

Une offre d'hébergement en voie de modernisation

En 2014 en Corse, 70 % des hôtels, campings et autres hébergements collectifs de tourisme sont labellisés Atout France, avec une prédominance de structures classées 3* et plus. Les hôtels représentent la moitié de l'ensemble des établissements mais ce sont les campings qui génèrent la capacité d'accueil la plus importante, en particulier au mois d'août. L'offre d'hébergement est fortement concentrée sur le littoral. En quatre ans, cette offre s'est transformée par la hausse de la capacité d'accueil et la montée en gamme des établissements. Cette évolution est le résultat d'une politique d'investissement et de modernisation des professionnels.

Marc Simoni, ATC

Le secteur de « l'hébergement touristique marchand » est principalement composé de l'hôtellerie classique, de l'hôtellerie de plein air (campings) et des autres hébergements collectifs de tourisme (AHCT) essentiellement composés de résidences de tourisme et de villages de vacances. En 2014, ces structures, suivies par l'Insee et la DGE (Direction générale des entreprises), représentent en Corse plus de 750 établissements ouverts en août, dont plus de la moitié sont des hôtels, les campings et autres hébergements touristiques se partageant l'autre moitié à parts quasi-égales (respectivement 24 % et 21 %). A ces structures, s'ajoutent 250 établissements recensés par l'ATC (source Infotour) assimilables à ces catégories (hôtels de moins de six chambres, chalets, refuges, résidences hôtelières n'appartenant pas à une chaîne) ainsi que différents types d'hébergements locatifs qui ne font pas l'objet d'enquêtes de fréquentation (cf. encadré).

Une prédominance d'établissements classés 3* et plus

L'offre corse d'hébergement touristique marchand s'appuie fortement sur un socle de structures classées puisque 70 % des établissements sont labellisés par Atout France.

Ce taux atteint 72 % pour les hôtels, comme en moyenne nationale. Les campings classés sont un peu moins fréquents qu'au niveau national (69 % soit 6 points de moins) alors que les résidences de tourisme le sont plus souvent (66 % soit + 11 points).

En Corse, 52 % des établissements classés sont des 3*. Cette proportion est plus faible pour les campings (44 %), plus élevée pour les hôtels (54 %) et surtout pour les résidences de tourisme (56 %). De surcroît, parmi les hôtels et les résidences de tourisme classés, un établissement sur cinq est un 4* et plus.

Prédominance des structures hôtelières et des hébergements classés

Nombre d'établissements selon leur type et leur classement en Corse en août 2014

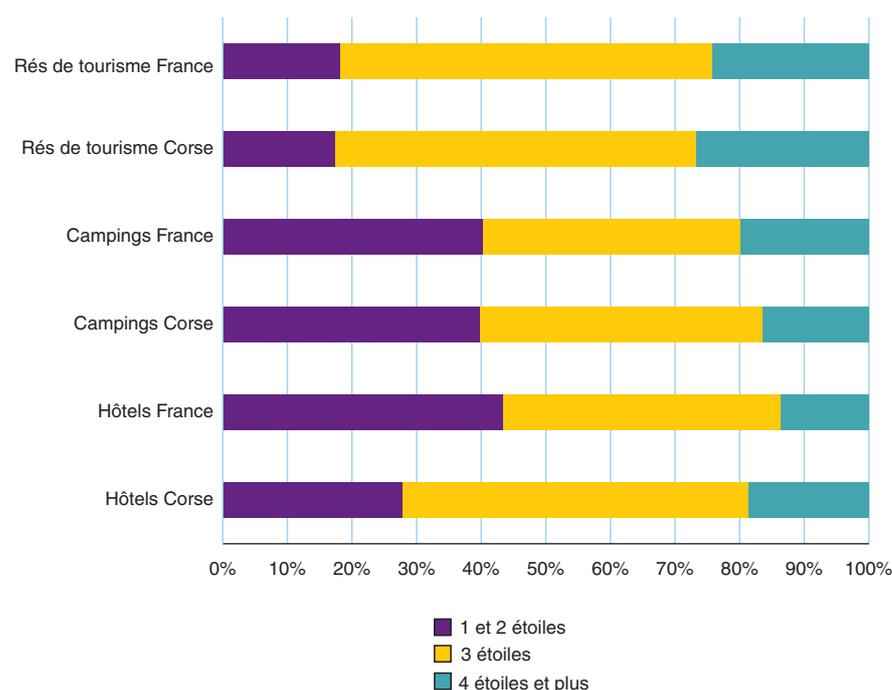
type	Hébergements marchands touristiques - Base Insee DGE					Base ATC-Info tour ¹
	Non classés	Hébergements classés ATOUT France				
		Classés	dont 1 et 2*	dont 3*		
Hôtels	117	302	84	162	56	56
Campings	58	128	51	56	21	33
Résidences de tourisme	45	86	15	48	23	156
Autres hébergements touristiques	27	nc	nc	nc	nc	6
Total	220	516	150	266	100	251

