

**HAMMAMET DE LA BOURGADE A LA STATION TOURISTIQUE  
INTERNATIONALE**

**COLLOQUE TOURISME ET VILLE**

**TOURISME ET EXTENSION URBAINE**

**HAMMAMET 2000**

**Auteur : Abdallah GABSI.**

**Eneignant Chercheur à Toulouse.**

**Originaire de Hammamet (Tunisie).**

**Diplômé des Universités françaises.**

**Docteur en Droit international et européen.**

**Docteur en Aménagement de l'espace, Urbanisme.**

**Docteur en Gestion.**

**Docteur d'Etat en Sciences économiques (Economie internationale, Economie  
du Tourisme.**

# BASSIN MÉDITERRANÉEN



## TOURISME ET VILLE

**POLITIQUE DE LA VILLE, TOURISME ET EXTENSION URBAINE**

sous la direction de

**Jean-Marie MIOSSEC**

**Abdallah GABSI**

**Patrick DENOUX**

---

Cet ouvrage a été réalisé grâce au concours de :  
la Mairie de HAMMAMET (TUNISIE)  
l'Unité de recherche sur le Bassin Méditerranéen de l'Institut Catholique de Toulouse  
l'ERESI, Université de Toulouse-le-Mirail

**HAMMAMET DE LA BOURGADE  
A LA STATION BALNEAIRE INTERNATIONALE  
HISTOIRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN**

*Abdallah GABSI  
Institut Catholique de Toulouse  
Unité de Recherche sur le Bassin Méditerranéen*

*Ce ne sont pas les murs qui font une ville,  
mais bien les hommes qui y vivent.  
Platon.*

Les pays d'Afrique du Nord sont partagés sur le choix du tourisme comme facteur de croissance et développement économique. Dès le début des années soixante. La Tunisie en a fait un secteur d'appoint pour éponger le déficit de la balance des paiements. A partir de 1972, avec l'abandon du système coopératif et le retour au système libéral, ce secteur est devenu un véritable pilier de l'économie tunisienne dans laquelle, il n'a cessé de développer et confirmer sa place.

Ce choix a entraîné le pays dans une course aux investissements hôteliers et extra hôteliers financés par des capitaux nationaux et étrangers, visant l'apport de devises, la création d'emplois et l'effet d'entraînement sur les autres secteurs d'activités.

Cela s'est traduit nettement à travers les réalisations touristiques dans les différentes zones privilégiées comme Hammamet, située au sud de la presqu'île du Cap-Bon, unité géographique qui se distingue du reste du pays et qui est séparée du continent européen par 140 km seulement<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> SIETHOM, H., *Les fellabs dans la presqu'île du Cap-Bon*. Publication de l'université de Tunis.

Hammamet, en raison de ses potentialités géographiques, historiques, climatiques, sociologiques fut élue par l'État pour asseoir sa politique économique et sociale. Elle devint l'un des champs favoris pour la réalisation de ses politiques et stratégies. Aussi peut-elle être considérée comme le berceau puis la capitale du tourisme tunisien.

Hammamet, qui est devenue, très vite, une ville importante et célèbre, est restée depuis toujours une bourgade, repliée sur elle-même. Ses habitants avaient pour activités principales l'agriculture et la pêche. Le tourisme était quasiment inexistant. Cette situation n'a pu durer : le tourisme a métamorphosé son espace et transformé ses activités.

Les facteurs, déjà cités, ont favorisé certes le développement touristique, mais l'action de l'État visant aussi l'équilibre intersectoriel et interrégional, demeure fondamentale. En effet, en se dotant de différentes institutions (Agence de Promotion des Investissements, l'Agence Foncière Touristique, le Fonds de Promotion des Investissements et de Décentralisation Industrielle, l'O.N.T.T, S.H.T.T...) il a joué un rôle clé pour les phases de lancement et de développement notamment. Entre l'engagement et le désengagement pour tel ou tel type d'investissement (infrastructure, superstructure), il a cherché constamment à piloter directement ou indirectement cette activité, en phase de maturité aujourd'hui<sup>2</sup>. Les organismes et institutions étatiques en ont fait un champ privilégié d'investissements collectifs et spécifiques du tourisme<sup>3</sup>.

L'État a, donc, été le premier à investir dans l'hôtellerie par le biais de la SHTT, et ce, pour montrer les méthodes à employer et les possibilités offertes par ce secteur. L'O.N.T. a suscité et réalisé avec l'O.N.A.S, la STEG, le Ministère de la Culture, le Gouvernorat et la Municipalité, l'investissement en infrastructures dans les zones touristiques dont Hammamet.

A dominante agricole auparavant et touristique aujourd'hui, Hammamet a vu son espace servant l'agriculture accaparé par le tourisme.

---

SETHOM, H., 1979, *Influence du tourisme sur l'économie et la vie régionale dans la zone de Nabeul-Hammamet*. Publication de l'Université de Tunis.

<sup>2</sup> GABSI, A., 1984, *Analyse socio-économique et spatiale du tourisme en Tunisie de 1962 à 1982 Le cas de Hammamet*, Thèse de Doctorat, Université Toulouse-le- Mirail, 819 pages

<sup>3</sup> DEWAILLY, Jean Michel, 1990, *Tourisme et Aménagement en Europe du Nord*, Ed. Masson. Coll. Géographie. 248 p., Paris.

Compte tenu de l'étendue du terrain des hôtels, il est incontestablement, un gros consommateur d'espace mais aussi d'eau<sup>4</sup>.

Le tourisme, par ses effets induits, est une activité dynamisante et urbanisante. Il entraîne, cependant, des problèmes divers pour lesquels des solutions doivent être trouvées.

Quels sont donc les principaux coûts et apports du tourisme et leurs impacts sur l'urbanité, l'extension urbaine et l'organisation de l'espace urbain ? Cela pour un développement durable et une préparation du secteur touristique à la mondialisation à laquelle le pays s'apprête à participer.

### **I. LA POLITIQUE TOURISTIQUE : LES INTERVENTIONS DU SECTEUR PUBLIC ET DU SECTEUR PRIVE.**

Pour une activité nouvelle, les interrogations sur la politique de gestion à entreprendre s'imposent. Le pragmatisme fut, depuis le début adopté. Il a été à l'origine de l'essor remarquable enregistré par cette activité de services qu'on voulait, de par la taille des hôtels et l'intensité des capitaux qu'elle a drainés, une industrie.

La Société Hôtelière Touristique Tunisienne (S.H.T.T), créée par l'État en 1959, a construit et mis en exploitation l'hôtel « Miramar ». Celui-ci a servi à l'État pour attirer les investisseurs privés en leur montrant les différentes possibilités d'exploitation de ce nouveau secteur ainsi que sa rentabilité permettant de récupérer rapidement le coût du capital.

D'autres hôtels, connus sous le nom de TANIT ont pu être construits par cette même société à Hammamet et ailleurs (Jerba, Sousse, Monastir...). La part de l'État dans l'investissement hôtelier était, entre 1962 et 1964, de 93 %. Face à la rapidité avec laquelle la réponse du secteur privé s'est faite ; la part de l'État dans le total des investissements hôteliers n'a cessé de chuter au fil des années. Le caractère privé de l'investissement hôtelier est d'autant plus apparent aujourd'hui que la société d'État (S.H.T.T) a procédé à la vente de ses hôtels aux particuliers. Ce phénomène a dû être stimulé par les déficits enregistrés par les hôtels de la société

---

<sup>4</sup> Des hôtels en Tunisie ont été réalisés sur un vaste espace. Tanit Monastir a une superficie de 230 000 m<sup>2</sup>.

publique et dont les directeurs ont créé, plus tard, leurs propres hôtels qu'ils ont réussi, par contre, à rentabiliser.

Le déficit des hôtels de l'État trouve plusieurs explications. L'État était le premier à respecter les règles du droit du travail et de sécurité sociale. Les travailleurs, dans ces hôtels, bénéficient d'un certain nombre de privilèges (salaires minimum, stabilité de l'emploi...). Le taux de rotation de la clientèle était d'autant plus fort dans ces « hôtels témoins » que l'usure de leurs équipements était rapide. Paradoxalement, une rentabilité n'a pu être dégagée même si celle-ci doit être fonction du chiffre d'affaires

De 36 hôtels en 1980, Hammamet passe à 76 hôtels en 1996, regroupant respectivement 12 047 lits et 29 510 lits soit une augmentation de 145 %.

L'espace touristique est, aujourd'hui, très important et le tourisme continue à étendre son champ d'action. Outre la multiplication du nombre d'hôtels, ceux existants ont accru leur capacité d'accueil. Ainsi, la part de la surface bâtie, qui était, au départ, de 10 % par rapport à la superficie totale du terrain, ne fait qu'augmenter depuis.

Sur dix hôtels construits au début de l'activité touristique 1963-1970, certains, d'entre eux, ont doublé leur capacité d'accueil. Il en est ainsi pour le « Miramar », « Sheraton » « Hammamet Beach ». Pour l'ensemble de ces 10 hôtels l'accroissement moyen est de 73 %.

