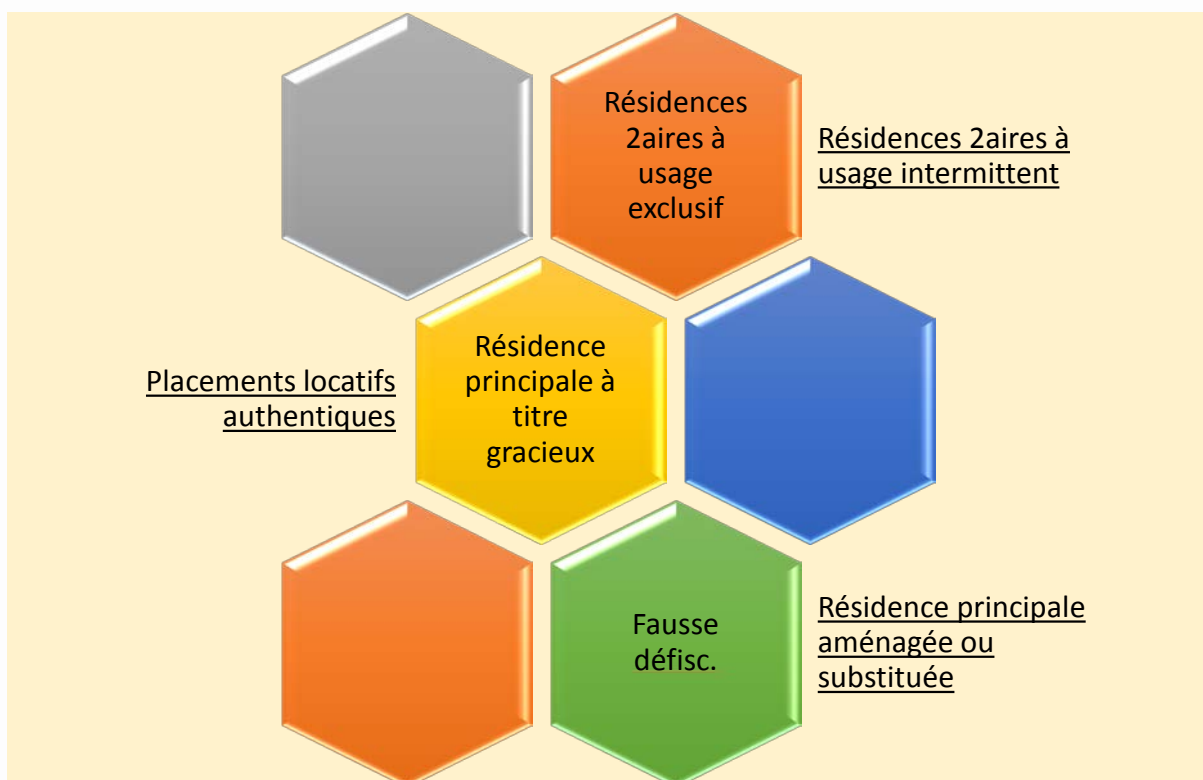
3.2 Le gisement de l'informel

Ces conditions démographiques et économiques se sont avérées propices à l'émergence d'un ensemble de logements et résidents d'occupation intermittente, permettant la création de revenus complémentaires pour leurs détenteurs.

Cette situation générale procède de configurations très différentes, présentées sous forme d'une typologie, et produit des effets monétisés qui peuvent être estimés.

a) Une typologie a priori du paracommercialisme

Plusieurs grandes catégories de logements pouvant servir de fondement à l'hébergement non marchand ont été identifiées.



- Les résidences secondaires à usage exclusif : il s'agit de résidences uniquement utilisées par leurs propriétaires à des fins personnelles, familiales et parfois amicales mais à titre gracieux ;
- Les résidences principales : celles-ci aussi sont parfois mises à disposition de touristes à titre gracieux ;

- Les résidences principales aménagées ou substituées : il s'agit de logements occupés à l'année puis sous-loués en période de pointe ou d'espaces de type garage, réserve, etc. convertis en logements saisonniers ;
- Les résidences secondaires à usage intermittent : si elles servent en grande partie à leurs propriétaires, elles font également l'objet de locations, souvent occultes, durant les mois les plus centraux de la saison ;
- Les placements locatifs authentiques : certains propriétaires acquièrent des logements, souvent dans le haut de gamme, à des fins de location, en déclarant la plus grande partie des revenus y afférant ;
- La fausse défiscalisation : il s'agit cette fois de démarches frauduleuses qui consistent à détourner des biens destinés à la location annuelle vers une vocation saisonnière.

b) Une estimation du gisement

i. Le lien avec la problématique urbanistique

En prenant compte les différentes statistiques disponibles sur les bases de données de l'INSEE, des ministères, mais également sur la base de divers documents produits par les Agences de la Collectivité Territoriale de Corse, il semble possible d'estimer en partie le gisement de l'informel en Corse.

Le gisement de l'informel peut notamment s'estimer par l'intermédiaire des différentes évolutions de la population insulaire mais également des ménages, de la situation du marché résidentiel insulaire, de sa constitution et de son évolution. Les données présentées dans la partie précédente ainsi que leur interprétation sont donc utilisées dans cette estimation.

En premier lieu, il est intéressant de constater que si les taux de croissance de la population insulaire et des ménages étaient plus ou moins similaires avec le taux de croissance des logements sur la période 1999 à 2007 avec +15%, il en est autrement sur la période suivante de 2007 à 2012.

En effet, sur cette dernière période, on observe un ralentissement perceptible de la croissance de la population et de ses ménages (+8 % et +6% respectivement) tandis que le nombre de logements continue de croître avec +11%.

Aussi, toujours sur cette même période, le nombre de résidences principales augmentait de +8%, similairement avec la population et les ménages, tandis que le nombre de résidence secondaires affichait une augmentation du double (+16%).

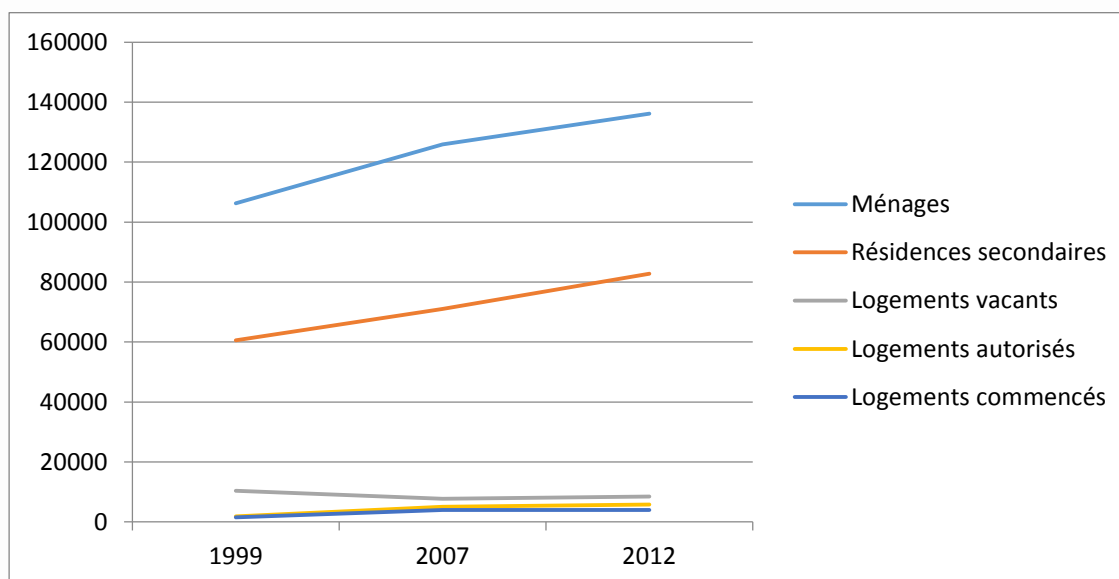


Figure 51. Parallèle démographie/logements entre 1999 et 2012. Source Adapté INSEE et SITADEL

Ces différentes évolutions et indications permettent de mettre en exergue l'augmentation conséquente du nombre de logements et de résidences secondaires.

Ceci permet notamment de souligner qu'étant donné l'importance du parc résidentiel disponible en Corse et notamment en comparaison avec la population des ménages, il est fortement probable que bon nombre des biens construits ou en construction, sont et seront utilisés à des fins locatives.

ii. L'approche par les canaux de distribution

Site	Nb annonces
Abritel	1 683
Amivac	996
Homelidays	9 001
Airbnb	2 016
Clevacances	165
Pap vacances	797
A-gites	756
Tripwell	196
Vacances-locations	183
Leboncoin	5 599
Vivastreet	595
Tripadvisor	1 198
Meslocations	345
Locations-et-vacances	122
Sejourning	1 872
Visit-Corsica	36
Booking	751
Belvilla	60
Corsican places	171
Iacorse.info	52
TOTAL	26 594

Tableau 49 : nombre de biens proposés en ligne à la location saisonnière en Corse

Une recherche via les sites internet de 20 principaux annonceurs de locations saisonnières mentionnés dans le tableau (annonces gratuites et payantes) a permis de comptabiliser le nombre d'hébergements informels.

La recherche porte sur le recensement des hébergements locatifs saisonniers sur l'ensemble de la région Corse. A l'issue de cette recherche, ce sont plus de 26 500 biens proposés à la location que nous pouvons recenser.

Un regard sur ces sites nous indique que l'on peut y trouver tous types de biens (chambres, gîtes, studios, résidences...) et plusieurs formules (location classique, chez l'habitant, chambres d'hôtes...). L'offre d'hébergement en ligne reste conséquente et variée, elle concerne tous les territoires et communes, et s'effectue la plupart du temps à la semaine.

Site d'annonces gratuites	Porto-Vecchio	Nombre doublons
Leboncoin appartement	38	0
Papvacances appartement	2	
Leboncoin villa	37	0
Papvacances villa	21	
Total	98	0

Tableau 50 : Analyse des doublons de l'offre d'hébergement à Porto-Vecchio - Source : leboncoin et papvacances pour août 2015

Nous avons simulé une recherche simultanée sur les sites d'annonces gratuites leboncoin et papvacances avec les critères suivants : appartement d'une chambre dans la période allant du 1^{er} au 31 août à Porto-Vecchio / villa dans la période allant du 1^{er} au 31 août à Porto-Vecchio.

Pour les T2, leboncoin recense 38 résultats contre 4 sur papvacances et aucun bien n'est répertorié sur les deux sites à la fois. Il en est de même pour les villas, alors que leboncoin recense 37 résultats contre 21 sur papvacances.

L'analyse des deux sites n'a pas révélé de doublons pour les deux types d'hébergements recherchés.

Sites d'annonces payantes	CALVI	Nombre doublons
Clevacances appartement	11	4
Abritel appartement	20	
Abritel villa	9	0
Clevacances villa	0	
Total	40	4

Tableau 51 : Analyse des doublons de l'offre d'hébergement à Calvi - Source : Clevacances et Abritel pour août 2015

La deuxième recherche porte sur les sites d'annonces payantes Abritel et Clevacances. Il s'agit de l'analyse des doublons de l'offre d'hébergement à Calvi pour la période estivale suivants les catégories suivantes :

- Les appartements T2 ;
- Les villas de taille moyenne.

Le résultat de la recherche laisse apparaître une offre d'appartement plus importante que les villas. On relève 4 doublons pour 31 appartements sur Clévacances et Abritel.

En outre, l'offre de villas, tous sites confondus, s'élève à 9 appartements. L'analyse de ces villas à Calvi n'a pas fait apparaître de doublons compte tenu de l'absence d'annonces sur le site Clévacances pour ce type d'hébergement.

iii. L'estimation globale

A ce stade de l'étude, ces estimations doivent être prises avec précaution, notamment en raison du poids accordé à l'activité de camping et autres hébergements, qui pourrait être surestimé. Le pendant en serait une sous-estimation du poids du non-marchand.

Evaluation poids non-marchand	ATC 2009	Gecodia 2012
Dépense moyenne	52,00	54,84
Part hébergement	40,29%	40,29%
Dépense hébergement	20,95	22,10
Nombre nuitées hébergement (k€)	32 507 895	32 507 895
CA (hypo basse) Hôtels et hébergement similaire	681 066	718 302
CA (hypo basse) Terrains de camping et autres hébergements	316 201	316 201
Poids non-marchand estimé	94 153	131 389
Nombre de nuitées marchandes	9 877 239	9 877 239
Coût de la nuitée	59,42	59,42
Nombre de nuitées non-marchandes	22 630 656	22 630 656
Coût de la nuitée	4,16	5,81

Comme précisé supra, ce volume considérable de nuitées procède de situations très différentes (cf. typologie supra) dont l'impact quantitatif devra être estimé notamment grâce au travail qualitatif à suivre.

4. Un benchmark de destinations touristiques

4.1 Une analyse longitudinale

4.1.1 Cas n°1 : Une revue des meilleures pratiques urbaines

Le tourisme non marchand, constitué en majorité des séjours en résidences secondaires et de l'hébergement gratuit chez des amis ou de la famille, favorise le développement de l'économie informelle.

Par ailleurs, les professionnels du tourisme estiment que l'offre de location entre particuliers proposée par des entreprises telles qu'Airbnb, Housetrip et Homelidays conduit à une concurrence déloyale. En effet, selon un article paru en février 2015 sur le Figaro, les hôteliers exigent collectivement que des mesures soient prises contre cette nouvelle offre.

Face à ce phénomène et au poids de plus en plus conséquent du secteur non marchand, certaines villes ont été amenées à réfléchir à la mise en place de stratégies et moyens en vue de mieux comprendre et maîtriser cette économie.

Dans cette partie, nous passerons en revue le cas de trois grandes métropoles que sont Barcelone, Berlin et Paris, afin de dégager les problématiques et mesures observables.

a) Le cas de Barcelone

Le tourisme est un enjeu important pour la ville catalane puisqu'elle occupe le 4^e rang²² des villes qui accueillent le plus de touristes avec Londres, Paris et New York.

Dans ce contexte, l'offre d'hébergement marchande est très conséquente. Par ailleurs, la ville compte une importante offre d'hébergement non marchande avec plus de 470 000 résidences secondaires en 2011, ce qui l'a placé au 2^{ème} rang national derrière l'Andalousie²³. L'attractivité touristique et la perspective de revenus poussent les propriétaires à louer leur logement via des sites spécialisés comme Airbnb. Selon une étude réalisée par l'organisation professionnelle des hôteliers espagnols, l'offre pour les locations touristiques entre particuliers a dépassé en 2014 celle des hôtels et des autres types d'hébergements traditionnels. A titre d'information, Barcelone concentrerait à elle

²² Ine.es, Censos de poblacion y viviendas 2011 – avril 2013

seule plus de 137 000 lits sur le site, ce qui représente presque le double de l'offre conventionnelle.²⁴

Face à cette montée du tourisme informel, le gouvernement a donc pris des mesures afin de protéger les professionnels hôteliers (source : article Latribune.fr paru le 15 juillet 2015) :

- Condamnation d'Airbnb en juillet et septembre 2014 au paiement d'une amende de 30 000€ et 1 500€ pour refus de retirer des annonces jugées illégales car non inscrite dans le registre touristique ;
- Les propriétaires qui loueront temporairement leur résidence par le biais de ces sites devront verser 0,65 euro par nuit pour les logements situés à Barcelone et 0,45 euro pour ceux situés hors de la ville ;
- Limitation de la location à 2 chambres au maximum et à 4 mois par an ;
- Obligation d'enregistrement au registre officiel pour les propriétaires de logements.

b) Le cas de Berlin

Dans la capitale allemande, des mesures correctives contre le tourisme informel existent puisqu'un impôt sur les résidences secondaires s'applique. Ce dernier vise à faire participer les propriétaires d'une résidence secondaire aux coûts des infrastructures locales ou aux recettes communales.²⁵

Par ailleurs, le tourisme dans la ville berlinoise et la location court séjour a conduit à une pénurie d'appartements pour les locaux ainsi qu'à une forte augmentation des loyers. L'enjeu essentiel est de préserver le secteur hôtelier tout en limitant la pénurie foncière et immobilière qui découle de cette nouvelle offre.

