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

Tunisair : Ali Miaoui à Rome

Ali Miaoui est nommé à la direction de Tunisair à Rome. Il remplacera à ce poste Habib Ben Slama *(photo, à gauche)* qui a fait valoir ses droits à la retraite. Les routes d'Ali Miaoui et Habib Ben Slama se sont souvent croisées pour occuper les plus hauts postes chez Tunisair. Il en fut ainsi pour la Direction Générale de Tunisair France comme pour la Direction Centrale du Produit.

Laico Tunis : une fermeture qui n’a que trop duré

L’hôtel Laico Tunis (ex Abou Nawas) n’en finit pas d’attendre son ouverture, sans cesse repoussée depuis 2012. Un report qui ampute Tunis et l’avenue Mohamed V de leur hôtel emblématique en tourisme d’affaires et de congrès.

Ce retard compromet aussi l’avenir de l’établissement, qui compte quelque 200 employés sans activité depuis cinq ans, et recevant 80% de leurs salaires. Aucune enseigne internationale ou même locale ne s’aventurerait à intégrer des employés affichant une aussi longue coupure dans l’exercice de leur métier.

La Libyan African Investment Company (Laico), propriétaire de l’hôtel ainsi que de l’Hôtel du Lac, serait bien avisée de mettre fin à cette hémorragie pour ne pas avoir à subir le traitement qui lui a été réservé dans d’autres pays d’Afrique. En effet, au Togo comme au Rwanda, les retards d’ouverture ont poussé les autorités locales à retirer les hôtels à la société libyenne. Au Togo, devant le retard des travaux de la part de Laico, le gouvernement a purement et simplement nationalisé en 2014 le complexe hôtelier 2-Février, une tour de 35 étages située au centre de Lomé. Pour indemniser Laico, une commission a été constituée mais ne devrait se prononcer qu’après une période d’étude de quatre ans…

Les Goncourt au Bardo

Le jury de l’Académie Goncourt a choisi de se réunir au musée du Bardo pour le troisième tour de sélection en vue de l’attribution de son Prix 2015. Parmi les quatre finalistes figure le Franco-Tunisien Hédi Kaddour.

Présidé par Bernard Pivot, le jury a d’abord rendu hommage aux victimes de l’attentat de mars devant la stèle qui leur est consacrée. Puis l’écrivain

Didier Decoin a annoncé les quatre finalistes. Dans son intervention, il a évoqué la figure du poète Chebbi, ainsi que le Prix Nobel de la Paix tunisien, soulignant que *« cette question de la démocratie est un des thèmes récurrents de la plupart des romans »* publiés cette année.

Le choix des Goncourt semble s'être mis au diapason du pays hôte. "Les Prépondérants" de Hédi Kaddour se déroule dans un Protectorat français qu'on devine être la Tunisie ; l'académicien Goncourt y a reconnu le souffle des grands romans comme "Autant en emporte le vent".
"Ce pays qui te ressemble" de Tobie Nathan pose la question de la tolérance et de l'émergence des Frères musulmans dans l'Egypte des années 50.
"Boussole" de Mathias Enard retrace les souvenirs d'un musicologue épris du monde arabe. Enfin, "Titus n'aimait pas Bérénice" de Nathalie Azoulai, récit d'une femme qui cherche sa vérité à travers le théâtre de Racine, *« trouve particulièrement sa place en Tunisie »*, pays du CSP, selon Didier Decoin.

Verdict à la délibération finale, le 3 novembre prochain…

L'hommage de l'Académie Goncourt aux victimes de l'attentat du Bardo
***De gauche à droite,* Paule Constant, Didier Decoin, Françoise Chandernagor, Tahar Ben Jelloun, Bernard Pivot, Pierre Assouline, Régis Debray**

Entretien avec A. Labassi : «Vincci se maintient en Tunisie»

Abdennaceur Labassi, Délégué Général de Vincci Tunisie depuis le début de ce mois, lève toute équivoque sur les intentions de la chaîne espagnole suite à **notre article** annonçant son départ probable de Tunisie.

Le Tourisme

Au mois de juillet, une lettre de suspension des loyers a été envoyée aux propriétaires de vos hôtels. Où en êtes-vous aujourd'hui ? Vos contrats de

location seront-ils renouvelés à leur terme ?