### 1. Évolution de la capacité d'accueil des hôtels

Hôtels	1980	1996	Evolution
MIRAMAR	305	669	2,19
LES ORANGERS	435	765	1,75
EL BOSTEN	764	1 254	1,64
OMAR KHAYAM	484	768	1,58
SHERATON	204	410	2,00
HAMMAMET	420	674	1,60
MEDITERRANEE	340	650	1,91
PARADIS	442	682	1,54
TANFOUS	460	734	1,59
HAMMAMET BEACH	366	730	1,99
	4 220	7 336	1,73

A partir de « Tarifs individuels – Tourisme et service ». O.N.T.T

Les hôteliers ont opté pour cet accroissement pour bénéficier de l'économie d'échelle : plus la taille de l'hôtel s'accroît et plus la rentabilité augmente par la baisse des charges fixes unitaires, parties intégrantes du coût de production unitaire constituant la base du prix à pratiquer que l'on veut compétitif. Aujourd'hui, la crise économique, qui a épargné jusqu'ici l'industrie des loisirs, commence à faire réfléchir ses exploitants. Elle les pousse à opter pour une gestion prudente et scientifique c'est à dire non intuitive : le pragmatisme a ses limites. Une mauvaise conjoncture économique peut déséquilibrer ces entreprises et leur faire subir des pertes et affecter les unités du processus de production touristique qui sont tout à fait interdépendantes : tours opérateurs, agences de voyage, compagnies aériennes...

Il en est ainsi pour le Club Méditerranée qui se présente certainement parmi les principaux acteurs du tourisme tunisien et qui enregistre ces dernières années des pertes croissantes pour ne pas dire gigantesques, terme déjà employé pour traduire la gravité de sa situation : ces pertes ont été évaluées à 1,3 milliard de francs pour l'exercice 96-97, résultat plus désastreux que celui de l'année 95 soit 740 millions de francs<sup>5</sup>.

La superficie touristique de la zone de Hammamet-Nabeul, définie par trois décrets est des plus importantes : 7 000 ha.

Elle vient en tête pour la capacité de saturation, fixée à 57 874 lits dont 37 133 seulement pour Hammamet.

Celle-ci s'apprête à approcher puis à dépasser ce seuil de saturation. En 1980, avec 12 047 lits, elle a atteint le tiers de ce seuil. En 1996, elle atteint 80 % de ce seuil avec 29 510 lits.

En y intégrant le programme immobilier et les projets Marina et Médina à réaliser dans cette zone, le nombre de lits sera de 23 032 sur une superficie totale de 227 Ha.

### **A) L'investissement en infrastructures**

L'O.N.T.T se présente depuis le début comme l'investisseur clé en matière d'infrastructure du tourisme. A Hammamet, sa contribution, qui varie selon la nature de l'investissement, atteint les 98 %.

---

<sup>5</sup> « L'année noire du Club Med », 1998, in *Le Point*, N° 1323. Janvier, Paris, pp. 64-69.

## 2. Répartition des investissements en infrastructures réalisés par l'O.N.T.T (en Dinars)

Nature de l'investissement	Total	ONTT	$\frac{\text{ONTT} \times 100}{\text{TOTAL}}$
Restauration du rempart	55 000	10 000	18
Aménagement Site Puput	15 000	6 000	40
Construction de route	100 000	100 000	100
Construction d'école hôtelière	2 300 000	2 300 000	100
Eclairage route touristique	20 000	20 000	100
	2 490.000	2 436 000	98

A partir du rapport de la Municipalité d'Hammamet.

L'État, soucieux d'aider constamment à la promotion du tourisme, cherche à concevoir et à réaliser des programmes pour éviter aux régions touristiques tout clivage ou déséquilibre. Il a créé, par conséquent, des terrains de Golf dont un à l'entrée de l'autoroute de Hammamet vers Tunis.

Il a de même favorisé le développement du mobilier urbain, source d'enrichissement du produit touristique. La Mairie de Hammamet, avec les organismes étatiques et touristiques, a doté la ville de panneaux de signalisation, d'éclairage des rues et des routes touristiques, de bancs publics, d'une maison de jeunes pour les nationaux et les étrangers, d'équipements sportifs (tennis...).

### **B) L'agence foncière touristique : un exemple des organismes étatiques au service de l'investissement touristique.**

Pour la zone de Hammamet, l'A.F.T joue un rôle primordial pour l'achat et la vente ou l'échange de terrain aménagé contre terrain exproprié.

Les termes de l'échange de terrain varient selon la nature du projet auquel le terrain va servir<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> CHAPOUTOT, Jean, 1990, « Tourisme – Alternative à l'aménagement en Tunisie » in *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, N° 4., pp. 511-522.

### Échange de terrain aménagé et de terrain exproprié

Catégorie du projet	M <sup>2</sup> sur un îlot	M <sup>2</sup> de terrain exproprié
Projet résidentiel	1	2
Projet d'appart-Hôtel	1	3
Projet hôtelier et animation en front de mer ou sur esplanade	1	4

Source : Rapport A.F.T

Comme le fait apparaître ce tableau, c'est la catégorie du projet qui détermine les rapports d'échange. En effet, même si le terrain exproprié est en bordure de mer, son échange contre du terrain aménagé doit se faire sur la base 4 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> pour les projets hôteliers et d'animations en front de mer ou sur l'esplanade. Les termes de l'échange deviennent de 2 pour 1 pour les projets résidentiels et de 3 pour 1 pour les appart-hôtels.

Pour l'écart des superficies des terrains échangés, l'A.F.T paye au propriétaire le prix d'acquisition plus les frais qui lui sont liés.

L'A.F.T acquiert le terrain en l'État, pour cause d'utilité publique, au prix de 5 dinars le m<sup>2</sup> et après son aménagement, elle le revend à 15 dinars soit trois fois le prix d'acquisition. Ce prix de revente pratiqué par l'A.F.T ne lui permet, cependant, aucune marge bénéficiaire dans la mesure où il lui permet de couvrir le prix d'acquisition des terrains et le coût de leur aménagement. Cette façon de fixation des prix permet à l'A.F.T de revêtir la qualité d'organisme public à but non lucratif même si juridiquement, on lui reconnaît celle d'organisme public à caractère industriel et commercial.

17 % des 277 hectares servant la zone intégrée de Hammamet-Sud ont été acquis par l'A.F.T à l'amiable. Les 83 % restant ont été expropriés pour cause d'utilité publique à raison de 5 dinars le m<sup>2</sup><sup>7</sup>.

Les terrains de Hammamet-Sud ne présentent pas la même qualité pour l'agriculture que ceux situés au nord comme au sud du fort d'Hammamet.

<sup>7</sup> 10 FT = 1,860 DT.

Alors que les premiers hôteliers, qui avaient un plus grand choix pour l'emplacement, ont construit leurs entreprises sur un espace en pente douce vers la mer, ceux de Hammamet-Sud doivent retenir un des lots faisant partie de la zone intégrée sur un terrain plat.

**Coût d'aménagement des terrains  
(Montant en milliers de dinars)**

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT	POURCENTAGE
Terrassement	3 500	19.5
Voirie	5 220	29.0
Eau potable	1 675	9.4
Assainissement		
- Eaux usées	3 375	18.0
- Eaux pluviales	2 400	13.4
Electricité	960	5.3
Gaz naturel	820	4.6
<b>Totaux</b>	<b>17 950</b>	<b>100</b>

Source : Rapport de S.E.H.D.

Bien qu'élevés, les coûts de ces investissements en infrastructures apparaissent sous-estimés puisqu'ils ne comportent pas ceux inhérents aux télécommunications et surtout le coût d'acquisition des terrains estimés pour ces 277 hectares à 13 831 000 Dinars. Le coût total de l'aménagement de cette zone intégrée « Hammamet-Sud » est estimé à près de 35 000 000 Dinars.

**C) Investissement étranger**

Dans ses discours manifestant, de façon permanente, le souci d'insérer la Tunisie dans le concert des nations développées, l'État ne cesse d'encourager l'investissement dans le tourisme et notamment dans l'hébergement, l'animation, le transport touristique, le thermalisme, le tourisme de congrès, la société de gestion d'unités d'hébergement et d'animation, l'agence de voyages touristiques. Ainsi, précise-t-il dans l'arrêté

du Ministre du tourisme et de l'Artisanat du 18 juillet 1997 « Toute personne physique ou morale tunisienne ou étrangère, résidente ou non-résidente ou en partenariat, peut investir librement conformément aux conditions d'exercice dans les activités touristiques mentionnées ci dessus ». Pour l'activité « agence de voyages touristiques » la participation étrangère est soumise à l'approbation de la commission supérieure d'investissement si elle dépasse 50 % du capital de l'entreprise. Les Italiens, les Allemands, les Irakiens et les Koweïtiens ont élu Hammamet, zone d'investissements touristiques<sup>8</sup>.

Les sociétés privées restent tout à fait guidées par la maximisation du profit. La rentabilité amène les sociétés étrangères à « sauter » les frontières de leur pays d'origine<sup>9</sup>.

Ainsi, les hommes d'affaires italiens se sont-ils intéressés après Tabarka, à Hammamet-Sud. Il s'agit de la MARINVEST, un groupe financier d'investissements touristiques et immobiliers, qui s'est proposé de réaliser un port de plaisance de 250 anneaux, une cité lacustre et un ensemble immobilier comportant un hôtel, un casino et un centre de loisirs. Ce projet exigera pour sa réalisation 70 millions de dinars et vise la création de 500 emplois.

Ce projet, d'autant plus promoteur et encourageant qu'il contribuera au développement des activités de plaisance et surtout des centres d'animation proposés à une clientèle « Haut de Gamme », améliorera l'image de marque de Hammamet. Sa réalisation par la MARINVEST a dû finalement être abandonnée au profit d'une société tunisienne.