¹Établissements supplémentaires recensés par l'ATC, non enquêtés par l'Insee.

Source : Insee-DGE, Atout France, ATC (info tour).

En Corse, l'hôtellerie de moyenne et haut de gamme est surreprésentée

Répartition des hébergements classés par type en Corse et France Métropolitaine en août 2014



Source : Insee-DGE, Atout France.

En Corse, le parc hôtelier comprend davantage d'établissements de moyenne et haut de gamme qu'au niveau France métropolitaine (part supérieure de 11 points pour les 3* et de 5 points pour les 4* et plus). Pour les autres catégories d'hébergement, les parts sont relativement proches de la moyenne nationale.

Une capacité d'hébergement essentiellement en camping ...

Bien que moins nombreux et présentant des périodes d'ouverture plus courtes que celles des hôtels, les campings constituent le premier hébergement en termes de capacité d'accueil avec 45 % des lits proposés au niveau régional sur l'année, soit près du double de l'offre de l'hôtellerie classique. Essentiellement localisé sur le littoral, ce type d'hébergement se compose d'établissements ayant une capacité d'accueil moyenne supérieure à la moyenne nationale (125 emplacements contre 90).

Les villages de vacances et résidences de tourisme représentent 31 % de l'offre de lits à l'année et constituent une capacité d'accueil globale supérieure à celle de l'hôtellerie classique. Ce sont des structures de taille moyenne (58 chambres contre 75 en France métropolitaine).

L'hôtellerie classique regroupe seulement un quart de la capacité d'accueil annuelle. Du fait notamment de la sous-représentation en Corse des chaînes hôtelières de grande envergure, ces établissements restent de taille moyenne (29 chambres contre 38 au niveau national), de nature fortement patrimoniale et familiale, en particulier en milieu rural. Ainsi, neuf hôteliers sur dix sont propriétaires de leurs établissements et, d'ici à cinq ans, un quart d'entre eux seraient susceptibles de transmettre leurs structures, pour la grande majorité dans un cadre familial (71 %).

... En particulier l'été et sur le littoral

La période touristique commence en avril pour se terminer au mois d'octobre. Ces sept mois concentrent la quasi-totalité de l'offre de lits en campings, résidences de vacances et autres hébergements touristiques. Ils représentent en revanche seulement 82 % de la capacité d'accueil des hôtels, dont la période d'activité est plus longue : un établissement sur quatre est ouvert en janvier et un sur deux l'est sur plus de sept mois, en particulier en zone urbaine. Néanmoins, plus de huit hôteliers sur dix souhaiteraient un allongement de la saison.

La période d'activité des campings est clairement définie de début mai à fin septembre, durée d'ouverture relativement courte que 86 % des gérants de campings souhaiteraient allonger. Les campings représentent ainsi 55 % de l'offre en capacité au mois d'août.