Abdennaceur Labassi
Cette lettre a effectivement envenimé nos relations avec les propriétaires. Il faut dire que ses termes ne correspondaient pas à la bonne image dont jouit la chaîne en Tunisie, ni aux bonnes relations que nous avons avec nos partenaires hôteliers. Vincci Hotels n'a pas de problème d'image avec la Tunisie : rappelons que la marque Vincci a vu le jour en même temps en Tunisie et en Espagne, en 2001. Dans ce sens, nous sommes aussi tunisiens qu'espagnols.
Vincci n'a pas non plus de problème de développement, puisque nous en sommes aujourd'hui à plus de 35 hôtels en Europe avec un rythme de deux ou trois nouveaux hôtels chaque année. Notre problème résidait dans la chute brutale de la fréquentation après l'attentat de Sousse, et après des années de vaches maigres consécutives à la révolution.
La lettre que vous évoquez, qui a semé le doute et laissé penser à un changement d'attitude de notre part, exprimait davantage l'avis des avocats que la pensée des gestionnaires. Heureusement, le dialogue a repris avec les propriétaires, et il ne s'agit pas seulement de renouvellement puisque certains contrats courent jusqu'à 2020. Avec les propriétaires, nous partageons aujourd'hui une même vision de la situation et des difficultés à affronter.

Plus concrètement, quels sont les hôtels dont les contrats ne seront pas renouvelés ?

Il est vrai qu'un ou deux contrats ne seront pas renouvelés, comme celui de Lella Baya *(fin de contrat en janvier 2016, ndlr).* Nous discutons encore avec Tej Sultan. Avec les autres hôtels, nous avons pu trouver un terrain d'entente pour un partage des risques sur les années 2015 et 2016, et pour ainsi perpétuer notre partenariat malgré la mauvaise conjoncture.

Dans un communiqué que vous avez diffusé avant-hier, vous parlez de développement. Est-ce à dire que vous envisagez encore de prendre des hôtels en location, ou pensez-vous à des contrats de gestion pour compte ?

Notre souci des derniers jours était le maintien de Vincci Hotels en Tunisie, et c'est désormais une chose acquise. Non seulement Vincci se maintient, mais la direction commerciale des resorts espagnols reste à Tunis avec Mohamed

Ellouze. Il nous reste maintenant à finaliser nos accords avec nos partenaires hôteliers sur la base d’un partage des risques, et dans la perspective d’un début de reprise de la destination en 2017 ; car nous nous attendons à une saison 2016 encore difficile.
Dans ce contexte, nous n’envisageons pas de location dans l’immédiat. La conjoncture ne s’y prête pas. Notre priorité est de rétablir la confiance avec nos partenaires actuels pour repartir d’un bon pied, et ensuite de rechercher de nouveaux partenaires avec lesquels nous envisagerons la gestion pour compte.

Propos recueillis par Lotfi Mansour

La promotion par l’équitation

L’ONTT a sponsorisé l’équipe tunisienne participant au Championnat du monde d’endurance équestre qui s’est déroulé le 26 septembre à Valeggio Sul Mincio, en Italie. Le public et les autres participants se sont montrés agréablement surpris de cette participation de la Tunisie malgré la conjoncture difficile. *« Nous avons monté notre tente sur l’aire d’assistance en arborant le drapeau tunisien, soutenus par quelques passants ou participants souhaitant se photographier avec nous »*, ont raconté les cavaliers tunisiens. Durant 17 jours passés en France puis en Italie, ils ont eu l’occasion d’offrir des cadeaux et de laisser le meilleur souvenir de leur enthousiasme.

Tourisme des Seniors et tourisme durable en colloque à Djerba

Les 8 et 9 octobre, l’hôtel Seabel Rym Beach Djerba a accueilli un colloque international ayant pour double thème le tourisme des Seniors et l’investissement lié au tourisme durable.

Organisé par l’association Acting For life et l’Association Internationale des Universités du troisième âge que préside le Professeur François Vellas (université de Toulouse), ce colloque a vu la participation d’intervenants du Togo, de Guinée et de la Mauritanie qui ont exposé leurs expériences relatives aux « solutions de financement des Eco-bungalows ».
Les débats sur le tourisme des Seniors ont été rehaussés par la présence de Yauchang Wang, président des universités du troisième âge de Chine qui regroupent une dizaine de millions de membres. Côté tunisien, on a noté la participation du Président de la FTAV, Mohamed Ali Toumi, du SG de la Fédération régionale de l’hôtellerie, Farhat Ben Tanfous, du président de l’Association de Sauvegarde de l’Île de Djerba, Naceur Bouabid, du Commissaire régional au Tourisme, Ahmed Kalboussi, ainsi que de nombreux

professionnels.

