



HAL
open science

L'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers en Tunisie. Le cas de la région de Hammamet

Ikram Saidane

► **To cite this version:**

Ikram Saidane. L'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers en Tunisie. Le cas de la région de Hammamet. Architecture, aménagement de l'espace. AgroParisTech, 2010. Français. NNT : 2010AGPT0050 . pastel-00605460

HAL Id: pastel-00605460

<https://pastel.hal.science/pastel-00605460>

Submitted on 1 Jul 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



L'Institut Supérieur Agronomique de Chott Mariem
(IRESA, Université de Sousse)

Unité de Recherche 'Paysage, Territoire et
Patrimoine'



L'Institut des Sciences et Industries du Vivant et
de l'Environnement (Agro Paris Tech/ABIES)

Ecole Nationale supérieure du paysage Versailles-
Marseille/LAREP

THESE DE DOCTORAT

En: Sciences Agronomiques & Sciences et Architecture du Paysage

(ISA/ Université de Sousse)

(ENSPV /AgroParisTech)

L'EVOLUTION DE LA CONCEPTION DES ESPACES EXTERIEURS HOTELIERS EN TUNISIE.



LE CAS DE LA REGION DE HAMMAMET

Présentée par Ikram SAÏDANE

*Dirigée par :
Hichem REJEB et Pierre DONADIEU*

Jury: Tijani Mehouchi, Professeur, Directeur général de L'ISA (président de jury)
Pierre Donadieu, Professeur à l'ENSPV (directeur de thèse)
Hichem Rejeb, Maître de conférences à L'ISA (directeur de thèse)
Ricardo Gonzalez-Villaescusa, Professeur à l'Université de Toulouse (rapporteur)
Taoufik Bettaieb, Maître de conférences à l'ISA (rapporteur)
Abdellatif M'rabet, Professeur et doyen de la Faculté des Lettres de Sousse (examineur)

1^{er} Juillet 2010

Pour mes parents, qui ont vu naître ce travail

A Riadh, qui l'a vu aboutir

Remerciements

*C'est à l'occasion de la présentation du projet de coopération universitaire mixte franco-tunisienne, intitulé : « Développement urbain et espaces ruraux sur le littoral sahélien : de la concurrence à la complémentarité » initié par M. **Hichem Rejeb** et M. **Pierre Donadieu** qu'a germé l'idée de ce projet de thèse. C'est à eux que je voudrais exprimer en premier l'expression de ma profonde gratitude pour avoir mis en œuvre leurs compétences afin que ce travail puisse voir le jour. Cette thèse est le fruit d'une collaboration de plus de cinq années entre les deux laboratoires de recherche, « Horticulture, Paysage et Environnement » de l'Institut Supérieur Agronomique de Chott Mariem et le laboratoire de recherche en paysage à l'Ecole Nationale de Paysage de Versailles où je fus toujours bien accueillie.*

La réalisation de cette thèse fut, à cet égard, une occasion merveilleuse de rencontrer et d'échanger avec de nombreuses personnes. Je ne saurais pas les citer toutes, je reconnais que chacune a, à des degrés divers, apporté une contribution positive à sa finalisation. Mes vœux de reconnaissance sont, à ce point de vue, énormes à leur égard.

*J'exprime mes profonds remerciements à M. **Hichem Rejeb**, qui m'a donné un soutien total dans les moments les plus délicats. De lui, j'ai toujours reçu non seulement les encouragements dont le doctorant a tant besoin, mais aussi les précieux conseils pratiques que seul un homme, ayant son expérience, peut amener à prodiguer. Qu'il soit aussi remercié pour sa gentillesse, sa disponibilité permanente et pour les nombreux encouragements qu'il m'a prodigués. Son œil critique m'a été très précieux pour structurer le travail et pour en améliorer la qualité grâce aux remarques substantielles qu'il a formulées pour la finalisation de ce travail.*

*Je tiens à remercier M. **Pierre Donadieu** qui a dirigé cette thèse dans la continuité de mon mémoire de mastère. Tout au long de ces années, il a su orienter mes recherches toujours aux bons moments. Je le remercie pour l'aide compétente qu'il m'a apportée, pour sa patience et son encouragement à finir ce travail. Ses remarques successives ont permis d'améliorer les différentes versions de ce travail. Il a toujours trouvé, comme directeur de thèse, le juste équilibre entre la liberté qu'il m'a laissée dans le choix des grandes orientations et dans la détermination des pistes à suivre, d'une part, et des pistes à éviter d'une autre part.*

*Je remercie M. **Taoufik Bettaieb** et M. **Ricardo Gonzalez-Villaescusa** d'avoir bien voulu être les rapporteurs de cette thèse. Merci également aux autres membres du jury qui ont accepté de juger ce travail : M. **Abdellatif Mrabet**, doyen de la faculté des lettres de Sousse et qui a bien voulu être examinateur, M. **Tijani Mehouchi**, directeur de l'Institut Supérieur Agronomique de Chott Mariem qui m'a fait l'honneur de présider le jury de cette thèse.*

Merci également aux invités de mes séminaires de thèse qui ont tous répondu présents et ont su, par leurs remarques et leurs conseils, faire avancer ma réflexion. Je pense particulièrement à M. Moncef Ben Slimane, à M. Jean-Paul Laborie, à M. Ricardo Gonzalez-Villaescusa et M. Habib Ben Hamouda.

L'Institut de Recherches sur le Maghreb contemporain est un cadre privilégié pour rédiger une thèse. Je voudrais adresser mes remerciements à tout le personnel de l'IRMC pour leur

gentillesse et pour avoir toujours fait respecter de bonnes conditions de travail. Je voudrais aussi remercier tous mes collègues qui enseignent avec moi à l'Institut Supérieur des Technologies de l'Environnement, de l'Urbanisme et du Bâtiment, ils m'ont permis grâce à ces discussions d'attirer mon attention sur des axes de recherches que j'aurais pu ignorer ou sur des références bibliographiques qui m'étaient inconnues. Je pense particulièrement à Mme Salwa Ferjani, à Mme Sarra Ben Jebara, à Mme Imème Zhioua et à Mme Sondes Zaïer.

En passant à un registre plus intime, j'ai une pensée très tendre à l'égard de mon époux qui m'a toujours donné l'espoir d'aller de l'avant. Je le remercie pour son soutien quotidien indéfectible et son enthousiasme contagieux à l'égard de mes travaux comme de la vie en général. Notre couple a grandi en même temps que mon projet scientifique, le premier servant de socle solide à l'épanouissement du second.

Merci aussi pour tout l'amour que tu m'apportes. Maintenant, nos divers projets vont pouvoir se réaliser petit à petit...

Ces remerciements ne peuvent s'achever, sans une pensée pour mes parents, leur présence et leurs encouragements sont pour moi les piliers fondateurs de ce que je suis et de ce que je fais. Je voudrais aussi remercier mes sœurs Ines et Amani qui ont cru et croient encore en moi, je les remercie d'avoir supporté mes sautes d'humeur, compris mes incertitudes et pardonné mes indisponibilités. Qu'elles trouvent le témoignage de toute mon affection.

Mes remerciements vont aussi à la grande famille et à mes amis qui m'ont soutenue et permis de surmonter mes angoisses et mes doutes et de ne jamais dévier de mon objectif final.

Enfin une pensée pour ma grand-mère Aïcha qui, a tant prié pour que je finisse « mon livre », en parlant de la thèse, et que je termine enfin mes études !

Summary

This research has for object to study, the apartment hotels of the region of Hammamet created from 1959 till 2009. It has for object to verify the hypothesis that the conception of hotels was dependent on the nature of the touristic offer and demand and that it followed an evolution parallel to that of their functional and spatial relation with the hinterland.

This work attempts to present the results stemming from the application of a landscape method of analysis to verify the hypothesis of the existence of three landscape models illustrating the evolution of the conception of the outer spaces of the hotels of the region of Hammamet (Tunisia).

The followed approach is similar to a process corresponding to three stages of approach of the landscape where it is a question of reading (all the formal characteristics), to understanding (elaboration of the landscape models) and to explain (by the political, socioeconomic context which gave him birth. She allowed to bring to light three landscape models reflecting the evolution of the touristic landscape of the Tunisian coast. It is about the vernacular model, the international model and about the neo-vernacular model defining three historic periods.

The first historic period is illustrated by hotel units, registered with a lot of consideration on their site of implantation reproducing the architecture and the spatial organization of the residences of Hammamet. In the second historic period, were established hotels indifferent to their territory of implantation. The third period was marked by hotel units which highlight an originality inspired by the vernacular model.

The vernacular model appeared as a reference to the elitist architecture of Hammamet; the international model, as a functional answer to the nature of the tourist demand and the model neo-vernacular as the translation of the revision of the regulation of town planning which militated for the integration of the hotel constructions in the territory where they became established.

The landscaped analysis revealed finally, that the landscape shows all the economic and political choices which make the social actors and who affect it in return.

Résumé

Ce sujet de recherche a pour objet d'études, les résidences hôtelières de la région de Hammamet créées de 1959 à 2009. Il a pour objet de vérifier l'hypothèse que *la conception des hôtels a été tributaire de la nature de l'offre et de la demande touristiques et qu'elle a suivi une évolution parallèle à celle de leur relation fonctionnelle et spatiale avec l'arrière-pays.*

Ce travail s'attache à présenter les résultats issus de l'application d'une méthode d'analyse paysagère pour vérifier l'hypothèse de l'existence de trois modèles paysagers illustrant l'évolution de la conception des espaces extérieurs des hôtels de la région de Hammamet (Tunisie).

La démarche suivie s'apparente à un processus correspondant aux trois stades d'approche du paysage où il s'agit de lire (l'ensemble des caractéristiques formelles), de comprendre (élaboration du modèle paysager) et d'expliquer (par le contexte politique, socio-économique qui lui a donné naissance). Elle a permis de mettre en évidence trois modèles paysagers reflétant l'évolution du paysage touristique du littoral tunisien. Il s'agit du modèle vernaculaire, du modèle international et du modèle néo-vernaculaire définissant trois périodes historiques.

La première période historique est ainsi illustrée par des unités hôtelières, inscrites avec beaucoup d'égards à leur site d'accueil reproduisant l'architecture et l'organisation spatiale des résidences de villégiature et des maisons de Hammamet. Dans la deuxième période historique, ont été instaurés des hôtels indifférents à leur territoire d'accueil. La troisième période a été marquée par des unités hôtelières qui mettent en exergue une originalité inspirée du modèle vernaculaire et qui renouent de la sorte avec les formes paysagères locales.

Le modèle vernaculaire est apparu comme une référence à une architecture élitiste de Hammamet ; le modèle international, comme une réponse fonctionnelle à la nature de la demande touristique et le modèle néo-vernaculaire comme la traduction de la révision du règlement d'urbanisme qui militait pour l'intégration des constructions hôtelières dans le territoire où elles s'implantaient.

L'analyse paysagère a révélé enfin, que le paysage montre l'ensemble des choix économiques et politiques que font les acteurs sociaux et qui l'affectent en retour.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	8
PARTIE 1: L'EVOLUTION DU TOURISME ET SA SPATIALISATION SUR LE TERRITOIRE	
TUNISIEN	18
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	19
-CHAPITRE I -	21
LES ANNEES 1960, CELLES DU DECOLLAGE DU TOURISME BALNEAIRE EN TUNISIE	21
1. Du tourisme d'hivernage au tourisme balnéaire	21
2. Le rôle central de l'État tunisien et la naissance de la politique touristique tunisienne... ..	29
3. Le produit touristique tunisien à la destination d'une clientèle européenne	38
-CHAPITRE II -	42
LES ANNEES 1970, L'AVENEMENT DU TOURISME DE MASSE ET LA CONFIRMATION DU TOURISME BALNEAIRE.....	42
1. Les indicateurs d'un tourisme de masse.....	42
2. Un développement touristique dû aux facteurs internationaux	44
3. Homogénéité du 'produit touristique' et de ses consommateurs	52
4. Restructuration du secteur touristique et appel au capital international.....	55
-CHAPITRE III.....	62
LES ANNEES 90, UNE VOLONTE PUBLIQUE EN VUE DE LA DIVERSIFICATION DU PRODUIT TOURISTIQUE	62
1. Le tourisme tunisien à «la nouvelle ère».....	62
2. La clientèle touristique des années 1990.....	66
3. Tourisme tunisien et nouveaux moyens institutionnels : de l'aménagement au « ménagement » du territoire.....	68
-CHAPITRE IV.....	73
NAISSANCE DE L'ESPACE TOURISTIQUE :	73
1. Des "pôles touristiques" aux stations touristiques adoptées par décret.....	73
2. La concentration spatio- temporelle et l'affirmation d'un trio littoral majeur	84
3. Les stations touristiques « intégrées » d'El Kantaoui et de Yasmine-Hammamet	91
-CHAPITRE V	99
NAISSANCE DES DIFFERENTES FORMES DE L'HOTELLERIE BALNEAIRE : LES PREMISSES D'UNE TYPOLOGIE	99
1. Hôtels du temps du tourisme d'hivernage	99
2. Hôtels dédiés au tourisme d'affaires et au tourisme balnéaire.....	101
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	110
PARTIE 2: EVOLUTION DE LA CONCEPTION DES ESPACES EXTERIEURS DES HOTELS	
HAMMAMETOIS CREEES ENTRE 1959 ET 2009.	113
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	114
-CHAPITRE I -	116
LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE HAMMAMET.....	116
1. La part du mythe dans la fondation de Hammamet.....	116
2. L'invention du Hammamet touristique	119
3. Les spécificités de Hammamet, une identité territoriale double	126
4. Hammamet, l'image d'une région totalement métamorphosée par le tourisme.....	134

-CHAPITRE II -	140
MODELISATION ET METHODE D'ANALYSE	140
1. La définition d'un corpus d'études.....	140
2. La grille d'analyse	143
3. La spécification des modèles.....	147
-CHAPITRE III –	152
LE MODELE VERNACULAIRE	152
1. Les espaces extérieurs vernaculaires, les grandes lignes	152
2. Les principales variations des traits propres au modèle vernaculaire	158
3. L'identification de sous-catégories	170
-CHAPITRE IV –	174
LE MODELE INTERNATIONAL	174
1. Le modèle international, les traits généraux.....	174
2. Les principales variations des traits spécifiques du modèle international	178
3. La spécification de sous- catégories.....	187
-CHAPITRE V -	191
LE MODELE NEO-VERNACULAIRE	191
1. Les références au modèle vernaculaire	191
2. Les références au modèle international	194
3. Les particularités au sein du modèle néo-vernaculaire	196
-CHAPITRE VI -	201
COMPARAISON ET EVOLUTION DES MODELES	201
1. Répartition géographique et évolution historique des modèles	201
2. Logiques d'apparition des modèles.....	204
3. Evolution dynamique des modèles.....	211
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE	221
CONCLUSION GENERALE	224
BIBLIOGRAPHIE GENERALE	232
TABLE DES MATIERES	239
Liste des tableaux et des figures	242
ANNEXES	246

INTRODUCTION

L'image de la Tunisie d'aujourd'hui est fortement marquée par son intense activité touristique, très majoritairement tournée vers les pratiques balnéaires et donc presque totalement implantée sur le littoral.

