

PROBLEMES DE L'HOTELLERIE TUNISIENNE

« Pas d'hôtels, pas de touristes », disent les agences de voyages et les candidats au voyage; à quoi les hôteliers répondent « Pas de touristes, pas d'hôtels », ce qui, en raison de l'existence de la clientèle locale, est peut-être moins évident que la première proposition, mais pourrait se traduire par : « pas de touristes, pas d'hôtels pour touristes ». Voilà le dilemme fondamental, semble-t-il, de la question touristique, et qui mérite d'être étudié en Tunisie.

INVENTAIRE HOTELIER DE LA TUNISIE

Les résultats du dernier recensement des hôtels de tourisme effectué par la Sous-Commission de l'Hôtellerie sont les suivants :

NOMBRE	4 Etoiles	3 Etoiles	2 Etoiles	1 Etoile	Total
Hôtels	2	18	27	31	78
Chambres	200	675	764	453	2.092
Chambres avec salle de bain	141	148	32	6	327
Personnel employé à l'hôtellerie	70	141	125	63	399

Soit en gros : 80 hôtels, comprenant 2.000 chambres et employant 400 personnes, non compris le personnel employé au restaurant.

Le nombre de chambres par établissement se situe le plus souvent entre 20 et 30. Il va en diminuant avec la catégorie; il en est naturellement de même pour le personnel. Le pourcentage de salles de bain suit aussi la même courbe, passant de 75% à 1%, mais avec 22% à 3 étoiles. Quarante-deux hôtels, soit un peu plus de la moitié de l'effectif, ont un chauffage central installé; 8 seulement sont munis d'un ascenseur, les autres n'ayant d'ailleurs qu'un ou deux étages.

L'équipement des grandes villes est : Tunis : 31 hôtels avec 1142 chambres; Bizerte : 7 hôtels et 206 chambres; Sousse : 3 hôtels pour 66 chambres; Sfax : 2 hôtels et 86 chambres. Il faut noter la macrocéphalie de l'équipement hôtelier tunisien, puisque plus de la moitié des chambres sont à Tunis.

A ces hôtels « touristes » s'ajoutent ceux de 5^e et 6^e catégorie : 59 hôtels pour 716 chambres, et les meublés qui totalisent 294 chambres.

Cet équipement est-il en quantité et en qualité de nature à satisfaire les touristes ? Il serait aisé mais vain de se livrer à une critique systématique à laquelle les hôteliers pourraient peut-être répondre par d'amères vérités concernant la clientèle, et il a semblé plus utile d'étudier les problèmes qui se posent à l'hôtelier soucieux d'améliorer son fonds; ils peuvent se classer sous les trois rubriques suivantes : assurer la rentabilité, disposer d'une situation juridique stable et obtenir des moyens de financement.

RENTABILITE

Pour que l'hôtellerie soit rentable il lui faut des clients et des clients qui paient.

1°) La fréquentation.

A Tunis les hôtels reçoivent des clients à peu près toute l'année; les périodes de pointe sont les vacances de Pâques et, en été, les veilles de départ des bateaux; les creux sont rares et jamais prononcés; nombreux sont les hôtels qui ont une clientèle d'habitues de l'intérieur, colons, fonctionnaires, commerçants et certains même une clientèle régionale, sfaxienne ou soussienne par exemple. Les occupants permanents dans les hôtels de tourisme sont peu nombreux et une cinquantaine de chambres seulement sont encore louées par billet de logement militaire. En banlieue, c'est en été que les hôtels travaillent à plein : Sidi-Bou-Saïd, Douar-Chott, Saint-Germain, Carthage, etc... connaissent une affluence estivale, avec une pointe accentuée au mois d'août. Par contre les stations thermales de Korbous et d'Hamam-Lif reçoivent leur clientèle en hiver, de décembre à avril. Bizerte peut être considérée comme une station d'estivage, les hôtels faisant le plein de mars à septembre et ne travaillant guère plus qu'à 50% en hiver. A Sousse le mouvement de voyageurs est bon à peu près toute l'année, alors que Sfax connaît une dépression estivale. A Gabès, ville de passage dont l'équipement hôtelier n'est pas entièrement reconstitué, les hôtels existant travaillent à plein tout au long de l'année. A Djerba, la belle saison va du 1^{er} mars au 1^{er} octobre, mais Pâques, les fêtes du 1^{er} janvier et le pèlerinage israélite de Ghriba constituent des périodes de pointe. Tozeur reçoit tout l'hiver et pourrait recevoir en été, s'il existait dans ce centre un hôtel ouvert pendant la saison chaude qui semble ne pas rebuter les touristes des grandes vacances. A Ain-Draham, la saison s'étale du 1^{er} juillet au 1^{er} octobre, ainsi qu'à Tabarka, qui voit une pointe au mois d'août.

Dans l'ensemble, sauf peut-être à Kairouan, à Kébili et à Bizerte, on rencontre peu d'hôteliers se plaignant du manque de clientèle.

2°) Les prix.