Le colloque a été clôturé par les recommandations suivantes :

1. **Tourisme des Seniors**

   - Profiter de la richesse exceptionnelle de l’île de Djerba sur tous les plans et de son avantage comparatif au niveau climat et infrastructure pour que le tourisme des Seniors redevienne une priorité, et ainsi combattre la saisonnalité de l’activité touristique dans l’île.
   - Travailler avec tous les acteurs locaux pour la création de l’Université de troisième âge à Djerba.
   - Préparer une conférence à Yantai en Chine à l’Université Tianma Vellas, pour présenter la Méditerranée et la Tunisie avant d’organiser le premier voyage d’études en Tunisie pour des associations et agents de voyages chinois.

2. **Solutions pour le financement des projets et investissements liés au tourisme durable et éco-bungalows**

   - Identifier une zone pour le développement du projet d’éco-bungalows afin de vaincre la pauvreté par un développement économique et social adapté.
   - Développer les bons réflexes pour le tourisme durable et sensibiliser tous les employés du tourisme moyennant un livret à distribuer à tous les concernés.
   - Revalorisation de l’artisanat. Les artisans ont besoin de se renouveler et ne doivent pas être tentés par la contrefaçon.

Thalasso : coup d’envoi de la nouvelle norme ISO

Un séminaire organisé le 9 octobre par les Offices du Tourisme et du Thermalisme a présenté la nouvelle norme internationale ISO 17680 de certification des centres de thalassothérapie. Editée en mars dernier, cette

norme de services est le fruit du travail d’une sous-commission de l’ISO créée il y a dix ans et présidée conjointement par la Tunisie et par l’Espagne ; elle a pris pour base la norme tunisienne NT126.05 de l’INNORPI.

Les organisateurs du séminaire ont mis en avant le rôle moteur de la Tunisie dans l’édification de cette norme. Ils espèrent pouvoir annoncer la certification de centres tunisiens dès l’année prochaine pour renforcer l’image de la destination.

En attendant la mise en place d’un fonds spécial pour financer la mise à niveau des centres candidats, le ministère du Tourisme a indiqué que les centres situés dans des hôtels pouvaient profiter du mécanisme “Actions immatérielles prioritaires” de la mise à niveau. Quant au texte de la norme, il est disponible auprès du service des ventes de l’INNORPI.

Ouvert par le Ministre de la Santé Saïd Aïdi, le séminaire a été clôturé par Selma Elloumi-Rekik, Ministre du Tourisme *(photos)*.

Vincci Hoteles : chronique d’un départ annoncé

Le départ de Ridha Attia de la direction de Vincci Tunisie annonce celui de la chaîne espagnole elle-même.

Le départ la semaine dernière de Ridha Attia *(photo)* de la direction générale de Vincci Tunisie, officiellement pour la retraite, laisse prévoir que la chaîne espagnole a définitivement décidé de mettre fin à sa présence en Tunisie.

En effet, Ridha Attia était aux commandes de Vincci Tunisie depuis sa création après avoir œuvré au sein de la chaîne Tryp, une carrière de 20 ans à laquelle ne saurait mettre fin l’approche de l’âge de la retraite. Son départ s’expliquerait par sa volonté de se relancer sur un nouveau projet de gestion hôtelière après le départ de Vincci. En effet, la chaîne espagnole penche vers une cessation de son activité en Tunisie à la fin des contrats de location qui la lient à six hôtels tunisiens, soit au début de l’année prochaine.

Un moment tenté par un scénario à la Riu – un départ précipité pour cause de force majeure –, la chaîne espagnole semble préférer la voie consensuelle et la fin normale de ses engagements. Un comportement qui conforte l’image de cette chaîne, laquelle a été l’une des rares à s’engager financièrement sur la Tunisie en optant pour des contrats de location, et non seulement de gestion pour compte.