De fait, lorsque la baisse régulière du coût des transports aériens a déplacé de plus en plus les flux de la migration touristique vers les rivages du sud de la Méditerranée, les autorités tunisiennes ont su répondre à l'évolution de la demande par une politique volontariste. Le pays est ainsi devenu l'une des plus attractives des destinations touristiques balnéaires, tandis que le tourisme devenait, de loin, la première ressource économique du pays.

Ce phénomène, qui s'est accru régulièrement des années 1960 à aujourd'hui, laisserait aisément penser que la pratique du tourisme en Tunisie n'a réellement commencé que peu après l'Indépendance. C'est l'impression qu'avait Med Bergaoui lorsqu'il a entrepris de travailler sur l'histoire du tourisme en Tunisie, impression qui fut vite démentie à mesure que ses investigations le conduisaient à remonter un peu plus dans le temps.¹

S'il est vrai que du temps du Protectorat l'activité touristique tunisienne était sans commune mesure avec ce qu'elle est devenue par la suite, il reste en effet que l'émergence phénoménale du tourisme international dans le pays ne s'est pas faite par la simple importation de pratiques développées ailleurs, mais aussi à partir d'un tourisme tunisien qui avait déjà sa propre histoire.

Tourisme et villégiature

C'est au cours du XIX^e siècle qu'apparaissent simultanément, en Tunisie comme dans d'autres pays du pourtour méditerranéen, les deux pratiques, aussi élitistes l'une que l'autre, qui fonderont ce qui deviendra par la suite un phénomène populaire mondial : la pratique du *tourisme*, dans son sens originel, et celle de la *villégiature* au sens moderne qu'elle prend à cette époque.

¹ Réf. Bergaoui M., *Les années régence, Tourismes et voyages*, Imp. SIMPACT, Tunis, 1996.

Le *touriste* d'alors est celui «*qui se déplace, voyage pour son plaisir*», tandis que le *villégiateur* est celui qui pratique un «*séjour de repos à la campagne ou dans un lieu de plaisance*».² Ces deux pratiques, bien qu'étant presque opposées dans leurs principes, se confondront au cours du XX^e siècle en ce que l'Office Mondial du Tourisme rassemble aujourd'hui dans la même expression d'«*activité touristique*».³

Durant tout le XIX^e siècle, les deux activités co-existent, sans réellement se confondre. D'un côté, des voyageurs érudits visitent le pays à l'occasion de ce que l'on pourrait qualifier de «*voyages d'études*», à l'instar de Gustave Flaubert préparant sur le terrain son célèbre roman *Salammbô* (1862). De l'autre, les Beys de Tunis et les dignitaires de leur entourage prennent l'habitude de s'installer durant l'été dans des résidences au climat plus agréable⁴, à la campagne ou au bord de la mer, pratique qu'adoptent également les Français.

Jusqu'ici, rien ne préfigure véritablement ce qui se développera au XX^e siècle : les *touristes* restent des personnages singuliers (Chateaubriand, Lamartine, Flaubert) et très peu nombreux, les *villégiateurs* sont des résidents de la Tunisie qui recherchent principalement un confort climatique estival.

Naissance de l'hôtellerie touristique

Entre la relative rareté des voyageurs et le fait que les villégiateurs fortunés construisaient leurs propres résidences privées, la Tunisie du XIX^e siècle n'avait pas vraiment besoin d'hôtels spécialement dédiés à l'accueil des touristes.

Il n'en est plus de même à partir du XX^e siècle, lorsque le pays devient une destination de villégiature hivernale pour des Européens de plus en plus nombreux à être attirés par la rive sud de la Méditerranée, et qui y reproduisent les mêmes pratiques que celles qui s'étaient développées au siècle précédent sur la Côte d'Azur. Devenus nécessaires, les premiers hôtels touristiques sont alors construits.

² Définitions du Petit Robert (1993). Le *tourist* anglais (1800) est celui qui pratique un «*voyage circulaire*» (tour). L'adepte italien de la villégiatura est celui qui pratique un «*séjour à la campagne*» dans sa villa. Le mot *touriste* apparaît dans la langue française en 1803, *villégiature* en 1755 (Dictionnaire historique de la langue française, Robert, 1992).

³ Les définitions du tourisme données par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), bien qu'admettant qu'il existe des différences d'un pays à l'autre, reprennent toujours l'idée générale d'une activité non professionnelle impliquant un éloignement durable du domicile habituel. En ce sens, la villégiature n'est qu'une forme particulière du tourisme.

⁴ Voir le mémoire de Sondes Zaïer sur «*Le temps des jardins husseinites*», mastère «*Paysage, territoire et patrimoine*», ESHE, Chott-Mariem-Sousse, 2004.

Les pratiques balnéaires étant absentes, puisqu'il s'agit d'un tourisme hivernal, ces hôtels ne sont pas implantés au bord de la plage mais dans les grandes villes tunisiennes et, en 1960, alors que le tourisme de masse n'a pas commencé, on compte déjà quelque 5000 lits répartis entre Tunis, Sousse, Hammamet, Sfax, Gabès, Tabarka et Tozeur.⁵

Du fait de leur implantation, ces premiers hôtels sont intégrés aux tissus urbains et contribuent à l'animation des centres-villes ou de leur proche périphérie. Ils sont généralement conçus sur un modèle proche de celui des résidences de villégiatures, quand ils ne sont pas simplement des résidences reconverties en hôtel, tel est le cas de l'hôtel Miramar à Hammamet.

Les bâtiments, de hauteur modeste en regard des grands hôtels des années 1970, sont implantés le plus souvent dans un jardin, à l'ombre d'une végétation destinée à contribuer à l'agrément des résidents. Et lorsque la mode du tourisme estival arrive en Tunisie⁶, l'image qu'offre aux touristes l'hôtellerie tunisienne est alors très différente de ce qu'elle deviendra par la suite.

Les espaces extérieurs entourant les bâtiments des hôtels jouent un rôle important dans ce qui fait cette différence. Dans la diversité de leurs formes, ils ont surtout la particularité d'être construits comme des espaces, non seulement agréables, mais aussi destinés à relier les bâtiments des hôtels au reste de la ville et, par là même, au reste du territoire. En ce sens, ils font que les lieux d'accueils de cette époque sont à l'opposé des «zones touristiques» des années 1970, espaces orientés exclusivement vers la plage et isolés du reste du pays.

Rupture

Lorsqu'on observe les grands hôtels qui occupent aujourd'hui le littoral tunisien, on remarque en effet qu'ils sont implantés dans des territoires éloignés de la ville, au sein de vastes parcelles qui ne sont pas aménagées pour l'agrément des résidents, mais laissées en grande partie à l'abandon et clôturées dans le seul dessein d'isoler la clientèle des hôtels voisins et, *a fortiori*, des villes habitées par les Tunisiens eux-mêmes.

On constate ici une rupture : à une clientèle différente, on propose une offre touristique différente. Les touristes européens des années 1970, issus de catégories sociales moins favorisées et arrivant en Tunisie en beaucoup plus grand nombre, ne sont *a priori* demandeurs que de mer, de plage et de soleil. En réponse à leurs attentes, les promoteurs construisent des

⁵ Réf. Morched Chebbi. Archibat, n°4 décembre 2000.

⁶ Le premier «Club Méditerranée» est ouvert à Djerba en 1954, mais le tourisme estival ne connaît son véritable essor qu'au début des années 1960.

hôtels immenses⁷, élevés sur sept ou huit étages, et dans lesquels toutes les chambres ont une vue sur la mer. La climatisation aidant, la présence d'une végétation procurant ombre et fraîcheur aux alentours des bâtiments n'est pas nécessaire. Quant aux jardins, ils ne sont plus qu'un décor végétal destiné à être vu depuis les fenêtres et traversé par les allées menant aux piscines et à la plage.

Mais si le tourisme strictement balnéaire est loin de décliner en Tunisie, on observe de plus en plus que les grandes infrastructures hôtelières réalisées jusqu'ici en bord de mer ne répondent plus à la totalité des attentes de la clientèle. Le succès confirmé d'une station balnéaire comme Port-el-Kantaoui, et celui attendu de la toute nouvelle station de Yasmine-Hammamet, témoignent d'une évolution certaine de la demande, ou tout au moins d'une partie significative de celle-ci.⁸

Même si elles sont des lieux artificiels, ces deux stations ont en commun d'être conçues comme de petites villes largement pourvues d'espaces publics, ouverts à tous, et donc offrant aux touristes l'urbanité et la mixité culturelle qui leur manque dans les zones hôtelières quelque peu vécues comme des «ghettos de luxe». A ce changement dans l'organisation de l'espace s'ajoute une certaine distance prise par rapport à la mer, puisqu'une bonne partie des chambres ont une vue sur les places ou les jardins publics, et que les stations offrent d'autres activités que la baignade, et notamment des activités à caractère culturel.

Cette évolution restera-t-elle cantonnée aux cas particuliers que sont, en Tunisie, les stations balnéaires, ou devra-t-elle aussi être prise en compte dans les autres formes d'aménagements touristiques, et notamment les futurs hôtels, isolés ou non ?

Questionnement et hypothèse

Au vu de ces premières constatations, on peut en effet s'interroger sur ce que sera l'avenir de l'activité touristique tunisienne dans les prochaines décennies. S'il est hautement probable que les pratiques balnéaires ne sont pas près de disparaître, elles pourraient néanmoins, à terme, apparaître comme une parenthèse - fut-elle «massive» - dans une évolution des pratiques touristiques qui pourraient renouer avec la dimension culturelle qu'elles avaient auparavant.

⁷ Remarquons simplement qu'un hôtel comme le Sahara Beach, avec 2800 lits, représente plus de la moitié de ce qu'était la totalité de l'hôtellerie tunisienne en 1960.

⁸ Port-el-Kantaoui comporte 20 000 lits, Yasmine-Hammamet 30 000.

Dans cette perspective, les hôtels construits jusqu'en 1960 pourraient-ils se révéler des modèles intéressants à prendre en considération dans les projets futurs ?

Pour répondre à cette question, une étude approfondie de ce qu'étaient ces hôtels, dans la diversité de leurs formes, de leurs modes d'implantation comme de leurs clientèles, sera nécessaire. En effet, même si les hôtels constituent des espaces consommés par le tourisme, on ne peut comprendre leur organisation qu'en référence à l'espace émetteur, dont les populations ont un certain niveau de vie diffusant certaines pratiques de loisirs si bien que tous les espaces touristiques et sous toutes les latitudes se sont équipés d'hôtels climatisés dotés de piscines entourées de jardins luxuriants.

Il serait ingénu et réducteur de croire que les formes hôtelières s'alignent servilement sur ce constat liminaire, aussi nous mènerons dans le cadre de cette étude, une réflexion sur la typologie des hôtels tunisiens et nous formulerons l'hypothèse que *la conception des hôtels a été tributaire de la nature de l'offre et de la demande touristiques et qu'elle a suivi une évolution parallèle à celle de leur relation fonctionnelle et spatiale avec l'arrière-pays.*

Celle-ci s'est faite selon au moins trois modèles paysagers :

- *Le modèle vernaculaire, fondé sur le recours à des formes paysagères en relation avec la région d'accueil.*
- *Le modèle international, fondé sur des formes paysagères en rupture avec le territoire d'accueil*
- *Le modèle néo-vernaculaire, fondé sur des formes paysagères combinant celles des deux modèles précédents.*

Ces modèles paysagers constituent un ensemble de références ou de schèmes, c'est à dire en fait, des formes de regard portés sur l'aspect du territoire.

Méthode : les espaces extérieurs comme paysage

Dans le présent sujet de thèse, nous avons opté pour une démarche qui vise à déterminer si on a conçu les hôtels de la même manière lorsqu'il s'est agit de répondre à des demandes différentes. L'objectif sera de comprendre quelles ont été les motivations de ceux qui furent à l'origine de la création des hôtels tunisiens, dans quelles perspectives et en relation avec quelle clientèle pressentie les projets ont été mis en œuvre, et quels ont pu en être les modèles de référence.

Pour situer clairement la période que nous choisirons d'étudier, et mettre en évidence l'intérêt qu'elle représente dans notre démarche, nous devons tout d'abord entreprendre une mise en perspective historique du tourisme en Tunisie, de ses prémices du XX^e siècle jusqu'aux projets les plus récents.

Dans ce cadre, nous devons entreprendre une démarche historique qui nous permettra de décrire l'évolution de l'offre et de la demande touristique tunisienne (le tourisme d'hivernage, les balbutiements du tourisme balnéaire, le tourisme de masse..) qui traduisent les variations des pratiques touristiques internationales, nous nous intéresserons également aux mécanismes sociaux, économiques, politiques (ou autres) qui ont entraîné cette évolution. Nous entreprendrons aussi une démarche géographique qui permettra d'étudier la spatialisation de l'espace touristique tunisien mais de statuer sur le choix d'un site d'études où sera puisé un corpus d'hôtels à étudier.