Pour ce projet baptisé Marina-Hammamet Sud, une société anonyme a dû être constituée en 1995, de nationalité tunisienne et au capital 11 080 000 Dinars Tunisiens. Les banques ont participé aux apports du capital pour près de deux tiers. Il s'agit des banques principalement tunisiennes. L'AMEN BANK fournit 4,5 % du capital. Pour le solde soit 38 % nous retrouvons comme actionnaire la Société d'Études de Hammamet Sud, l'Agence Foncière Touristique et quelques hôteliers tunisiens dont

<sup>8</sup> SIGNOLIS, P., 1978, « Les effets géographiques des investissements étrangers en Tunisie », Université de Poitiers – *Études Méditerranéennes*, fasc. 1, pp. 3-60.

<sup>9</sup> « L'afflux des capitaux privés au sud » in *Alternatives Économiques*. Hors Série. N° 34, Paris, pp. 58-59.

deux ayant un apport individuel représentant le double de celui effectué par l'Amen Bank.

Ce projet comporte finalement :

- un port de plaisance de 740 anneaux
- un ensemble immobilier résidentiel comprenant 55 villas et 500 appartements.
- un ensemble commercial et d'animation.

Le coût global de cette opération est évalué à 98 Millions de Dinars dont 35 pour la réalisation du port financé pour un 1/3 par les capitaux propres de la société et pour les 2/3 restants par des crédits.

Les chantiers des centres d'hébergement hôteliers avancent dans la réalisation. Prés du tiers des 13 778 lits prévus sont aujourd'hui en exploitation<sup>10</sup>.

## II. LES EFFETS

### A) Tourisme et environnement

Les touristes comme les aménageurs des zones touristiques accordent une place de choix à l'environnement physique ou naturel, social et culturel.

Pour l'aménagement de nouvelles zones comme celle de Hammamet-Sud, les conditions d'un meilleur environnement ont dû être observées pour assurer à cette nouvelle zone sa réussite et enrichir par voie de conséquence le produit touristique tunisien.

Les investissements touristiques en infrastructures et en superstructures ainsi que leur exploitation affectent l'environnement notamment par la production d'eaux polluées. Pour préserver

---

<sup>10</sup> MIOSSIC, Jean-Marie, 1996, *Le tourisme en Tunisie, un pays en développement dans l'espace touristique international*, Thèse de Doctorat d'État, Université François Rabelais, Tours, 1 333 pages.  
MIOSSIC, Jean-Marie, 1973, Présentation d'une photographie aérienne d'espace touristique en Afrique du Nord : Hammamet (Tunisie) – *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*. Tome 7 – Fasc. 1 Janvier-Mars, p. 41-63.

l'environnement, une station d'épuration des eaux, comme celle construite dans la grande place du centre ville, a pu être réalisée.

L'environnement pour la réussite du projet doit être préservé et mis en valeur. Ainsi la mise en place d'un plan d'aménagement paysager, partie intégrante du plan d'aménagement de la zone, a dû être établi et réalisé, et ce, pour lui assurer la qualité souhaitée.

Cela ne serait possible sans la préservation et la promotion des espaces verts. Faut-il rappeler, pour Hammamet-Sud, que 5 Ha 72 A 96 Ca soit 2% de la superficie totale de la zone sont consacrés à l'espace vert.

Le plan prévoit le remplacement des arbres arrachés et la plantations de nouveaux arbres sur les bordures des voies notamment. Il prévoit également l'aménagement et la cession à la municipalité des espaces verts réalisés par les lotisseurs à l'intérieur de leurs îlots.

La plage constitue un atout majeur des stations touristiques. Leur entretien contribue à l'amélioration de leur qualité. La Mairie a joué un rôle primordial à cet effet.

Les hôtels existant au nord comme au sud d'Hammamet donnent directement sur la plage. Cela n'est pas le cas à Hammamet Sud où une route séparant Hôtels et plage, facilite l'accès au public. C'est une solution pour rendre les plages réellement publiques de droit ou de fait.

## **B) La diversification du produit.**

Les décideurs touristiques restent convaincus qu'un pays qui ne développe pas sa capacité et son produit d'une année à l'autre risque de réduire l'intérêt que pourraient lui porter les tours opérateurs<sup>11</sup>.

Une concurrence vive se joue non seulement entre les établissements mais aussi entre les régions.

Le tourisme de masse a favorisé la construction d'établissements hôteliers de moyenne gamme. Sur ce plan, le modèle présenté par l'État, par le biais de la S.H.T.T, a été scrupuleusement suivi. On constate une prépondérance des « 3 étoiles ». Hammamet, une des plus importantes et

---

<sup>11</sup> « Ces pays du Sud qui émergent », 1997, in *Alternatives Economiques*, Numéro Hors Série N° 34, pp. 50-51, 4<sup>ème</sup> trimestre, Paris.

réputées stations touristiques ne comptait, jusqu'à 1972 aucun hôtel « 4 étoiles ». Le « Sindbad » n'a accédé à cette catégorie qu'en 1973. En y ajoutant le « Sheraton » et le « Phénicia », Hammamet ne comptait que 3 « 4 étoiles » sur les 30 établissements créés entre 1959 et 1980, soit un sur dix. Ce rapport avoisine celui calculé pour toutes les zones touristiques privilégiées. Cependant, une concentration relative des hôtels haut de gamme reste favorable à Sousse-Kairouan, Monastir-Mahdia et Tunis-Zaghuan.

Par l'édification de la zone de Hammamet – Sud, les décideurs hôteliers visent à consolider l'image de marque de Hammamet et lui éviter la banalisation relative qui la menaçait. Par la construction de « Port El Kantaoui », la zone « Sousse-Kairouan » a gagné en standing. Le haut de gamme se présente, comme un besoin des zones les plus anciennes en phase de maturité du cycle de développement touristique, aujourd'hui. Si pour Mahdia, par exemple, les treize premières unités sont de « 3 et 2 étoiles » ou non classés deux nouveaux hôtels sont « 4 étoiles » et retiennent la quasi-totalité de la capacité additionnelle en lits installés<sup>12</sup>.

L'investissement réalisé par la Tunisie à Hammamet et ailleurs en faveur de « 4 et 5 étoiles » était considéré par les décideurs comme judicieux. Il a permis à la Tunisie d'améliorer, par la stratégie de diversification, sa part de marché qu'une vive concurrence anime fortement.

Cet investissement est venu résoudre les problèmes de vétusté qui a frappé une partie non négligeable du parc hôtelier tunisien de catégorie « 2 et 3 étoiles ». Il a permis à ces hôtels de répondre aux normes de qualité que les instances de contrôle, comme l'O.N.T.T, cherchent à faire respecter.

Les spécificités régionales contribuent à la stratégie de diversification adoptée par les pouvoirs publics pour réaliser la politique touristique, pièce maîtresse de la politique économique générale. La diversification du produit favorise incontestablement le taux de retour jugé relativement faible.

Une forte concentration hôtelière caractérise encore les zones touristiques traditionnelles. Près de 30 % des projets « jeunes promoteurs » concernent la région de Hammamet. Pour Hammamet-Sud, les hôtels

<sup>12</sup> LIMAN, Z., BEILLE, J.-M., et KEFI R., 1997, « Un rêve cinq étoiles... » in *Jeune Afrique Plus*, n° 1891, pp. 67-92. Cf. Également la communication de J.-M. MIOSSIC sur Mahdia, dans cette livraison.

« jeunes promoteurs » retiennent sur les 23 032 lits à réaliser, 2882 lits, soit 12,5 %, ayant nécessité un terrain d'une superficie de 35 Ha 73 A et 88 Ca, soit 121 m<sup>2</sup> par lit alors que la moyenne est 98 mètres carrés par lit pour l'ensemble du projet<sup>13</sup>.

### C) Le développement et l'équilibre interrégional

La loi n° 90-21 du 21 mars remplacée par la loi n° 98-120 du 27 décembre 1993 vise à favoriser, notamment le développement des régions relativement attardées. En 1984, nous avons anticipé sur le suremploi de la superficie du littoral réservée aux constructions hôtelières au nord comme au sud du fort d'Hammamet<sup>14</sup>.

Cette prévision, qui paraissait à l'époque utopique, devient aujourd'hui réalité : une non-disponibilité des terrains caractérise aujourd'hui Hammamet. Pour les « nouveaux promoteurs », l'orientation vers d'autres zones offrant cette disponibilité de terrains s'impose. Il en est ainsi pour la nouvelle station « Hammamet Sud » aménagée pour cela.

#### Cout de projets par region touristique

REGIONS	COUT en millions de Dinars	PROJET Nombre	Coût unitaire Moyen	LIT Nombre	Coût. Unitaire Moyen/lit
Hammamet	119 803	32	3 743 ,840	4 093	29 270
Tunis	51 950	13	3 996 150	1 613	32 607
Bizerte-Tabarka	16 820	6	2 803 333	621	27 085
Sousse-Kairouan	39 232	17	2 307 760	1794	21 868
Monastir-Mahdia	61 930	20	3 096 500	2 204	28 098
Jerba-Zarzis	87 850	21	4 183 300	2 882	30 482
Sud	4 720	2	2 360 000	222	21 261
TOTAL	382 305	111	3 444 180	13 429	28 468

Rapport des investissements de l'ONTT (1997).

<sup>13</sup> Rapport du projet société d'étude et de développement de Hammamet-Sud (Juillet 1995).

<sup>14</sup> GABSI, A., 1984, « Analyse socio-économique et spatiale du tourisme en Tunisie de 1962 à 1982. Le cas de Hammamet », Thèse de Doctorat, Université Toulouse-le- Mirail, 819 pages.