Près de la moitié de la capacité d'accueil annuelle dans les campings

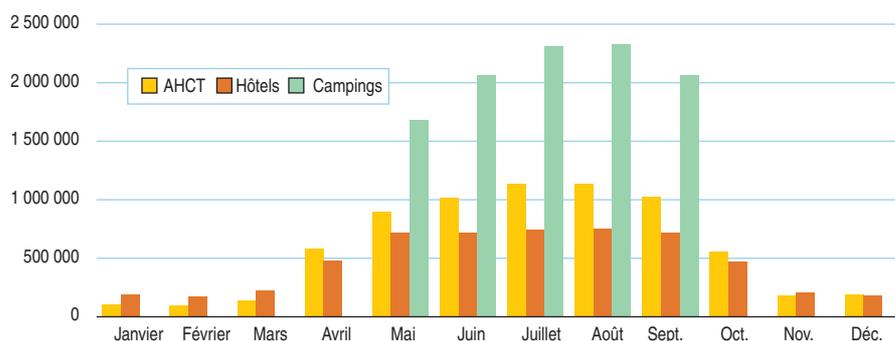
Répartition de la capacité d'hébergement en nombre de places lits par type d'hébergement en 2014

	en Total Annuel		En Août	
	Nombre annuel de places lits	Part (%)	Nombre mensuel de places lits	Part (%)
Campings	10 456 039	45	2 294 200	55
AHCT	7 078 752	31	1 136 300	27
Hôtels	5 595 422	24	750 200	18
Ensemble	23 130 213	100	4 180 700	100

Source : Insee-DGE.

Une offre en camping concentrée sur la saison d'été

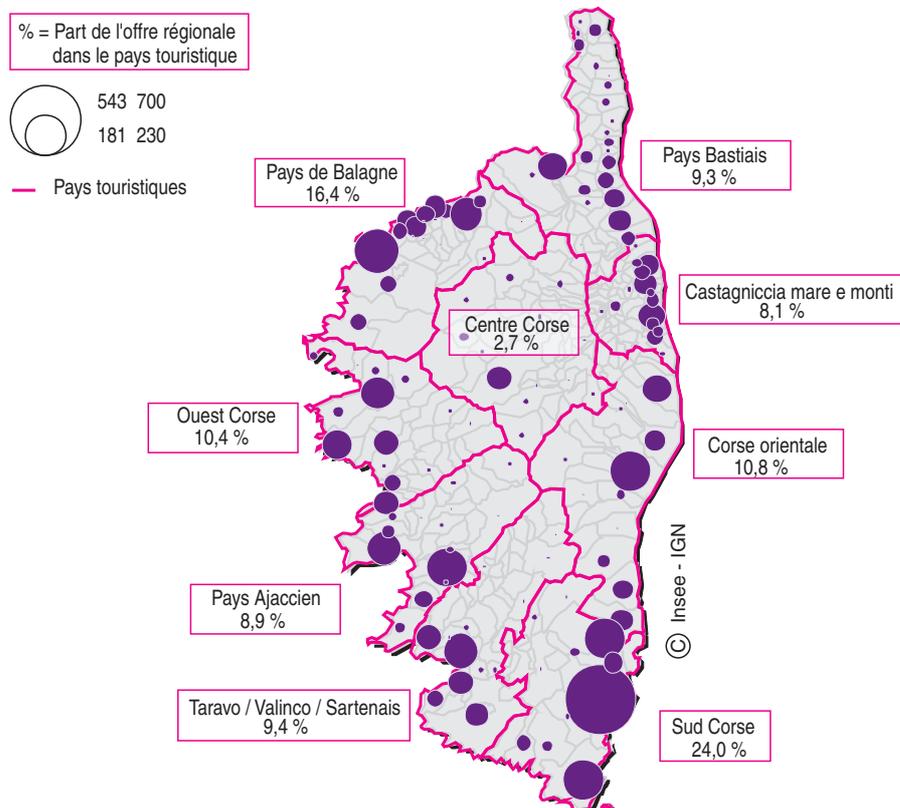
Nombre de places lits par type d'hébergement et par mois en 2014



Source : Insee-DGE.