Ainsi face à cette situation, le sénat local a voté une loi et pris des mesures pour réguler le succès grandissant de la location courte durée via des sites tels qu'Airbnb²⁶:

- Adoption en janvier 2014 d'une loi obligeant les propriétaires inscrits sur Airbnb à s'enregistrer ;
- Un délai de 2 ans est accordé aux propriétaires afin qu'ils constituent une demande de permis de louer définitive ;

²⁴ Francetvinfo.fr , Taxe, conditions strictes..La Catalogne sévit face au succès d'Airbnb - juillet 2015

²⁵ Rapport « Message concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires » - 2012

²⁶ Challenger.fr, Barcelone, Berlin, Paris, San Francisco... Comment les villes s'organisent face au phénomène Airbnb - octobre 2014

- Interdiction de location de logements à des touristes pour une durée inférieure à un mois dans certains quartiers de la capitale ;
- Peine de 50 000€ en cas de location de logements court séjour.

c) Le cas de Paris

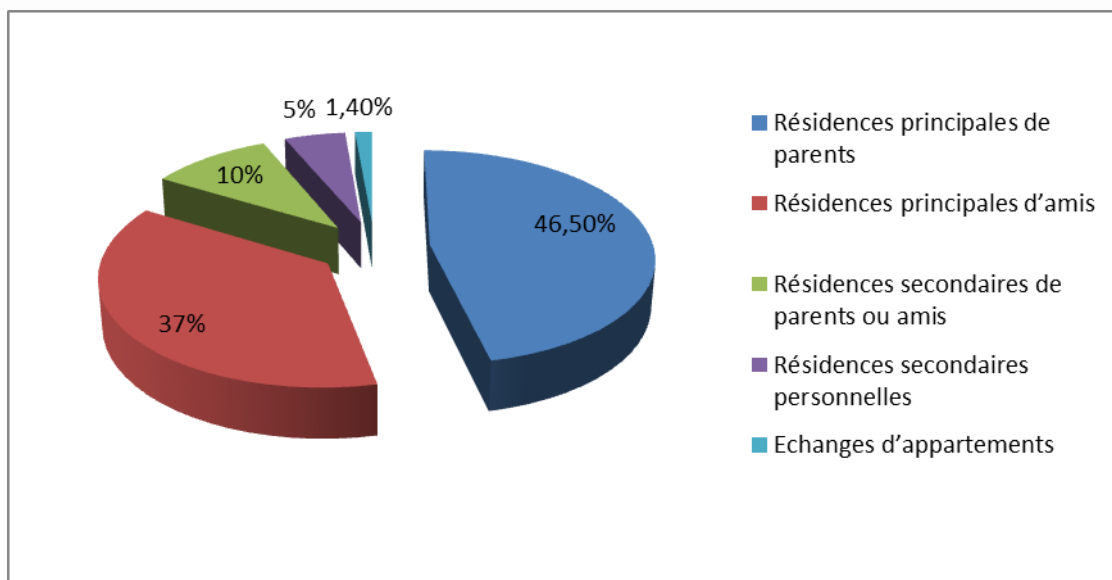


Figure 52. Répartition des séjours non marchands à Paris par type de logement, données Comité Régional du Tourisme Paris²⁷

Le secteur non-marchand parisien concerne en grande majorité les résidences principales et secondaires. Il s'agit d'une clientèle française à près de 80%, avec une durée moyenne de séjour d'environ 4 nuits. Dans 95% des cas, il s'agit de repeaters, c'est-à-dire de visiteurs ayant déjà séjourné sur Paris dans ce type de résidence. La dépense totale par jour par visiteur s'élève en moyenne à 51€, soit plus de trois fois moins que celle d'un touriste logé dans le secteur marchand (172€/jour en moyenne).

- **Le Conseil de Paris approuve en février 2015 une augmentation de 20% de la taxe sur les résidences secondaires²⁸.** Cette mesure vise à inciter la remise sur le marché de biens inoccupés alors que la demande actuelle dans la capitale reste bien supérieure à l'offre. Près de 92 000 logements sont concernés par cette surtaxe.

²⁷ Comité Régional du Tourisme Paris, *Les clientèles touristiques par modes d'hébergements*, résultats cumulés du 2ème semestre 2013 et du 1er semestre 2014, mai 2015

²⁸ Leparisien.fr, Paris adopte une surtaxe de 20% sur les résidences secondaire, février 2015

Le quotidien américain Wall Street Journal publie en juin 2015 une série d'infographies intitulée « Comment Airbnb prend d'assaut Paris²⁹ ». La tendance du logement chez l'habitant et l'explosion de l'offre en ligne ont conduit au développement considérable des meublés touristiques.

- **Le phénomène Airbnb conduit la ville à renforcer les contrôles afin de faire appliquer la réglementation fiscale** : la location ponctuelle de résidence principale est autorisée mais dans tous les autres cas (dont la location de résidences secondaires), **elle exige désormais une autorisation de changement d'usage** (conversion en locaux commerciaux) **avec compensation³⁰** (achat de mètres carrés de logement) pour louer son bien. Des sanctions sont prévues en cas de non-respect de cette obligation : nullité, amende (25 000€), remise en état des lieux sous astreinte judiciaire (pouvant atteindre 1 000€/par m²) et autres peines complémentaires et pénales. La municipalité s'attache à enquêter sur les sites internet de locations touristiques, dont Airbnb, afin de révéler les cas d'illégalité considérés comme majoritaires³¹.

²⁹ Wsj.com, How Airbnb is taking over Paris, juin 2015

³⁰ Latribune.fr, Comment Paris compte lutter contre la location de meublés touristiques, novembre 2014

³¹ Latribune.fr, Pourquoi Airbnb a mangé son pain blanc, juin 2015

4.1.2 Cas n°2 : Focus sur le Languedoc-Roussillon

a) Présentation générale du territoire

Le Languedoc Roussillon est une région du sud de la France composée de 5 départements, l'Aude le Gard, l'Hérault, la Lozère et les Pyrénées Orientales. Elle est bordée au sud par l'Espagne, l'Andorre et la mer Méditerranée et compte une population de 2 757 558 habitants au 1^{er} janvier 2014. La région est caractérisée par un taux de chômage relativement plus important qu'au niveau national avec un taux à 13.95% en 2013.

L'économie de la région est articulée autour du tourisme qui génère 7 milliards d'euros de recettes soit 15 % de PIB régional. Il représente 7 % de l'emploi total régional soit près de 60 000 emplois.

Cette région se distingue par une forte fréquentation touristique : c'est la seconde région en termes de nombre de résidences secondaires dans le parc de logements et la première région pour son offre en hôtellerie de plein air.

Par ailleurs, l'agriculture, notamment viticole et arboricole, occupe une place importante. Le secteur de la construction constituait également un point fort de la région avant la crise économique actuelle. Enfin, l'industrie y est moins implantée en moyenne qu'au niveau national.

b) Analyse de la filière touristique

i. Les dépenses touristiques en Languedoc-Roussillon

La région étant marquée par une fréquentation touristique importante, il convient de présenter une analyse des dépenses touristiques selon plusieurs critères.

Durée de séjour			Période de séjour		Zone de séjour			
Court séjour	Moyen séjour	Long séjour	Pleine saison	Hors saison	Villes	Montagne	Littoral	Zones rurales
105€	75.60€	49.40€	53.60€	69.30€	72.50€	54.50€	53.30€	53.20€

Tableau 52: Dépenses touristiques selon la durée, la période et la zone de séjour en 2012
- Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon

Par ailleurs, il semble pertinent de présenter les dépenses selon le type d'hébergement :

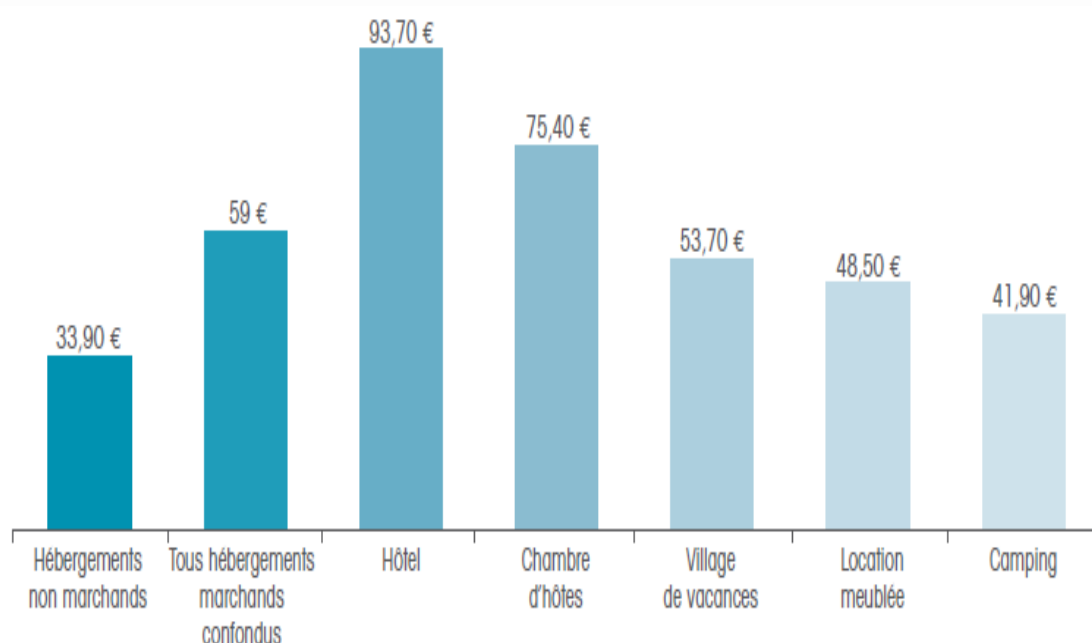


Figure 53: Dépenses touristiques selon le type de logement en 2012- Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon

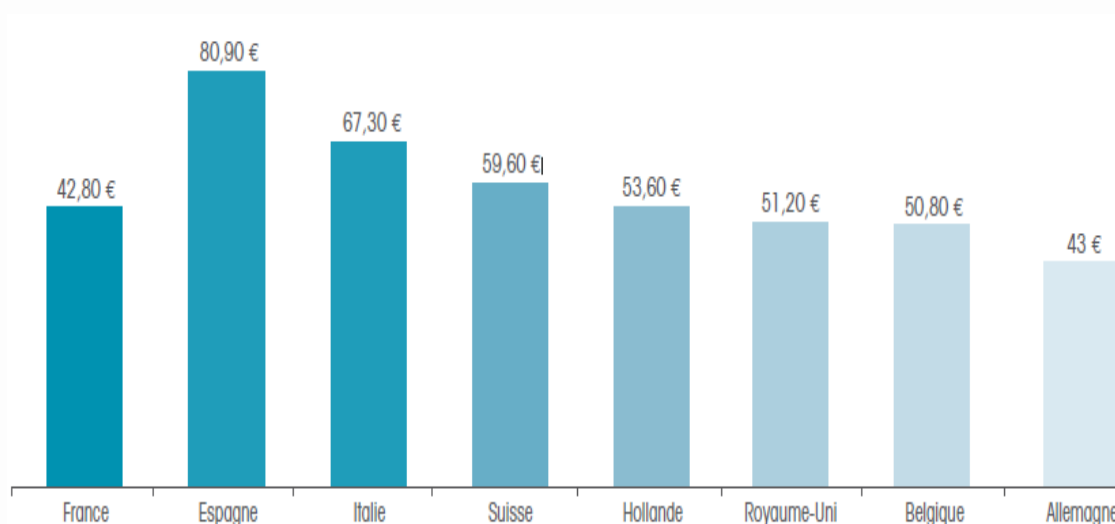


Figure 54: Dépenses touristiques selon la nationalité en 2012 - Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon

Ce sont les clientèles espagnoles (80.90€) et italiennes (67.30€) qui affichent les dépenses journalières les plus élevées tandis que les clientèles françaises et allemandes sont celles qui présentent la dépense la plus faible.

ii. La capacité d'accueil

Avec près de 2.2 millions de lits touristiques, la capacité d'accueil du Languedoc Roussillon présente les spécificités suivantes :

- 75% de cette capacité concerne les hébergements non marchands
- L'hôtellerie de plein air, qui est la plus importante du pays représente 65% de la capacité d'accueil marchande

Le tableau infra illustre de façon détaillée ces informations :

Hébergements	Établissements	Nombre de lits	% capacité d'accueil hébergements marchands	Rang France	% total France
Hôtels ⁽¹⁾	901	52 784	9,8	6	4,3
Résidences de tourisme ⁽²⁾	189	55 394	10,3	4	7,9
Campings classés ⁽³⁾	750	350 217	65,3	1	12,9
Villages de vacances ⁽⁴⁾	109	32 171	6,0	3	13,6
Meublés classés tourisme ⁽⁵⁾	8 694	39 123	7,3	6	5,4
Chambres d'hôtes labellisées ⁽⁶⁾	2 252	4 504	0,8	5	6,1
Auberge de jeunesse, centres internationaux de séjour, centres sportifs ⁽⁷⁾	19	2 071	0,4	8	5,2
Total marchand	12 914	536 264	100	4	9,7
Résidences secondaires ⁽⁸⁾	338 643	1 693 215		3	11,7
TOTAL	351 557	2 229 479		4	-

Figure 55 : Capacité d'accueil touristique dans le Languedoc Roussillon en 2013 - Source : INSEE et CRT

L'offre hôtelière traditionnelle occupe le 6^e rang national et se caractérise par une évolution progressive vers le haut de gamme comme l'illustre le tableau infra :

	Lits dans hôtels classés	Lits dans hôtels 0*	Lits dans hôtels 1*	Lits dans hôtels 2*	Lits dans hôtels 3*	Lits dans hôtels 4* et plus	Lits dans hôtels de chaîne non classés
Nombre	49 948	2 964	2 352	25 346	16 076	3 210	2 836
% évolution 2012/2008	- 1,2 %	- 30,8 %	+ 7,8 %	- 7,3 %	+ 5,4 %	+ 115,1 %	- 0,1 %
% évolution 2012/2011	- 1 %	- 18 %	+ 1,4 %	- 3,3 %	+ 1,7 %	+ 28,6 %	- 0,8 %

Figure 56: Capacité d'accueil de l'hôtelière en 2013 – Source INSEE et CRT.

En outre, l'hôtellerie de plein air du Languedoc Roussillon occupe la première place à l'échelle nationale. L'offre reste caractérisée par un positionnement haut de gamme puisque près de 2/3 des lits sont situés dans des établissements 3 et 4 étoiles.

	Lits campings classés	Lits dans campings 1*	Lits dans campings 2*	Lits dans campings 3*	Lits dans campings 4*	Lits loués à l'année	Lits loués à clientèle touristique
Nombre 2012	350 217	20 064	92 019	136 995	101 139	65 265	284 952
% évolution 2012/2008	- 0,4 %	- 16,7 %	- 13,1 %	- 6,5 %	+ 34,5 %	+ 3,9 %	- 1,4 %
% évolution 2012/2011	- 0,1 %	- 14,7 %	- 13,5 %	- 3,4 %	+ 28,3 %	+ 1,2 %	- 0,4 %

Figure 57 : Capacité d'accueil de l'hôtellerie de plein air en 2013 - Source : INSEE et CRT.

iii. Un regard sur la fréquentation

La partie suivante illustre la fréquentation touristique de l'hôtellerie traditionnelle et de plein air selon le nombre de nuitées, le taux d'occupation ainsi que la nationalité de la clientèle.

- L'hôtellerie traditionnelle

Avec plus de 7,4 millions de nuitées en 2012, l'hôtellerie traditionnelle connaît une baisse de 1,7 % par rapport à 2008. Par ailleurs, la fréquentation a progressé de 37 % dans les hébergements haut de gamme (3 étoiles et plus) tandis que les établissements de 0 et 1 étoile et 2 étoiles affichent respectivement une baisse de 21.6% et 20% de nuitées.

Évolution nuitées totales	Nuitées 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
0 et 1 étoile	1 161 621	- 21,6 %	- 15,0 %
2 étoiles	2 918 880	- 19,9 %	- 13,0 %
3 étoiles et plus	3 355 683	37,4 %	19,4 %
TOTAL	7 436 184	- 1,7 %	- 1,3 %

Tableau 53: Fréquentation de l'hôtellerie en 2012 - Source: Larégion.fr

En outre, comme l'illustre les tableaux infra, le taux d'occupation hôtelier dépasse sensiblement les 50% en 2012. Nous pouvons noter que les chaînes hôtelières affichent un taux d'occupation relativement plus important par rapport aux hôtels indépendants même si ces derniers connaissent une évolution de près de 3% depuis 2008 :

Évolution taux d'occupation	Taux d'occupation 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
Chaîne	61,1	- 6,7 %	- 3,8 %
Indépendant	49,2	2,9 %	- 1,6 %
TOTAL	53,3	- 0,6 %	- 2,2 %

Évolution taux d'occupation	Taux d'occupation 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
Littoral	55,2	2,9 %	- 0,7 %
Villes	56,0	- 4,3 %	- 4,0 %
Zones rurales	44,2	4,2 %	0,8 %

Évolution taux d'occupation	Taux d'occupation 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
0*	57,2	- 10,5 %	- 9,0 %
1*	59,1	14,5 %	9,0%
2*	50,4	- 1,5 %	- 1,5 %
3*	53,8	1,6 %	- 3,3 %
4*	56,2	- 0,5 %	- 6,8 %

Tableau 54: Taux d'occupation de l'hôtellerie traditionnelle en 2012 - Larégion.fr

La clientèle touristique du Languedoc Roussillon est essentiellement européenne et provient en majorité des pays limitrophes comme en témoigne le tableau infra :

PAYS	Avant saison	Saison	Arrière saison	Hors saison
France	27,26 %	30,31 %	17,62 %	24,80 %
Espagne	23,60 %	30,49 %	18,00 %	27,91 %
Ensemble	27,49 %	31,36 %	17,98 %	23,18 %
Allemagne	34,72 %	32,58 %	21,44 %	11,27 %
Royaume-Uni	28,48 %	34,72 %	24,49 %	12,31 %
Suisse	33,51 %	34,77 %	21,01 %	10,71 %
Italie	25,65 %	38,66 %	15,22 %	20,47 %
Belgique	23,99 %	51,09 %	14,09 %	10,82 %
Pays-Bas	23,04 %	53,84 %	13,44 %	9,68 %

Tableau 55: La fréquentation hôtelière par nationalité 2012 - Larégion.fr

- Hôtellerie plein air

Avec près de 18,8 millions de nuitées en 2012 en Languedoc-Roussillon, l'hôtellerie de plein air enregistre une progression de 10 % par rapport à 2008.