Les aides diverses, accordées dans le cadre des zones d'encouragement au développement régional, visent à atténuer ce phénomène de concentration. Et pourtant, les indicateurs calculés dans ce tableau précédent mettent en évidence de nouvelles constructions hors zones touristiques traditionnelles sans pour autant enrayer cette concentration qui aggrave les problèmes socio-économiques et urbains pour lesquels l'État, les pouvoirs régionaux (Gouvernorat), et locaux (la Mairie), en concertation avec les différents acteurs du développement, s'efforcent de trouver des solutions. Cette coordination des actions des différents acteurs du tourisme guide les programmes ou plans. A ce propos, M. Salaheddine Maâoui, Ministère du tourisme et de l'artisanat précise « Je dois souligner qu'il y a une convergence de vues totale entre l'État, l'Administration, et les opérateurs du tourisme sur le diagnostic et surtout sur les réformes nécessaires à entreprendre et qui sont inscrites dans les objectifs du IX<sup>e</sup> plan »<sup>15</sup>.

Très attachés à Hammamet, les nouveaux promoteurs préfèrent y investir même en deuxième zone alors qu'ils ont la possibilité de le faire sur le front de mer hors zones touristiques traditionnelles<sup>16</sup>.

Aussi relève-t-on 12 unités hôtelières regroupant 1 664 lits réalisées sur la deuxième zone.

La révision du plan d'aménagement s'accorde avec la loi du 27-12-93 dans la mesure où il permet la diversification et l'introduction de parcelles de superficie réduite pour les établissements hôteliers. Ainsi Hammamet-Sud a-t-elle pu être ouverte également aux « nouveaux promoteurs » venant contribuer à la stratégie de diversification dictée par l'État et ses opérateurs.

Un cadre institutionnel et une réglementation économique ont donc encouragé l'investissement touristique dans les zones prioritaires. Les

---

<sup>15</sup> « Les nouvelles tendances du tourisme tunisien », 1997, in *Réalités –Sup. Économique*, Dossier Tourisme, pp. 38-64. Juillet, Tunis.

<sup>16</sup> Dans les nouvelles zones touristiques, en dehors des 7 zones touristiques « pionnières » (Tunis Nord, Tunis Sud, Hammamet-Nabeul, Sousse, Kairouan, Jerba, Zarzis). Aucune implantation ne se réalise hors zone touristique. NDI.R.

mesures fiscales et financières et la législation relative à l'investissement ont servi d'instrument conditionnant le développement de ce secteur<sup>17</sup>.

La taille plus grande permet, incontestablement, de dégager une économie d'échelle, mais exige des capitaux plus importants dont la collecte se trouve remise en cause par la difficulté de mobiliser les fonds nécessaires. Cette difficulté est aggravée, aujourd'hui, par l'étroitesse du marché financier.

Nul ne peut douter que l'environnement sous toutes ses formes participe à la qualité du produit touristique. Celle-ci conditionne fondamentalement le choix de la destination et par voie de conséquence l'amélioration du taux de retour, parmi les indicateurs d'appréciation de cette qualité escomptée. Cet environnement paraît difficile à préserver sans la mise en place et surtout le respect d'un plan d'aménagement fondé sur la coopération et les suggestions entre les différents acteurs intéressés par l'aménagement de l'espace<sup>18</sup>.

Une station est attrayante, lorsque les aménageurs arrivent, par l'équilibre qu'ils créent, à mettre en valeur ses paysages et ses sites. Les lieux historiques, comme le fort, le souk, la mosquée de la médina, le marabout Sidi Abdulkader ..., menacés par l'usure ont dû être pris en mains pour valoriser le patrimoine historique et conditionner l'environnement socio-culturel.

Une ville est belle par l'homogénéité de ses réalisations architecturales. Consciente de l'importance que l'on doit accorder au style et au cachet architectural de la région et de ses villes, la Mairie en collaboration avec le Gouvernorat traite, l'attribution des permis de construire en commission regroupant les élus, mais aussi, les représentants des Ministères de l'Équipement, de l'aménagement, des communications...

Pour Hammamet, l'application de la politique générale de l'État a incité le pouvoir communal à intensifier son contrôle et à procéder à la destruction de tout bâtiment réalisé sans permis de construire. Par les destructions, la Mairie veut jouer le rôle légitime que lui attribue le pouvoir central dans le cadre de la décentralisation et refuser la politique du « fait

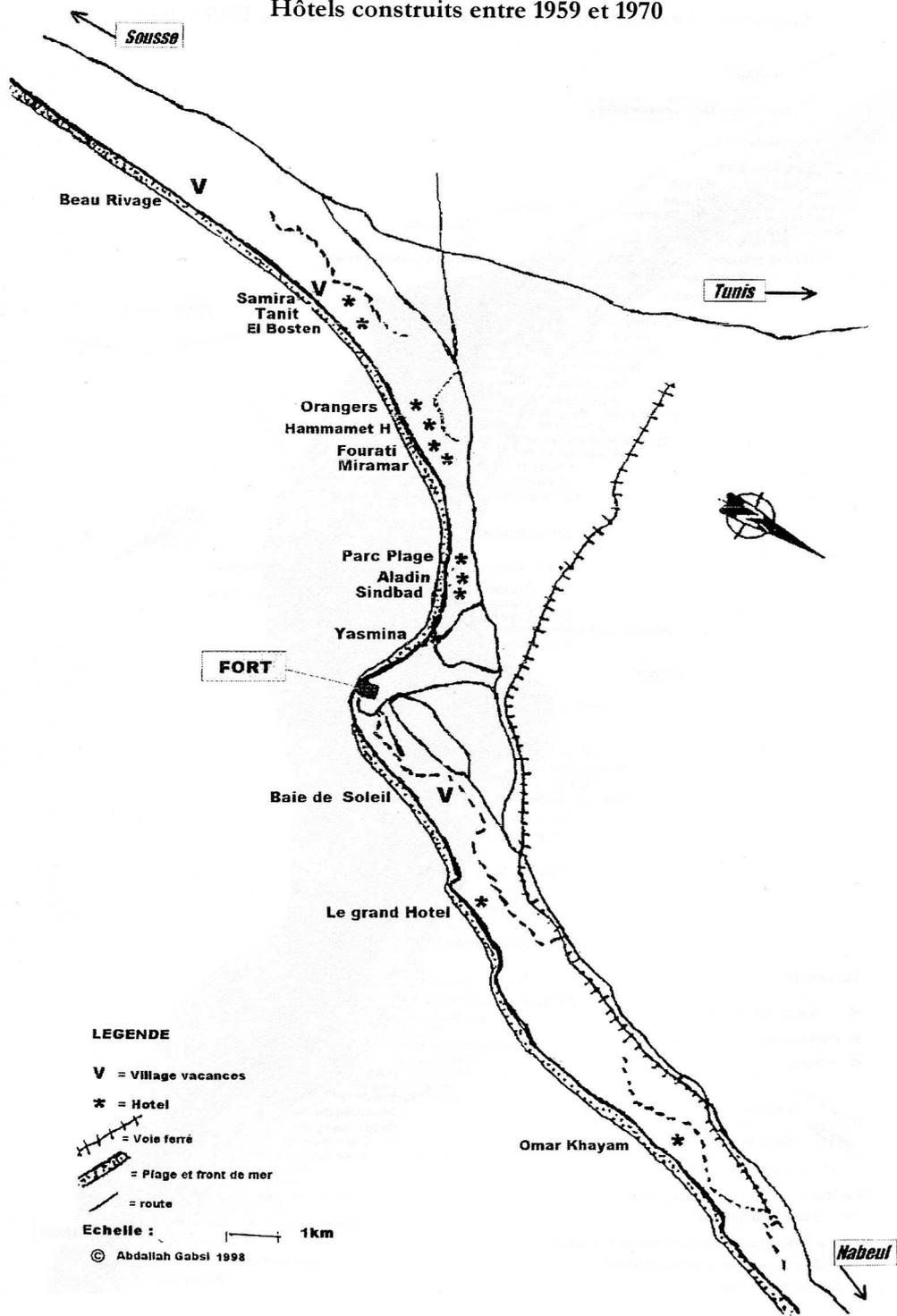
<sup>17</sup> Code des investissements touristiques. Ministère du tourisme et de l'artisanat. du 19 mars 1990 et du 27 décembre 1993.

<sup>18</sup> LABORIE, J.-P., LANGUMIER, J.-F. et DE ROO, P., 1985, « La politique française d'aménagement du territoire de 1950 à 1985 », *La documentation française*, 184 p., Paris.