Ce travail devra essentiellement passer par l'esquisse d'une typologie des différentes formes d'hôtels et de leurs espaces extérieurs. Cette esquisse aura pour but la définition précise d'un terrain d'études et d'un corpus sur lequel seront appliquées, une méthode d'observation et d'analyse paysagère à partir d'un travail de relevé sur terrain et d'études de documents iconographiques : photos aériennes, plans d'aménagements touristiques, plans d'hôtels, brochures touristiques, etc.

Nous centrerons notre étude sur les espaces extérieurs hôteliers, l'intérêt de l'étude de ces espaces extérieurs réside dans le fait qu'ils sont à eux seuls capables de renseigner sur la forme des hôtels qui adoptent de l'intérieur des normes internationales standardisées.

S'il est vrai qu'en architecture, le concept d'espace extérieur correspond à l'ensemble des espaces, non couverts et non totalement clos identifiant "le vide" dans les plans d'architecture,⁹ dans le domaine du paysage, les espaces extérieurs sont le cadre des pratiques paysagistes dont le rôle ne se limite pas à apporter uniquement des effets esthétiques de décor, mais y créent aussi une symbolique et des commodités intervenant à plusieurs échelles.¹⁰

La notion d'espace, essentielle dans ce domaine, sous-entend néanmoins deux pôles matériels et immatériels. D'une part, il est considéré en tant qu'étendue ou lieu concret plus ou moins

⁹ Alligon-Lesage Michèle-Anne, *Formes et analogies de la villa bourgeoise tunisoise contemporaine*, vol.1, thèse pour le doctorat de troisième cycle en esthétique, université de Paris I – Panthéon Sorbonne, décembre 1982. P.9

¹⁰ Donadieu Pierre et Mazas Elisabeth, *Des mots de paysage et de jardin*, Educagri éditions, 2002. p. 103 - 104

délimité où l'on peut situer des objets matériels, l'espace est ici confondu à une surface ou à un volume.¹¹

D'autre part, en tant que représentation et milieu idéal de projection des perceptions, l'espace exprime alors les rapports sociaux et culturels de ceux qui le pratiquent. Ce qui rend à nos yeux légitime le fait de considérer les espaces extérieurs en tant que paysages à modéliser.

Il convient d'abord de définir ce que l'on entend par paysage car il y a là un concept polysémique qui appartient d'autant plus au vocabulaire le plus courant et le plus quotidien que l'on parle de « beaux paysages », de « paysages littéraires », de « paysages culinaires » ou encore de « paysages musicaux ».¹² Mais la question que nous posons n'est plus tant « Qu'est ce que le paysage ? », mais « Qu'est ce que ce paysage-ci ? ».

Le paysage est défini selon la Convention européenne du paysage, comme « une partie de territoire, telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. »¹³.

Alain Corbin définit le paysage comme une « *manière de lire et d'analyser l'espace de se le représenter, au besoin en dehors de la saisie sensorielle, de le schématiser afin de l'offrir à l'appréciation esthétique, de le changer de significations.* »¹⁴

La complexité de la notion de paysage amène donc autant de définitions qu'il présente de centres d'intérêts, il nous est apparu primordial d'explicitier quelle fut notre conception du paysage qui a, par la suite, induit l'ensemble de la démarche et permis de préciser quelques éléments de méthode.

Nous proposons d'entendre par paysage une portion d'espace analysée visuellement : le paysage est ce que l'on voit et nous l'appréhendons essentiellement par le regard ; à l'amont se situe sa lecture, à l'aval son explication.

Charles Avocat considère dans sa démarche de *mise au point d'une méthode d'études des paysages*¹⁵ que le paysage en tant qu'objet ne renvoyait pas à lui-même mais au sujet qui l'appréhende et aux structures (économiques et sociales) qui lui ont donné naissance,

¹¹ De ce point de vue, la notion d'espace est appropriée par un certain nombre de disciplines : l'urbanisme (les espaces verts, l'espace foncier), la géographie (l'espace comme support de phénomènes naturels et des activités humaines), l'architecture (l'espace bâti)..

¹² Martinet Jeanne, Le paysage : signifiant et signifié dans Arrouye Jean (sous dir.), *Lire le paysage, lire les paysages*, publications de l'Université de Saint Etienne, 1984, p.61

¹³ La convention européenne du paysage (Article 1, chapitre I), signée à Florence le 20 octobre 2000 par les Etats membres du Conseil de l'Europe.

¹⁴ Corbin Alain, *L'homme dans le paysage*, les éditions Textuel, 2001, p.11

¹⁵ Avocat Charles, *Lire le paysage, lire les paysages*, op. cit. p.20

contribuent à l'entretenir (paysage fonctionnel) ou à le modifier (dynamique progressive ou régressive).

L'analyse paysagère représente donc le point de rencontre entre deux réalités totalement différentes : d'un côté, une (ou plusieurs) image (s) sensorielle (s) correspondant à notre "vision" du monde, c'est-à-dire filtrées par notre imaginaire, notre psychologie, nos expériences antérieures, notre esthétique, de l'autre une réalité physique, objective, tridimensionnelle, dont nous recherchons la formulation scientifique et abstraite par la construction de « modèles paysagers » qui alimentent une culture sensible du territoire et organisent donc sa lecture.

Il résulte de tout ce qui précède, et ce sera la conclusion provisoire de cette partie, qu'une étude paysagère, telle que nous la menons, est un processus correspondant aux trois stades d'approche du paysage où il s'agit de lire, de comprendre et d'expliquer. Les éléments de réponse ne découlent pas donc, d'une analyse visuelle mais plutôt de la connaissance du contexte socio-économique et de son fonctionnement. (Voir figure 1 ci-dessous)

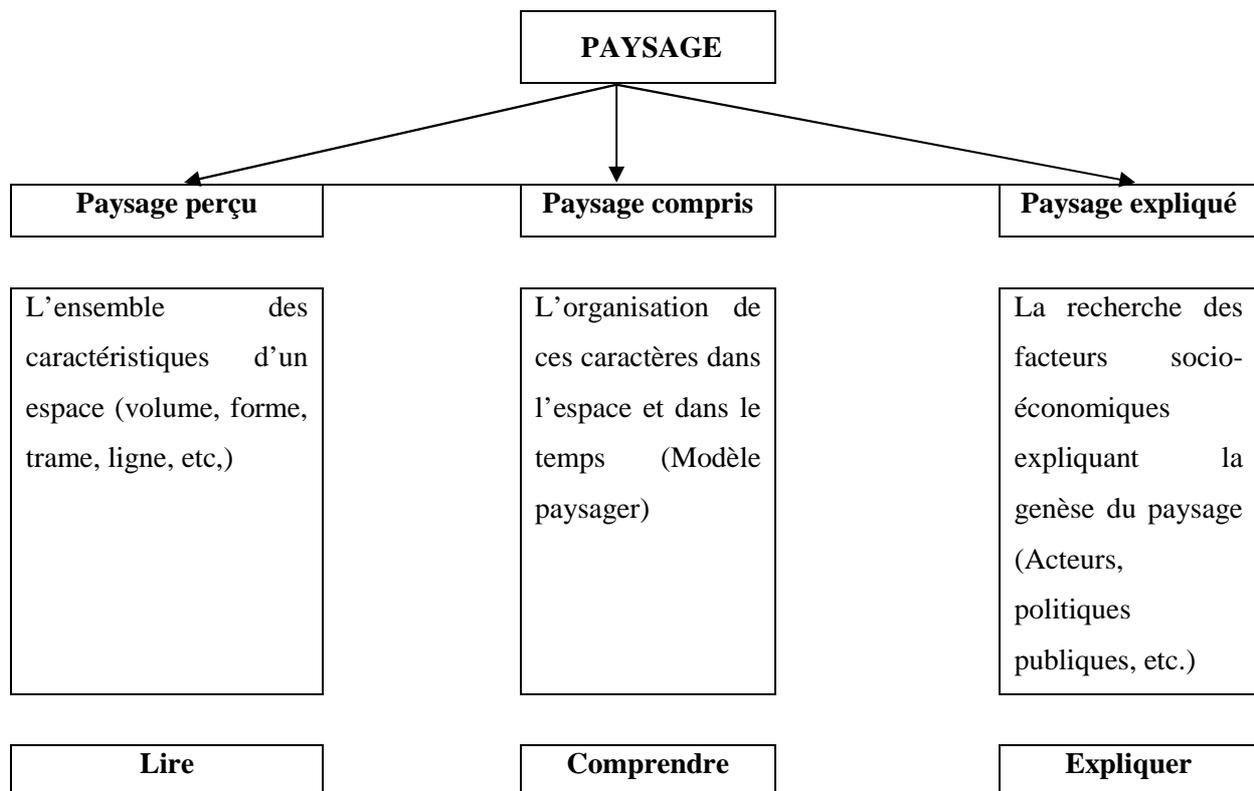


Figure 1: Graphique résumant l'ensemble de la démarche dans le présent sujet de thèse.

Démarche

La thèse sera scindée en deux parties équivalentes, nous consacrerons une première partie à l'historique et à la spatialisation du tourisme tunisien. Dans une deuxième partie, nous présenterons les résultats de notre analyse afin de décrire l'évolution de la conception des espaces extérieurs des hôtels du littoral tunisien.

Les trois premiers chapitres essaieront de présenter une courte histoire du tourisme littoral dans ses trois phases essentielles ; celle du décollage du tourisme balnéaire en Tunisie (60 - 70), celle de l'avènement du tourisme de masse et la confirmation du tourisme balnéaire (70-87) et enfin celle qui décrit la volonté publique en vue de la diversification du produit touristique (à partir de 1987).

Nous essaierons dans chacune de ces phases d'identifier les mesures institutionnelles les programmes de la planification touristique. Nous nous intéresserons également aux mécanismes socio-économiques ayant entraîné cette évolution et à la typologie de la clientèle touristique visitant la Tunisie.

L'espace touristique étant support mais aussi résultat de l'activité touristique, nous lui avons consacré un quatrième chapitre elucidant la naissance, l'évolution et la matérialisation de l'espace touristique en Tunisie. Il permettra de justifier notre choix d'un site d'études.

Le cinquième chapitre décrit la manière dont on est passée des résidences dédiées à la villégiature hivernale à celles du tourisme balnéaire et dans lesquelles les espaces extérieurs firent leur apparition.

Une conclusion transitoire permettra de résumer l'ensemble des phases définissant l'évolution de l'activité touristique en Tunisie et de passer à la deuxième partie de ce travail.

Le premier chapitre de la deuxième partie présente la ville de Hammamet et insiste sur son passé agricole et ses spécificités architecturales, aspects essentiels pour la démonstration de la relation qu'entretient l'hôtel avec son site d'accueil.

Nous nous intéresserons également au mythe fondateur de Hammamet qui est passée d'une simple bourgade à une station touristique de renommée internationale et au rôle qu'eurent les artistes et personnalités connues à l'image de Georges Sébastien ou des Hanson dans cette "invention touristique".

Un deuxième chapitre définit la notion de modèle et présente la grille d'analyse adoptée et pose les hypothèses des modèles vernaculaire, international et néo-vernaculaire. Il présentera également le corpus d'études qui sera constitué des hôtels côtiers de Hammamet depuis leur

création dans les années 1960 jusqu'en 2009 ce qui nous permettra d'appréhender la dynamique spatio-temporelle du paysage littoral de Hammamet.

Les trois chapitres suivants essaieront de décrire successivement les trois modèles paysagers qui découleront de notre analyse et qui dépendront les hôtels hammamétois. Nous nous y attacherons à montrer comment les hôtels décrivant le modèle vernaculaire se sont inscrits avec beaucoup d'égards dans leur site d'accueil et comment les hôtels s'attachant au modèle international se sont implantées avec beaucoup d'indifférence à ce site. A ce modèle qui se voulait apatride et libéré des contraintes géographiques, s'est substitué un troisième : le modèle néo-vernaculaire qui voulait renouer avec l'aspect formel du modèle vernaculaire en dépit de ses références au modèle international.

Le sixième et dernier chapitre s'intéressera à l'étude comparative évolutive et dynamique des modèles. L'objectif de ce chapitre sera de donner des explications quant à l'origine de leur création, il s'agira de vérifier notre hypothèse de départ qui annonçait *que la conception des hôtels tunisiens s'est faite selon trois modèles paysagers correspondant aux trois phases du développement touristique de la Tunisie.*

PARTIE 1: L'EVOLUTION DU TOURISME ET SA SPATIALISATION SUR LE TERRITOIRE TUNISIEN

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Appréhender l'histoire du tourisme en Tunisie, n'a pas été pour nous, une fin en soi. Nous voudrions être à l'issue de cette première partie, en mesure d'élucider les facteurs socio-économiques ayant induit l'aménagement touristique en Tunisie.

L'aménagement touristique est, par définition, la résultante de l'action conjointe de deux systèmes : un système d'acteurs et un système d'espaces.¹⁶ Le système d'acteurs comprend d'une part, les pouvoirs publics et les professionnels du tourisme et d'autre part, la clientèle et les fréquentations qui situent l'aménagement touristique dans un processus de planification structurant par conséquent l'espace. S'intéresser à l'histoire du tourisme revient donc à étudier les objectifs de la planification et de l'aménagement touristique mais aussi à discuter des questions aussi fondamentales que pourquoi et surtout pour qui aménager ; la typologie des touristes joue de la sorte, un rôle crucial dans l'organisation, la planification et la mise en œuvre de toute politique touristique.

Le volume considérable de la documentation spécialisée est la preuve tangible de l'envergure qu'a prise le tourisme dans la société actuelle. Dans la littérature spécialisée nous avons pu distinguer :

- d'une part les études universitaires ou para-universitaires (instituts de recherche spécialisés) qui, vu la pluridisciplinarité inhérente au sujet, provenaient de diverses branches scientifiques (économie, droit, sociologie, géographie, anthropologie, histoire, philosophie...).
- d'autre part, des ouvrages publiés dans le cadre d'organismes gouvernementaux ou intergouvernementaux.