Les tableaux infra montrent :

- o Une hausse sensible des nuitées dans les campings haut de gamme 3 et 4 étoiles (+ 20 %)
- o Une baisse des nuitées dans les campings 1 et 2 étoiles (- 17 %)
- o Une progression des nuitées dans tous les types d'espace.

Catégories	2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
1 et 2 étoiles	3 519 958	- 17,3 %	- 21 %
3 et 4 étoiles	15 261 879	+ 19,2 %	5,9 %
TOTAL	18 781 837	+ 10,1 %	- 0,4 %

Tableau 56: Fréquentation de l'hôtellerie de plein air en 2012 - Source: Larégion.fr

Type d'emplacements	Taux d'occupation 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
Total emplacements nus	36,3	+ 3,5 %	- 0,5 %
Total emplacements locatifs	54,6	+ 1,7 %	- 3,3 %

Catégories	Taux d'occupation 2012	Évolution 2012/2008	Évolution 2012/2011
1 et 2 étoiles	34,1	+ 1,6 %	- 5,7 %
3 et 4 étoiles	46,4	+ 4,8 %	- 1,2 %

Figure 58 : Taux d'occupation selon le type d'emplacement et la catégorie des campings – source : Larégion.fr

Enfin, la clientèle européenne (hors France) représente plus de 90 % de la clientèle étrangère en Languedoc-Roussillon. Le tableau infra illustre de façon détaillée cette répartition :

Nationalité	Avant saison	Saison	Arrière saison
Allemagne	34,02 %	47,87 %	18,11 %
Royaume-Uni	27,67 %	61,88 %	10,45 %
Suisse	19,56 %	65,29 %	15,15 %
Espagne	12,60 %	75,18 %	12,21 %
Italie	14,42 %	75,35 %	10,23 %
Ensemble	15,92 %	76,00 %	8,08 %
Pays-Bas	16,89 %	76,65 %	6,46 %
France	13,54 %	79,40 %	7,06 %
Belgique	12,55 %	80,04 %	7,41 %

Tableau 57: La fréquentation de l'hôtellerie de plein air par nationalité 2012 - Larégion.fr

La fréquentation du Languedoc Roussillon se caractérise par :

- Une large domination de l'hôtellerie de plein air face à l'hôtellerie traditionnelle (avec respectivement 18.8 millions et 7.4 millions de nuitées en 2012) ;
- Une hausse de 10% pour l'hôtellerie de plein air et une baisse de 1.7% pour l'hôtellerie traditionnelle en 2012 par rapport à 2008 ;
- Une augmentation des nuitées dans les hébergements haut de gamme à l'inverse des hébergements de moindre standing ;
- Une clientèle majoritairement française (75%) et européenne (25%)

c) Le tourisme non-marchand

Avec 340 500 résidences secondaires, le Languedoc-Roussillon concentre 12 % de l'ensemble du parc français en 2013 selon l'INSEE. Ainsi, près d'un logement sur quatre est une résidence secondaire, ce qui place la région au 2^{ème} rang national, derrière la Corse (34 %).

Les résidences secondaires ont été en majorité construites dans les années 70-80 et posent aujourd'hui le problème de la qualité de l'offre d'hébergements. Il semble ainsi que ces résidences soient moins adaptées à une clientèle qui recherche de plus en plus des hébergements de standing.

Par ailleurs, 37 000 résidences secondaires sont détenues par les étrangers (12 % des résidences secondaires de la région), ce qui place le Languedoc-Roussillon au 2^{ème} rang derrière la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Parmi les propriétaires résidant à l'étranger on retrouve :

	Royaume Uni	Belgique	Allemagne	Suisse	Espagne	Total
Nombre	9 250	5 550	4 810	4 440	4 440	37 000
%	25%	15%	13%	12%	12%	

Tableau 58: Répartition des résidences secondaires de la région par nationalité - Source INSEE 2012

La carte infra répertorie l'implantation et le nombre de résidences secondaires dans le Languedoc Roussillon.

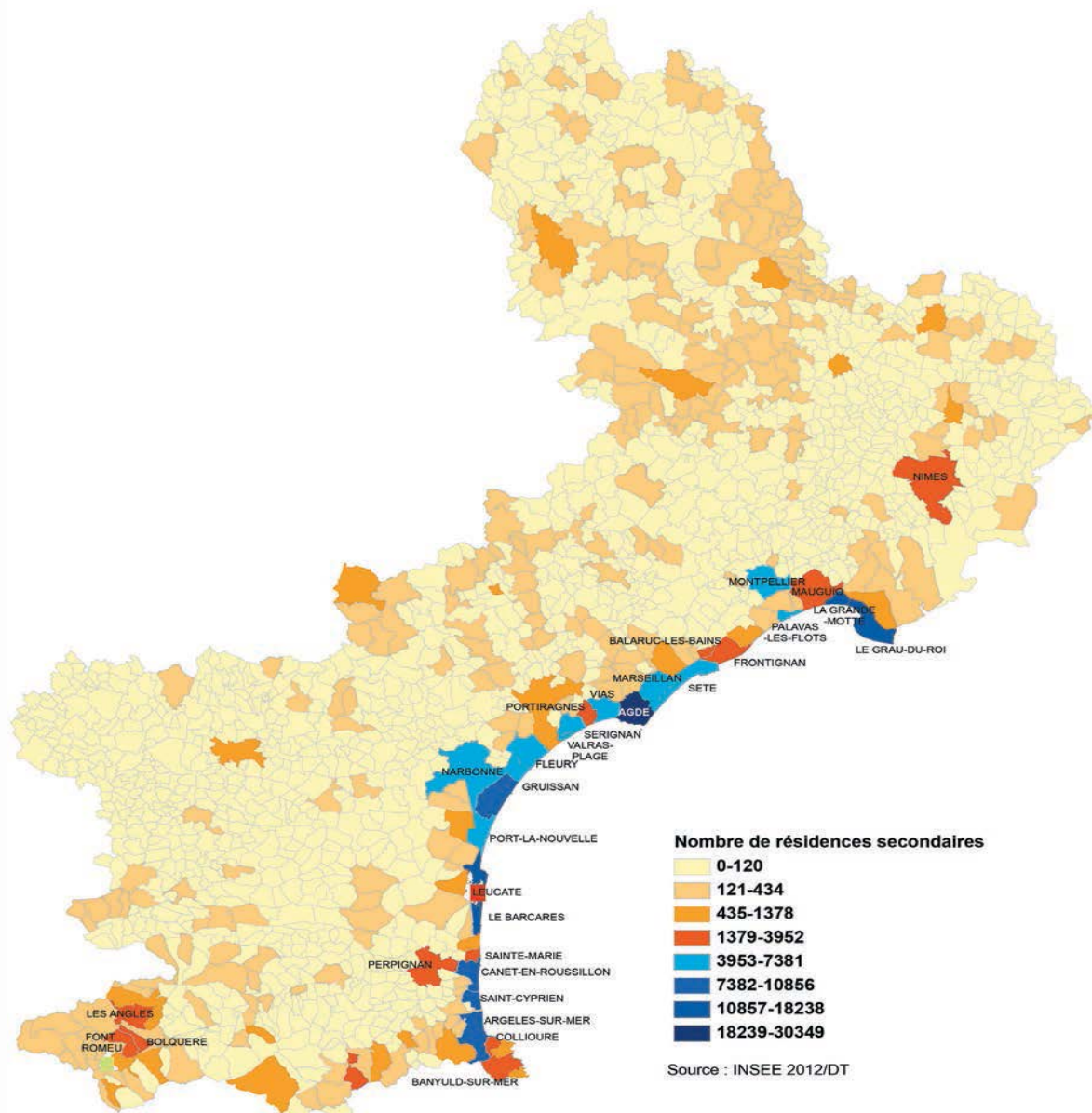


Figure 59 : Cartographie des résidences secondaires en Languedoc Roussillon en 2012 – source : INSEE

d) Mesures correctives

- Contre la surtaxe sur les résidences secondaires

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi Alur en 2014, 30 communes du Languedoc-Roussillon étaient concernées par la surtaxe de 20% sur les résidences secondaires. Il s'agissait de zones où la demande en logements est plus forte que l'offre. Cependant, la majorité des municipalités dont celle de Sète et Montpellier ont refusé la mise en œuvre de cette taxe, considérant l'impôt comme injuste et dissuasif, incitant à la fraude.

- Vers la résidentialisation des logements

La région connaît une croissance démographique relativement élevée qui nécessite à moyen terme l'élargissement de l'offre de logements afin de répondre aux besoins des nouvelles populations.³² Parallèlement, les résidences secondaires construites en majorité dans les années 70-80 ne répondent aujourd'hui plus à la demande touristique qui se tourne davantage vers des hébergements de standing. L'INSEE recense par ailleurs un grand nombre de petites surfaces collectives difficiles à réhabiliter (52% de l'offre)³³. **Outre la nécessité de mettre en place une politique de rénovation de l'offre locative afin de développer l'économie touristique de la région, il serait opportun d'envisager la mise en place d'une politique de *résidentialisation des logements* : chaque année, près de 8% des résidences secondaires de la région deviennent des résidences principales³⁴ (entre 4 500 et 6 500 logements). Cette tendance se maintient tout au long de la décennie 1999-2009 et permet l'élargissement de l'offre. **Une politique d'accompagnement incitative à la location à l'année de résidences secondaires inoccupées pourrait favoriser ce phénomène.****

³² INSEE, Perspectives démographiques et de résidences principales en Languedoc-Roussillon à l'horizon 2030, Repère Synthèse n°2, février 2014

³³ INSEE, La qualité des résidences secondaires, une question majeure pour la qualité du tourisme en Languedoc-Roussillon, Repère Synthèse n°7, novembre 2011

³⁴ Direction Régionale de l'Équipement Languedoc-Roussillon, *Résidences secondaires : une variable d'ajustement pour la croissance démographique*, Les Cahiers Transport Aménagement n°57, avril 2009

4.1.3 Cas n°3 : Focus sur l'Auvergne

a) Présentation générale du territoire

La population de l'Auvergne est estimée à 1,36 million d'habitants au 1er janvier 2013. La densité de la région est relativement faible (52 habitants au km²). Alors que près de 7 auvergnats sur 10 vivent dans l'espace urbain, 45% de la population régionale (601 000 habitants en 2011) vit dans la métropole de Clermont-Ferrand qui s'étend de Vichy à Issoire. D'une superficie de 26 000 km² (soit 5% du territoire métropolitain), et de caractère montagneux, c'est la région française où les habitants vivent le plus en altitude (490 m en moyenne).

Le PIB 2012 de l'Auvergne s'élève à 25 945 € par habitant, soit une progression de 1% par rapport à 2011. La valeur ajoutée brute par branche d'activité s'élevait alors à 31 564,84 millions d'euros. L'industrie, qui y participe à hauteur 18,5%, représente le socle de l'économie régionale. Ce secteur a connu cette même année une progression de 5,6%, soit plus du double par rapport à la moyenne nationale (en progression de 2,4%) alors que l'agriculture reculait de 15,9% par rapport à 2011.

b) Analyse de la fréquentation touristique

Ni littorale ni de haute montagne, l'Auvergne n'est pas une région connue pour son tourisme de masse. Elle compte cependant de nombreux sites naturels et classés lui permettant de faire du tourisme un véritable atout économique. Son nombre de lits dans l'hébergement marchand reste très largement supérieur à la moyenne européenne³⁵, 612 100 lits représentant 24% de l'offre totale.

La progression du secteur marchand combinée à l'augmentation des clientèles étrangères permet à l'Auvergne d'enregistrer une hausse de 5% des recettes touristiques (hébergement, transport et loisirs). Le bilan 2014 laisse envisager une reprise de l'économie touristique et la fin de la période la plus difficile.

³⁵ INSEE Auvergne, *La Lettre n°68*, janvier 2011

i. Nombre de séjours

En 2013, on enregistre 2,56 millions de séjours dans les hôtels et campings auvergnats, chiffre relativement stable depuis 2010. La durée de séjour moyenne en hôtellerie est de 1,61 jour et atteint les 4,02 dans les campings³⁶.

ii. Nuitées

L'Auvergne occupe la 12ème place au rang des régions françaises pour le nombre de nuitées à la fois en hébergement marchand et en non marchand. Pour 2014, le CRDTA recense 34 millions de nuitées en Auvergne dont 10,6 marchandes. Alors que les nuitées marchandes progressent de 18%, le non-marchand recule de 10%.

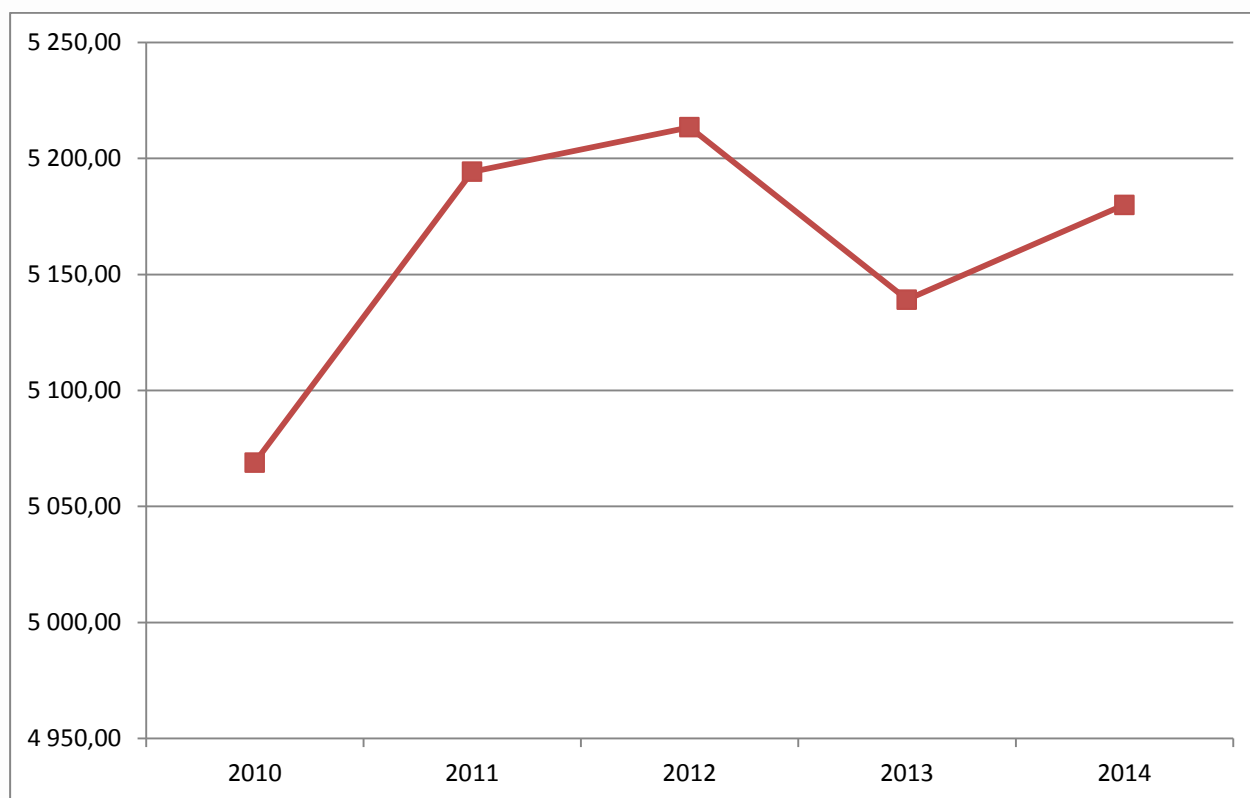


Figure 60 - Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique et de plein air.