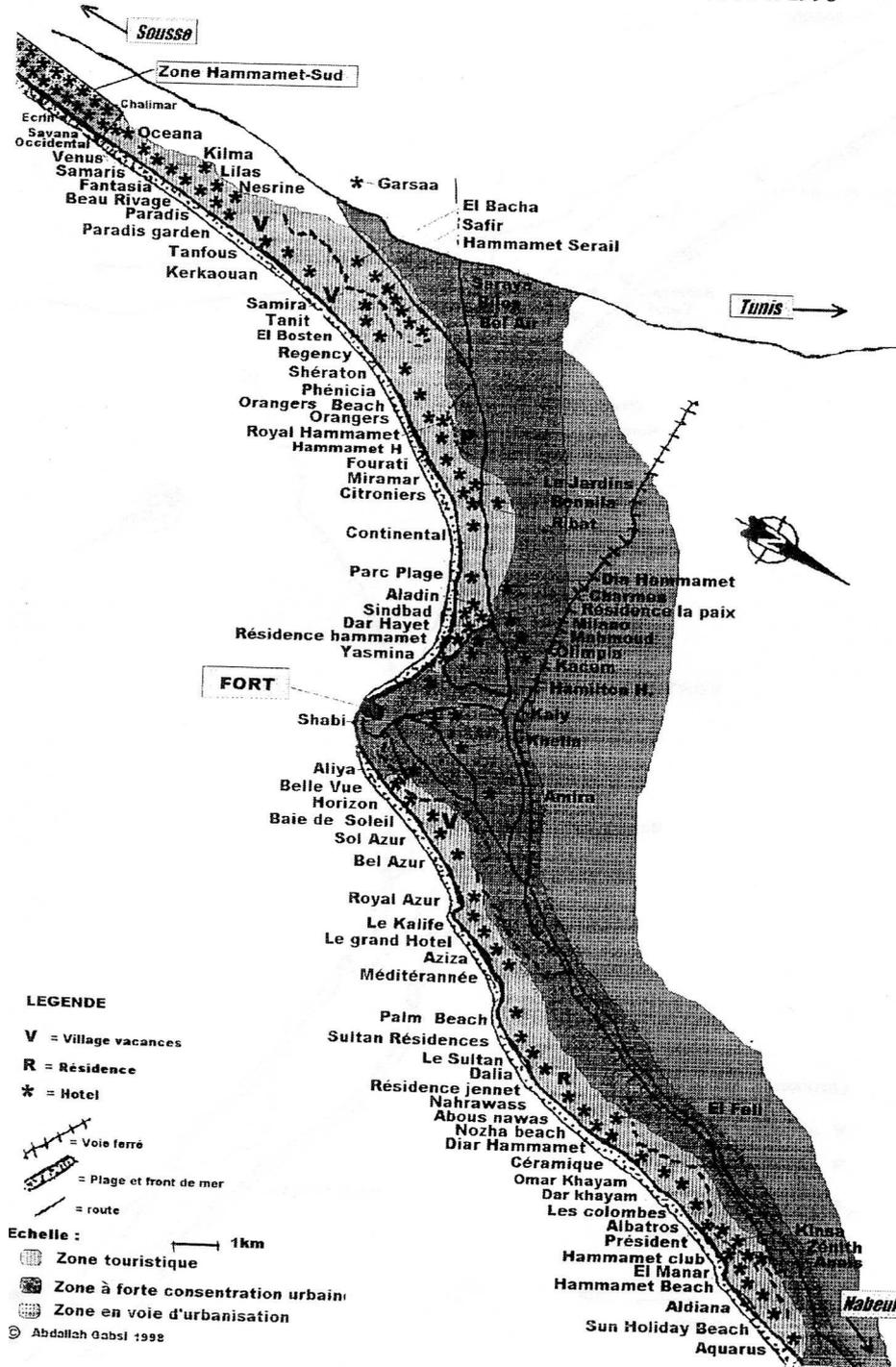
accompli » que cherchent à lui imposer certains constructeurs clandestins. Pour ne citer qu'un exemple modeste mais significatif, un abri d'ordures a été construit sans autorisation administrative par un exploitant extra-hôtelier : les murs à peine montés, le personnel communal entame leur destruction. Cet exemple était le bien venu pour le pouvoir communal. La destruction de l'édifice s'étant faite à l'extrémité de la place publique à la vue de tous. « *Que cet exemple soit retenu par tous ceux qui veulent ignorer la loi* » nous confiait un habitant présent à cette scène.

Un treizième du littoral tunisien a profité de l'aménagement touristique. Pour Hammamet, tout le littoral a servi aux constructions hôtelières et extra-hôtelières.

### Hôtels construits entre 1959 et 1970

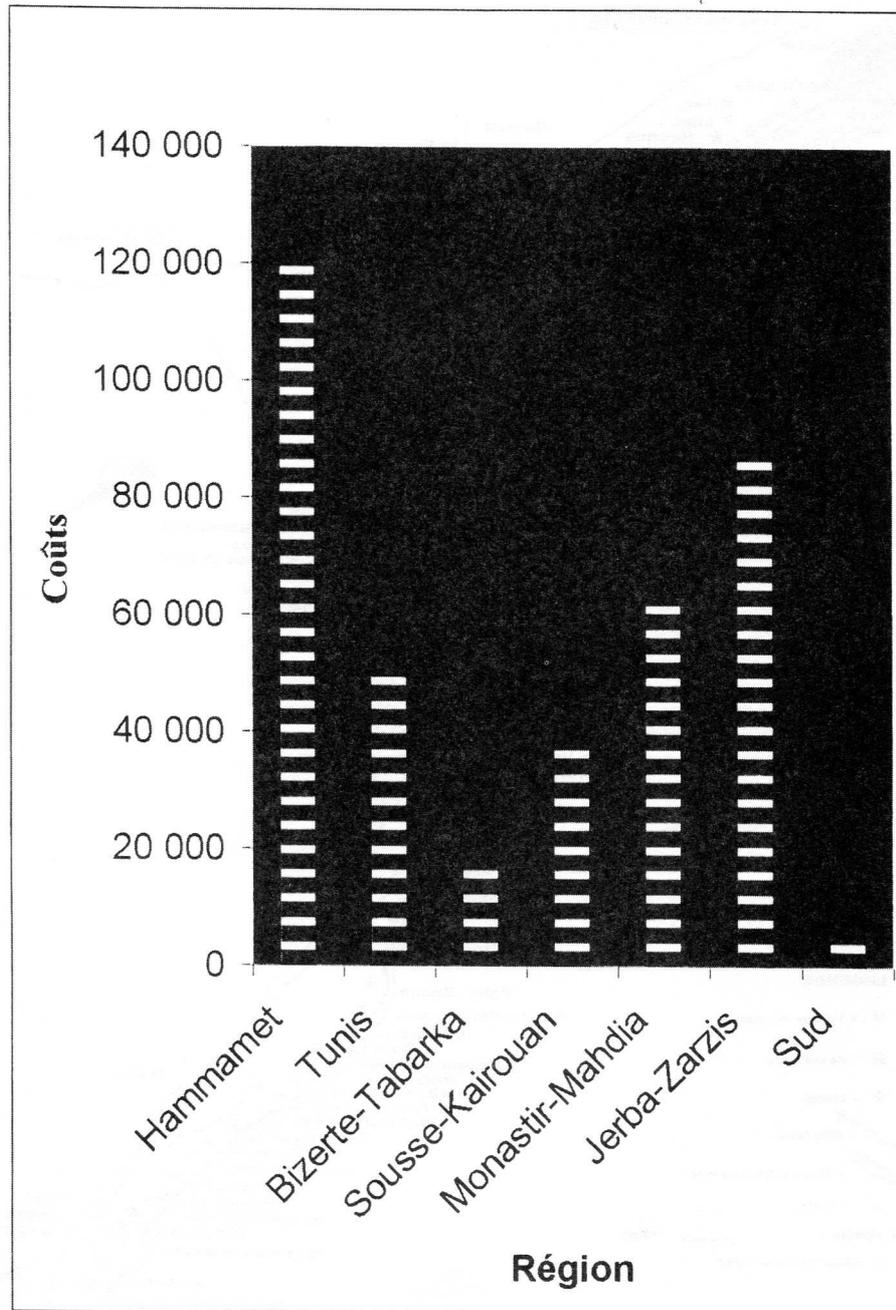


Capacité d'accueil total réalisée à Hammamet de 1959 à 1998





Coûts des projets nouveaux promoteurs par région en 1997



Pour le tourisme tel qu'il a été développé à Hammamet, entièrement balnéaire, les plages constituent le support clé. Il faut donc les préserver pour leur assurer une homogénéité environnementale et veiller sur le respect de leur caractère naturel qui sont parties intégrantes de l'aménagement touristique et auxquels ses acteurs doivent rester attachés.

Parce que la plage est un espace public, son appropriation à des fins d'intérêt micro-économique (extension du terrain hôtelier pour une plus forte rentabilité...) risque de remettre en cause la politique de protection des sites sans laquelle un développement durable ne saurait être possible.

Relevant, pour les raisons que nous venons de citer, quelques irrégularités sur les plages, le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire a édicté une « Charte du littoral » visant à enrayer ces irrégularités en mettant l'accent ferme sur le caractère urgent d'une politique de sauvegarde et de mise en valeur des potentialités naturelles qui viennent alimenter le tourisme et susciter sa croissance et son développement. Face aux tentatives du secteur privé et préoccupée par l'environnement, l'A.F.T compte parmi ses cinq principes généraux : « éviter la privatisation du front de mer qui doit rester public »<sup>19</sup>

Parce que les affaires contentieuses en matière de terrain sont à la fois compliquées et longues, l'A.F.T cherche à apporter des solutions en mettant à la disposition des investisseurs, des terrains adéquats, aménagés et équipés au meilleur prix et délai.

#### **D) L'extension urbaine induite par le tourisme : les constructions d'habitations prolifèrent à Hammamet.**

L'extension urbaine rapide d'Hammamet reste due au tourisme non seulement par la masse des constructions hôtelières et extra-hôtelière mais aussi par la multiplication des constructions d'habitation. Outre les particuliers, la Société Nationale Immobilière de Tunisie (S.N.I.T) a édifié deux grands complexes de maisons à proximité des hôtels et tout

<sup>19</sup> Le nettoyage des plages, du cimetière, action unique dans son genre ayant permis, entre autres, à la Mairie de remporter le prix de la Cité la plus propre. Des moyens appropriés ont été utilisés ; les gros engins ne pouvant accéder au cimetière, ils ont été remplacés par les ânes pour transporter les déchets.

précisément à Barraket Es-Sahel et Bir Bouregba où l'on a réalisé un terrain de Golf destiné aux touristes.

L'intervention de la SNIT a permis de réduire et d'éviter les constructions anarchiques réalisées sans plan ni permis de construire comme à Ennabka ; il fallait favoriser l'attrait de la main-d'œuvre venue d'autres régions, pour la plupart sans tradition touristique dont principalement Jendouba et Sidi Bouzid.