En Tunisie, plusieurs organismes officiels livrent régulièrement des séries statistiques, d'ordre économique, social ou encore démographique et où triomphent les données statistiques en dépit des notions d'espace touristique et d'aménagement du territoire qui sont le plus souvent ignorées.¹⁷

Dans notre démarche nous avons essayé de dépouiller les documents disponibles, nous y avons extrait les données qui nous intéressaient pour les regrouper autour de nos propres idées

¹⁶ Dewailly Jean-Michel, Flament Emile, *Le tourisme*, SEDES, 2000. p.17

¹⁷ On peut citer le ministère du Plan (budgets économiques annuels), le Ministère de l'Economie (Revue Conjoncture), la Banque Centrale, l'Institut National des Statistiques, l'Agence de Promotion des investissements (rapports annuels, Enquêtes), l'Office National du Tourisme Tunisien (Tourisme en Chiffres, Etudes et Enquêtes)

et de nos axes de construction. Ceux-ci ont été utilisés et interprétés et nous ont permis de dégager certaines conclusions significatives et surtout des lignes générales de « la tendance touristique » tunisienne que nous avons alors pu diviser en trois phases.¹⁸

L'expansion du tourisme en Tunisie, comme le souligne Jean-Marie Miossec¹⁹, témoigne d'un moment précis de l'histoire de la Tunisie (pays récepteur), de l'histoire de l'Europe (pays émetteurs) et de l'histoire des loisirs d'une manière générale. Le tourisme est par ailleurs, un phénomène occidental, il a donc été étudié dans le contexte économique, social, culturel et idéologique qu'a régi le monde occidental.

Cependant l'émergence du tourisme international en Tunisie ne s'est pas faite par la simple importation de pratiques développées ailleurs, mais aussi d'un tourisme tunisien qui a sa propre histoire.

Cette partie sera donc structurée de manière à identifier dans chacune des trois phases du développement touristique, à savoir celle du décollage touristique, celle de l'essor du tourisme de masse et enfin celle de « la nouvelle ère », les facteurs et les initiatives publiques ou privées ayant engendré l'espace touristique, la nature de l'offre et de la demande touristiques et enfin la clientèle visitant la Tunisie.

Nous allons voir que jusqu'à présent, l'aménagement touristique a été défini en Tunisie, en majeure partie, à partir des seules spécificités de l'espace littoral et le gouvernement tunisien qui plaçait pour un développement touristique raisonné et réparti sur tout le territoire se trouva soumis à plusieurs contraintes.

¹⁸ Les études faites en Tunisie sont multiples mais chacune d'entre elles ne couvrait qu'une période, il a fallu s'appuyer sur plusieurs d'entre elles afin de couvrir toute la période étudiée.

¹⁹ Miossec Jean-Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, Centre d'études du tourisme, Université d'Aix-Marseille, Septembre 1973. p. 6.

- CHAPITRE I -

LES ANNEES 1960, CELLES DU DECOLLAGE DU TOURISME BALNEAIRE EN TUNISIE

Nous voulons à travers ce chapitre décrire le passage du tourisme tunisien d'un tourisme d'hivernage à un tourisme balnéaire. Nous voulons également, appréhender le rôle de l'Etat dans la promotion et la structuration du secteur touristique.

Lorsque les flux de la migration touristique se sont tournés vers les rivages du sud de la Méditerranée, les autorités tunisiennes ont su répondre à l'évolution de la demande par une politique volontariste. Cette politique, mise en œuvre dès les années 1960, a dessiné de nouvelles orientations destinées à aligner l'offre touristique tunisienne à la demande internationale et à accueillir une nouvelle clientèle en quête de plages et de soleil.

1. Du tourisme d'hivernage au tourisme balnéaire

1.1. Les stations d'hivernage

L'émergence du tourisme tunisien ne date pas, comme on pourrait le croire, des années 1960 mais remonte au début du XX^e siècle et plus précisément à 1903.²⁰ Les touristes d'alors étaient aussi célèbres que René de Chateaubriand†, Alexandre Dumas† ou encore Gustave Flaubert† sans oublier Guy de Maupassant† († = morts avant 1903) et André Gide. A l'heure où la publicité touristique n'existait pas encore, ils ont transmis de la Tunisie une image de pittoresque orientaliste et d'exotisme. C'est ainsi que s'est lancé le tourisme d'hivernage de Tunis et de la Tunisie, fortement encouragé par le régime colonial comme en témoignent la création du « Comité d'hivernage de Tunis et de la Tunisie » et celui de « l'Office de Tourisme Tunisien, » qui s'activaient pour éditer des dépliants publicitaires et d'informations qui complétaient les guides touristiques et pour organiser cette activité et à programmer son extension.

²⁰ Bergaoui Mohamed, *Les années régence, op. cit.* p.247.

Le gouvernement de l'époque soutenait l'activité touristique en participant aux « semaines du tourisme colonial » ainsi qu'aux « expositions universelles de Paris ».

Ces efforts soutenus ont permis à la Tunisie de drainer plus de 100 000 touristes, la Tunisie comptait en 1951 80 unités hôtelières dont les plus illustres étaient le « Tunisia Palace » et le « Majestic Hôtel » inaugurés en 1911 à Tunis. (Voir figure 2)



Figure 2: Publicité du « Tunisia Palace », à Tunis en 1911.

L'argumentation publicitaire met en avant les chambres « exposées au soleil » et dotées de « tout le confort moderne ».

Source : Bergaoui Mohamed, *Tourisme et Voyages en Tunisie, Les années régence*, op.cit., P.133

Le produit touristique n'était pas axé sur le balnéaire mais sur la clémence des deux saisons : l'automne et l'hiver. La Tunisie était désertée des touristes pendant les grosses chaleurs de l'été.²¹ A cette composante, sont venus se greffer d'autres produits tels que le tourisme cynégétique dans les régions d'Aïn Drahem, du Kef, de Béja ou de Gafsa, le thermalisme avec les stations de Korbous et de Hammam – Lif, ou encore l'artisanat avec l'image des « Souks et des bazars » dont les tapis, les cuivres ciselés et les maroquinerie étaient le principal attrait. L'archéologie intéressait les touristes et les visites de Carthage, de Dougga, d'El Jem, étaient incontournables.

²¹ Bergaoui Mohamed, *Les Cahiers de l'orient*, Revue d'études et de réflexion sur le monde arabe et musulman.1999 N°56, p.129

D'une manière générale, le tourisme était tourné vers l'intérieur du pays. Dans la même lignée, l'intérêt touristique porté aux villes côtières telles que Bizerte, Hammamet, Sousse ou Monastir n'était pas dû à la présence de la mer mais à celle des monuments anciens et des patrimoines locaux.

Néanmoins, ce tourisme d'hivernage a pratiquement disparu après la deuxième guerre mondiale avec l'apparition d'une clientèle estivale : le tourisme balnéaire commençait à s'affirmer. (Voir figure 3)



Figure 3: Brochures touristiques véhiculées par l'Office du Tourisme Tunisien en 1954 (figure a) et en 1958 (figure b). Brochures avec le même slogan « Visitez la Tunisie ». Nous remarquons un changement des arguments publicitaires qui ne sont plus tournés vers les patrimoines locaux mais plutôt vers les plages tunisiennes.

Source : Bergaoui Mohamed, Le temps des pionniers, Ed. Simfact, 2003, p.26 et p.106.

1.2. L'émergence du balnéaire

En 1956, l'indépendance est proclamée, le pouvoir change de main et le tourisme de saison. L'activité touristique a connu un bon départ si on considère les flux recensés dans les deux premières années de l'activité touristique (1957 – 1959) : les 90 avions ayant atterri à l'aéroport d'El – Aouina et les 20 navires de croisière ayant accosté à la Goulette²². Ce succès était prévisible au moment où l'activité touristique internationale commençait à s'épanouir.

En effet, le décollage touristique de la Tunisie correspondait à une période précise de l'histoire de l'Europe et de l'Afrique. D'une part, il était contemporain de la décolonisation, et d'autre part, il correspondait à une période de hausse du niveau de vie des Européens, de l'extension des congés payés qui étaient passés en 1956, de deux à trois semaines et notamment en France, époque où « le goût des vacances et des longues fins de semaine firent leur apparition » et où on se rendit compte que « le loisir n'était pas la paresse, que le loisir était le repos après le travail, que le loisir et le sport étaient, pour l'ouvrier, la santé et aussi une réconciliation avec une vie naturelle dont il était séparé et frustré »²³

En Afrique du Nord, une amélioration des rapports avec les pays européens, la mise en service des avions à réaction, tout autant que les organisations de voyage en groupe, furent les éléments clés du lancement du tourisme balnéaire.²⁴

Le tourisme balnéaire vit le jour dans les années 1925-1930 grâce à des tendances et à de nouvelles pratiques conduisant à la valorisation des littoraux ensoleillés. La première conquête des bords de mer, comme le précise Alain Corbin, est bien antérieure à ce phénomène, elle associait le souci de la santé et celui des plaisirs mondains.²⁵

La pratique des bains de mer, apparue d'abord sur les côtes de la Manche, se rapproche d'ailleurs plus de la thalassothérapie d'aujourd'hui que du tourisme balnéaire fondé sur les 3 S (Sea, Sand, Sun) qui n'a cessé de se développer depuis sa naissance en 1920 en Europe et en France, époque où « l'on apprit à bronzer ».

²² Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit., p.37.

²³ Il s'agit là d'une véritable révolution du tourisme avec l'avènement du temps du loisir qui était condamné au XIXe siècle en tant que privilège de classe, « les classes oisives qui ont le droit à la paresse et qui ne produisent rien, qui vivent sur le dos des travailleurs », le loisir était perçu comme une entrave au progrès social.

²⁴ Miossec Jean.-Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, op.cit., 1973, p.74

²⁵ Corbin Alain, *Le territoire du vide. L'occident et le désir de rivage, 1750- 1840*, Aubier, 1986. p.89.

Le tourisme balnéaire a pris sa forme actuelle sur les plages de la Côte d'Azur, où le modèle élitiste a assez rapidement été récupéré par la bourgeoisie, il a été ensuite adopté par la petite bourgeoisie et étendu, avec la législation sur les congés payés, au monde ouvrier.²⁶

A ce stade et en vue d'une meilleure appréhension du phénomène touristique, deux réflexions sont à faire. D'abord, une première qui concerne le changement de la saison des loisirs et la seconde, qui représente la naissance d'une nouvelle pratique : le bronzage.

En effet, dans une société à prédominance agraire, l'été était la principale saison de travail alors que l'hiver était plutôt la période de repos. Or la coutume de destiner l'été aux vacances et aux loisirs impliquait un changement très profond de la perception du temps dans la société. Cette révolution du tourisme était liée à quelques Américains et Français²⁷ du monde artistique et de la « Jet Set » cinématographique fréquentant les plages de la côte d'Azur qui devinrent soudainement le décor habituel de divertissements et d'activités nouvelles : des baignades, des « beach parties » et autres jeux de « retour à la nature ».

Le bronzage n'était pas une simple conséquence automatique des nouvelles activités sur la plage ensoleillée, on y voyait l'expression même du naturel et de la simplicité élaborée ; il était recherché dans un but hautement artistique. Mais ces aspirations artistiques se sont rapidement vulgarisées quand les « masses » bourgeoises se sont rassemblées sur la côte d'azur vers la fin des années 1920, et ont adopté, la mode de l'avant-garde. La peau dorée, conférant le statut « d'enfant de la nature », était devenue le modèle dominant pour les vacances, sinon son symbole .²⁸

En effet, les classes dominantes, surtout dans les Etats colonialistes, ont en général jusqu'aux années 1920, soigneusement évité toute exposition au soleil, le teint blanc leur garantissant la distinction et la supériorité de classe ce qui signifiait que l'on n'avait pas besoin de travailler et, par voie de conséquences, que l'on avait les moyens de faire travailler d'autres personnes à sa place. Jusqu'alors, une peau brunie était synonyme de travail aux champs. Dévalorisé, le bronzage était à éviter par tous les moyens et les dames se cachaient sous leurs chapeaux et leurs ombrelles. Dans un autre registre, on admettait cependant le hâle léger que donnait le reflet du soleil sous un chapeau de jardin, qui indiquait l'appartenance à une aristocratie

²⁶ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*. L'Harmattan 1983. p.68.

²⁷ Parmi ces personnalités : Coco Chanel, Picasso.

²⁸ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*, op.cit., p.67

attachée à ses séjours sur la propriété familiale comme le souligne l'historienne Catherine Bertho Lavenir.²⁹

Ce n'était donc qu'autour de 1920 que le bronzage a indiqué que l'on appartenait à ces classes fortunées. C'est paradoxalement le bronzage qui s'institua en signe de « non travail », d'oisiveté, et conféra le prestige social, puisque apparemment on avait les moyens de s'offrir des vacances au soleil. C'est cette « ruée vers le soleil » dont parlent Pierre Aisner et Christine Pluss qui a contribué à l'essor du tourisme balnéaire dans le tiers monde et qui constitue depuis les années 1960, l'ossature du produit touristique tunisien.

En Tunisie, le tourisme estival est entré en scène au début des années cinquante. Cependant, en tant que loisir des Tunisiens et des Tunisois en particulier, le tourisme estival dont l'activité balnéaire était une composante essentielle datait quasiment du début du XX^e siècle.³⁰ Ali Louati, dans son livre "Le Baron d'Erlanger et son palais Ennajma Ezzahra à Sidi Bou Saïd",³¹ y fait allusion en affirmant que "des villas accueillait l'été, les Tunisois désireux des bains de mer et des nuits fraîches".

Des cabines de bain, sorte de constructions en bois sur pilotis avançant dans la mer ou bien situées à la limite des vagues, permettaient aux baigneurs et particulièrement aux femmes de prendre un bain en s'exposant le moins possible aux regards des curieux. L'heure du bain correspondait au moment où le soleil couchant « frappe obliquement la plage et la mer, et ses rayons enveloppent les êtres et les choses d'une lumière chaude et dorée ». On avait peur des coups de soleil d'autant plus que le bronzage n'était pas encore à la mode. (Voir figures 4 et 5 ci-après)



Figure 4: Exemple des cabines de bain entièrement en bois.