Source: adapté de l'INSEE

- **La clientèle française est en progression essentiellement dans les locations et chambres d'hôtes**, puis dans les campings dans une moindre mesure. Elle s'oriente donc vers d'autres types d'hébergements que l'hôtellerie classique qui enregistre un solde négatif de 120 000 nuitées sur ce marché (-3%).

³⁶ Données Insee

- **On observe le mouvement inverse chez la clientèle étrangère en nette hausse dans les hôtels** (+7,5% de nuitées). Cette hausse provient de la percée des clientèles britanniques (+9%) et allemandes (+19%). Les marchés lointains connaissent cette année une très forte progression (Etats-Unis +133%, Chine +90%, Japon +86%). Ce marché privilégie le confort : ainsi, son nombre de nuitées augmente dans hôtellerie classée et diminue dans les campings.

L'Auvergne occupe la 12^{ème} place au rang des régions françaises pour le nombre de nuitées à la fois en hébergement marchand et en non marchand. Pour 2014, le Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne (CRDTA) recense 34 millions de nuitées en Auvergne dont 10,6 marchandes. Alors que les nuitées marchandes progressent de 18%, le non-marchand recule de 10%.

iii. Saisonnalité

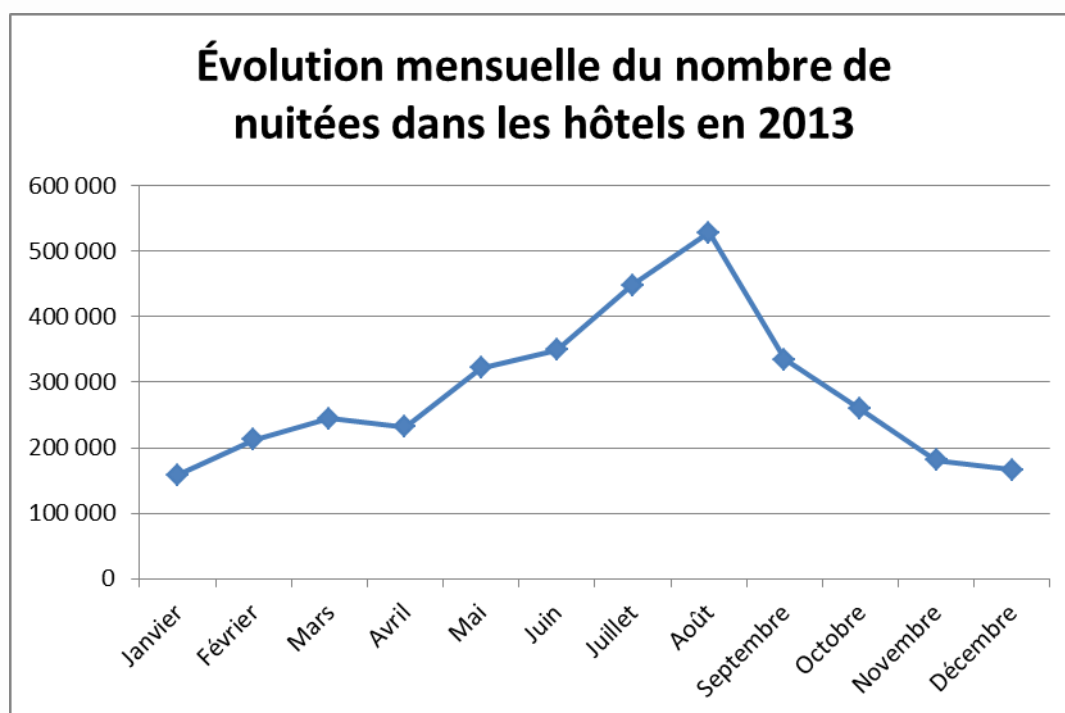


Figure 61 : Evolution mensuelle du nombre de nuitées dans les hôtels en 2013. Source: adapté de l'INSEE 2014

Près de 75% des séjours de la clientèle française se réalisent durant la période estivale. Les mois de juillet et d'août représentent respectivement 16 et 23% des dépenses de l'année et 12 et 16% des voyageurs.

En revanche, plus d'une intention de séjour sur deux est envisagée en dehors des mois d'été chez la clientèle étrangère. La région n'est cependant pas considérée par ce marché comme une destination neige.

Origine de la clientèle

- 18% de la clientèle française est rhônalpine, 17% réside en Ile-de-France et 9% en Auvergne ;
- Les marchés étrangers ont progressé de 4% depuis 2010 et représentent aujourd'hui 15% de la clientèle touristique en Auvergne. La marge de progression de la région reste donc élevée. 95% des voyageurs étrangers sont des européens de proximité. Les Pays-Bas sont le 1er marché en Auvergne et représentent 41% de la fréquentation étrangère dans les hôtels et campings³⁷. Les trois autres marchés étrangers principaux pour l'Auvergne sont la Belgique, le Royaume-Uni et l'Allemagne avec respectivement 13%, 12% et 10%.

iv. Typologie de l'offre

11^{ème} région française pour son nombre de lits touristiques, l'Auvergne en comptabilise plus de 600 000 dont 76% de résidences secondaires aux propriétaires très majoritairement français.

44% des lits de l'offre marchande proviennent de l'hôtellerie de plein air, suivis de l'hôtellerie classique et des meublés représentant chacun 20% des lits.

³⁷ Comité Régional Touristique d'Auvergne, *Chiffres-clés du tourisme Edition 2013*

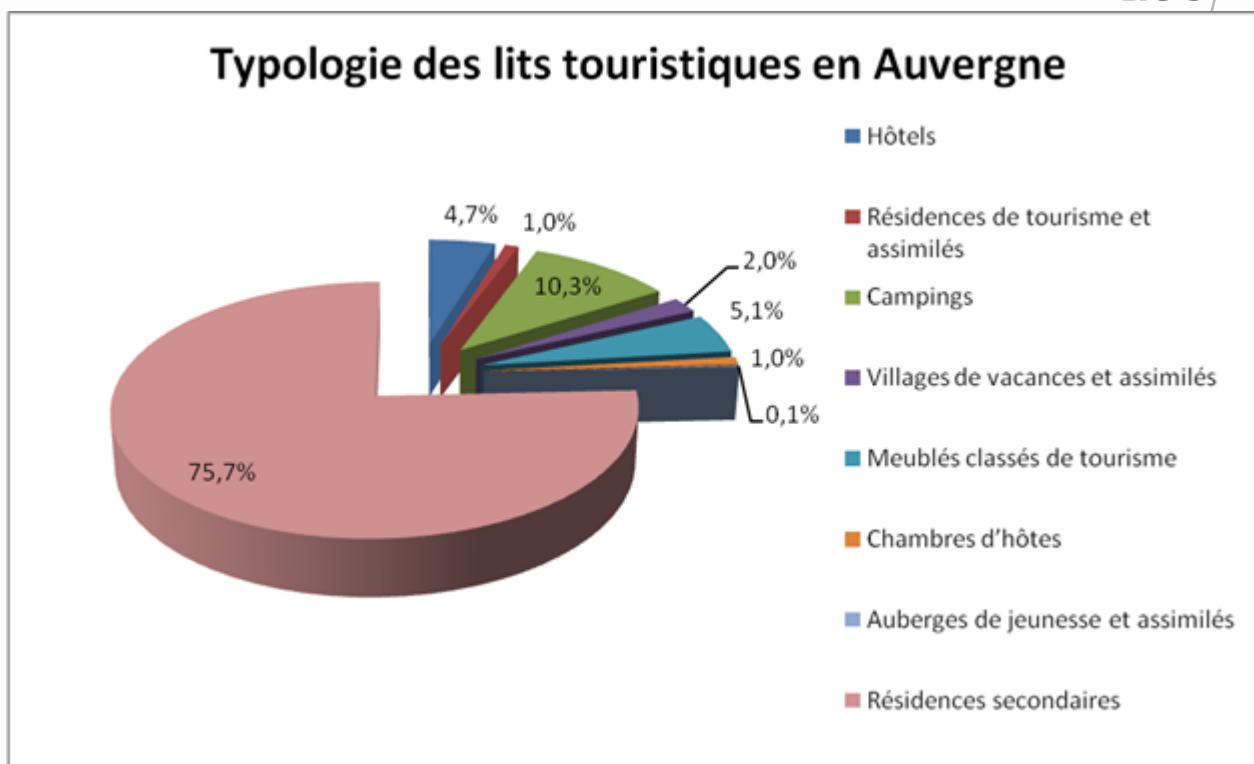


Figure 62 : Offre de lits touristiques en Auvergne. Source : CRDTA 2014

c) Le secteur non-marchand

i. L'offre non marchande

Le non-marchand représenterait près de 70,9% du marché local³⁸ (soit près de 4 points de plus que la moyenne en France de 66,8%).

En 2014, 76% des lits auvergnats proviennent des résidences secondaires. Le non marchand représente 23,8 millions de nuitées dont 20,8 de clientèle rhônalpine. Les dépenses quotidiennes globales apparaissent amoindries pour les touristes du non marchand : 29€/jour contre 124€/jour pour ceux dans l'hôtellerie (67€ en camping et 49€ dans les meublés et chambres d'hôtes).

ii. Le poids du secteur

En novembre 2013, le Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne (CRDTA) publie sur son site internet une étude réalisée par Kanopée Consultants relative

³⁸ Comité Régional Touristique d'Auvergne, *La clientèle française 2013*

à l'impact économique de l'hébergement touristique non marchand.³⁹ Celle-ci nous donne des précisions quant à ce secteur qui se décompose en deux parties distinctes :

- L'accueil par les Auvergnats de parents et amis

La catégorie représenterait **300 millions d'euros**. 340 000 foyers soit 3 Auvergnats sur 5 accueilleraient au moins une fois par an un touriste dans leur domicile. Ces retombées sont calculées selon les dépenses des accueillants (100 000 €) et des invités (200 000 €) liées aux séjours. Il s'agirait de près de **10 millions de nuitées** avec une dépense globale moyenne par nuitée de 28 €.

- La fréquentation de résidences secondaires

95 000 logements comptabilisés pour **13 millions de nuitées**. Avec une dépense moyenne de 30 € par nuitée, les retombées liées aux séjours représenteraient 400 000 millions d'euros auxquels s'ajoutent la même somme représentant les retombées liées à la possession et au fonctionnement des logements (130 millions d'euros de retombées fiscales et 270 millions d'euros de retombées des logements), soit un total de **800 000 millions d'euros**.

³⁹ Comité Régional Touristique d'Auvergne, Impact économique de l'hébergement touristique non-marchand, novembre 2013

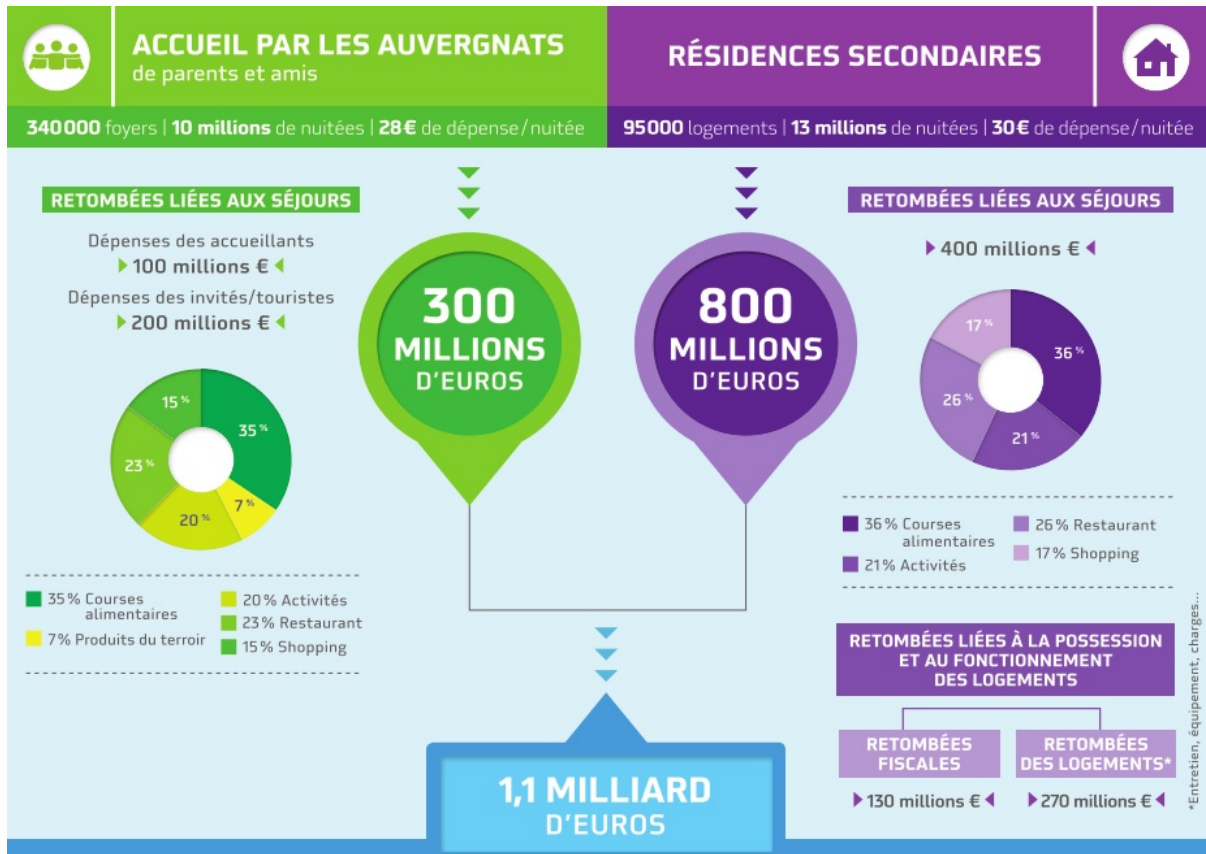


Figure 63 - Impact économique de l'hébergement touristique non marchand - Source : Kanopée Consultants 2013

Ainsi, l'étude évalue un impact économique global de l'hébergement non marchand à 1,1 milliard d'euros, révélant un comportement touristique favorable au développement de la région. L'étude décrit en effet des invités qui « payent pour pratiquer des activités variées » (35% de courses alimentaires, 23% au restaurant, 20% pour les activités, 15% de shopping et 7% consacrés aux produits du terroir).

Les propriétaires de résidences secondaires sont quant à eux majoritairement retraités, urbains et issus de Catégories Socioprofessionnelles élevées.

d) Mesures correctives

- Si la clientèle non marchande apparaît comme essentiellement française et en progression, le CRDTA semble considérer l'impact de ce secteur comme « *un comportement touristique favorable au développement de la région* »⁴⁰. Participant à l'augmentation du nombre de nuitées sur le territoire, **le phénomène semble être localement perçu comme contribuant à l'attractivité de l'Auvergne.**

⁴⁰ Source identique à la précédente

- La clientèle étrangère représente 15% des visiteurs en Auvergne contre 33% pour la France entière. La région déploie une véritable stratégie autour de cet objectif de favoriser la progression de ce marché, en mettant notamment en place des outils et une équipe dédiée au marché étranger au Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne. L'institution déploie dans son « carnet de développement n°5 » consacré aux clientèles étrangères⁴¹, des préconisations à destination des professionnels afin d'attirer et de fidéliser ce marché en progression. **La priorité affichée de la région est la promotion de la destination Auvergne auprès d'un marché en recherche de confort** (en 2014, l'hôtellerie non classée et les 1/2 étoiles sont en baisse en termes de nuitées alors que l'hôtellerie 3, 4 et 5 étoiles progresse) dépensant 1,5 à 2 fois plus que la clientèle française, avec une durée de séjour globalement plus importante.
- La région est la première à adhérer à l'offre « Flux Vision Tourisme » issue d'un partenariat entre Orange et la Fédération Nationale des Comités Régionaux du Tourisme (FNCRT). **Le dispositif permet de transformer les données du réseau mobile récoltées en indicateurs statistiques, permettant à terme une fine évaluation de la fréquentation et des comportements touristiques.** L'outil est capable de segmenter les usagers sur le territoire et d'obtenir de précieuses données qualitatives.

Points-clés du cas de l'Auvergne :

- Une région non touristique qui souhaite développer ce secteur
- Une concentration des flux touristiques estivale
- Une clientèle française en progression dans les locations et chambres d'hôtes, une clientèle étrangère en hausse dans l'hôtellerie classique
- 76% de résidences secondaires, 10% de campings, 5% d'hôtels et 5% de meublés
- Le non-marchand : un impact économique considéré comme favorable par la région
- Une priorité stratégique au développement du marché étranger

⁴¹ Comité Régional Touristique d'Auvergne, *Les clientèles étrangères 2013*

4.1.4 Cas n°4 : Focus sur Les Baléares

a) Présentation générale du territoire

Les îles Baléares, archipel espagnol, est formé par quatre grandes îles : Majorque, Minorque, Ibiza, Formentera et d'une centaine d'îlots. Cette région comptait 1 115 555 habitants en 2014.