Forte concentration de l'offre sur le littoral

Capacité d'accueil globale en places-lits des hôtels, campings et autres hébergements collectifs de tourisme par commune et pays touristique en Corse en août 2014



Champ : établissements ouverts

Source : Insee-DGE.

Sur ce mois, l'offre globale des hébergements est en effet la plus développée. Inégalement répartie sur le territoire, elle est concentrée sur quatre pays touristiques qui totalisent à eux seuls plus de 60 % de la capacité d'accueil totale : Sud Corse (un quart de l'offre régionale), Pays de Balagne, Corse orientale et Ouest Corse. De surcroît, cette offre est majoritairement située sur le littoral. Ainsi, le pays touristique « Centre Corse » représente moins de 3 % de la capacité d'accueil de l'hébergement touristique marchand.

Une montée en gamme progressive des hôtels

Si le nombre global d'établissements évolue peu, l'offre d'hébergement se transforme, notamment du fait de la progression des hébergements classés au détriment des non classés.

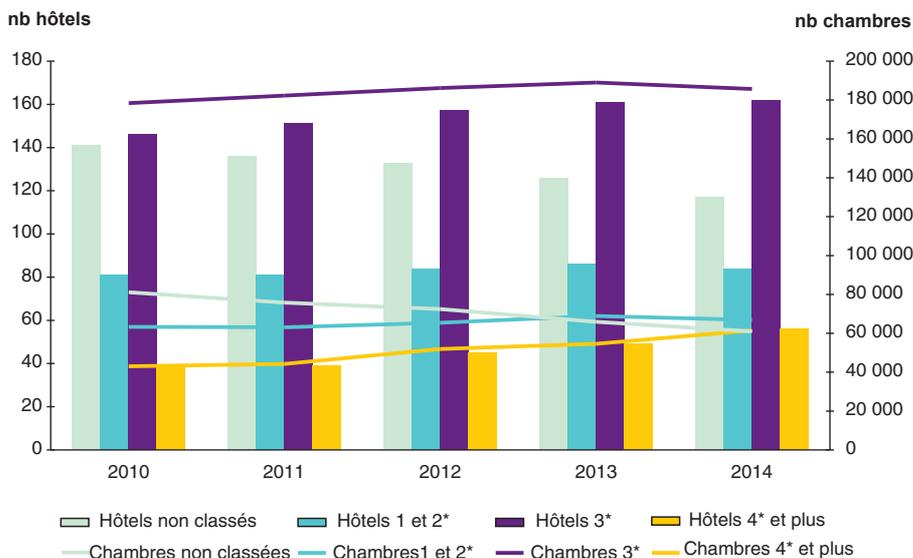
En particulier, les hôtels classés 4* et plus enregistrent la plus forte progression entre 2010 et 2014 (+ 18 établissements et + 43 % de chambres), suivi des 3* (+ 16 hôtels et + 4% de chambres), alors que le non classé diminue fortement sur la période (- 17 % en établissements et - 25 % en chambres). Cette tendance est moins nette sur le continent : si le nombre d'hôtels non classés et leur capacité diminue au même rythme qu'en Corse, toutes les catégories d'établissements classés croissent de façon similaire.

Cette évolution en gamme des hôtels corses est le résultat d'une politique d'investissement et d'adaptation de leur stratégie commerciale. Selon l'enquête de l'ATC, 71 % des socioprofessionnels ont investi et développé leur structure au cours des trois dernières années, la plupart pour des travaux d'amélioration de l'existant et d'extension (94 %), et aussi pour des créations de services (18 %). Ainsi, aujourd'hui, en plus de l'hébergement, 44 % des hôteliers proposent un service de restauration et 32 % offrent des activités (piscine, sport ou bien-être).