Source : Revault Jacques, *Palais et résidences d'été de la région de Tunis, XVI-XIX^e siècle*, CNRS, 1974, p138.

²⁹ Bertho Lavenir Catherine, *La roue et le stylo, comment nous sommes devenus touristes*, Ed. Odile Jacob, 1999. p.290

³⁰ Voir à ce sujet, Zaïer Sondes, *L'évolution de la villégiature sur le littoral Nord-Est de la Tunisie. Modèles nationaux et modèles importés*. Thèse de doctorat en Paysage, Territoire et Patrimoine et Sciences et Architecture du Paysage. ISA Chott Mariem et Institut Agro Paris Tech, février 2010.

³¹ Voir Louati Ali, *Le Baron d'Erlanger et son palais Ennajma Ezzahra à Sidi Bou Saïd*, Simfact Editions, 1999.



Figure 5: Alignement des cabines de bain (*bit el bahr*) sur les plages de Sidi Bou Saïd
Source : Louati Ali, Le Baraon d'Erlanger et son palais Ennejma Ezzahra, op. cit. p.95

Sur les plages de La Goulette, du Kram, de Carthage, de la Marsa, de Hammam-Lif, des baigneurs, des promeneurs et des « estiveurs » animaient les plages avait également relevé Mohamed Bergaoui dans la Tunisie illustrée de 1919.³²

C'est incontestablement la construction du « Club Méditerranée » à Djerba en 1954 qui a lancé le tourisme balnéaire qui s'étendit ensuite sur toutes les côtes de la Tunisie. Le Club Méditerranée créé en 1950 définissait une formule économique combinant un camping, un bar et des activités sportives. Le premier village de vacances du « Club Med » fut créé en 1950 sur l'île de Palma Majorque, celui de Djerba est le cinquième de la Chaîne. (Voir figure 6)

³² Bergaoui Mohamed, Les années régence, op.cit., p.178

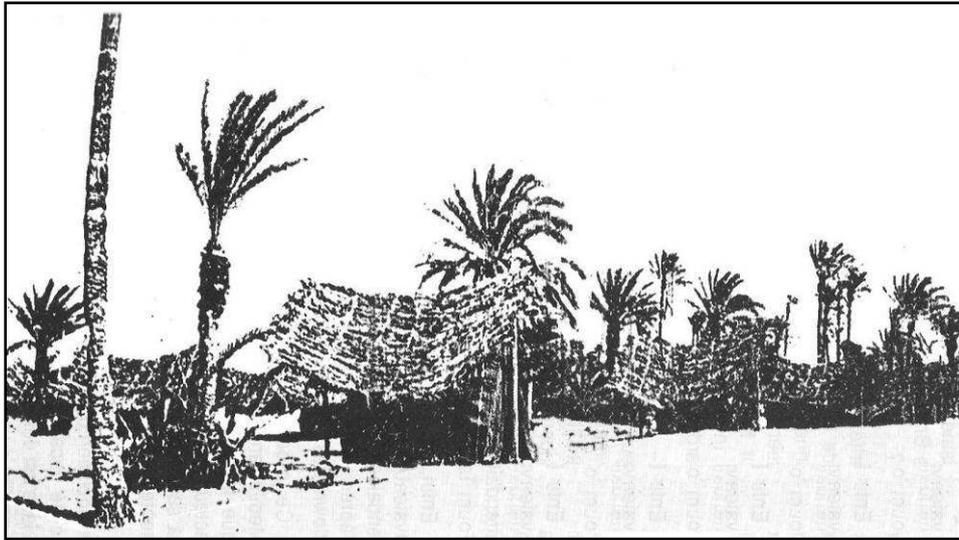


Figure 6: Premières tentes du club Med, tentes et constructions en branches de palmier.
Source : Mohamed Bergaoui, Les Années Régence, op. cit., p.183

Avec la création de ce club, la Tunisie a été mise dans l'orbite des destinations touristiques internationales dont la renommée allait franchir les limites du pays pour atteindre les principaux marchés émetteurs de touristes. Ces derniers étaient des ressortissants des pays riches de l'Europe du Nord et qui pratiquaient le tourisme en groupe.³³ Déjà, l'encombrement et la cherté de nombreuses stations du Nord de la méditerranée, l'absence d'équipements dans d'autres régions et le besoin de nouveaux horizons et de plages désertes, encourageaient une migration des touristes vers les rivages méridionaux de la méditerranée.³⁴

Cet essor correspond aussi à la mise en service des avions à turboréaction (type Boeing et Caravelle) et à l'organisation de voyages en groupes par des agences ou des clubs puissants. Néanmoins cette activité florissante était sans commune mesure avec ce qu'elle est devenue par la suite et l'État conscient de l'importance du secteur touristique par l'importation de devises qui aideraient le pays à s'industrialiser et surtout de l'effet d'entraînement qu'il aurait sur les autres secteurs, allait inaugurer une véritable politique touristique.

³³ Nous consacrerons un volet à la typologie de touristes visitant la Tunisie.

³⁴ Miossec Jean Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, op. cit., p.8

2. Le rôle central de l'État tunisien et la naissance de la politique touristique tunisienne

2.1. Les études prospectives et avis des experts

Dès l'indépendance, la Tunisie a opté pour le tourisme en tant qu'alternative pour le développement économique devant l'aider à atténuer les problèmes du sous-développement. Afin de mettre en œuvre cette nouvelle orientation et d'en concrétiser les objectifs, l'Etat tunisien avait eu recours à l'avis d'experts internationaux. Ce recours aux experts étrangers était d'autant plus facile que les instances internationales étaient disposées à coopérer avec les pays en voie de développement dans tous les domaines de l'activité économique et plus particulièrement dans celui du tourisme. En effet, dès le début des années 60, les organismes internationaux comme les Nations Unies, la Banque Mondiale du tourisme, commençaient à accrédi-ter la thèse des bienfaits du tourisme : « le tourisme représente pour les pays en voie de développement le véritable moteur du développement de la même façon que le fut l'industrie lourde pour l'Europe du 19^e siècle ; plutôt qu'une industrialisation ratée...il serait souhaitable d'aider les pays en voie de développement à mettre en valeur leur patrimoine »³⁵

Le secteur touristique pouvait alors leur procurer un produit net en devises qui pourrait avoir un effet d'entraînement qu'il ne manquerait pas d'exercer sur les autres secteurs de l'industrie tunisienne naissante.³⁶

Les experts, issus de pays ayant des traditions ancrées dans le domaine du tourisme et des voyages tels que l'Allemagne, la France ou encore la Suisse, ont réalisé des études qui ont eu des conclusions concordantes appuyant la vocation touristique de la Tunisie.

Le premier expert invité; le Pr. Krapft, insistait sur le rôle précurseur de l'Etat à qui incombait la création du cadre institutionnel propice à la croissance économique. Mais dans un grand nombre de cas, il lui appartenait d'assumer également «le rôle de l'entrepreneur».³⁷

Ces experts, qui se sont succédés de 1957 à 1959, ont réalisé des études devant aider à l'établissement du secteur touristique.

³⁵ Sethom Noureddine, *L'industrie et le tourisme en Tunisie : Etude de géographie du développement*, Publications de la faculté des Sciences Humaines et sociales de Tunis, 1992, p.149

³⁶ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op. cit., p.49

³⁷ Idem, p.50

Ils se rendaient dans les principales régions tunisiennes afin d'examiner les voies et moyens devant permettre « le développement de pôles touristiques en s'inspirant du patrimoine de la Tunisie ». ³⁸

Tous ces experts ont été à l'origine d'importantes productions de documents ayant servi par la suite non seulement dans l'identification des zones touristiques mais également et surtout dans leur aménagement.

L'Étude d'aménagement touristique : « L'identification des zones touristiques et de leurs aménagements » menée sous la direction d'E. Beaudouin architecte –urbaniste français et réalisée par la Société centrale pour l'équipement du territoire (SCET), ³⁹est sans doute la plus célèbre et la plus complète puisqu'elle a couvert tous les sites de la Tunisie. Cette étude devait servir de base pour l'aménagement des différentes zones touristiques et leur préparation pour l'édification de ce secteur « sur des bases solides ».

Néanmoins, une seule étude déconseilla à l'État l'investissement de ce secteur ; si elle ne parvint pas à décourager les autorités concernées, cette étude a permis d'encourager l'entreprise privée dans ce domaine afin de ne pas alourdir les charges de l'État qui devait s'occuper du développement de l'industrie de base. Même si les conclusions de cette étude ont été rejetées par les autorités gouvernementales qui étaient décidées à investir dans le secteur touristique, elle a permis néanmoins d'introduire l'idée de se tourner vers l'investissement privé, une orientation dont il sera tenu compte une fois la politique tunisienne en matière de tourisme structurée.

³⁸ Un volet que nous détaillerons dans le chapitre : naissance de l'espace touristique

³⁹ L'étude en question comprend six volumes. Nous avons pu trouver la trace de deux d'entre elles ; celle consacrée au Sahel et à celle de l'île de Djerba.

2.2. La structuration du secteur touristique

Pour bien comprendre l'évolution économique et sociale de la Tunisie, il faut rappeler le contexte politique, ou si l'on veut, idéologique des années 60 : au nom de la modernité, il fallait changer la législation, les institutions héritées de l'époque coloniale, et faire évoluer les mentalités, afin d'imprimer un développement rapide du pays.

La Tunisie a alors connu une première étape en matière de développement économique et social, caractérisant la décennie (1960 – 1970) et connue comme étant une tentative de « tunisification » de l'économie et un défi « d'auto-développement ».

Le gouvernement qui héritait de l'Office Tunisien du Tourisme (O.T.T.) créé en 1950, pensa ainsi à sa tunisification avant d'envisager la relance de ses activités, il fut désormais appelé l'Office National du Tourisme Tunisien l'O.N.T.T.⁴⁰

L'O.N.T.T. était présenté comme un établissement public à caractère « industriel et commercial ». Son rôle était « d'élaborer et de mettre en œuvre la politique du gouvernement dans le domaine du tourisme », de « promouvoir l'aménagement et l'équipement des zones d'intérêt touristique » et de « veiller à la mise en œuvre des dispositions réglementaires de ce secteur. Son rôle consistait également à aider ceux qui « œuvraient pour le développement de l'activité touristique » dans le cadre de la législation en vigueur, à « assurer la formation des cadres et du personnel » destinés à la gestion des entreprises touristiques et enfin à assurer la « promotion du tourisme ».

Le rôle de l'office était important et se confondait avec les objectifs de la Société Hôtelière et Touristique de Tunisie (S.H.T.T.) créée en 1959 qui était autorisée à prendre part à « toute opération commerciale, financière ou industrielle afférente au développement du tourisme en Tunisie et de participer directement ou indirectement à toutes les sociétés ou entreprises ayant le même but ».⁴¹

La S.H.T.T. a été l'instrument exécutif de la politique de l'état et a contribué inmanquablement à la promotion du tourisme en Tunisie en procédant à la construction et à la location d'établissements balnéaires et thermaux qu'elle gérait elle-même.

⁴⁰ Cet organisme changea d'appellation pour devenir en 1963, le commissariat Général au Tourisme, supprimé en 1972 et remplacé par l'Office National du Tourisme et du Thermalisme.

⁴¹ Journal Officiel de la République Tunisienne, du 2 au 5 juin 1959

Elle a procédé à la création et à l'exploitation d'agences de voyages commerciales et touristiques aussi bien en Tunisie qu'à l'étranger. Son rôle ne s'arrêtait pas là puisqu'elle se chargeait de la représentation des sociétés et des entreprises hôtelières et touristiques de transport et d'agences de voyages.

La S.H.T.T. a eu ainsi la charge de concevoir "le produit touristique tunisien", celle d'en assurer la commercialisation et enfin celle de promouvoir l'initiative privée dans le secteur touristique.

Le développement touristique nécessitait cependant des orientations et des plans prévisionnels définissant les objectifs prioritaires à atteindre et des programmes bien définis. Ainsi naquit le premier document économique officiel de la Tunisie indépendante, ce document n'était autre que les «perspectives décennales de l'économie tunisienne». Il portait sur la décennie 1962-1972 et s'intéressait entre autres domaines au secteur touristique. Sa publication a été suivie par l'adoption du premier plan de développement économique et social (1962- 1964) ce premier plan triennal a été suivi par un second, quadriennal (1965 – 1968) et enfin par un nouveau plan quadriennal (1969 – 1972). Chacun de ses plans adoptés à intervalle régulier, se fixait les objectifs à atteindre au vu des résultats obtenus par le précédent plan.

Les perspectives décennales portant sur la période comprise entre 1962 et 1971, avaient pour objet, dans la première partie, de dégager les objectifs fondamentaux de la planification. En seconde partie, elles avaient pour objet, celui de saisir l'importance des freins qui avaient ralenti le développement. Il a été déterminé que l'activité touristique qui s'est développée en Tunisie depuis l'indépendance, pourrait être appelée à une expansion rapide au vu des atouts dont disposait la Tunisie. Il a été également jugé que l'infrastructure nécessaire à l'expansion du tourisme était encore déficiente tant du point de vue quantitatif que qualitatif. L'un des objectifs majeurs était de porter l'effectif des touristes étrangers à 300 000 en 1971 contre les 32 000 comptés en 1961. Afin d'atteindre ces objectifs, un certain nombre d'actions devaient être entreprises dont le renforcement de l'équipement hôtelier, la formation d'un personnel qualifié mais encore l'amélioration de l'opération marketing.⁴²

⁴² Fourati Mohamed, *La politique du tourisme en Tunisie*, Diplôme d'études supérieures de sciences politiques, Faculté de droit de sciences économiques et sociales, université de Paris. Publication de la faculté des sciences humaines et sociales 1992, p.13

Les perspectives décennales, comme l'indique Noureddine Sethom⁴³, prévoyaient le développement du secteur touristique, mais lui conférait cependant un rôle secondaire. Le choix portait sur une croissance touristique raisonnable, équilibrée et contrôlée. L'objectif était de réserver au tourisme des investissements modérés, parce que le développement du pays devait s'articuler avant tout, sur la modernisation de l'agriculture et sur l'industrialisation. Grâce à l'essor d'une demande touristique accrue, à partir de 1964, l'Etat a pris conscience de l'intérêt de la mise en valeur touristique du pays et entreprit de modifier ses perspectives du début.⁴⁴

Le plan triennal, lancé en 1962 pour couvrir une période allant jusqu' à 1964, s'est chargé d'assurer les réalisations d'une partie des objectifs décennaux. Il s'est avéré être un plan de transition qui a posé les bases économiques du pays. Il a prévu une série d'actions concrètes de développement des unités touristiques de la Tunisie. Ces unités dues aux deux initiatives publique et privée ont porté la capacité d'hébergement des établissements touristiques à 7000 lits en 1964 et à 9616 lits en 1965. L'hôtellerie tunisienne comptait à cette date 102 établissements alors qu'en 1961, elle n'en comptait que 71.