Le PIB des îles Baléares est de 26 845 000€ en 2014 et 48% de ce dernier est généré par le tourisme qui constitue le moteur de l'économie.

Cette communauté autonome se distingue donc par une fréquentation touristique élevée puisqu'elle est la 4^e plus importante d'Europe derrière les îles canaries, l'île de France et la Catalogne avec 64.7 millions de nuitées enregistrées en 2012.

En termes d'emploi, les îles Baléares enregistrent la baisse du chômage la plus importante en Espagne depuis 5 ans pour atteindre une moyenne de 18% en 2014 contre 23.7% à l'échelle nationale.

Environ 75% de la population reçoit un salaire provenant directement ou indirectement du secteur touristique ce qui rend la population dépendante des fluctuations de cette activité.

b) Analyse de la filière touristique

i. Les dépenses touristiques dans les îles Baléares

Le tableau infra présente les dépenses totales, moyennes journalières et par personne au sein du tourisme marchand. Si les dépenses hôtelières représentent plus de 77% des dépenses touristiques, celles-ci ont évolué que de 4.5% entre 2010 et 2014. A l'inverse les logements locatifs connaissent une évolution plus marquée puisqu'elles enregistrent une croissance de 134% :

	2014			2010			Evolution 2014/2010		
	Dépenses totales	Dépenses moyennes journalières	Dépenses moyennes par personne	Dépenses totales	Dépenses moyennes journalières	Dépenses moyennes par personne	Dépenses totales	Dépenses moyennes journalières	Dépenses moyennes par personne
Hôtels	7 837 006	120,60	870,18	7 499 302	120,30	892,57	+4.5%	+0.2%	-2.5%
Logements locatifs	2 309 980	107,95	1 146,13	984 811	95,96	1 142,74	+134.5%	+12.5%	-

Tableau 59: Dépenses dans l'hôtellerie et les logements locatifs dans les Iles Baléares en 2014 - Source: Ibestat

Par ailleurs, il semble pertinent de s'intéresser aux dépenses selon la nationalité afin d'avoir une vision clair des profils des vacanciers dans cette région :

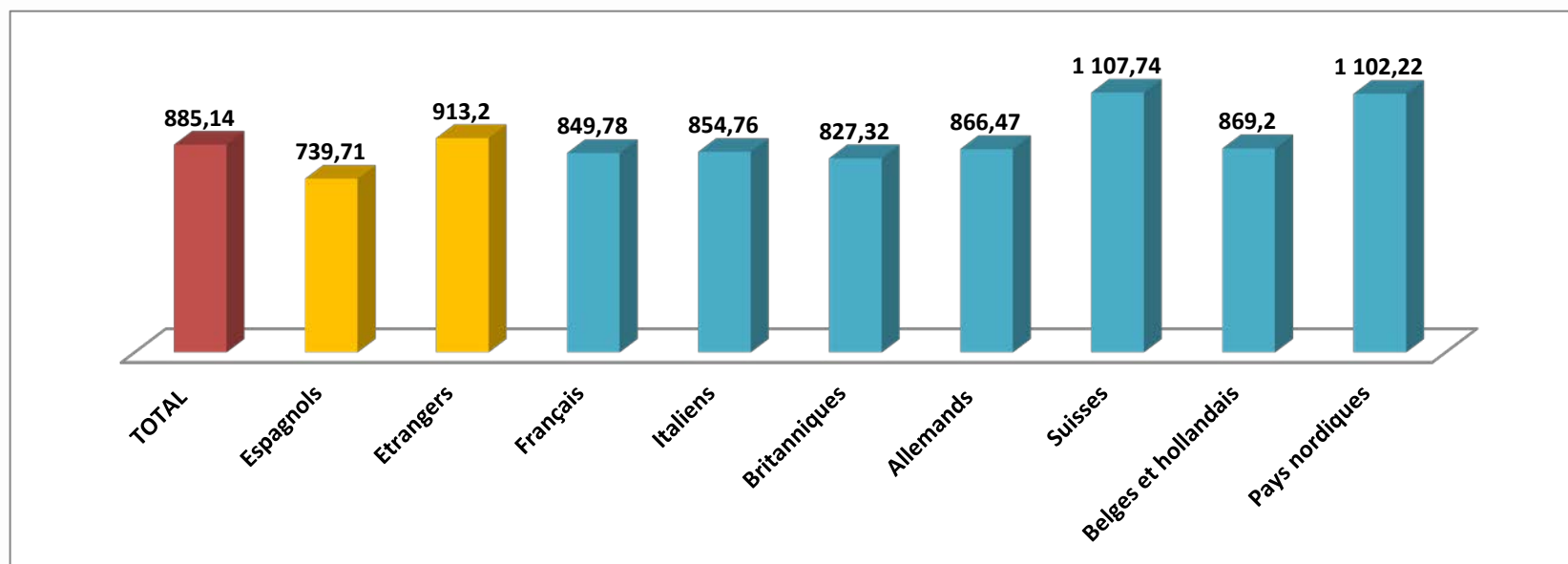


Figure 64: Dépenses touristiques (en €) selon la nationalité en 2014 - Source: Ibestat

La clientèle espagnole reste la clientèle la moins dépensière (739.71€) puisqu'elle est en moyenne inférieure de 20% en comparaison de la clientèle étrangère (913.2€). Ainsi avec plus de 1 100€, les suisses et la clientèle des pays nordiques représentent les nationalités les plus consommatrices du tourisme, en valeur.

ii. La capacité d'accueil

Avec une capacité d'accueil de plus de 612 000 lits en 2013, l'offre touristique des îles Baléares présente les particularités suivantes :

- **Une domination hôtelière qui représente près de 40% de l'offre d'hébergement marchande ;**
- **L'hôtellerie de plein air est faiblement implantée avec seulement 8 campings ;**
- **L'agrotourisme et les hôtels ruraux connaissent l'évolution la plus significative avec une augmentation respective de 18 et 24.3% en volume.**

Les données supra illustrent une évolution progressive vers le haut de gamme de l'offre hôtelière. Ainsi, le nombre d'hôtels 4 et 5 étoiles a augmenté respectivement de 22 et 7 % tandis que les hôtels 1 et 2 étoiles ont connu une baisse de 7 et 5 %.

	2013		2009		Evolution 2013/2009	
	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité
Appart. touristiques	856	85 701	921	93 846	-7%	-8.6%
Agrotourisme	223	3 428	189	2 688	+18%	+27.5%
Campings	8	3 137	8	3 137	-	-
Rés. de vacances	11	6 762	12	7 880	-8.3%	-14.2%
Hôtels	734	205 875	711	198 420	+3.2%	+3.7
1 étoile	38	3 168	41	3 393	-7.3%	-6.6%
2 étoiles	83	13 651	88	15 865	-5.6%	-14%
3 étoiles	351	111 142	367	115 122	-4.3%	-3.4%
4 étoiles	227	70 160	186	57 826	+22%	+21.3%
5 étoiles	31	6 613	29	6 214	+6.9%	+6.4%
Résidences hôtelières	35	3 613	40	3 998	-12.5%	-9.6%
Hôtels ruraux	46	1 623	37	1 264	+24.3%	+28.4%
Appart. hôteliers	247	95 056	227	89 890	+8.8%	+5.7%
Maisons d'hôtes	53	1 173	60	1 307	-11.6%	-10.2%
TOTAL	2 949	612 673	2 927	603 382	+0.7%	+1.5%

Figure 65 : Capacité d'accueil touristique dans les îles Baléares entre 2009 et 2013 –

Source : Ibestat

iii. Un regard sur la fréquentation

La partie suivante illustre la fréquentation touristique de l'hôtellerie traditionnelle et de plein air selon le nombre de nuitées, le taux d'occupation ainsi que la nationalité de la clientèle.

- L'hôtellerie traditionnelle

Avec plus de 8.5 millions de touristes en 2014, le nombre de vacanciers a connu une croissance de plus de 20% par rapport à 2009. Par ailleurs, le nombre de nuitées globales a augmenté de plus de 14% pour la même période. Cependant, selon le niveau de standing des hôtels, les évolutions sont sensibles différentes : ainsi les hôtels de moins de 3 étoiles connaissent une baisse de la fréquentation tandis que les hôtels de plus de 3 étoiles enregistrent une augmentation d'au minimum 50%. Ce constat est sensiblement identique pour la durée moyenne de séjour puisque les établissements 4 et 5 étoiles sont les seuls à constater une augmentation entre 2014 et 2009.

	Touristes			Nuitées			Durée moyenne séjour (jour)		
	2014	2009	Evol	2014	2009	Evol	2014	2009	Evol
Hôtels 1 étoile	606 656	437 876	+38.5%	2 422 634	2 427 102	-0.1%	3.99	5.54	-27.9%
Hôtels 2 étoiles	649 463	537 687	+20.7%	3 169 690	3 273 070	-3.1%	4.88	6.09	-19.8%
Hôtels 3 étoiles	3 714 158	3 754 856	-1%	24 163 031	25 695 587	-5.9%	6.51	6.84	-4.8%
Hôtels 4 étoiles	3 212 649	2 132 411	+50.6%	21 072 948	13 460 926	+56.5%	6.56	6.31	+3.9%
Hôtels 5 étoiles	338 637	212 465	+59.2%	1 637 213	912 413	+79.4%	4.83	4.29	+12.5%
Total	8 521 562	7 075 295	+20.4%	52 465 515	45 769 098	+14.6%	6.16	6.47	-4.8%

Tableau 60: Fréquentation de l'hôtellerie entre 2014 et 2009- Source: Ibestat

La clientèle touristique des îles Baléares est essentiellement européenne comme le souligne le tableau infra :

Provenance touristes	Nombre	%
Allemagne	2 900 814	34%
Royaume uni	2 237 684	26.2%
Espagne	1 094 873	12.8%
Italie	326 970	3.8%
France	321 781	3.7%
Pays bas	197 568	2.3%
Suisse	191 201	2.2%
Suède	175 324	2%
Belgique	116 211	1.3%
Russie	107 948	1.23%
Danemark	103 229	1.21%
Autriche	98 508	1.1%
Autres	539 990	6.3%
Total	8 521 562	100%

Tableau 61: La fréquentation hôtelière par nationalité en 2014 - Ibestat

- Hôtellerie plein air

Si l'hôtellerie de plein air a un poids relativement faible dans l'offre d'hébergement touristique, il connaît malgré tout un succès grandissant caractérisé par une croissance de ce mode d'hébergement.

En effet, avec plus de 32 000 campeurs en 2014, l'hôtellerie de plein air enregistre une progression de 40 % par rapport à 2009. En outre, le nombre de nuitées a connu une croissance de 30.4% et les vacanciers tendent en moyenne, à augmenter leur durée de séjour comme l'illustre le tableau infra :

	2014	2009	Evol.09/14
Touristes	32 989	23 561	+ 40%
Nuitées	176 569	135 332	+30.4%
Durée moyenne séjour	5.62	4.54	+23.7%

Tableau 62: Fréquentation de l'hôtellerie plein air en entre 2014 et 2009 - Source: Ibestat

La fréquentation touristique des Baléares se caractérise par :

- Une prépondérance de l'offre issue de l'hôtellerie traditionnelle (52%) parmi l'ensemble de l'offre marchande ;
- Une augmentation des nuitées dans les hébergements hôteliers haut de gamme à l'inverse des hébergements de moindre standing (+67% pour les hôtels 4 étoiles et plus, contre -3% en moyenne pour les hôtels de moins de 3 étoiles en 2014 par rapport à 2009) ;
- Une clientèle majoritairement européenne et dominée par les allemands et anglais (60.2%)

c) Le tourisme non marchand

Selon l'institut national des statistiques espagnol, le pays comptait plus de 25 millions de logements en 2011, dont 71.7% de résidences principales, 14.6% de résidences secondaires et 13.7% de résidences vacantes.

La répartition des résidences secondaires sur le territoire ibérique semble très inégale: la Communauté Valencienne, l'Andalousie et la Catalogne concentrent à elles seules près de 50% des résidences secondaires du pays.

Les îles Baléares comptaient en 2011 plus de 85 000 résidences secondaires, un nombre qui a baissé de 22% par rapport à 2001. En outre, leur poids au niveau national reste très faible puisqu'elles représentent seulement 3.1% de l'ensemble des résidences du pays.

Le tableau infra présente une comparaison des résidences secondaires par communautés autonomes entre 2001 et 2011 :

	Viviendas secundarias 2011	Viviendas secundarias 2001	Diferencia absoluta 2011-2001	Porcentaje respecto total secundarias
TOTAL Nacional	3.681.565	3.652.963	28.602	100,0%
Andalucía	628.703	565.276	63.427	17,1%
Aragón	139.109	125.524	13.585	3,8%
Asturias, Principado de	73.250	61.574	11.676	2,0%
Baleares, Illes	85.717	110.827	-25.110	2,3%
Canarias	112.730	160.074	-47.344	3,1%
Cantabria	74.697	65.061	9.636	2,0%
Castilla y León	422.335	351.134	71.201	11,5%
Castilla - La Mancha	254.768	237.879	16.889	6,9%
Cataluña	470.081	545.378	-75.297	12,8%
Comunitat Valenciana	655.137	610.160	44.977	17,8%
Extremadura	118.197	103.364	14.833	3,2%
Galicia	246.852	178.398	68.454	6,7%
Madrid, Comunidad de	162.022	297.797	-135.775	4,4%
Murcia, Región de	132.216	118.772	13.444	3,6%
Navarra, Comunidad Foral de	24.540	34.847	-10.307	0,7%
Pais Vasco	47.659	53.865	-6.206	1,3%
Rioja, La	32.940	31.594	1.346	0,9%
Ceuta	413	560	-147	0,0%
Melilla	200	879	-679	0,0%

Tableau 63: Comparaison des résidences secondaires par communautés autonomes entre 2001 et 2011 - Source: INE.es

En outre, parmi l'ensemble des logements comptabilisés sur les îles Baléares, la part des résidences secondaires atteint 14,6%, ce qui place la région au 10^{ème} rang national bien loin derrière Castilla y León avec plus de 24%.

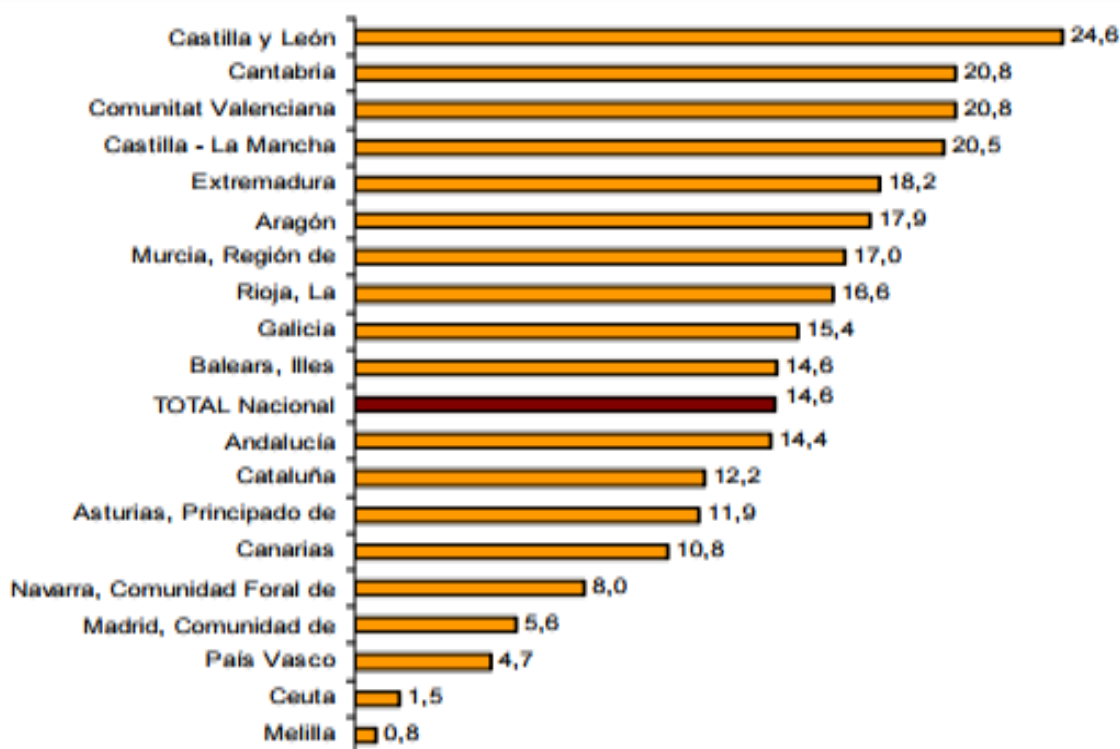


Figure 66: Part des résidences secondaires parmi l'ensemble des logements en 2011 - Source: INE.es

d) Les mesures correctives

La politique de construction intensive adoptée en Espagne depuis les années 1990, a connu un frein avec la crise économique de 2008 qui a touché le secteur immobilier. On assiste au niveau national à une réduction significative du nombre de résidences secondaires et logements vides.