Parallèlement, durant les trois dernières années, 70 % des professionnels déclarent avoir adapté leur stratégie commerciale, via Internet essentiellement et la multiplication des canaux de distribution (sites marchands, ventes flash, promotions). La quasi-totalité des établissements possède un site Internet (93 %) qui permet la réservation et le paiement en ligne dans 30 % des cas. Ils sont en outre 37 % à être équipés de logiciels spécifiques type Gestion de la Relation Client. Cependant, les professionnels restent 39 % à ne pas travailler avec des Tour-operators. Dans ce contexte, les hôteliers sont majoritairement favorables à la création d'un label corse de l'hôtellerie (72 %) et à la mise en place d'actions collectives (83 %). Enfin, plus de la moitié déclare de pas modifier ses tarifs d'une

Croissance des chambres d'hôtels offertes dans les 3 et 4 *

Evolution du nombre d'hôtels et du nombre de chambres par catégorie



Source : Insee-DGE.

année sur l'autre. En revanche, sept sur dix adaptent leurs prix durant la saison.

Et des campings de plus en plus équipés

A l'image des hôtels, le nombre de campings augmente faiblement. Seulement 10 établissements supplémentaires ont été créés en quatre ans, avec une hausse des structures classées au détriment des non classées.

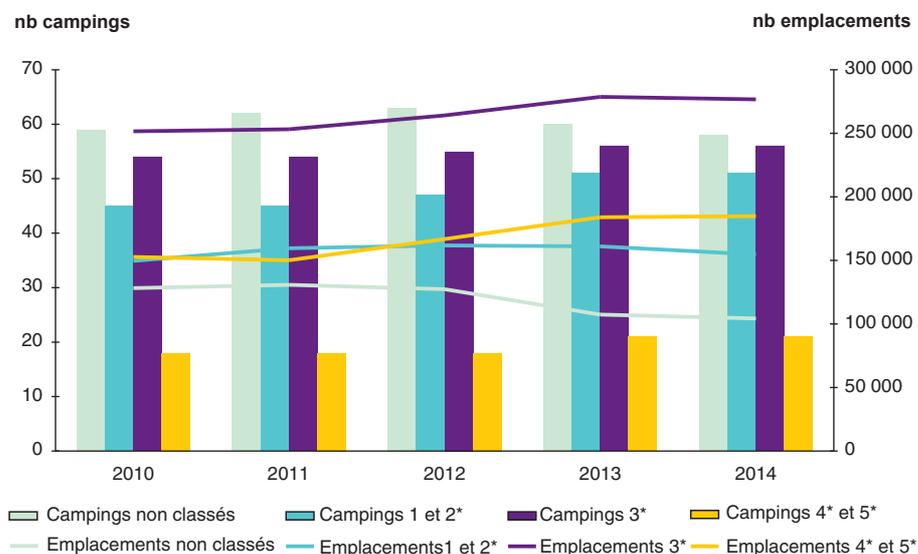
En revanche, leur capacité d'accueil se développe grâce à l'essor des emplacements équipés en habitations légères de loisir

(+ 29 %), le nombre d'emplacements nus restant stable sur la période. Cette forte croissance des emplacements équipés est particulièrement importante dans les 4* et plus (+ 47 %) et plus généralement dans l'ensemble des campings classés (+ 30 %). Au contraire, les campings non classés enregistrent une baisse de leurs emplacements, qu'ils soient nus ou équipés.

Ainsi, aujourd'hui, les emplacements équipés représentent 24 % de la capacité d'accueil de l'hôtellerie de plein air. Cette proportion augmente avec la catégorie du camping : elle passe de 7 % dans les non

Croissance des emplacements disponibles dans les campings 3 et 4 *

Evolution du nombre de campings et du nombre d'emplacements par catégorie



Source : Insee-DGE.

classés jusqu'à 45 % chez les 4* et plus. Néanmoins, dans les campings 3 et 4*, elle demeure inférieure à la moyenne nationale (respectivement - 7 et - 3 points).