Au vu de ces premiers succès, l'Etat s'est proposé en 1965 des objectifs plus ambitieux dans le cadre du deuxième plan de développement (1965 et 1968), il envisagea de porter la capacité d'hébergement à près de 20 000 lits, ce qui permettrait d'accueillir près de 300 000 touristes.⁴⁵ Le tourisme, seule source importatrice de devises, devint dès lors, un choix prioritaire du pays et l'Etat veilla à son développement par une politique volontariste.

2.3. Des objectifs aux réalisations de la planification

2.3.1. La construction d'unités hôtelières

L'état par le canal de la S.H.T.T., a été le principal promoteur de l'activité touristique jusqu'en 1964. Dans le but de diffuser le tourisme sur l'ensemble du territoire tunisien, la

⁴³ Sethom Noureddine, L'industrie et le tourisme, op.cit., p.151

⁴⁴ On a enregistré en 1964, 138 000 entrées de non résidents contre 46 000 en 1961.

⁴⁵ Les documents des perspectives décennales ont compris des estimations du mouvement touristique de 1960 à 1971, ces estimations ont toujours été dépassées.

S.H.T.T. a été chargée de réaliser et de gérer une chaîne d'hôtels dont les unités devaient constituer des pôles de développement.

Dans une première étape, elle s'est attachée à promouvoir un équipement de qualité en acceptant de lourdes charges d'investissement. Les hôtels construits devaient créer une image de marque opulente et raffinée illustrée par des établissements quatre étoiles tels que le Miramar de Hammamet, le Skanès palace, le Jugurtha à Gafsa, les Aghlabides à Kairouan ou l'Ulysse à Jerba.

Bien que se voulant moins luxueux, les hôtels de la chaîne "Tanit", créés par la S.H.T.T. à partir de 1964-65, appartenaient aussi aux catégories supérieures. En 1967, sur 21 hôtels possédés ou gérés par la société nationale, deux seulement échappaient à la catégorie de luxe.

La S.H.T.T. a poursuivi une politique de dispersion spatiale de ses installations, aussi bien en direction des régions septentrionales (Bizerte, Tabarka, Ain Draham) et des zones sahariennes (Gafsa, Tozeur) que vers la capitale ou les nouvelles zones dédiées au tourisme (Skanès, Monastir, Jerba) conformément aux directives du plan décennal qui recommandaient de faire bénéficier toutes les régions du pays afin d'enrayer le déséquilibre entre les régions côtières et les régions intérieures. La répartition des unités hôtelières à participation étatique, pendant cette première phase de développement touristique, se trouvait être la traduction de ces volontés.

Cette répartition a changé dans les années qui suivirent avec l'intervention des promoteurs privés dont l'initiative a été fortement encouragée par l'Etat.

2.3.2. L'encouragement de l'initiative privée

A partir de 1965, l'action d'amorçage de l'O.N.T.T. et de la S.H.T.T. a commencé à faire sentir ses effets d'attraction sur l'investissement privé après une période incertaine où le décollage a tardé à se produire. La conjoncture politique qui a placé l'activité touristique en dehors du processus de collectivisation qui a alors gagné l'agriculture et le commerce, en a fait un secteur-refuge pour le capital national.

La croissance touristique allait en s'accroissant et dépassait souvent les prévisions du plan, et l'on a assisté à l'amorce d'un désengagement de l'Etat au profit du capital privé national.

La S.H.T.T. a poursuivi l'édification de nouvelles unités hôtelières à Tozeur et à Kairouan, à Skanès – Monastir, à Sfax et à Gabès. Mais elle se devait, comme le stipulait son décret

d'institution, de « promouvoir l'initiative privée dans l'hôtellerie et d'introduire les agences étrangères en Tunisie et de placer le pays sur les marchés émetteurs ».

L'investissement dans le tourisme était alors fortement encouragé par l'Etat qui avait un besoin urgent de devises. Au fur et à mesure que la croissance touristique se renforçait, les investissements devenaient importants dans l'infrastructure et l'équipement touristique et il y avait alors un besoin de plus de capitaux. Dans la logique de l'Etat, l'initiative privée devait être présente dans le secteur touristique mais devait également être capable de prendre la relève.⁴⁶

Le décret de septembre 1966 portant sur l'encouragement de l'Etat à la construction hôtelière et touristique, accordait plusieurs avantages aux promoteurs touristiques privés ; une subvention couvrant en totalité ou en partie, les dépenses d'études, de béton ou de viabilité, une ristourne des droits de douane sur l'importation des équipements, une bonification d'intérêt sur les prêts à moyen et long terme, une promesse de l'Etat pour l'octroi de crédits auprès des banques, et l'engagement de l'Etat de fournir gratuitement les terrains nécessaires à l'édification d'unités touristiques.

Quelques promoteurs tunisiens ont su judicieusement tirer profit de ces encouragements multiples accordés par les pouvoirs publics. Des capitaux abondants venant du secteur de l'artisanat du commerce et de l'agriculture se sont transférés vers la réalisation des premiers équipements touristiques privés.

Leurs affaires ont été la plupart du temps des initiatives individuelles et des associations familiales et ont permis la création de véritables chaînes hôtelières. Dans la région de Sousse deux familles illustrent bien ce type de profil et d'itinéraire : la famille Driss à la tête de la chaîne « Marhaba » et la famille Mhenni à la tête de la chaîne El Hana Résidence dont toutes les unités ont été édifiées en bord de mer.⁴⁷

L'influence de ces deux groupes, leurs puissances financières, relayées par le soutien des banques, ont été en fait incontournables par les grandes décisions concernant l'aménagement touristique de la zone de Sousse.⁴⁸

A Hammamet, entre 1965 et 1968, des capitaux privés abondants, provenant notamment du commerce mais aussi de l'agriculture, ont été placés dans l'hôtellerie. Ainsi les familles

⁴⁶ Sethom Nouredddine, *L'industrie et le tourisme en Tunisie*, op. cit., p.153

⁴⁷ La chaîne hôtelière *Marhaba* (littéralement Bienvenue) compte dix hôtels : L'impérial Marhaba, Le Marhaba Palace, le Marhaba Royal Salem, le Marhaba Beach, le Tour Khalef, le Tej Marhaba, le Marhaba Salem, le Marhaba et le Marhaba Club. La chaîne « El Hana » compte « El Hana Résidence », « El Hana Beach », « Skanès El Hana » et « Chems El Hana ».

⁴⁸ Chehata B., 1993, *Une station touristique intégrée. Port El Kantaoui : un exemple d'aménagement touristique*. Mémoire de CA. R. FSHS. Tunis. Pp.57-59

Fourati et Khechine, commerçants en tapis et originaires de Kairouan, réalisèrent également de nouvelles chaînes hôtelières.

Ce mouvement d'investissement dans le tourisme a été largement encouragé et appuyé par les banques locales et les institutions financières nationales comme la S.T.B. (Société Tunisienne de Banque), la S.N.I. (Société Nationale d'investissement) mais également par les tours opérateurs européens qui avaient inscrit la Tunisie parmi les destinations des pays du sud de la Méditerranée.

Cet investissement privé a eu pour conséquence majeure, la délocalisation des unités touristiques qui furent toutes implantées en front de mer dans trois zones majeures : Hammamet-Nabeul, Sousse-Monastir et Djerba-Zarzis mettant à l'écart les autres régions du pays contredisant de la sorte, la volonté de l'Etat d'aboutir à un développement touristique équilibré de tout le pays.

La capacité hôtelière de la Tunisie ne cessait d'augmenter, elle a atteint en 1968 les 23 000 lits répartis sur 173 unités, l'Etat entreprit alors une opération de marketing qui s'avérait de plus en plus urgente.

2.3.3. L'accentuation de l'opération marketing

La S.H.T.T., nous l'avons vu, a participé à la planification du développement touristique et à la promotion de l'initiative privée, elle a eu en plus la charge de sa commercialisation et ce par l'introduction des agences étrangères et le placement de la Tunisie sur les marchés émetteurs. Cette politique de l'Etat consistait à attirer une clientèle étrangère et à faire progresser le secteur, en traitant avec les grandes agences internationales, indispensables pour fournir un flux de touristes abondant et continu.

L'action de l'Etat pour la promotion du produit touristique tunisien s'est concrétisée d'abord par l'édition de films par la direction du tourisme « pour encourager les jeunes Européens à venir en Tunisie » et par l'édition de brochures et dépliants d'information. Ensuite, par la participation à des manifestations à l'étranger (manifestations folkloriques dans plusieurs pays européens, aux festivals et jeux internationaux).

Ces rencontres touristiques internationales étaient très prisées.⁴⁹ Elles permettaient d'atteindre un double objectif: faire parler de la destination touristique tunisienne en premier lieu et puis faire connaître la Tunisie auprès des instances touristiques internationales en tant que destination touristique.

L'objectif des missionnaires de l'Office National du Tourisme était «d'une part de convaincre sur place les organisateurs de maintenir et de réaliser tout ou une partie des programmes prévus pour chaque saison et, d'autre part d'aider à la relance auprès de la clientèle par des conférences publiques avec projection de films et diapositives (photos en couleur qui était un luxe pour l'époque) à l'intention des agences de vente et de la presse des principaux centres».⁵⁰

Ces visites, rapporte Mohamed Bergaoui⁵¹, étaient généralement couronnées par la signature de contrats intéressant aussi bien les moyens de transport aérien, maritime et terrestre que l'hébergement dans les hôtels.

A côté de l'édition de brochures publicitaires, la réalisation de publications et courts métrages sur les villes touristiques, la participation aux salons, aux différentes expositions universelles, l'Office National coopéra avec la compagnie Tunis air et ouvrit des bureaux de représentation permanents à l'étranger, celui de Paris date de 1964.⁵²

L'Etat procéda également à l'invitation de professionnels du tourisme en Tunisie, des réceptions étaient organisées et auxquelles était convié « le Tout-Paris littéraire, politique, théâtral et cinématographique » qui était en contact avec le « tout-Tunis des lettres et des arts »⁵³. Ces professionnels, pour la plupart des journalistes ou éditeurs étaient appelés soit à réaliser des guides touristiques décrivant les différentes régions du pays soit à sélectionner des affiches publicitaires sur l'une des régions touristiques de la Tunisie.

⁴⁹ « American Society of travel agents », congrès d'organisations touristiques internationales, le festival folklorique d'Agrigente en Italie, la plage de la siesta sur la côte d'Azur, l'Expo 67 de Montréal

⁵⁰ Les missionnaires de l'O.N.T.T. effectuaient des tournées européennes les menant à Paris, Cologne, Bonn, Stuttgart, Wiesbaden, Francfort, Berlin-Ouest et Copenhague.

⁵¹ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit. p.127

⁵² Fourati Mohamed, la politique du tourisme en Tunisie, op.cit. p.49

⁵³ On invitait des célébrités du monde culturel et artistique telles que Brigitte Bardot, Claudia Cardinale, Guy Bedos, Jacques Brel, Louis de Funès, etc. D'après Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit.p.130

Les slogans lancés par l'O.N.T.T. misaient sur les aspects culturels et sur la richesse du patrimoine culturel tunisien⁵⁴, le pays se destinait cependant à un tourisme balnéaire que recherchait une clientèle européenne en quête du soleil et de la mer.

3. Le produit touristique tunisien à la destination d'une clientèle européenne

Le fait de s'intéresser à la typologie de touristes, à leurs origines et à leurs motivations joue un rôle crucial dans l'organisation, la planification et la mise en œuvre de toute politique touristique. Si bien que ces données ne manquent à aucun des ouvrages ou études gouvernementales que nous avons pu consulter.

Les touristes venant en Tunisie et dans les pays du Sud de la Méditerranée sont originaires de sociétés industrialisées, très urbanisées. Les problèmes qui se posent à ces sociétés se traduisent sur le plan individuel par une recherche de l'évasion caractérisée, en apparence, par un triple besoin: le besoin de la nature, le besoin d'établir des contacts humains, le besoin de découverte ou d'aventure.⁵⁵ Cette évasion que recherchent les touristes en venant dans les pays en développement repose sur des mythes, entretenus par la publicité et les médias, qui s'appuient sur l'exotisme ; le soleil, la mer, la nature et les « scènes pittoresques » et parfois sur la culture ; les vestiges des grandes civilisations disparues.⁵⁶

Les motivations de ces touristes peuvent se rapporter également aux prix des mêmes prestations touristiques qui y sont généralement inférieures à celles pratiquées dans les pays industrialisés.

Les ressortissants des pays étrangers visitant la Tunisie pour les années consécutives 1961, 1962, 1963 et 1964 sont par ordre décroissant, Français, Allemands, Italiens, Suisses et Britanniques.⁵⁷

⁵⁴ L'un des slogans lancé par l'O.N.T.T. : « *Visitez la Tunisie, terre de traditions* » ou « *Ne pas bronzer idiot* » lancé à l'occasion du festival de Tabarka dans les années 1970.