Ainsi les Baléares ont vu le nombre de ces résidences baisser de 22.7% entre 2001 et 2011, un chiffre encore plus marqué pour la principale ville, Majorque avec une diminution de 30.3%.

Malgré tout, ces résidences contribuent à l'attractivité et au dynamisme de la région.

Ainsi pour réduire l'importance de la saisonnalité et la dépendance de la population vis-à-vis du secteur touristique, les pouvoirs publics souhaitent une résidentialisation des propriétaires.

4.1.5 Cas n°5 : Focus sur la Sardaigne

a) Présentation générale du territoire

Selon l'Istat, la population de la Sardaigne s'élève de 1,67 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2015, avec une densité démographique de 68 habitants au km². La superficie de l'île est de 24 100 km². Le territoire est majoritairement montagneux et son linéaire côtier s'étend sur 1 897 km. Les activités économiques et la population y sont fortement concentrées et le littoral accueille également la quasi-totalité des 10 millions de touristes annuels. La valeur ajoutée aux prix de base de la Sardaigne en 2012 s'élève à 29 263,3 millions d'euros. Le tourisme représente une des principales activités économiques de l'île.

b) Analyse de la fréquentation touristique

Après une forte chute enregistrée à partir de 2010, la Région Autonome Sarde annonce une progression des chiffres du tourisme de 10% sur 2014. En réaction à la précédente crise qui a touché l'ensemble de l'économie italienne, une vaste campagne de promotion de la destination sarde à l'échelle de l'Europe avait été menée par la région. Aujourd'hui sa priorité affichée est de maintenir cette progression en déployant des actions de communication à l'international afin de séduire toujours plus de touristes étrangers.

i. Nombre de séjours

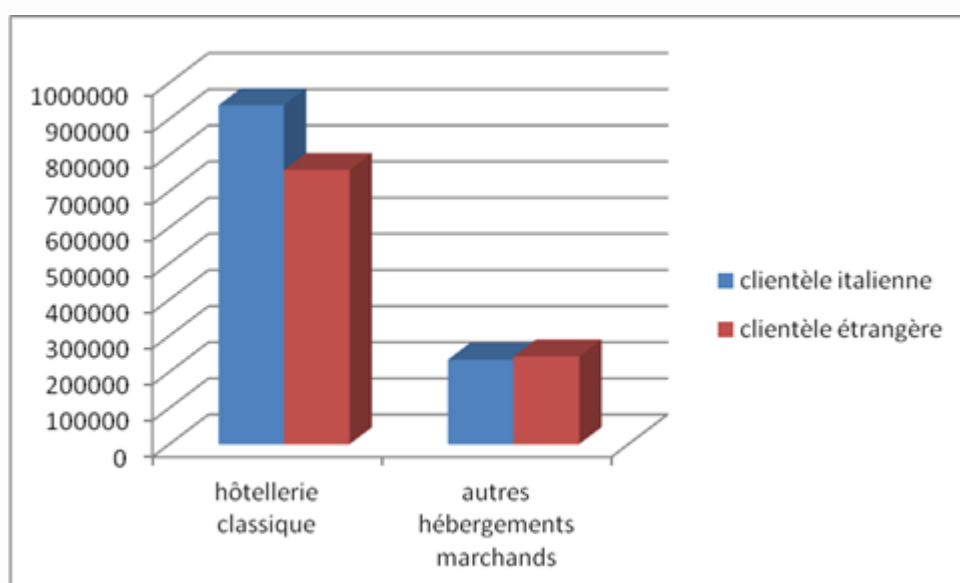


Figure 67 : Nombre de séjours touristiques - Source : données Istat 2013

Avec 937 996 séjours, la clientèle italienne reste supérieure à la clientèle étrangère (759 240 séjours) dans l'hôtellerie classique sarde en 2013. Cependant, elle est dépassée pour la première fois par la clientèle étrangère qui enregistre 8 616 séjours de plus qu'elle dans les autres hébergements marchands.

La clientèle italienne privilégiant d'autres types d'hébergements marchands enregistre une durée de séjour qui s'est réduite de plus d'un jour en passant de 7,49 en 2009 à 6,22 en 2013.

ii. Nuitées

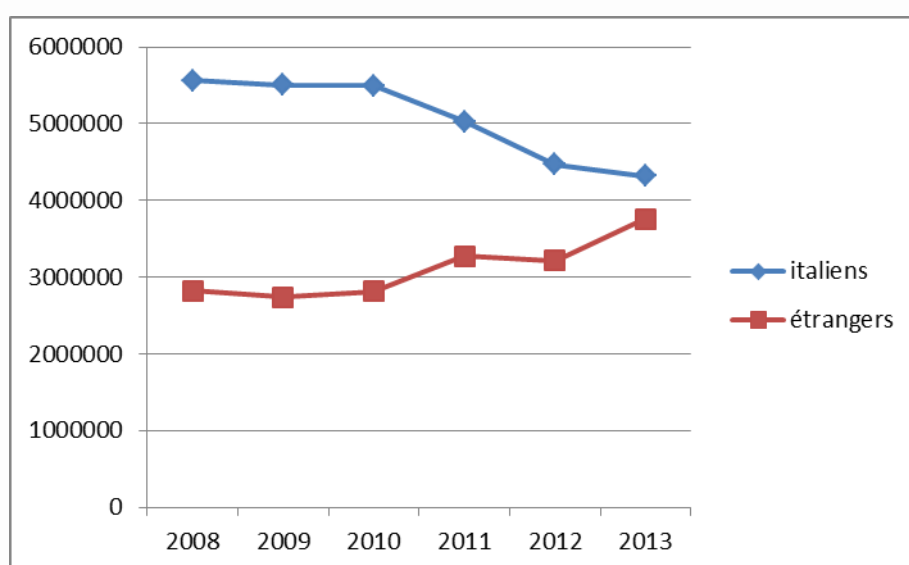


Figure 68 : Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique - Source: données Istat

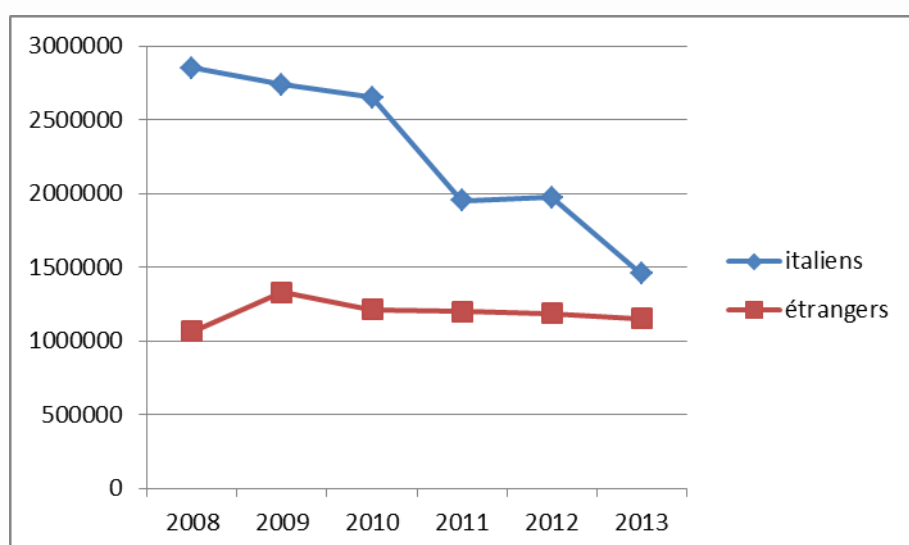


Figure 69 : Evolution du nombre de nuitées dans les autres hébergements marchands - Source: données Istat

La hausse des prix du transport maritime, la suppression de lignes et la récession économique concourent à une baisse historique à partir de 2010 des flux touristiques île-continent. Dans ce contexte, **la fréquentation du marché italien connaît un véritable effondrement qui s'accroît jusqu'en 2014 dans tous les types d'hébergements.**

La clientèle étrangère connaît une forte progression en 2013 dans les hôtels en Sardaigne et fréquente de manière assez stable les autres locations depuis 2010. Mais la progression de ce marché ne suffit pas à compenser la chute du tourisme national.

Dans sa synthèse sur le tourisme extrait des chiffres de la région 2015⁴², la Région Autonome de Sardaigne utilise les données de l'Istat qui sépare systématiquement l'hôtellerie classique (constituée de 5 catégories distinctes selon le nombre d'étoiles et les résidences de tourisme) de l'ensemble des autres hébergements marchands (campings, villages vacances, meublés locatifs, logements agrotouristiques, auberges de jeunesse, chambres d'hôtes, refuges alpins, Bed and Breakfast...). Cette classification permet de mieux appréhender les spécificités sardes puisque **l'hôtellerie classique apparaît loin devant les autres modes d'hébergement, un type d'hébergement privilégié par les clientèles touristiques** : on recense pour 2013 un total de plus de 8 000 000 nuitées dans les hôtels contre 2 600 000 toutes autres catégories confondues.

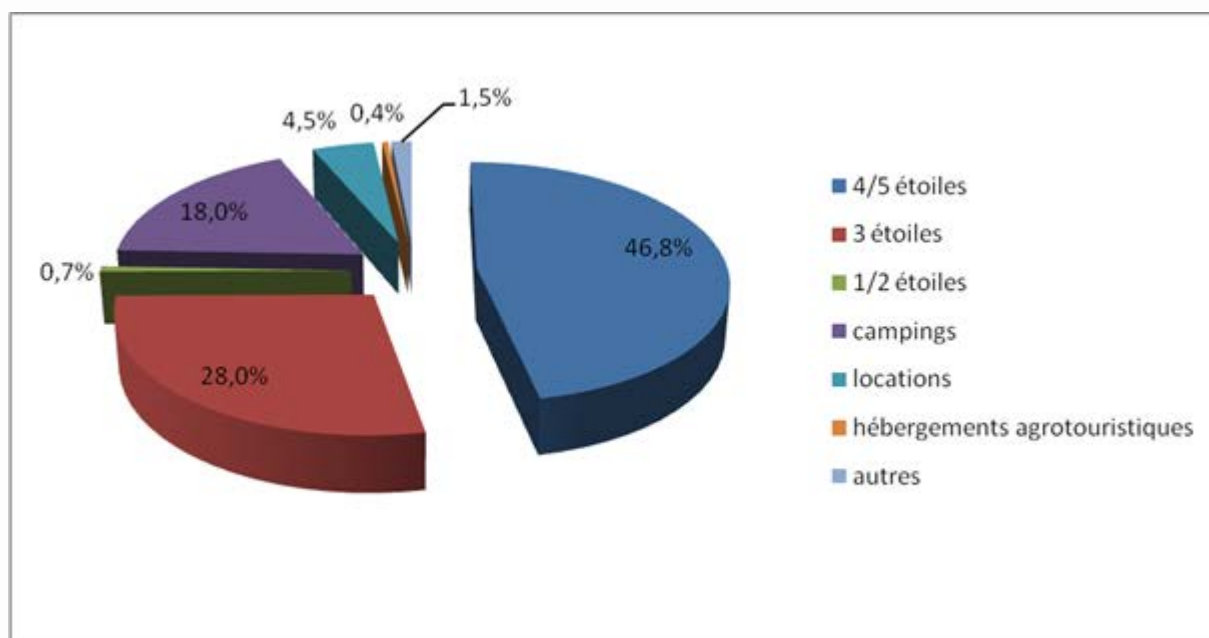


Figure 70: Répartition des nuitées marchandes - Source : données Istat 2013

⁴² Regione Autonoma della Sardegna, *Sintesi statistiche sur turismo*, estratto di Sardegna in cifre 2015

iii. Saisonnalité

iv.

FIGURA 1. PRESENZE DEI CLIENTI NEGLI ESERCIZI RICETTIVI PER RESIDENZA E MESE

Anno 2013, valori assoluti

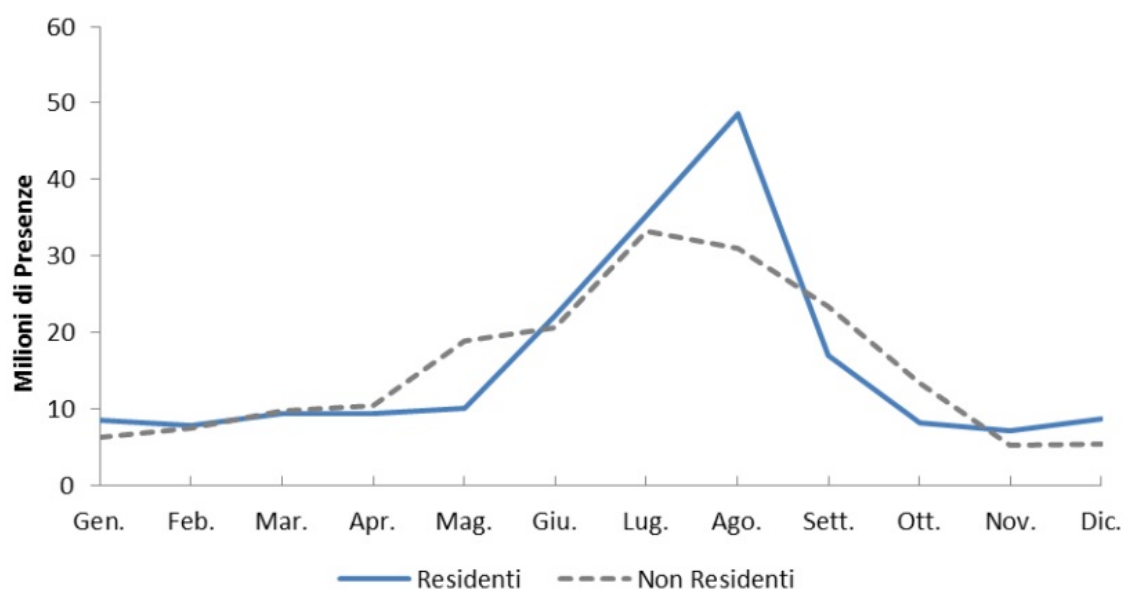


Figure 71 : Fréquentation des hébergements marchands par origine des touristes et par mois - Source: Istat 2013

Les flux touristiques se concentrent en période estivale avec une saison qui s'étend d'avril à octobre, et un pic de fréquentation aux mois de juillet et août.

On relève un second pic d'arrivée d'environ 20% qui concerne uniquement la clientèle étrangère au mois de septembre⁴³. Pour cette catégorie de clientèle, ce mois est privilégié par des conditions météorologiques favorables, une meilleure accessibilité aux services en termes de disponibilité et de prix.