Mise à jour du 09/10/2015 :

Suite à notre article, Vincci Tunisie nous informe que son départ du pays n’est pas à l’ordre du jour et que la chaîne est en train de négocier de nouveaux contrats avec des hôtels tunisiens.
Nous y reviendrons bientôt.

Echos de l’IFTM

Peut-être le pire de la destination en termes de fréquentation de son stand, le dernier IFTM-Top Resa Paris (29 septembre au 2 octobre) marquera aussi le retour à une commercialisation réaliste, et l’accélération de l’ouverture du ciel avec l’Europe.

ONTT : retour au terrain

Avec une programmation charter en baisse de 43% par rapport à l’hiver 2014/2015 et des vols réguliers en légère baisse de 5%, l’hiver en cours s’annonce des plus difficiles pour le tourisme tunisien. L’ONTT semble définitivement convaincu de la nécessité d’un retour au travail de terrain et au contact direct, tant avec les agents de comptoir qu’avec les consommateurs. Une politique visant à *« rassurer le client et remotiver les prescripteurs avec l’objectif de sauver un tant soi peu l’hiver et de préparer la reprise au printemps »*, selon Wahida Djaït, directrice de l’ONTT pour la France.

C’est ainsi que l’ONTT Paris programme pour cet hiver une campagne de marketing direct avec un mailing en deux vagues touchant quelque 1,5 millions de particuliers, et notamment des Seniors. Ce mailing débutera dès la fin de ce mois. Il sera suivi d’offres commerciales de la part de TO partenaires.

Côté distribution, l’ONTT Paris a retenu le principe d’une « caravane du tourisme tunisien » qui va sillonner les régions françaises émettrices de touristes vers la Tunisie, pour aller à la rencontre des particuliers et des agents de voyages.

Open Sky : à en perdre la raison

Au moment où le ministère du Tourisme et le gouvernement semblent définitivement ralliés à l’avis des hôteliers pour une ouverture rapide du

ciel, une voie discordante s’est exprimée pendant le salon de la part d’un hôtelier. Et pas n’importe lequel, puisqu’il s’agit du président de la fédération hôtelière de Djerba qui croyait plaider ainsi la cause de quelques TO tunisiens.

Ainsi, après avoir longtemps usé du prétexte Tunisair pour retarder l’Open Sky, certains se mettent aujourd’hui à en inventer de nouveaux comme l’intérêt supposé de nos partenaires TO. Manque de chance, les responsables de TUI eux-mêmes sont venus devant la ministre du Tourisme plaider la cause de l’Open Sky. Avec un argument massue : nous commercialisons depuis longtemps des packages dynamiques, à vous d’en profiter en instaurant l’Open Sky, dit la TUI en substance.

SNAV- FTAV : engagement pour la Tunisie

Après avoir rejoint l’ECTAA en mai dernier, la FTAV est désormais membre du SNAV, le Syndicat des agents de voyages français que préside Jean-Pierre Mas. Dans ce cadre, les deux syndicats réfléchissent ensemble à une relance de la destination tunisienne. C’est ainsi que l’idée d’un événement commun, réunissant en France des agents de voyages français et tunisiens, a été proposée lors d’une réunion entre les deux organismes et l’ONTT.

Il est aussi question d’un grand éductour en plusieurs vagues pour faire découvrir la Tunisie aux jeunes agents de comptoir qui ne connaissent pas encore la Tunisie, et ne peuvent donc pas la recommander à leurs clients.

Revoir la participation aux salons

Présent à Paris pour l’IFTM, Abdellatif Hmam, Directeur Général de l’ONTT, a déclaré que « la participation tunisienne aux salons touristiques ne doit plus se résumer à un stand ». Aussitôt dit, aussitôt fait ; une option a été prise par l’ONTT Paris pour réserver l’un des restaurants du salon IFTM afin d’en faire l’année prochaine une vitrine de la destination, de sa gastronomie et de ses produits.

Le pari d’A. Hmam, conforté par son expérience au Cepex, est que les sponsors (tunisiens ou français) ne manqueront pas pour un tel espace.

Wahida Djaït (ONTT France) :
il faut remotiver les prescripteurs

Djerba a bénéficié de son propre stand,
décoré par eL Seed et d’autres artistes de Street art

Radhouane Ben Salah (FTH) et Jalel Henchiri (FRH du Sud-Est) en pleine discussion… ou en plein différend sur l’Open Sky.

OFFICE DU
MÉXICO