⁵⁵ Fabre Pierre, *Tourisme international et projets touristiques dans les pays en développement*, groupe de recherches sur l'évaluation de projets : Institut d'Etudes du Développement Economique et Social, Université Paris I et société d'Etudes pour le Développement Economique et social. Edité par le ministère de la coopération française, 1979. p.30

⁵⁶ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*. op.cit. p.68

⁵⁷ Miossec Jean -Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie, Centre d'études du tourisme*, op.cit.p.3

Le tableau ci-dessous montre par souci de comparaison, la tendance au démarrage pour les quelques pays méditerranéens, on voit que le décollage touristique de la Tunisie est compris entre 1960 et 1966, le chiffre de 200 000 ayant été choisi comme seuil, bien que le tourisme, nous l'avons vu, existait bien avant les années 1960.

Pays	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
Tunisie	54	46	53	105	138	166	<u>218</u>	231	330	373
Maroc	158	161	<u>202</u>	299	383	378	424	400	481	621
Algérie					172	109	128	112	137	<u>213</u>
Egypte	<u>285</u>	284	291	404	497	542	579	345	318	345

Tableau 1: Entrées des touristes dans les pays méditerranéens de 1960 à 1969
(Les données sont en milliers)

Source : Miossec Jean-Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, op.cit. p.3

Plusieurs études et recensements ont été à l'époque élaborés afin de mieux appréhender la typologie des touristes visitant la Tunisie. Une étude en particulier a retenu notre attention, il s'agit de celle assurée par la Direction du Tourisme en 1970, une étude qui se voulait alarmante au vu de la stagnation du tourisme étranger observé en 1969 en Tunisie.⁵⁸

Cette stagnation n'étant pas due à un manque général de la demande internationale, il paraissait évident que l'origine des causes du changement était plus profonde, elle découlait non pas de l'aspect qualitatif du marché mais de la discordance entre la structure de la demande internationale à cette époque et celle de l'offre tunisienne. Un constat qui a présenté un signal dans la politique touristique à la fin des années 1960.

En réalité, le tourisme étranger en Tunisie tant du côté de l'offre que de celui de la demande n'avait pas encore atteint les dimensions à partir desquelles on aurait pu sentir le véritable jeu des forces du marché et de l'offre touristiques dans l'optique d'une concurrence internationale croissante. Par les 330 000 arrivées de 1968, la Tunisie n'avait absorbé qu'environ 0,6 % du tourisme méditerranéen ; ceci ne représentait pas encore « un tourisme de quantité » et ne

⁵⁸ Le développement touristique en Tunisie, Direction du Tourisme, 1970

correspondait ni aux qualités d'attraction du pays ni aux possibilités qui résulteraient du volume de la demande existante du marché.

L'étude concluait que la Tunisie ne profitait pas « d'un grand tourisme » ou d'un tourisme en développement accéléré de la même structure du marché international. Dès le démarrage, le tourisme tunisien s'est orienté vers une clientèle à pouvoir d'achat plus élevé qui ne correspondait pas à la structure socio-économique de la clientèle internationale qui était plutôt à faible pouvoir d'achat.

La clientèle visitant la Tunisie appartenait aux débuts des années 1960 à une certaine catégorie sociale pouvant se permettre de voyager en avion. Celle-ci, limitée en nombre, n'a pas pu engendrer à elle seule un développement économique de grande importance.

L'Etat fut appelé à se servir des expériences des pays touristiques tels que la France, l'Espagne ou l'Italie où il était impossible d'atteindre « un tourisme de quantité » sans avoir touché à toutes les composantes socio-économiques de la demande touristique et surtout à celle des touristes internationaux à faible pouvoir d'achat dont le nombre était en continuelle augmentation.

Conclusion :

Le tourisme balnéaire succéda au tourisme d'hivernage instauré en Tunisie depuis 1903. Il fut contemporain de la décolonisation mais correspondait aussi à une période de hausse du niveau de vie des Européens, de l'extension des congés payés qui étaient passés en 1956, de deux à trois semaines.

Une amélioration des rapports avec les pays européens, la mise en service des avions à réaction, tout autant que les organisations de voyage en groupe, furent les éléments clés du lancement du tourisme balnéaire en Tunisie. Le tourisme balnéaire tel qu'il a été développé en Tunisie, s'est fait par l'importation de pratiques développées sur les plages de la Côte d'Azur, où le modèle élitiste a été étendu au monde ouvrier.

L'état tunisien était conscient de l'importance du secteur touristique et des effets d'entraînement qu'il aurait sur le secteur économique. Il a alors entrepris une politique volontariste afin de promouvoir le développement du tourisme en Tunisie. Il a d'abord procédé à l'élaboration d'études prospectives afin de déterminer les futurs pôles touristiques. Il a procédé par la suite à la structuration du secteur touristique par la création de l'Office National du Tourisme Tunisien ou l'O.N.T.T mais aussi de la Société Hôtelière et Touristique de Tunisie (S.H.T.T.) créée en 1959. La S.H.T.T. a été l'instrument exécutif de la politique de

l'état et a contribué immanquablement à la promotion du tourisme en Tunisie en procédant à la construction et à la gestion des établissements balnéaires. La S.H.T.T. a eu ainsi la charge de concevoir "le produit touristique tunisien", celle d'en assurer la commercialisation et enfin celle de promouvoir l'initiative privée dans le secteur touristique.

Les slogans lancés par l'O.N.T.T. misaient sur la richesse du patrimoine culturel tunisien, le pays se destinait cependant à un tourisme balnéaire auquel recourait une clientèle européenne en quête du soleil et de la mer. Celle-ci ne dépassait pas dans les années 1960, le seuil des 200 000 entrées et représentait une catégorie sociale élitiste qui avait les moyens de voyager en avion.

Dès le démarrage, le tourisme tunisien s'est orienté vers une clientèle à pouvoir d'achat plus élevé mais qui ne correspondait pas à la structure socio-économique de la clientèle internationale qui était plutôt à faible pouvoir d'achat. L'Etat tunisien ne manqua pas de revoir ses politiques touristiques et de les adapter afin de se préparer à l'avènement d'un tourisme de masse.

- CHAPITRE II -

LES ANNEES 1970, L'AVENEMENT DU TOURISME DE MASSE ET LA CONFIRMATION DU TOURISME BALNEAIRE

Au fil de sa démocratisation internationale, caractérisée par sa « masse », ⁵⁹ le tourisme a d'abord été perçu à l'aune de cette dimension comme la dégradation d'un archétype du voyage (pionnier, utile et aristocratique) en un stéréotype discutable (mimétique, futile et populaire), une perception que fonde aujourd'hui encore l'idée reçue que la quantité induit fatalement une perte de qualité ou d'authenticité comme le précise l'anthropologue Jean-Didier Urbain. ⁶⁰ Nous allons tenter à travers ce deuxième chapitre d'explicitier l'évolution du développement du tourisme de masse et d'appréhender le changement d'échelle du tourisme tunisien. Nous allons également essayer de voir comment s'est opérée la restructuration du secteur touristique tunisien en fonction de l'évolution du développement touristique international et de ses consommateurs.

1. Les indicateurs d'un tourisme de masse

La Tunisie bénéficia d'une image attrayante qui en fit l'une des destinations balnéaires les plus prisées du bassin méditerranéen. En 1970, dix ans après son lancement, le secteur touristique a fait une percée remarquable puisque la capacité d'hébergement avait atteint les 35 000 lits pour 410 000 clients annuels. La Tunisie disposait par ailleurs de trois aéroports internationaux : Tunis- Carthage, Jerba- Mellita, Skanès -Monastir, les deux derniers ayant une vocation touristique et la faculté de traiter un trafic intense.

⁵⁹ On parla de tourisme de masse dès les années cinquante en Europe et en France

⁶⁰ Voir à ce sujet, Jean-Didier Urbain, *L'idiot du voyage, Histoires de touristes*, Payot, 1995

Le secteur touristique améliora de la sorte ses performances en s'ouvrant à de nouveaux marchés, notamment au marché britannique et le nombre de touristes séjournant dans les stations balnéaires tunisiennes dépassa les 720 000 en 1973.⁶¹

Toutes les prévisions officielles en matière de fréquentation et d'équipement ont été régulièrement surpassées : de 1961 à 1972, le total des lits disponibles a été ainsi multiplié par 13 et celui des entrées par 18.⁶²

La Tunisie a été l'une des destinations méditerranéennes « les plus vendues » pendant la décennie 1960 – 1970, elle était le deuxième « produit », derrière les Baléares et devant la Grèce, les Canaries et le Maroc⁶³.

L'explosion du tourisme de masse, n'est pas sans raison ; le voyage ne peut être séparé de son contexte socio-économique. En effet, jusqu'à 1936, la possibilité de se déplacer en vue de se délasser, de s'instruire ou de faire une cure était toujours réservée en occident à une classe privilégiée. Le départ vers les pays étrangers, lointains est rentré dans les mœurs par le biais du tourisme national (en Europe) mais a gardé un certain retard dans son évolution. Ce développement plus lent a été dû d'une part aux conditions techniques inadaptées (organisation-transport), de l'autre aux prix élevés des voyages. Il est de ce fait resté l'apanage des ressortissants de pays industrialisés et à niveau de vie élevé. Mais son expansion, dans les années 1970 a été fulgurante et a justifié largement que l'on parle de phénomène de masse si bien que le nombre de touristes internationaux a été multiplié par 10 entre 1950 et 1978.

Le tourisme apparaît au vue de sa définition, comme résultant d'une simple démarche individuelle. Mais lorsque des millions de personnes se déplacent chaque année pour des motifs semblables,⁶⁴ il convient de replacer le phénomène dans un contexte global de société. La décision d'un voyage touristique qui semble n'avoir que des motivations personnelles est, en vérité, soumise à des contraintes sociales et régie par des modèles courants de société.

Le tourisme a pris son essor dès que le loisir ne fut plus perçu comme une entrave au progrès social. Le monde des loisirs dont le tourisme fait désormais partie intégrante, est devenu un phénomène de masse et, en même temps, une nécessité sociale.

⁶¹ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, UER Reims, 1983. p.92.

⁶² La capacité hôtelière est passée de 3562 à 46 306 lits et le nombre d'entrées de 43 352 à 780 350.

⁶³ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op. cit. p.96.

⁶⁴ A l'expression « de masse » se rattache aussi une notion de répétition, des arrivées échelonnées tout au long de l'année.

En réalité, les facteurs qui ont permis la croissance du tourisme de masse sont très nombreux et complexes : économiques, sociaux, technologiques, mais aussi psychologiques et politiques. L'extension des congés payés, leur allongement, l'augmentation du niveau de vie des populations des pays émetteurs, jouent ici, le même rôle que dans l'essor du tourisme en général.⁶⁵

Comme nous venons de le dire, l'essor véritable du tourisme de masse a pris son origine dans la conjugaison de divers facteurs matériels, néanmoins trois d'entre eux ont été déterminants : l'augmentation du temps libre parallèlement à la hausse considérable du niveau de vie, l'évolution rapide des techniques, notamment de transport (avion) et enfin, l'organisation commerciale du secteur (tours opérateurs). Ces trois aspects vont être détaillés dans les paragraphes suivants.

2. Un développement touristique dû aux facteurs internationaux

2.1. L'extension du principe des congés payés et l'augmentation du niveau de vie

Il existe une connivence étroite entre le monde des loisirs et du tourisme et la société industrielle. Le monde des loisirs dont le tourisme fait désormais partie intégrante, est devenu un phénomène de masse et en même temps une nécessité sociale.⁶⁶

Internationalement défini comme un déplacement pour des activités non rémunérées, le tourisme dans son sens strict se pose ainsi en rupture avec la vie quotidienne où tout le monde est censé poursuivre une activité payée et être inséré dans le processus de production. Ce facteur de rupture montre la première fonction du tourisme dans les sociétés industrielles occidentales; il s'agit pour l'individu de s'échapper, le temps des vacances, de son contexte aliénant afin de se récréer dans un univers «exotique».⁶⁷

La motivation touristique correspond à une fuite illusoire qui se sert de pratiques tout aussi illusoires comme le bronzage, thème central de la nouvelle forme de vacances, fort révélatrice de « l'esprit touristique » en général.

⁶⁵ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde.* op.cit., p.84

⁶⁶ Idem p. 79

⁶⁷ Idem p.7

C'est à partir de 1936 que les congés payés ont glissé progressivement dans les sentiers ainsi préparés, vers le modèle du tourisme bourgeois qui tendit à se généraliser dans toute la population. On est loin du grand voyage éducatif ou du '*Grand tour*' aristocratique inventé par les Anglais et auquel ne pouvait se soustraire aucun jeune homme de la '*Upper class*'.⁶⁸

Ainsi, la nécessité des vacances annuelles n'a pas été toujours reconnue. Elle ne s'est imposée réellement qu'à partir de 1930 par la conquête des congés payés définis et garantis par des législations différentes selon les pays. Les opposants aux congés payés, nécessaires à la récupération physique et psychologique de la main d'œuvre, ont en effet retardé l'octroi de ce droit. Nous citons Pierre Fabre : « C'est, voyez-vous, que le congé des ouvriers était "*source de vices*" et qu'au contraire "*le métier à tisser* ouvre la poitrine et donne en général un maintien gracieux."⁶⁹

La baisse significative de la durée hebdomadaire du travail, due au remplacement du travail humain par celui de la machine, fit passer dans le monde industrialisé le temps de travail hebdomadaire de 72 heures (en 1890) à 48 heures (en 1962) et le temps des loisirs de 24 à 36 heures ; depuis 1967 tous les jours chômés ont été payés.⁷⁰

Les législations nationales sont certes très différentes d'un pays à un autre mais la durée moyenne des congés payés des travailleurs issus des pays émetteurs de tourisme, se situait entre 2 et 4 semaines.

D'après des informations publiées en 1978 par l'Organisation Mondiale du Tourisme, on constate que sur les 500 millions de salariés bénéficiant de congés payés, 48% résidaient en Europe, 30% en Amérique, 17% en Asie et en Australie, 4% en Afrique et 1% au Moyen-Orient.