Les prix constituent le deuxième élément du problème de la rentabilité. La Commission de l'Hôtellerie récemment appelée à se prononcer sur cette importante question a pris en considération les échelles de salaires, le régime fiscal et les charges sociales qui sont imposées à l'hôtellerie en France, en Algérie et en Tunisie, puis a mis en balance les prix des fournitures (eau, gaz, électricité, charbon,

etc...), du matériel et des ingrédients. Elle a proposé, pour les trois premières catégories et pour la saison à venir, des prix inférieurs de 20% à ceux de France. Pour la dernière catégorie, la plus défavorisée, les prix de France ont été adoptés : le prix maximum d'une chambre dans un hôtel d'une étoile C est ainsi arrêté à 210 francs.

En bref, compte tenu de ces nouveaux prix et d'une fréquentation à pourcentage satisfaisant pour la plupart des hôtels de Tunisie, on peut penser que la rentabilité des établissements n'est pas en péril. Mais nombre d'hôteliers n'en sont pas rassurés pour autant; ils souhaitent ardemment une stabilisation de leur situation juridique.

SITUATION JURIDIQUE

Sur les 78 hôtels « touristes » que compte la Tunisie, 21 sont tenus entièrement par les propriétaires des murs, six, qui appartiennent le plus souvent à des Sociétés, sont en gérance et 51 enfin comportent un hôtelier propriétaire du fonds de commerce payant un loyer au propriétaire des murs. C'est sur cette dernière situation qu'il y a lieu de s'arrêter.

Nombreux sont les propriétaires de fonds d'hôtellerie qui se trouvent actuellement en instance de révision de leurs baux. Dans l'ignorance où ils sont encore du poids de la charge nouvelle qu'ils auront à supporter ils répugnent à engager des dépenses d'amélioration, ce qui est évidemment très préjudiciable au bon renom de l'hôtellerie tunisienne. Mais plus gênante est encore la situation des propriétaires de fonds qui ne sont même pas assurés d'être maintenus dans les lieux à l'expiration du bail; dans l'état actuel de la législation, ils courent le risque de voir leur propriétaire exercer le droit de reprise avec ou sans indemnité d'éviction et l'on comprend que, dans cette situation précaire, ils ne veulent point investir à nouveau dans un fonds de commerce qui peut leur être enlevé à brève échéance.

Pour pallier ces deux graves inconvénients, il conviendrait de voir accélérer la procédure de révision des baux et de suggérer l'adoption d'une législation sur le maintien d'affectation du fonds à usage d'hôtel, assorti ou non d'un droit de préemption en faveur de l'hôtelier en cas de vente de l'immeuble.

FINANCEMENT

En supposant les deux premiers problèmes, rentabilité et situation juridique, résolus, il restera à l'hôtelier soucieux d'améliorer, de moderniser ou d'agrandir son établissement la délicate question du financement. En l'état actuel du marché de l'argent, il se retournera vers le Crédit Hôtelier, qui a déjà prêté tant sur ses ressources propres que sur avance du Fonds de Mutualité pour trente millions de francs, au taux de 5%, remboursables en général à dix ans. Actuellement le Crédit Hôtelier peut encore pour ses besoins contracter un emprunt garanti par le Fonds de Mutualité à concurrence de quinze millions de francs, mais l'argent ainsi obtenu ne pourra vraisemblablement pas être prêté aux hôteliers à moins de 8%. Il n'est d'ailleurs pas exclu que le Fonds de Mutualité fasse à nouveau une avance au Crédit Hô-

telier pour lui permettre de prêter à 5%; de plus une bonification d'intérêt de 3% pourra, dans certains cas, être consentie à l'emprunteur par l'Office Tunisien du Tourisme, sans que l'intérêt restant dû, puisse être inférieur à 3%.

COMPLEMENT DE L'EQUIPEMENT

Des efforts considérables de modernisation et de reconstruction ont été entrepris depuis 1945; de gros travaux de réfection pourraient encore être faits et de sensibles améliorations apportées à Téboursouk, Djerba, Tozeur, Tabarka et Le Kef. Des constructions nouvelles sont actuellement en cours à Sousse, Sfax, Souk-el-Arba, Sbeitla et Tozeur. Néanmoins, même si toutes ces entreprises sont menées à bien, l'équipement sur le circuit touristique classique restera insuffisant dans la banlieue de Tunis à Gabès, tandis que Monastir, Médenine, Matmata et Fom-Tatahouine resteront pratiquement démunis de restaurant et de moyen d'hébergement.

C'est à ce complément d'équipement que pourraient être utilisées les facilités de crédit offertes par le Fonds de Modernisation et d'Équipement, qui a compris l'industrie hôtelière dans son programme.

Pour conclure, il convient de remarquer que, même si l'afflux des clients est satisfaisant, si les prix sont rentables et que des moyens de crédit à bon compte restent disponibles, rien ne peut contraindre l'hôtelier à améliorer son fonds; en définitive, c'est pour la plus grande part à ses qualités professionnelles et à son esprit d'entreprise qu'est lié le sort du tourisme.

Paul-Hubert LE MIRE,
Directeur de l'Office Tunisien
du Tourisme.