Immobilier touristique : une circulaire et des malentendus

Le PDG de l'AFT, Khaled Trabelsi, nous a apporté ses éclaircissements sur le projet de circulaire qui devrait autoriser la création de projets immobiliers sur les terrains hôteliers.

Concocté par les ministères du Tourisme et de l'Equipement afin de favoriser un allégement du poids de la dette des hôtels – et une relance de l'économie en général à travers des projets immobiliers –, le projet de circulaire autorisant une composante immobilière sur les terrains hôteliers a, étonnement, soulevé plus de réserves que d'enthousiasme de la part des hôteliers.

Contact pris avec Khaled Trabelsi, PDG de l'AFT (Agence foncière touristique), il s'avère que les appréhensions des hôteliers sont essentiellement dues à un manque d'information. En effet, le projet en question autorisera le volet immobilier sur *« 30% du CUS »* (coefficient d'utilisation du sol, identique pour toutes les régions) et non du COS (coefficient d'occupation du sol, qui varie selon les régions en spécifiant le nombre d'étages autorisés) comme certains ont cru le comprendre. Le modèle suivi, dans ce cas, est celui adopté pour les terrains de golf (comme à Gammarth) avec la création d'un lotissement immobilier séparé du lot hôtelier, explique Kh. Trabelsi.

Par ailleurs, la polémique portait sur la plus-value que demanderait l'AFT aux hôteliers dans le cadre d'un tel projet, c'est-à-dire le prix supplémentaire que les hôteliers devraient payer pour être autorisés à ériger un projet immobilier. Là aussi, le PDG de l'AFT précise qu'il s'agit pour son agence de faire payer le seul coût d'aménagement de la zone touristique qu'engendreront les nouveaux projets immobiliers. Il précise qu' *« il ne s'agit nullement pour nous d'une opération commerciale ; le montant à payer sera évalué au vu et au su de tout le monde et devrait couvrir les seuls*

coûts d’aménagement occasionnés par les nouvelles constructions ».

50% pour les non résidents

Reste l’exigence, figurant dans ce projet de circulaire, de la vente de 50% (et non pas 80% comme certains ont pu le croire) des unités immobilières à des clients *« étrangers »*. Les hôteliers préféreraient changer cela en *« clients non résidents »*. Le PDG de l’AFT nous a confirmé qu’il se ralliait au point de vue des professionnels, à partir du moment où l’objectif de la circulaire d’obtenir des ventes en devises étrangères était respecté.

Khaled Trabelsi a par ailleurs tenu à préciser que cette circulaire concerne l’ensemble des terrains hôteliers, sans considération d’un quelconque niveau d’endettement des hôteliers. En ce sens, il précise que l’AFT *« ne s’immiscera pas dans les relations entre les hôteliers et leurs banques, même si l’un des objectifs de la circulaire est d’alléger le fardeau de la dette des hôtels endettés ».*

On l’aura donc compris, cette circulaire ne sera pas « la panacée » pour la crise que vivent les hôteliers. Mais elle leur offre une nouvelle base de négociation avec les banques. Le succès commercial de cette mesure reste évidemment tributaire de l’attractivité de la destination et de la réactivité de nos banques pour faciliter l’acquisition de biens immobiliers aux non résidents.

LM