Pour que la périphérie de la nouvelle zone touristique d'Hammamet-Sud ne connaisse pas le même sort que Hammamet-Nord, avec Ennabka, dont la réalisation reste tout à fait spontanée, il faut que cette même société agisse encore pour réaliser une véritable politique de logement avec des cités qui s'intègrent dans l'espace touristique : pour des zones touristiques intégrées, il faut des cités intégrées de logements sociaux. Cela apparaît d'autant plus important à observer et à réaliser que bien des logements des cités Berrakat Es-sahel et Birbouregba ont vu une partie de leur espace transformée en locaux commerciaux. Ces deux cités ont été réalisées à la demande des hôteliers pour loger leur personnel. Elles se trouvent sur la périphérie de Hammamet. Elles sont isolées et non dotées des équipements de commerce et de loisirs, et apparaissent, au départ, comme de véritables cités dortoirs. Des besoins d'approvisionnement notamment se sont faits sentir ; pour les satisfaire, des créations spontanées de commerce et de services ont dû être réalisées dans la cité sans qu'elles soient prévues dans son plan initial.

Il faut, tout de même, rappeler que la station touristique « Hammamet-Sud » concentrera dans sa Médina sur une superficie de 20 000 m<sup>2</sup> et dans sa Marina sur une superficie de 12 500 m<sup>2</sup>, des commerces et des centres d'animation. Cet exemple de globalisation de projets mérite d'être suivi pour les cités de logement des familles du personnel hôtelier en les dotant de lieux de vie ou de centres de commodités (crèche, jardin d'enfants, commerce et autres prestations de services...).

Dans l'aménagement touristique de la zone de Hammamet Sud, les enfants des touristes n'ont pas été oubliés. Un terrain de 4,5 ha, soit près du double de celui consacré à la Médina et ses boutiques, commerces et coins d'animation, situé à proximité de cette dernière, comportera un espace de jeux aquatiques permettant de répondre aux besoins d'une clientèle

spécifique, les enfants, et par voie de conséquences de leurs parents. La satisfaction des premiers conditionnera le retour des seconds d'où une possibilité d'amélioration du taux de fréquentation de la station. Le marketing touristique est au centre des préoccupations des aménageurs et des décideurs de ce secteur qui ne fait que confirmer et consolider ses atouts et ses potentialités entraînant un enrichissement de ses produits pour une meilleure part du marché concurrentiel.

## **E) Le développement économique et social induit par le tourisme**

### **1) La création d'emplois**

Hammamet était une bourgade puis une petite ville<sup>20</sup> de 12 000 habitants. Certains d'entre eux, surtout les cadres de l'administration ou du secteur privé (magistrat, enseignants, militaires...), étaient appelés à l'émigration vers la capitale et les grandes villes pour conserver et promouvoir leur statut. Le tourisme par la création d'emplois directs et induits a renversé cette tendance : Hammamet devint, elle-même, une ville d'immigration. Les premiers hôtels employaient une main-d'œuvre locale qui s'avérait insuffisante avec la rapidité du développement touristique.

Hammamet retient, avec 18 % des lits installés dans le pays et 71 % de ceux du Gouvernorat de Nabeul, près de 13 000 emplois directs dans le tourisme sur 17 000 créés dans la région et 68 000 dans le pays. Les emplois indirects confirment au tourisme son rôle de créateur d'emplois. Le coût de création d'emploi dans le tourisme, à raison de 2,5 emplois par lit, varie selon la catégorie d'hôtel. Celui calculé, pour 13 hôtels de catégorie « 3, 4 et 5 étoiles », d'un coût total de 177 950 000 Dinars, d'une capacité globale de 4 214 lits, s'élève à 105 570 dinars. Il s'agit de coût de création d'emplois dans les hôtels que l'on peut appeler « nouvelle génération ». Ce coût

<sup>20</sup> LABORIE, J.-P., 1979, *Les petites villes*. C.N.R.S. Centre Régional de Publication de Toulouse – Éd. du C.N.R.S 1979.

« Les petites villes en France », 1976, *Travaux de recherches et de perspective*, n° 64.

« Le système politique des petites villes », 1975? *Travaux et documentation du C.I.E.U.*

moyen représente près de 10 fois celui calculé pour les hôtels existant en 1984<sup>21</sup>.

Elle compte, aujourd'hui avec l'accroissement naturel et celui de l'immigration des populations venues du reste du pays, près de 40 000 habitants. Lors de la saison estivale ce nombre passe à plus de 100 000 habitants sans tenir compte des touristes séjournant dans les hôtels au nombre de 31 510 en 1996, de 35 488 en 1997 et qui sera de 39 338 en 1999 et de 43 288 en 2001 soit un accroissement de 40 % en 4 ans. Les centres d'hébergements connaissent le surbooking<sup>22</sup> aux mois de juillet-août.

Cette capacité hôtelière d'accueil additionnelle augmentera les offres d'emplois et de logements. Ce qui fera étendre encore le parc immobilier. Nous voilà, en présence d'un exemple, où le tourisme joue un rôle déterminant dans l'élaboration du schéma directeur d'aménagement.

### **b) Apport en devises**

Hammamet occupe seule près de 18 % de la capacité d'accueil en lits installés dans le pays et 71 % de celle réalisée dans la région. Sa place dans l'apport en devises apparaît par conséquent prépondérante. Sachant que les recettes en devises par lit installé s'élève à 8 302 DT pour l'année 1996, sa part dans les recettes totales pour cette même année pourrait, de façon proportionnelle, être évaluée à 261 617 641 DT. Les recettes touristiques en devises, pour tout le pays, s'élèvent à 1 411 000 000 DT soit 18 %.

Une partie de ces recettes est distribuée sous forme de salaires au personnel, une partie aux entrepreneurs hôteliers (bénéfices), et une autre non négligeable aux fournisseurs étrangers auprès desquels on importe des biens ou des services de consommation ou d'investissement. Faut-il rappeler que le coût en devises a été évalué à près de 46 % de ces recettes. Ce chiffre apparaît d'autant plus important que les unités hôtelières

<sup>21</sup> GABSI, A., 1984, *Analyse socio-économique et spatial du tourisme en Tunisie de 1962 à 1982. Le cas de Hammamet*, Thèse de Doctorat. Université Toulouse-Le-Mirail, 819 pages.

<sup>22</sup> Le surbooking désigne un dépassement de la demande par rapport à l'offre : certains hôteliers craignant de ne pas remplir leurs établissements sur la base d'une seule offre, louent la même capacité d'accueil à plusieurs tours opérateurs.

s'orientent vers la catégorie « haut de gamme ». Hammamet-Sud compte 8 « cinq étoiles », 21 « quatre étoiles » et 11 « trois étoiles ».

Ces apports en devises ont stimulé non seulement l'investissement hôtelier mais aussi l'investissement extra-hôtelier avec les activités inhérentes au tourisme.

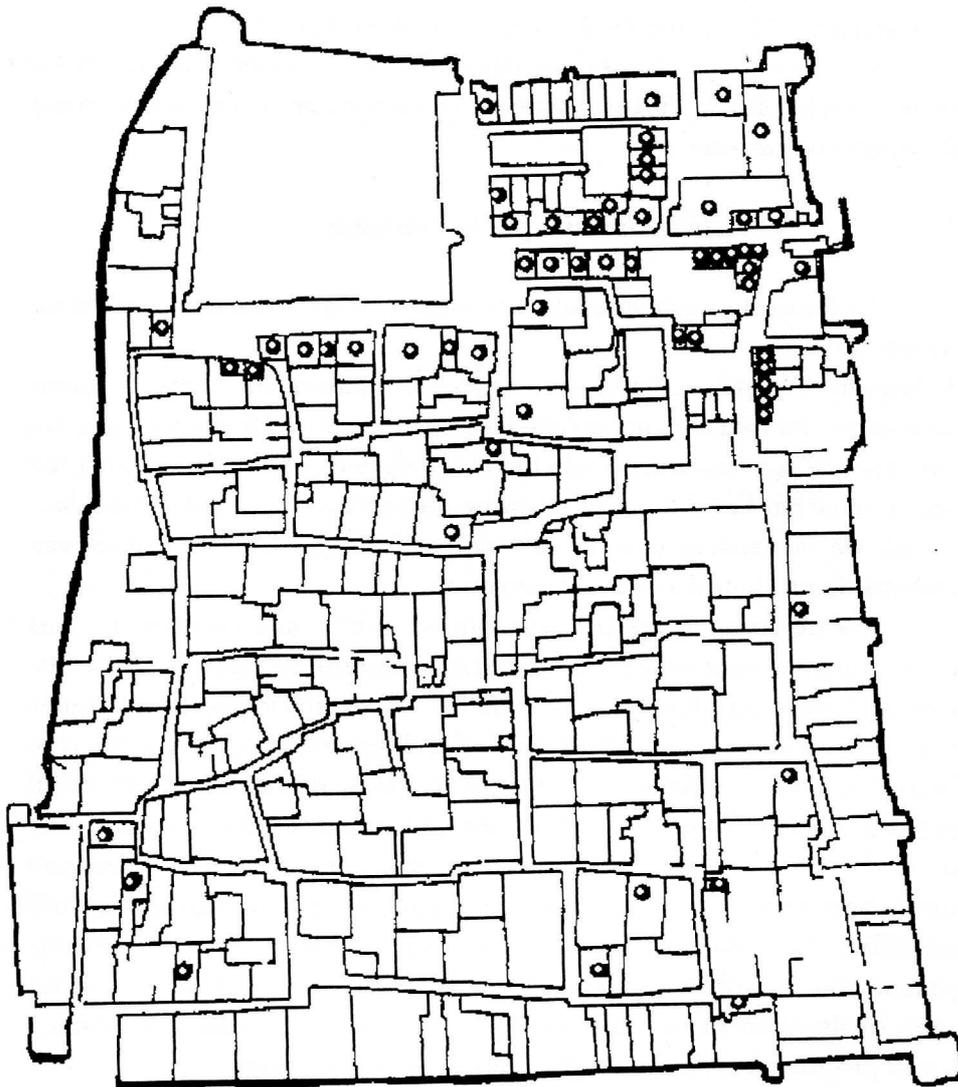
### **c) Activité induite par le tourisme**

Le tourisme a entraîné un développement spectaculaire de certaines activités.