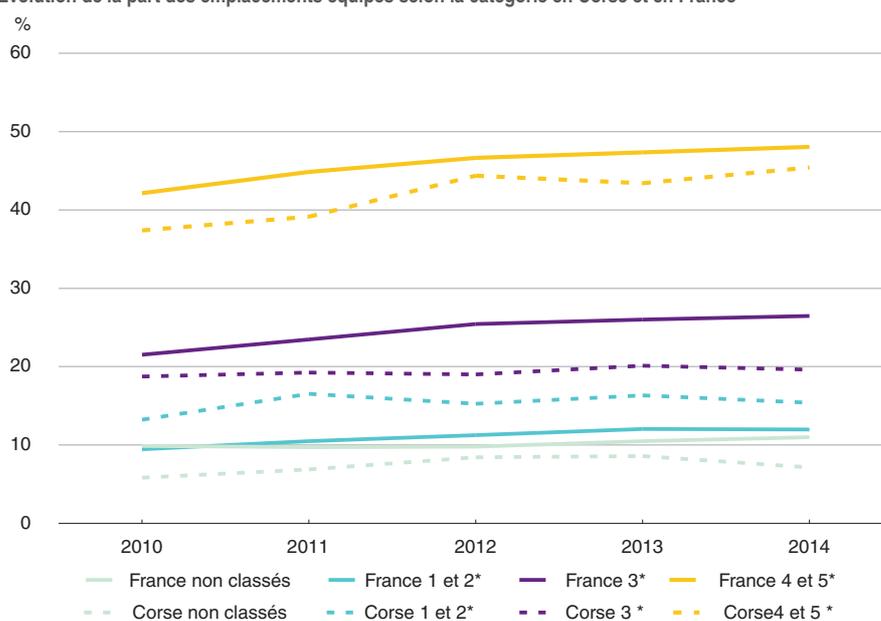
Cette transformation est le résultat d'une politique d'investissement généralisée. En effet, 95 % des socioprofessionnels ont investi dans leurs établissements au cours des cinq dernières années, très majoritairement pour des travaux de modernisation (83 %), ainsi que pour des créations de services (30 %). Ces socioprofessionnels sont essentiellement des gérants propriétaires (à 80 % de leurs terrains et/ou du fonds de commerce et à 92 % de leurs habitations légères de loisir). Dans les cinq ans à venir, 29 % des structures pourraient faire l'objet d'une transmission qui s'inscrirait dans un cadre familial dans 90 % des cas.

Enfin, cette montée en gamme s'est accompagnée de la diversification des services offerts. Actuellement, les trois quarts des campings possèdent un bar, et la moitié un service de restauration. Deux établissements de plein air sur trois proposent des d'activités, au premier rang desquelles la présence d'une piscine (60 %) et des animations culturelles (40 %).

La commercialisation a également évolué : 90 % des établissements sont équipés d'un site Internet, permettant la réservation dans 44 % des cas et l'achat en ligne pour 21 %. Enfin, un camping sur deux est équipé d'un

Les campings corses restent moins équipés en bungalows que sur le Continent

Evolution de la part des emplacements équipés selon la catégorie en Corse et en France



Source : Insee-DGE.

ou plusieurs outils informatiques spécifiques, type gestion des locations ou gestion des relations clients qui permettent à 41 % d'entre eux de pouvoir obtenir des données de fréquentation fiables de façon instantanée. Toutefois, le travail avec des Tour-operators ne concerne qu'un tiers des

campings, ceux-ci réalisant 93 % de leur chiffre d'affaires avec des clients directs. Comme pour l'hôtellerie classique, les socioprofessionnels se déclarent à 69 % favorables à la mise en place d'un label de l'hôtellerie corse de plein air. ■

L'hébergement locatif : une offre importante en établissements mais faible en capacité

Le secteur de l'hébergement locatif saisonnier comprend près de 3 500 structures recensées par l'ATC proposant quelques 15 000 couchages. Ainsi, malgré le volume important d'établissements (trois fois plus en nombre que l'hébergement marchand en hôtels, campings et AHCT), cette offre ne représente que 8 % de la capacité d'accueil de la Corse au mois d'août.

Un peu moins de la moitié de ces hébergements sont classés (appellation « meublés de tourisme » stricto-sensu), dont près de la moitié en 1 et 2*.

Par ailleurs, 1 500 établissements classés ou non, sont affiliés à un label, la grande majorité à celui des gîtes de France (85%), d'autres labels (Clévacances, Bienvenue à la ferme essentiellement) se partageant le reste.