⁴³ Rita Cannas, Politiche pubbliche per la stagionalità del turismo da una prospettiva territoriale, Casi di studio in Scozia e in Sardegna, 2010

v. Origine de la clientele

FIGURA 4. QUOTA DELLE PRESENZE NEGLI ESERCIZI RICETTIVI PER RESIDENZA DEI CLIENTI

Anni 2003-2013, composizioni percentuali

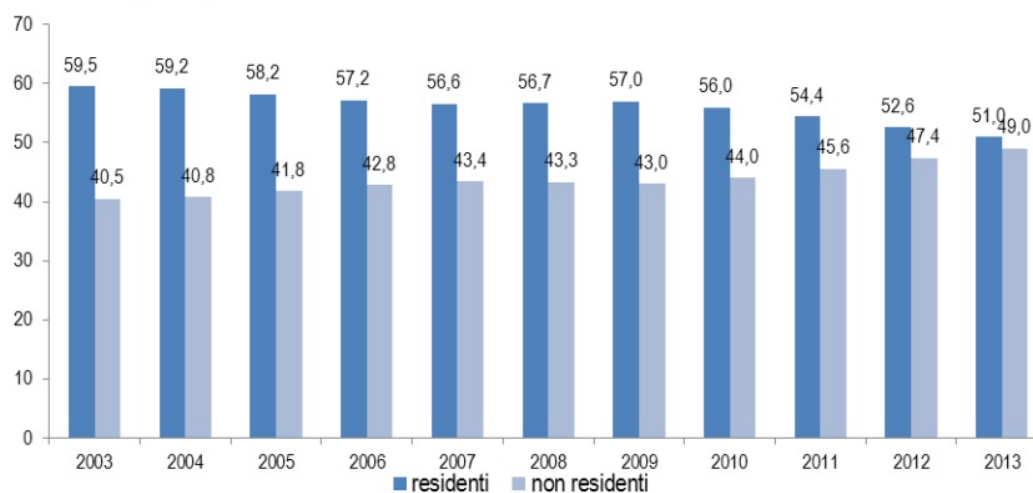


Figure 72 : Evolution des taux de fréquentation des hébergements marchands par origine de clientèle - Source: Istat 2013

PROSPETTO 6. PRINCIPALI PAESI DEI CLIENTI NON RESIDENTI

Anni 2003-2013, quote percentuali e differenze in quote

Paese di residenza	Quote di presenze		Diff. in quote
	2003	2013	2013/2003
Germania	13,5	13,9	0,4
Francia	2,7	3,2	0,5
USA	2,5	3,1	0,6
Regno Unito	3,2	3,0	-0,2
Paesi Bassi	2,2	3,0	0,8
Svizzera e Liechtenstein	2,0	2,4	0,4
Austria	2,2	2,2	0,0
Russia	0,4	1,9	1,5
Belgio	1,1	1,3	0,2
Spagna	0,9	1,2	0,3
Polonia	0,5	1,1	0,6
Danimarca	0,6	0,9	0,3
Repubblica Ceca	0,6	0,9	0,3
Cina	0,3	0,8	0,5
Giappone	1,0	0,7	-0,3
Svezia	0,5	0,6	0,1
Australia	0,3	0,6	0,3
Canada	0,3	0,5	0,2
Brasile	0,2	0,5	0,3
Irlanda	0,3	0,4	0,1
Altri Paesi	5,2	6,8	1,6
Totale non residenti	40,5	49,0	8,5
Totale residenti	59,5	51,0	-8,5
Totale	100,0	100,0	-

Figure 73 - Principaux pays d'origine des touristes étrangers - Source : Istat 2013

Les flux touristiques internes, qui s'imposaient depuis plusieurs années comme le principal moteur du tourisme sarde, connaissent une forte baisse à partir de 2010. Au contraire, le marché étranger se développe et, après une stagnation surtout perceptible entre 2007 et 2009, connaît depuis 2010 une ascension marquée. Ainsi, en 2013, il rattrape le marché national et représente 49% de la fréquentation totale (1,25 millions de touristes italiens en Sardaigne en 2012, contre un peu moins de 900 000 étrangers). La clientèle allemande constitue le principal marché étranger touristique émetteur.

vi. Typologie de l'offre

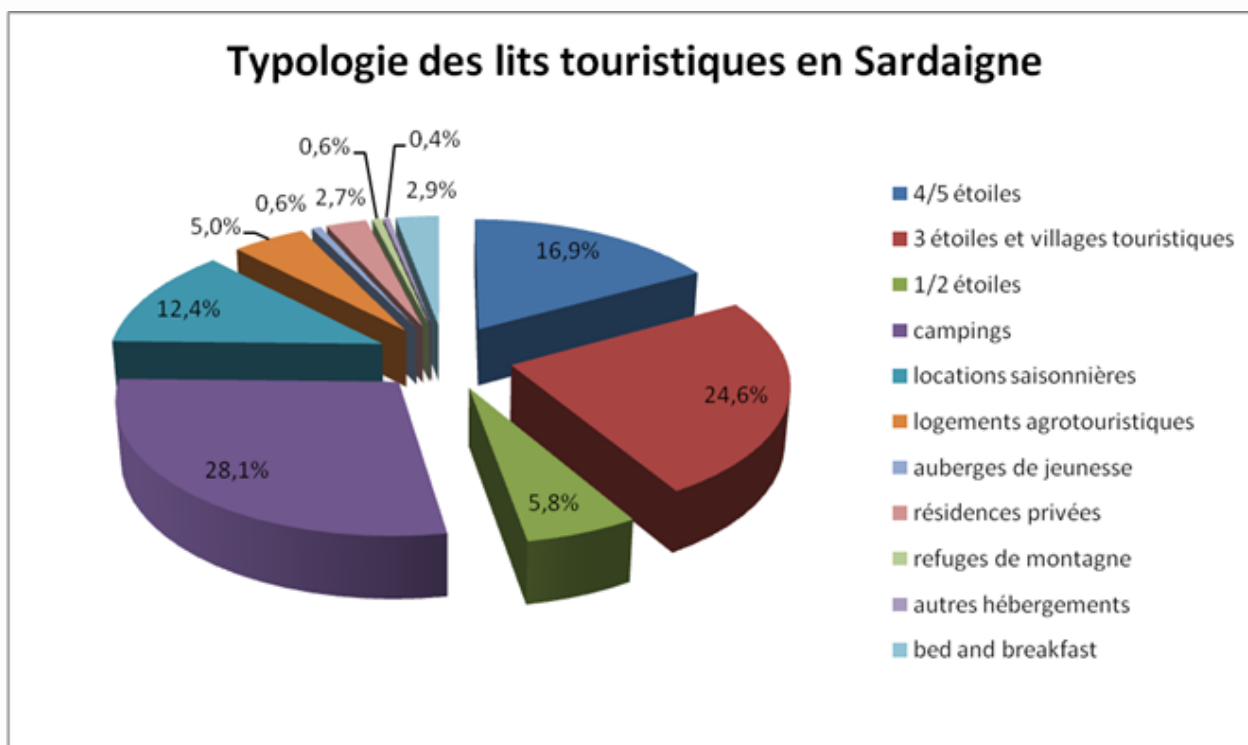


Figure 74 : Typologie des lits touristiques en Sardaigne - Source : Istat 2013

L'Istat comptabilise en 2013 plus de 157 000 structures d'hébergement (+0,2% par rapport à 2012), qui offrent environ 4,7 millions de lits (baisse de 0,7% par rapport à 2012). Il s'agit à 47% de structures hôtelières et à 28% de campings et résidences touristiques. Le tableau ci-dessus n'intègre pas les hébergements non marchands.

c) Le secteur non-marchand

i. L'offre non marchande

En Italie, les hôteliers sont assujettis à l'obligation légale de communiquer sur les flux de clients au sein de leur structure, ce principalement pour des raisons de sécurité publique. La collecte de ces données permet de dresser des statistiques précises sur le tourisme dans les différentes régions. Cependant, les chiffres enregistrés ne correspondent pas à la réalité et les flux touristiques restent relativement sous-estimés (seulement 370 000 nuitées enregistrées en 2009). **Le phénomène de la statistique non déclarée est associé à l'existence d'un immense patrimoine formé par les résidences secondaires, particulièrement développé en Sardaigne.**

En dehors des procédures de comptabilisation et de la réglementation du secteur, le phénomène vient fausser les statistiques officielles. Les catégories « locations saisonnières » et « autres logements privés en location » restent sous représentées et marginales dans le panel des lits touristiques.

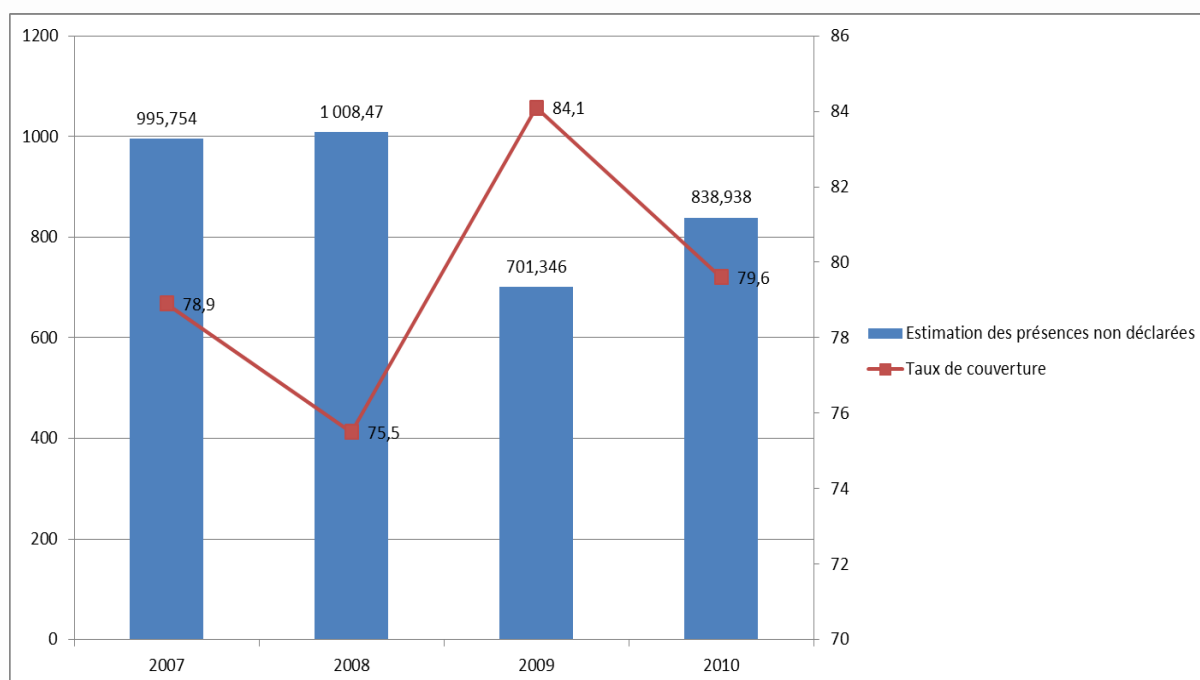


Figure 75 : Taux de couverture des déclarations et estimation des présences non déclarées dans le secteur de l'hôtellerie (2007-2010) - Sourced: Adapté du CRENoS

Le nombre officiel de résidences secondaires s'élève à 168 722 logements, une donnée qui apparait comme relativement faible compte tenu de l'ampleur réelle du phénomène.

ii. Le poids du secteur

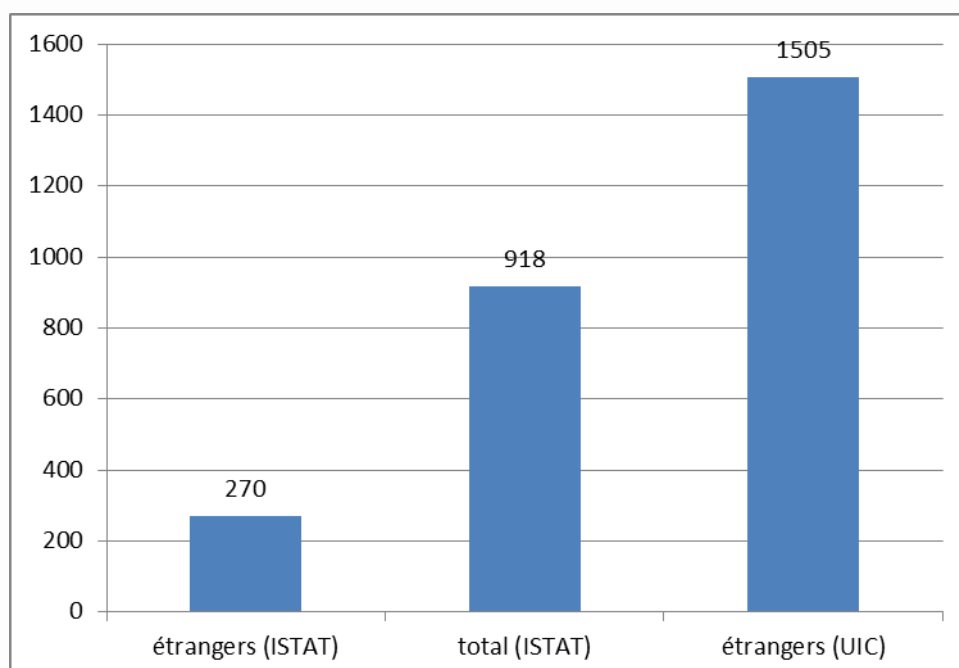


Figure 76 : Nombre de visiteurs (en milliers) enregistrés par marché et par source de détection en 2010 - Source : adapté du CRENoS

Selon une étude menée par CRENoS, le phénomène des locations non déclarées prend une grande ampleur et fausse la majorité des données statistiques recensées par l'Istat. En 2006, celui-ci réalise une enquête sur les flux touristiques des touristes italiens en Sardaigne et estime à 23 millions le nombre de nuitées passées par ce marché. Le chiffre est largement supérieur aux 370 000 nuitées officiellement enregistrées cette même année.

L'institut de recherche économique de l'Université de Cagliari et de Sassari présume l'impact de l'économie informelle sur l'île autour des 77%. La Sardaigne semble être la région italienne la plus touchée par le phénomène des résidences secondaires. **Le phénomène des locations non déclarées prend une grande ampleur et est estimé à environ 23 millions de nuitées pour la seule clientèle italienne.** Pour les flux étrangers, l'enquête par sondage réalisée pour « l'Ufficio Italiano Cambi » rapporte en 2010 un total de plus de 1,5 millions de nuitées pour la seule catégorie « locations », un chiffre bien supérieur au total officiel enregistré par l'Istat en résidences officielles.

Dans un article datant de mai 2015, l'ANSA évoque une valeur de l'économie souterraine pour le seul service d'hébergement estimée à environ 350 millions d'euros, soit 32% des dépenses totales et 1,4% de la valeur ajoutée régionale.

Selon l'Istat, l'hébergement non marchand représenterait 30,1% de la demande touristique en 2010. L'organisme recense 168 722 résidences secondaires dont les trois quarts se concentrent dans les municipalités côtières, pour un total de 547 805 lits.

d) Mesures correctives

- **L'important phénomène des résidences secondaires en Sardaigne reste à ce jour non quantifiable.** Les déclarations auprès de l'Istat sont obligatoires et imposées aux entreprises relevant de l'hébergement marchand. Il s'agit d'informations en relation avec les flux touristiques au sein de chaque établissement déclaré. Face à l'importance des données non déclarées, l'organisme a mis en place une politique de sanctions dissuasives. Ainsi, les hôteliers qui dissimulent tout ou partie de leur activité sont passibles d'amendes (entre 250 et 1 500€), de suspension ou retrait d'autorisation dans le cas d'une récidive, de non éligibilité aux aides et subventions.
- La simplification administrative via l'enregistrement des données en ligne a été une première étape destinée à inciter les déclarants. Stefano Renoldi souligne dans cette étude l'importance pour les institutions publiques de récolter ce type de données : leur traitement permettrait à la fois de garantir une sécurité publique, de détenir des statistiques fines, de concevoir une meilleure stratégie de gouvernance (meilleure gestion et contrôle de l'hébergement non marchand). L'objectif étant in fine de retrouver un système et des mesures dissuasives pertinents. Selon lui, **la Région Autonome Sarde semble ignorer à ce jour l'importance stratégique que représente la gestion efficace de ces statistiques en vue d'une meilleure maîtrise du phénomène.**
- **En 2008 a été abolie la taxe sur les résidences secondaires en Sardaigne.** Cet impôt concernait les biens immobiliers situés dans un rayon de 3km en bordure de littoral. Les propriétaires non-résidents qui souhaitaient louer leurs logements étaient sujets à une taxe minimale de 900€ qui augmente avec la surface du bien. En rapportant près de 75 millions d'euros par an, elle était destinée en majorité à alimenter un fonds pour le développement régional et la cohésion territoriale. Le gouvernement a jugé l'impôt illégitime.

- **La région souhaite élargir les activités touristiques à la seule saison estivale et diversifier l'offre.** Il s'agit de développer un tourisme axé sur la culture, l'art, le sport, les activités de nature et autres activités d'expériences, comme l'agrotourisme et le Bed and Breakfast. **Elle mène actuellement une réflexion sur les conditions d'émergence d'un tourisme durable via des itinéraires mettant en valeur le patrimoine local.**
- Le positionnement de la région en ce qui concerne le secteur non-marchand en Sardaigne reste assez flou : le système de déclarations est un échec, les résidences secondaires échappent aux contrôles. Ses objectifs semblent contradictoires : elle affirme vouloir développer une stratégie de tourisme durable sans se saisir des problématiques posées par le tout-tourisme qui s'impose comme zone de non-droit.