- L'Artisanat : cette activité, qui s'intégrait auparavant dans le tissu économique du village parce qu'elle répondait aux besoins primordiaux des habitants (tissage, broderie, cordonnerie...), devient, aujourd'hui, tout à fait conditionnée par l'évolution du tourisme. Les ateliers qui se trouvaient dans le souk de la Médina passent des mains des artisans traditionnels aux vendeurs de produits d'artisanat touristique.

Les magasins d'artisanat touristiques prolifèrent à Hammamet. Plus de 150 magasins sont ouverts sur le territoire communal, sans tenir compte de ceux existant dans les galeries des hôtels. La Médina n'a pu être épargnée par ce phénomène créé et stimulé par le développement touristique. Ce type d'artisanat, par la rentabilité qu'il entraîne, n'a cessé de s'étendre ; près de 40 magasins, en plus de ces 150, sont installés à la place des maisons, boutiques du souk, ateliers de pêcheurs. Ce type de commerce demeure essentiellement animé par la pratique du marchandage qui dégage une forte rentabilité. Certains gestionnaires de ces magasins comme certains vendeurs, qui perçoivent en plus de leur salaire fixe une commission sur les ventes qu'ils suscitent ou réalisent, ont investi, eux aussi, dans le tourisme : ils sont propriétaires de centres hôteliers ou extra-hôteliers.

Les magasins d'artisanat dans la Medina d'Hammamet



**LEGENDE**

◦ = 1 point de ventes

© Abdallah Gabsi 1998

Le tourisme, suscite, pour son développement, la création d'affaires diverses.

- Les agences de voyages : sont parmi les activités réellement récentes à Hammamet. Leur nombre a connu un accroissement remarquable. Tout au début des années soixante Hammamet ne comptait aucune agence de voyage. Aujourd'hui, cette activité confirme à Hammamet sa place de leader de développement touristique en Tunisie : 33 agences de voyages agissent à Hammamet et 8 à Nabeul, capitale régionale.

Les agences de location de voitures connaissent la même évolution. Toutes les activités, qui se sont avérées rentables, se sont étendues sur l'espace communal.

- Les restaurants : en 1964 Hammamet comptait deux restaurants (« Chez le Chef » et « Chez Achour »). Comme les magasins d'artisanat, les restaurants ont connu la même évolution : 114 restaurants desservent les touristes et les hommes d'affaires d'Hammamet. Ce chiffre ne prend pas en compte les restaurants d'hôtels.

- Les Banques : Un changement dans l'état d'esprit des habitants et des hommes d'affaires a marqué le système financier. La thésaurisation, pratique ancienne, a dû laisser la place à l'épargne active que l'intervention bancaire a consolidé. Les institutions bancaires, parce qu'elles se veulent près de la clientèle, ont ouvert 11 agences bancaires employant en moyenne dix personnes chacune.

L'épargne qu'elles drainent, contribue au financement d'une partie des investissements. Le tourisme a consolidé ces clés du développement que sont l'investissement et l'épargne représentant respectivement 25,9 % et 21,2 du PIB<sup>23</sup>.

L'activité financière ne se limite pas aux banques. Les hôtels ont ouvert des comptoirs de change des devises. On trouve pratiquement un comptoir dans chaque hôtel.

- Le transport : Les services de transport qu'ils soient publics ou privés ont connu une croissance indéniable. La compagnie régionale de Nabeul, parmi les rares compagnies régionales rentables dans le pays, a développé, sur la base de l'augmentation du taux de rotation des passagers (personnel hôtelier

---

<sup>23</sup> « Ces pays du Sud qui émergent », 1997, in *Alternatives Economiques*, Numéro Hors Série N° 34, pp. 50-51. 4<sup>e</sup> trimestre, Paris.

et touristes notamment) et de l'autofinancement, son parc de cars et minicars. Le nombre des taxis a également augmenté : 159 autorisations ont été attribuées de 1959 à nos jours. On en comptait 7 en 1965 et 81 en 1980. La demande pour ce type d'activité reste très forte durant la haute saison, surtout aux heures de pointe où leur disponibilité reste difficile. Les touristes, une fois partis, les chauffeurs de taxis vont à la « chasse » aux clients.

« Hammamet Sud », à plus de 8 Km du centre ville est actuellement sans logements sociaux à proximité. Au moins 5 hôtels sont déjà en exploitation. L'attrait de la main-d'œuvre exige donc que l'on favorise ce type de logements et que l'on améliore, en outre, les transports collectifs. Le tarif des taxis est jugé trop cher par cette clientèle.

La compagnie nationale « Tunis Air » et le Tourisme se sont stimulés mutuellement. Le développement de l'une revient au développement de l'autre. Dans son intervention au Colloque, M. Ahmed Smaoui, ancien Ministre et actuel P.D.G de Tunis-Air a mis en évidence cette interaction et la complémentarité qui régit les deux activités. Des villes tunisiennes sont dotées aujourd'hui d'aéroport. Ce qui n'est pas le cas de Hammamet que l'autoroute a rendu encore plus proche de la capitale : les 60 km en 40 minutes font de Hammamet, une banlieue de Tunis.

Pour les mouvements d'avions ou de Passagers on enregistre un accroissement pour les années 95-96 soit respectivement 3,7 % et 5,7 %.

- L'élevage : production avicole : L'élevage traditionnel a dû céder la place à l'élevage moderne. Plus de 83 poulaillers sont créés à Hammamet dont la production avicole dépasse aujourd'hui les 693 000 poules.

Les producteurs avicoles sont des fournisseurs importants pour les hôtels. La société « Poulina » s'est développée très vite au niveau national ; elle a réussi à développer ses exportations aux pays du continent africain notamment. Pour diversifier ses activités, elle investit aujourd'hui dans le tourisme. Elle est le promoteur d'un hôtel 5 étoiles « Hôtel Solaria » à Hammamet d'une capacité de 400 lits et d'un coût total de 24 000 000 Dinars.

## Conclusion

A la conclusion pour l'évaluation du Colloque, M. le Gouverneur de la région, Slaheddine al Abed et M. le Maire de Hammamet, Mokhtar Salah ont manifesté leur détermination à réaliser, sur la base de la coopération institutionnelle, la politique de l'État en matière de tourisme notamment. Cela pour assurer à la Tunisie l'équilibre interrégional et intersectoriel et aux villes de la région, et particulièrement à Hammamet, un développement urbain dans le respect de l'environnement naturel et socio-culturel pour préserver et consolider encore son image de marque.

En effet, pour Hammamet, comme pour toute ville balnéaire, la mer constitue l'élément essentiel de la promotion de sa zone touristique. Les hôtels ont été construits dès le début sur le front de mer. Les capitaux nationaux et étrangers attirés par une rentabilité, réinvestie sous forme d'autofinancement dans le tourisme. Les hôtels et les centres extra-hôteliers ont pu se multiplier. Le développement touristique ayant suscité une extension urbaine généralisée, témoigne de son impact sur l'urbanité et l'organisation de l'espace urbain.

Les effets induits du tourisme sur les autres activités ne sont plus à démontrer. Le plan d'aménagement doit prendre en compte la totalité des questions soulevées par le développement touristique et s'appliquer à l'ensemble de la commune d'Hammamet afin de garder à la cité sa cohésion, son caractère et son charme tout en prévenant l'insécurité. Les clivages créés par une mauvaise répartition des ressources affecte l'environnement et l'écologie sociale et culturelle qui ont, eux-mêmes, un impact sur la réussite ou l'échec du tourisme.

Le tourisme s'est avéré comme une véritable activité dynamisante, par ses effets économiques induits et urbanisante par les besoins qu'il crée en activités extra-hôtelières ou en logements dont le nombre augmente proportionnellement au nombre de lits installés : le tourisme est une industrie d'édifices et de main-d'œuvre.

La planification décentralisée au niveau des régions touristiques, ayant chacune ses spécificités, doit observer toutes les contraintes et recenser l'ensemble des problèmes qui se posent à ce niveau. Cela assure un aménagement susceptible d'apporter des solutions réduisant les coûts et les difficultés, maximisant les avantages et conditionnant, à leur tour, le produit

touristique, l'urbanité et l'espace urbain. Pour aller dans ce sens, les pouvoirs publics créent des institutions et élaborent des textes, constituant aujourd'hui un véritable arsenal juridique.

Le tourisme se sert de l'environnement auquel, il reste très sensible ; aussi doit-il retenir l'environnement comme variable clé pour l'élaboration de nouvelles stratégies d'aménagement du territoire afin de résider et vivre mieux dans la ville<sup>24</sup>. A ce propos Martine Aubry précise : « il faut tenir compte des erreurs qui ont été commises par ceux qui ont cru pouvoir maîtriser la ville sans penser aux hommes qui y vivent ... sans se rendre compte qu'ils condamnaient ainsi les hommes à vivre nulle part ». Ainsi la citation de Platon, introduisant cet article, s'avère-t-elle encore d'actualité.