Nombre de structures et capacité d'accueil selon leur classement et leur labellisation en 2014

	Nombre	Capacité jour
Hébergement locatif	3 442	14 809
dont : classés	1 493	6 459
dont : 1 et 2* (%)	47	41
dont : 3 étoiles (%)	36	38
dont : 4 et 5 étoiles (%)	17	21
dont : labellisés	1 500	nd
dont : gîtes de France (%)	85	nd

nd : non disponible

Source : ATC, Base info tour.

Sources

Le fichier des hébergements touristiques marchands (source Insee-DGE) est celui qui sert de base à l'échantillonnage des enquêtes de fréquentation touristique qui sont réalisées nationalement auprès des hôtels, campings et Autre Hébergements Collectifs de tourisme.

Infotour : base de données de l'Agence du tourisme de la Corse (ATC) mutualisée avec les offices de tourisme, recensant tous les types d'hébergement. Cette base de données en réseau avec l'ensemble des pays touristiques est mise à jour quotidiennement.

Les Enquêtes ATC sur l'hébergement marchand :

Etude hôtellerie : réalisée auprès de 463 hôtels, du 2 février 2013 au 26 avril 2013. Taux de réponse : 53 % (244 répondants). Représentativité territoriale et par catégorie.

Lien : <http://corsica-pro.com/telechargement/!/telechargement/2012-etude-hotellerie>

Etude hôtellerie de plein air (HPA) : réalisée auprès de 121 établissements, du 28/04/14 au 13/06/14. Taux de réponse : 48 % (101). Représentativité territoriale et par catégorie.

Lien : <http://corsica-pro.com/telechargement/!/telechargement/2014-etude-hotellerie-de-plein-air>

Classification Atout France : la loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a réformé le classement des hébergements marchands. De 1* à 5*, les hébergements classés bénéficient désormais d'étoiles adaptées aux standards internationaux. Ce classement facilite la distribution des hébergements auprès des différents partenaires commerciaux ou promotionnels. Le classement est volontaire et valable cinq ans, l'ancienne classification étant caduque depuis le 23 juillet 2012. Les statistiques présentées cumulent donc des résultats sur les établissements appartenant à l'ancien et au nouveau classement.

Définitions

AHCT : autres Hébergements collectifs de tourisme tels que résidences de tourisme et hôtelières, villages de vacances, maisons familiales, centres internationaux de séjour, centres sportifs et auberges de jeunesse.

Emplacements nus : dans les campings, emplacements dépourvus de toutes formes d'hébergements. Les emplacements prévus pour le stationnement des camping-cars sont considérés comme des emplacements nus.

Emplacements équipés ou locatifs : dans les campings, emplacements dotés d'un hébergement (bungalow, bungatoile, mobil-home, habitation légère de loisir...).

Places-lits ou lits touristiques : il s'agit de la capacité d'accueil des hébergements exprimée en lits. Selon la Direction du Tourisme (DGE), la méthode de calcul utilisée (hors capacité réelle déclarée) est la suivante :

- nombre de lits en hôtels : nombre de chambres x 2 ;
- nombre de lits en hôtellerie de plein air (camping) : nombre d'emplacements nus x 3 ; nombre d'emplacements équipés x 4 ;
- nombre de lits en AHCT : nombre d'unité d'hébergement x 4.

Cette capacité peut être exprimée en moyenne journalière, mensuelle ou être cumulée sur une année.

Hébergement locatif : villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.

Le classement « meublé de tourisme » n'étant plus un pré-requis à la labellisation, certains meublés labellisés ne sont donc plus classés.

Pour en savoir plus

- « Enquêtes qualitatives de l'ATC », <http://www.corsica-pro.com/>
- « Bilan annuel du tourisme Corse », 2014, Insee, ATC, juin 2015
- « Mémento du tourisme, édition 2014, Direction du tourisme (DGE) », <http://www.entreprises.gouv.fr/etudes-et-statistiques/memento-tourisme-edition-2014>