Les points-clés du cas de la Sardaigne :

- Un territoire insulaire avec une concentration des populations et activités économiques sur le littoral
- L'effondrement récent du marché touristique italien et la progression de la clientèle étrangère
- La place prépondérante de l'hôtellerie classée : les hôtels 3, 4 et 5 étoiles représentent à eux seuls 75% des nuitées enregistrés dans le secteur marchand
- L'importance des flux touristiques estivaux mais une tendance à « rallonger » la saison via la progression de la fréquentation en arrière-saison de la clientèle étrangère
- Un parc de résidences officiel de 169 000 logements, bien en-deçà de la réalité (phénomène de la statistique cachée)
- Une taxe sur les résidences secondaires invalidée par l'Etat italien en 2008

4.2 Une synthèse comparative

Caractéristiques générales du territoire

COMMUN

NEUTRE

OPPOSITION

Territoire	Population	Superficie	Situation territoriale	PIB	Vocation économique du territoire
Languedoc Roussillon	2 757 558 hab	27 376 km ²	Littorale	23 670€/hab	Tourisme
Auvergne	1 350 683 hab	26 013 km ²	Montagneuse	25 945€/hab	Industrie
Baléares	1 115 555 hab	5 100 km ²	Insulaire	23 931€/hab	Tourisme
Sardaigne	1 662 045 hab	24 090 km ²	Insulaire	19 700€/hab	Services/Tourisme

Tourisme marchand :

Territoire	Nationalité des touristes	Capacité d'accueil	Répartition des types d'hébergements	Nb. de nuitées
Languedoc Roussillon	75% française 25% européenne	536 264	65.3% Campings 10% Hôtellerie 10.3% Résidence de tourisme 14.4% Autres	33 687 366
Auvergne	85% française 15% européenne	158 400	44% Campings 20% Hôtellerie 20% Meublés 16% Autres	12 500 000
Baléares	12.7% espagnol 80.9% européen 6.3% autres	612 673	33% Hotellerie 15% App. Hoteliers 14% App. Touristiques 0.5% camping 37.5% Autres	101 429 299
Sardaigne	51% italiens 38.5% européens 10.5% autres	181 684	75.5% Hotellerie 4.5% campings 20% autres	10 600 000

Tourisme non marchand :

Territoire	Nombre de résidences secondaires	Politique
Languedoc Roussillon	340 500	Réhabilitation des résidences secondaires/inciter la résidentialisation des propriétaires
Auvergne	435 000	Politiques favorables au tourisme non marchand/attirer des visiteurs étrangers
Baléares	85 717	Politiques favorables au tourisme non marchand/Inciter à réduire la saisonnalité des flux touristiques
Sardaigne	168 722	Renforcer les contrôles pour détenir des statistiques fiables/développer un tourisme durable

Liste des Figures

Figure 1. La combinaison des sources d'information	14
Figure 2. Evolution du PIB comparés en indice pour la Corse, la France métropolitaine et la France de province de 1990 à 2013.....	16
Figure 3. Evolution de la VA entre 1990 et 2013 pour la Corse, la France métropolitaine et la France continentale	18
Figure 4. Répartition de la valeur ajoutée 2013 par secteur en % du total (Adapté de l'INSEE)	24
Figure 5. Estimation de la valeur ajoutée liée au tourisme en Corse entre 2002 et 2011 (Source : GECODIA)	26
Figure 6. Répartition de la valeur ajoutée touristique en 2010 par grand type d'activités (Source : GECODIA)	26
Figure 7. Répartition estimative de la valeur ajoutée touristique totale en 2010 par grand type d'activités (Source : GECODIA)	26
Figure 8: Evolution (%) de la part des transports maritimes et aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC.....	29
Figure 9: Evolution des vols et flux de passagers aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC	30
Figure 10: Evolution du trafic aérien depuis 2005 - Source: ORTC	32
Figure 11: Evolution du trafic de passagers aériens selon les aéroports depuis 1992 - Source: ORTC	33
Figure 12 : Evolution du trafic maritime en 2013 et 2014 - Source : ORTC	35
Figure 13: Répartition mensuelle des flux de passagers par voie maritime en 2014 - Source: ORTC	35
Figure 14. Répartition des flux de passagers maritimes par port en 2014	36
Figure 15: Ventilation des flux de passagers par compagnies en 2014 - Source: ORTC	38
Figure 16. Evolution de la répartition des séjours par pays entre 2002 et 2010	40
Figure 17. Répartition des séjours et nuitées par pays touristiques (Source : Enquête lourde ATC 2010)	41
Figure 18. Tendances nationales en termes de fréquentation touristique en 2014 (Source : Commission Observation ATC 2014)	42
Figure 19. Ventilation des séjours par période durant la saison 2010 (Source : enquête lourde ATC 2010)	43

Figure 20. Evolution des taux d'occupation mensuels dans les hôtels de Corse (Source : MS Consulting adapté de INSEE)	44
Figure 21. Fréquentation des hôtels de Corse par catégorie en 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014)	44
Figure 22. Evolution historique des parts de marché des différents modes d'hébergements en nombre de nuitées (Adapté de l'ATC)	49
Figure 23. Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique entre 2005 et 2014 (Adapté de l'ATC)	49
Figure 24. Ventilation des nuitées par mode d'hébergement en 2010 (Adapté de l'ATC)	50
Figure 25 : Durée moyenne de séjour de la clientèle française par saison. Source : Adapté de l'ATC 2010.....	55
Figure 26: Répartition des séjours de la clientèle française par pays touristique. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	55
Figure 27 : Répartition des séjours de la clientèle française par type d'hébergement. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	56
Figure 28 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par saison. Source: Adapté de l'ATC 2010	58
Figure 29 : Durée moyenne de séjour de la clientèle étrangère. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	58
Figure 30 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par pays touristique. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	59
Figure 31 : Répartition des séjours de la clientèle étrangère par type d'hébergement. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	59
Figure 32 : Répartition des séjours touristiques en 2010. Source: Adapté de l'ATC	61
Figure 33. Répartition des séjours touristiques par type d'hébergement (Adapté de l'ATC 2010)	65
Figure 34. Répartition des nuitées touristiques par type d'hébergement (Adapté de l'ATC 2010)	65
Figure 35 : Répartition des séjours par type d'hébergement en avant saison. Source : Adapté de l'ATC 2010.....	67
Figure 36 : Répartition des séjours par type d'hébergement en haute saison. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	67
Figure 37 : Répartition des séjours par type d'hébergement en arrière saison. Source: Adapté de l'ATC 2010.....	68
Figure 38: Part du nombre d'établissement et de la capacité d'accueil selon les types d'hébergements au 24/07/2015 - Source: ATC.....	71

<i>Figure 39: Répartition de l'offre hôtelière classée et non classée par pays touristiques en 2015 - Source: ATC</i>	83
<i>Figure 40: Répartition des différentes catégories de l'hôtellerie classée en 2015 - Source: ATC</i>	83
<i>Figure 41. Répartition de la démographie par département en Corse en 2012. Source : Adapté INSEE</i>	94
<i>Figure 42. Evolution démographique sur la Corse et ses départements entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE</i>	94
<i>Figure 43. Densité de population dans les régions Françaises en 2012. Source INSEE RP20012 – Carte réalisée sous IGN, GeoFLA 201</i>	95
<i>Figure 44. Répartition de la population sur les 2 départements et pour la Corse par tranches d'âge en 2012. Source : Adapté INSEE</i>	96
<i>Figure 45. Evolution de la population entre les communes du littoral et non littorales en corse entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE</i>	97
<i>Figure 46. Evolution des populations communales entre 1968 et 2009 en Corse. Source INSEE RP1968 et 2009 – Carte réalisée sous IGN</i>	98
<i>Figure 47. Zonage en aires urbaines en 2010 en Corse. Source INSEE</i>	99
<i>Figure 48. Evolution du parc de logements entre 1999 et 2011 par département. Source INSEE</i>	103
<i>Figure 49. Evolution de la répartition des logements par type. Source : INSEE</i>	107
<i>Figure 50. Ventilation des logements autorisés par nature en Corse en 2012. Source : SITADEL</i>	109
<i>Figure 51.Parallèle démographie/logements entre 1999 et 2012. Source Adapté INSEE et SITADEL</i>	114
<i>Figure 52. Répartition des séjours non marchands à Paris par type de logement, données Comité Régional du Tourisme Paris</i>	120
Figure 53: Dépenses touristiques selon le type de logement en 2012- Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon	123
Figure 54: Dépenses touristiques selon la nationalité en 2012 - Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon	123
Figure 55 : Capacité d'accueil touristique dans le Languedoc Roussillon en 2013 - Source : INSEE et CRT	124
Figure 56: Capacité d'accueil de l'hôtellerie en 2013 – Source INSEE et CRT. ..	124
Figure 57 : Capacité d'accueil de l'hôtellerie de plein air en 2013 - Source : INSEE et CRT.	125
Figure 58 : Taux d'occupation selon le type d'emplacement et la catégorie des campings – source : Larégion.fr	128

Figure 59 : Cartographie des résidences secondaires en Languedoc Roussillon en 2012 – source : INSEE	130
Figure 60 - Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique et de plein air. Source: adapté de l'INSEE	133
Figure 61 : Evolution mensuelle du nombre de nuitées dans les hôtels en 2013. Source: adapté de l'INSEE 2014.....	134
Figure 62 : Offre de lits touristiques en Auvergne. Source : CRDTA 2014.....	137
Figure 63 - Impact économique de l'hébergement touristique non marchand - Source : Kanopée Consultants 2013	139
Figure 64: Dépenses touristiques (en €) selon la nationalité en 2014 - Source: Ibestat	142
Figure 65 : Capacité d'accueil touristique dans les iles Baléares entre 2009 et 2013 – Source : Ibestat	143
Figure 66: Part des résidences secondaires parmi l'ensemble des logements en 2011 - Source: INE.es	147
Figure 67 : Nombre de séjours touristiques - Source : données Istat 2013	149
Figure 68 : Evolution du nombre de nuitées dans l'hôtellerie classique - Source: données Istat	150
Figure 69 : Evolution du nombre de nuitées dans les autres hébergements marchands - Source: données Istat.....	150
Figure 70: Répartition des nuitées marchandes - Source : données Istat 2013.....	151
Figure 71 : Fréquentation des hébergements marchands par origine des touristes et par mois - Source: Istat 2013.....	152
Figure 72 : Evolution des taux de fréquentation des hébergements marchands par origine de clientèle - Source: Istat 2013	153
Figure 73 - Principaux pays d'origine des touristes étrangers - Source : Istat 2013.....	153
Figure 74 : Typologie des lits touristiques en Sardaigne - Source : Istat 2013.....	155
Figure 75 : Taux de couverture des déclarations et estimation des présences non déclarées dans le secteur de l'hôtellerie (2007-2010) - Sourced: Adapté du CRENoS	156
Figure 76 : Nombre de visiteurs (en milliers) enregistrés par marché et par source de détection en 2010 - Source : adapté du CRENoS	157

Liste des Tableaux

Tableau 1. PIB par habitant en 2013 par région (Adapté de l'INSEE).....	17
Tableau 2. Estimation de la balance des paiements corse en 2003 (C. Vellutini et MA. Maupertuis)	21
Tableau 3. Répartition de la valeur ajoutée 2013 par secteur en % du total (Adapté de l'INSEE)	23
Tableau 4. Différentes estimations produites concernant la contribution de la VA touristique au PIB insulaire (Adapté de GECODIA)	27
Tableau 5: Bilan flux de passagers aériens et maritime en Corse entre 2000 et 2014 - Source: ORTC	28
Tableau 6: Evolution des vols et flux de passagers aériens entre 2000 et 2014 - Source: ORTC	30
Tableau 7: Evolution du transport aérien Low Cost entre 2013 et 2014 - Source: ORTC	31
Tableau 8: Saisonnalité du flux de transport aérien en 2014 - Source: ORTC	31
Tableau 9. Répartition du trafic aérien par aéroport en Corse en 2014 (Adapté de l'ORTC)	32
Tableau 10: Evolution du trafic maritime depuis 2000 - Source : ORTC	34
Tableau 11: Saisonnalité du flux de transport maritime entre 2000 et 2014 - Source: ORTC	34
Tableau 12: Répartition flux maritime par ports entre 2012 et 2014 - Source : ORTC....	36
Tableau 13: Les acteurs du transport maritime en Corse - Source: ORTC	37
Tableau 14: Répartition du flux maritime par compagnies en 2014 - Source: ORTC	38
Tableau 15. Répartition des nuitées durant la saison 2010 par saison et par hébergement (Source : Enquête lourde ATC).....	45
Tableau 16. La répartition saisonnière des séjours en 2010 par pays touristiques (Source ATC)	46
Tableau 17. La répartition saisonnière des nuitées par pays touristiques en 2010	47
Tableau 18. Evolution historique du nombre de nuitées par modes d'hébergements en Corse (Adapté de l'ATC)	48
Tableau 19. Evolution de la fréquentation des hôtels en Corse de 2010 à 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014)	51
Tableau 20. Fréquentation des campings de Corse en 2014 (Source : Tableau INSEE Corse 2014).....	51
Tableau 21: Répartition des séjours par origine de clientèle, Annexes Pays Touristiques - Source: ATC 2010	53

<i>Tableau 22 : Répartition des séjours de la clientèle française par saison. Source : Adapté de l'ATC 2010</i>	54
<i>Tableau 23: Répartition des séjours par professions et catégories socioprofessionnelles. Source: ATC 2010</i>	63
<i>Tableau 24 : Répartition des séjours par type d'hébergement chez les français à partir de 15 ans - Source: CREDOC</i>	68
<i>Tableau 25: Recensement de l'offre touristique en Corse au 24/07/2015 - Source: ATC 70</i>	
<i>Tableau 26: Recensement de l'offre d'hébergement touristique en Corse en 1999 – Source : ATC</i>	71
<i>Tableau 27: Evolution du nombre de lits par type d'hébergement entre 1999 et 2015 - Source: ATC</i>	72
<i>Tableau 28: Nombre d'établissements et de lits touristiques en Corse au 1er janvier 2014 - Source: INSEE</i>	72
<i>Tableau 29: Evolution du nombre d'établissements et des lits touristiques en Corse-du-Sud - Source: INSEE</i>	73
<i>Tableau 30: Evolution du nombre d'établissements et des lits touristiques en Haute-Corse - Source: INSEE</i>	73
<i>Tableau 31: Répartition des lits touristiques de l'offre marchande en août 2014, adapté de l'INSEE</i>	74
<i>Tableau 32 : Structuration de l'offre d'hébergement touristique, figure du Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique – Source PADDUC 2015</i>	76
<i>Tableau 33: Structuration de l'offre d'hébergement marchand par pays touristique, figure du Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique – Source PADDUC 2015</i>	77
<i>Tableau 34 : Répartition des établissements d'hébergement par pays touristique - Source : adapté de l'ATC</i>	78
<i>Tableau 35: Ventilation territoriale de l'hôtellerie entre 2013 et 2010 - Source: PADDUC</i>	79
<i>Tableau 36: Ventilation territoriale de l'hôtellerie de plein air entre 2013 et 2010 - Source: PADDUC</i>	80
<i>Tableau 37 : Répartition des structures classées selon le type d'hébergement en 2015 - Source: Atout France</i>	80
<i>Tableau 38 : Répartition des types d'hébergement selon leur classement en 2015 - Source: ATC</i>	81
<i>Tableau 39: Ventilation des hébergements classés et non classés par pays touristiques en 2015 - Source: ATC</i>	82
<i>Tableau 40. Evolution de la population entre 1999 et 2012 pour la Corse et la France Métropolitaine. Source : adapté INSEE</i>	93

Tableau 41. Répartition de la population par sexe en 2012 pour la Corse et pour la France métropolitaine. Source : Adapté INSEE	96
Tableau 42. Répartition de la démographie entre communes du littoral et non littorales en Corse entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE	97
Tableau 43. Evolution des ménages en Corse et en France entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE	101
Tableau 44. Logements par département entre 1990 et 2012 . Source : Adapté INSEE	102
Tableau 45. Logements par catégorie entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE	103
Tableau 46. Logements par type entre 1999 et 2012. Source : Adapté INSEE	106
Tableau 47. Evolution des ventes de logements neufs – Adapté SOeS, ECLN.....	107
Tableau 48. Evolution du nombre de logements autorisés et commencés entre 2000 et 2012. Source SITADEL.	108
Tableau 49 : nombre de biens proposés en ligne à la location saisonnière en Corse	115
Tableau 50 : Analyse des doublons de l'offre d'hébergement à Porto-Vecchio - Source : leboncoin et papvacances pour août 2015	116
Tableau 51 : Analyse des doublons de l'offre d'hébergement à Calvi - Source : Clevacances et Abritel pour août 2015	116
Tableau 52: Dépenses touristiques selon la durée, la période et la zone de séjour en 2012 - Source: Direction du tourisme Région Languedoc Roussillon	122
Tableau 53: Fréquentation de l'hôtellerie en 2012 - Source: Larégion.fr	125
Tableau 54: Taux d'occupation de l'hôtellerie traditionnelle en 2012 - Larégion.fr.....	126
Tableau 55: La fréquentation hôtelière par nationalité 2012 - Larégion.fr.....	127
Tableau 56: Fréquentation de l'hôtellerie de plein air en 2012 - Source: Larégion.fr.....	127
Tableau 57: La fréquentation de l'hôtellerie de plein air par nationalité 2012 - Larégion.fr.....	128
Tableau 58: Répartition des résidences secondaires de la région par nationalité - Source INSEE 2012	129
Tableau 59: Dépenses dans l'hôtellerie et les logements locatifs dans les Iles Baléares en 2014 - Source: Ibestat	142
Tableau 60: Fréquentation de l'hôtellerie entre 2014 et 2009- Source: Ibestat	144
Tableau 61: La fréquentation hôtelière par nationalité en 2014 - Ibestat.....	145
Tableau 62: Fréquentation de l'hôtellerie plein air en entre 2014 et 2009 - Source: Ibestat.....	145
Tableau 63: Comparaison des résidences secondaires par communautés autonomes entre 2001 et 2011 - Source: INE.es	147