L'Association pour la sauvegarde de la Médina de Hammamet a été constituée pour favoriser cet objectif que M. le professeur Mohamed Gueddiche ne cesse de reprendre dans ses différents discours introductifs.

Une autre, l'Association Tunisienne pour la Protection de la Nature de l'Environnement de Hammamet (ATPNE), cherche à préserver la forêt « El Faouara » d'une superficie de 1 800 ha et qui pourrait servir de parc récréatif pour la population et de site, d'une altitude de 50 à 250 m pour le développement du tourisme vert<sup>25</sup>.

Hammamet est réputée, mondialement, « ville des jasmins ». La rentabilité des loyers, surtout pendant la période estivale, pousse ses habitants à substituer aux espaces verts et fleuris, souvent réduits, des constructions qu'ils réalisent en hauteur. Pour la fête nationale de l'arbre, le jasmin sera-t-il l'arbre à retenir pour la plantation, afin de perpétuer à la ville cette réputation ?

Le tourisme tel qu'il est développé à Hammamet et dans les autres zones privilégiées est un tourisme de masse. A l'heure où la diversification des hôtels, entraînant à son tour la diversification du produit touristique et la poursuite de son enrichissement, il conviendrait de revoir la stratégie pour aller vers le tourisme culturel, social...

Les nouveaux projets dans les zones touristiques ont tendance à se ressembler ; alors que ce sont les spécificités au niveau de l'architecture, des

---

<sup>24</sup> AUBRY Martine, (Ministre français de l'emploi et de la solidarité), 1998, « Vivre mieux dans la ville », *Le Monde*. Mardi 18 janvier, p.1 et 15.

<sup>25</sup> Bulletin n° 3. Février 1998 *Eco-Infos*. Hammamet. p. 1. Le Dr. Salem ESSAMLI préside cette association.

plantations, du patrimoine culturel et historique qui doivent permettre une différenciation de l'espace, conditionnant à son tour le produit touristique.

Le tourisme, par son rôle moteur, a dynamisé les activités (artisanat, transports, services et commerces...) et a renforcé sa capacité contributive à l'indépendance économique et financière du pays, même si une partie des recettes en devises sert à l'importation de produits destinés au fonctionnement et au développement de ce secteur. Parmi d'autres avantages, il contribue à lutter contre le chômage urbain et le sous-emploi rural provoqué par l'amélioration de la productivité du secteur primaire (agriculture et pêche). A Hammamet, la pêche est parmi les activités qui ont été marginalisées par le tourisme dans la mesure où les barques de pêcheurs, achetées par les hôteliers, servent aujourd'hui aux promenades dans le Golfe d'Hammamet. Organisées pour les touristes, cette activité nouvelle est parmi les plus rentables<sup>26</sup>.

Il a développé le marché financier par l'attrait des capitaux d'origine locale provenant de l'agriculture et l'artisanat des tapis de Kairouan et des capitaux étrangers.

En préservant en plus l'environnement naturel, humain et culturel, le tourisme sera la vitrine d'une Tunisie ouverte sur le reste du monde, tournée, résolument, vers le progrès et la modernité tout en restant attachée à son authenticité et à ses valeurs, suscitant ainsi la curiosité et le respect des touristes et des visiteurs.

La coordination des actions des différents pouvoirs, touchant l'ensemble des dimensions de la politique urbaine doit être réelle. Elle doit apparaître dans l'élaboration des projets de territoire<sup>27</sup>.

Une telle politique permettrait un développement harmonieux et ordonné, équitable pour tous et serait ainsi un réel progrès pour le pays.

A l'heure de la mondialisation, le tourisme, par la diversité de la clientèle venant à 70 % des pays de l'Union Européenne et par l'ensemble des richesses créées apparaît comme un catalyseur de cette nouvelle

---

<sup>26</sup> BOUKRAA, Ridha, « Notes critiques à propos de l'application du concept d'accumulation primitive au processus d'urbanisation à Hammamet », *Revue Tunisienne de Sciences Sociales*.

<sup>27</sup> Actes de la Conférence euro-méditerranéenne sur le tourisme dans le développement durable, 1993, Ed. Hyères-Les-Palmiers. 21-23 Septembre, 271 pages.

alternative économique, stimulée par les moyens de communication la rendant, de ce fait, aujourd'hui, incontournable<sup>28</sup>.

#### ABREVIATIONS OU SIGLES :

- A.F.H : Agence Foncière d'Habitation.  
 A.F.T : Agence Foncière Touristique.  
 A.P.I : Agence de Promotion des Investissements.  
 O.N.A.S : Officie National d'Assainissement.  
 O.N.T.T : Office National du Tourisme Tunisien.  
 S.H.T.T : Société Hôtelière Touristique de Tunisie.  
 S.T.E.G : Société Tunisienne d'Electricité et de Gaz.

#### BIBLIOGRAPHIE

- DEWAILLY, J.-M., 1990, *Tourisme et Aménagement en Europe du Nord*. Ed. Masson. Coll. Géographie. 248 p., Paris.  
 KAYSER, B., *Ils ont choisi la campagne*, Ed. de l'Aube. Poche/Essai. 1996. 208 p.  
 LABORIE, J.-P. , LANGUMIER, J.-F. et DE ROO, Pr., 1987, « La Politique française d'aménagement du territoire de 1950 à 1985 », *La documentation française*, Paris, 184 p.  
 LOZATO-GIOTART, J.-P. , 1987, *Géographie du Tourisme*, Ed. Masson, 172 p.  
 MIOSSEC, J.-M., 1996, *Le tourisme en Tunisie, un pays en développement dans l'espace touristique international*, Thèse de Doctorat d'État, Université François Rabelais, Tours, 1 333 p.  
 PATIN, V., 1995, « Patrimoine culturel, patrimoine naturel », Colloque 1994. Ecole nationale du patrimoine. *La Documentation française*.  
 PY, P. , 1996, *Le tourisme, un phénomène économique*, Coll « les études », Ed. 1996.  
 WACKERMANN, G., 1988, *Le Tourisme international*, Ed. Armand Colin, 279 p.

<sup>28</sup> « Le phénomène de la mondialisation de l'industrie du tourisme », 1989, in *Problèmes économiques*. *La Documentation française*. N° 2108. 18 janvier, Paris. pp. 23-31.

# TOURISME ET VILLE

## POLITIQUE DE LA VILLE, TOURISME ET EXTENSION URBAINE

(Actes du colloque d'Hammamet 25-27 octobre 1997)

### Introduction

Monseigneur André Duplex, Recteur .....	I
Abdallah Gabsi .....	III
Patrick Denoux .....	V
Jean-Marie Miossec .....	VII
Discours de Monsieur le Maire d'Hammamet .....	XIII

### I. Le tourisme, la ville et le tourisme urbain

André Soulier : Tourisme et croissance urbaine autour du Golfe du Lion .....	5
Jean-Michel Dewailly : Le tourisme urbain, élément moteur de nouvelles stratégies de développement en vieille région urbaine. Le cas du Nord-Pas-de-Calais .....	15
Jean Chapoutot : L'identité de l'espace. Hammamet ou l'idéal touristique .....	31

### II. Tourisme et urbanisation

Bernard Kayser : Tourisme et processus d'urbanisation .....	57
Jean-Paul Laborie : L'inéxorable littoralisation : les logiques à l'œuvre .....	61
Taieb Houidi : L'impact du tourisme sur les villes et l'urbanisation .....	71
S. Frahi : Tourisme et croissance urbaine en Algérie .....	85
Abdel Saïdi : Salloum, une station touristique en vide urbain .....	97

### III. Tourisme et urbanisme

Abdallah Gabsi : Hammamet de la bourgade à la station balnéaire internationale. Histoire d'un développement urbain .....	111
Jean-Marie Miossec : Hammamet, au-delà du tourisme : un nouveau cadre pour la gouvernance .....	143
Ridha Lamine : Tourisme et urbanité à Sousse .....	193
Mohammed Berriane : Tourisme, urbanisation et environnement dans la Baie de Tanger (Maroc) .....	215
Sylvie Christofle : Le tourisme et la ville : le Corum, Palais des Congrès-Opéra de Montpellier .....	231
Jean-Marie Miossec : Le tourisme et le jeu des acteurs urbains à Mahdia .....	245

### IV. Perception et pratiques

Patrick Denoux : Effets de la préconstruction de la différence culturelle sur les interactions : le regard touristique .....	263
Ridha Boukraa : Extension urbaine, tourisme et naissance de la place comme espace balnéaire, à Hammamet .....	273

### Varia

Yves Guillermou : Croissance urbaine, changements socio-économiques et rapports villes/campagnes en Algérie et au Maghreb .....	289
---	-----

### Position de recherches

Dorothee Colleton van der Smissen : Aménagement du territoire et DTA : les nouveaux enjeux de la planification à travers l'exemple azuréen .....	309
Morgan Pujol : Les Îles Baléares : vers un espace vert européen ? .....	331

Comptes-rendus .....	339
----------------------	-----

# BASSIN MÉDITERRANÉEN



## TOURISME ET VILLE

**POLITIQUE DE LA VILLE, TOURISME ET EXTENSION URBAINE**

sous la direction de

**Jean-Marie MIOSSEC**

**Abdallah GABSI**

**Patrick DENOUX**

---

Cet ouvrage a été réalisé grâce au concours de :  
la Mairie de HAMMAMET (TUNISIE)  
l'Unité de recherche sur le Bassin Méditerranéen de l'Institut Catholique de Toulouse  
l'ERESI, Université de Toulouse-le-Mirail