A une date antérieure, notamment en 1975, 80% des touristes internationaux émanaient d'une douzaine de pays industrialisés, représentant la plupart des nations les plus riches, si l'on fait exception des pays producteurs de pétrole. Les mouvements touristiques correspondaient ainsi à la période des congés payés des touristes si bien qu'en Tunisie, une saison touristique s'est clairement dessinée entre les mois de juin et d'août.⁷¹

⁶⁸ Marc Boyer, *L'invention du tourisme*, Découvertes Gallimard, 1996. p.28.

⁶⁹ Fabre Pierre, *Tourisme international et projets touristiques dans les pays en développement*, op.cit., p.17

⁷⁰ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*, op.cit. p.79

⁷¹ Pierre Fabre relève qu'en 1976, 73% d u total des journées-vacances des Français ont été prises entre juillet et Août. Fabre Pierre, *Tourisme international et projets touristiques dans les pays en développement*, op.cit.

Cependant, cette disponibilité de temps n'est pas à elle seule responsable des mouvements touristiques internationaux bien que les motivations de nombre de touristes d'échapper aux contraintes imposées par les sociétés industrielles créèrent un besoin croissant d'évasion les poussant hors de leurs frontières.

Il apparaît donc qu'un seuil de développement économique et une augmentation du niveau de vie aient été nécessaires pour que le tourisme des nationaux à l'étranger se développe.⁷² Les deux moteurs principaux restaient ainsi l'argent et le temps. Le tourisme international se classant dans les biens de luxe s'ouvrit dans les années 1970 à une clientèle dite « de masse ». Cependant une autre corrélation peut être établie entre croissance économique et croissance du trafic aérien qui ont évolué de façon commune puisqu'une grande partie du trafic touristique s'est faite par voie aérienne comme nous allons le voir dans le paragraphe suivant.

2.2. La réduction des coûts et du temps de transport.

Le tourisme international doit son essor à l'avènement de l'aviation civile, qui en a posé les bases. Mais le phénomène le plus spectaculaire c'est la réduction du temps de voyage : « la distance-temps » se mesurant en heures au lieu de journées permettait aux gens ne disposant que de deux ou trois semaines de visiter des régions lointaines sans perdre trop de temps.⁷³

L'ère des « jets » à réaction (1960) et celle des avions gros porteurs 350 à 500 passagers (1970), ont été celles du développement du tourisme en tant que phénomène de masse.⁷⁴

La sécurité de l'aviation s'est par ailleurs renforcée et le développement des lignes aériennes et de leurs réseaux ont fait adopter une politique industrielle aux compagnies, qui induisirent des baisses considérables dans les prix ; un mouvement d'autant plus accentué par l'arrivée sur le marché des compagnies de vols à la demande. Ces vols « affrétés » ou « vols charters » destinés exclusivement aux touristes, pratiquaient des tarifs très inférieurs à ceux des compagnies régulières et garantissaient un taux de remplissage élevé des appareils.

Ce gain de productivité grâce au recours aux avions gros porteurs, associé à la croissance du niveau de vie en Europe depuis la seconde guerre mondiale, a été l'un des facteurs déterminants dans la baisse relative des tarifs aériens.⁷⁵

⁷² On parle ici de la population issue des pays industrialisés et notamment de l'Europe

⁷³ Le premier vol commercial fut ouvert entre Londres et Paris en 1919, cependant l'aviation touristique n'existe que depuis 1945 et la clientèle était composée d'hommes d'affaires et de fonctionnaires en mission. Lanquar Robert, Le tourisme international, coll. « Que sais-je ? », Presses Universitaires de France, 1995, p.69

⁷⁴ Idem. p.76

En Tunisie, le rôle du « charter » a été décisif dans la croissance du tourisme comme le montrent les chiffres suivants : en 1971, 80 % des entrées aériennes furent en Charters. En 1978, sur les aéroports de Monastir et de Djerba, les arrivées sur des vols non réguliers furent respectivement de 90 et de 68.3 %.

L'interdépendance du tourisme international et de l'aviation paraît comme une évidence⁷⁶ ; le rôle de l'avion et surtout du charter dans la croissance du tourisme vers les pays en voie de développement éloignés des pays fournisseurs de vacanciers a été décisif.

C'est précisément l'avion qui a permis de mettre les plages tunisiennes à la portée des touristes étrangers en réduisant à la fois le temps imparti au voyage (moins de 3 heures) et le coût de transport. Là aussi, la concentration a été poussée, pour chaque pays européen quelques compagnies d'avions affrétés drainaient la quasi-totalité des ressortissants.⁷⁷

Les nécessités du trafic aérien ont entraîné l'amélioration des équipements aéroportuaires tunisiens et ont provoqué la création des trois premiers aéroports, celui de Tunis-Carthage, celui de Skanès-Monastir et enfin celui de Djerba- Mellita. Avant cette date, le trafic aéroportuaire se passait à l'aéroport d'El-Aouina qui a accédé en 1949 à la catégorie des aéroports internationaux.⁷⁸ Ces nouvelles réalisations ont permis la structuration des principales zones touristiques de la Tunisie, conçues en fonction de ces aéroports mais également une nouvelle ouverture sur les marchés émetteurs.⁷⁹ (Voir figure 7)

⁷⁵ Le coût du transport est effectivement un facteur important, il est généralement encore le poste le plus fort dans un budget touristique, le prix du billet d'avion représente de 25 à 40 % de la dépense totale pour les moyens-courriers et jusqu'à 60% pour les long-courriers.

⁷⁶ Un constat sur lequel seront d'accord tous ceux qui ont étudié l'histoire du développement touristique international dont Robert Lanquar, Jean-Marie Miossec, Georges Cazes, Mohamed Bergaoui, Taoufik Belhareth...

⁷⁷ Pour l'Allemagne, la compagnie CONDOR a permis de drainer 59 202 en Tunisie en 1972, pour la Grande Bretagne, la compagnie B.E.A AIRTOUR a véhiculé 25 902 touristes. Pour la France, la compagnie SAFA a transporté 52 846 touristes et pour la Tunisie, la compagnie Tunis Air a permis de véhiculer 547 159 touristes soit plus de 30% de la clientèle venant en Tunisie.

⁷⁸ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit, p.92

⁷⁹ L'aéroport d'Enfidha (gouvernorat de Sousse) est destiné pour desservir la zone touristique de Yasmine Hammamet et celle projetée de Hergla.

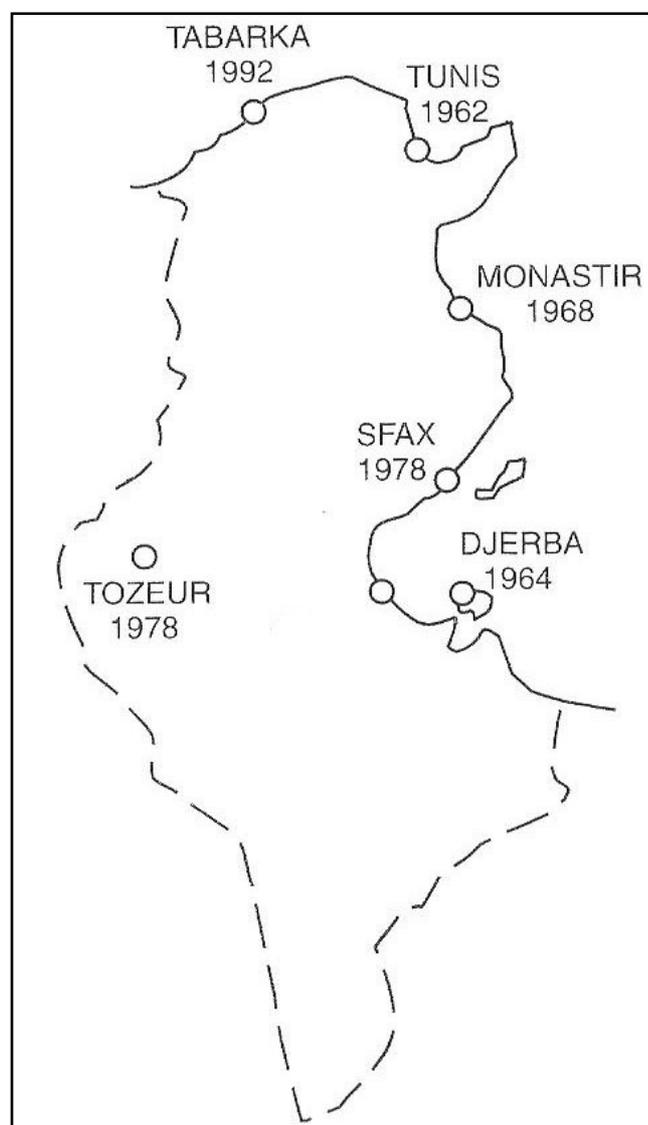


Figure 7: Les aéroports tunisiens et leurs dates d'ouverture, le maillage de l'espace national.

En Tunisie, à mesure que les zones proches des aéroports internationaux se remplissent, que la clientèle recherche de nouvelles destinations, et que le pays aménage de nouvelles zones touristiques, il est devenu nécessaire de faciliter l'accessibilité de ces dernières grâce à la desserte aérienne.

Source : Dewailly Jean-Michel et Flament Emile, Le tourisme op.cit., p.158.

2.3. Le rôle prépondérant des tours opérateurs

Les tours opérateurs ont eu un rôle primordial dans la diffusion du tourisme dans les pays en voie de développement ; ils se sont chargés de l'organisation commerciale du secteur touristique et sont parvenus à transformer le voyage d'agrément en un « produit » en récupérant le temps libre et le loisir et en les réinsérant dans une logique de consommation et de profit. Afin d'appréhender cette logique, et en vue du pouvoir qu'ils détiennent dans le système touristique, nous proposons une ample définition de ce qu'est un tour opérateur et la manière avec laquelle il s'organise dans le but d'appréhender le rôle primordial qu'il détient dans le développement de l'offre touristique d'une manière générale et de celle de la Tunisie en particulier.

Un « tour –opérateur » est un agent exerçant la fonction spécifique de réunir en un produit unique, répété à plusieurs exemplaires identiques, différents produits et services nécessaires pour assurer un déplacement et (ou) un séjour.⁸⁰ Les produits touristiques étant en effet assurés par une série d'agents distincts exerçant une ou plusieurs fonctions séparées (ayant trait aux loisirs, hébergement, transport, alimentation). Il s'occupe de l'ensemble des différents services constituant l'organisation, la promotion et la distribution des voyages et agit comme le promoteur d'un produit complexe réunissant plusieurs de ces fonctions.

Le pionnier en matière d'invention des voyages à forfait n'est autre que Thomas Cook qui devança toute concurrence par une invention : le coupon d'hôtel et de transport, employé couramment jusqu'à nos jours. Ses voyages vers l'Europe des années 1860 ont été les premiers véritables « *package tours* » : des voyages à forfait où tous les détails de transport et d'hébergement sont prévus, organisés et calculés à l'avance.

La notion de tour –opérateur repose ainsi sur la notion économique de producteur de voyages à forfait. Un « voyage à forfait » ou « *inclusive tour* » (terme anglais) ou *package* (terme anglais) se définit de la manière suivante : il s'agit d'un voyage à but de séjour ou de vacances, établi à l'avance dans tous ses détails (itinéraire, hébergement, excursions), offert au public par le tour –opérateur au moyen d'une publicité et d'une promotion appropriée (catalogue, dépliants..) et payé en totalité avant le commencement du voyage.

⁸⁰ Lanquar Robert, *Agences et associations de voyages*, Paris, P.U.F., « Que sais-je ? », 1979, p.83

Mais face à la complexité croissante de ces activités, Robert Lanquar ⁸¹souligne qu'il s'est créé une distinction entre d'une part, les agences voyages-grossistes, ou tour opérateurs, qui fabriquent et organisent, avant que la demande ne soit formulée, des voyages et des séjours en organisant le transport, en réservant différents moyens d'hébergement et en proposant tous autres services sur le lieu de destination touristique (les excursions, les distractions). Ils offrent une série de services ou voyages à forfait destinés à être vendus soit directement par leurs propres bureaux, soit par l'intermédiaire d'agents de voyages détaillants, à des groupes ou à des personnes, à un prix fixe, les dates de départ et de retour étant fixées à l'avance.

D'autre part, les agences de voyages distributrices, qui s'occupent de diffuser les produits fabriqués par les tours opérateurs, de la billetterie et de l'organisation de voyages à la demande. L'activité de fabrication des voyages est donc fortement dépendante de ces organismes de voyage. L'O.M.T. indique ainsi que «l'organisateur de voyages des pays émetteurs choisit, parmi les offres des organisations locales, celles qui lui paraissent les plus avantageuses et adresse des appels d'offre à ces organisations. Il ajoute ensuite le transport aérien et prépare le programme de voyage tout compris pour la destination choisie.»⁸²

Lanquar indique que « depuis 1975 l'ensemble des agences de voyages, particulièrement les petites et les moyennes, abandonnent la production de voyages à forfait aux tours opérateurs » Il est à souligner l'existence d'un troisième type d'agences, différent des autres ; il s'agit des « *Ground Operators* », agences des pays récepteurs, qui agissent comme des relais des tours opérateurs sur place. Les tours opérateurs n'y ont pas tout le temps recours et préfèrent négocier directement avec les hôteliers et les transporteurs locaux, une manière d'exercer plus de pression et d'obtenir des prix fort avantageux.

Il ressort de diverses sources nationales ou étrangères qu'une part majoritaire des visiteurs entrés en Tunisie relève des formules de tourisme programmé par les organisateurs de voyage étrangers. Si bien que l'accélération fulgurante du tourisme tunisien est due à l'apparition de ce type de voyage. Pour la Tunisie : en 1976, 70% des touristes français étaient en voyage organisé ; pour les Allemands et les Anglais le taux était de 90% et pour les Scandinaves de 100%.⁸³

Le circuit de commercialisation de la destination tunisienne est contrôlé par les tours opérateurs qui « maintenaient intense le désir du voyage » à travers l'édition de brochures ou

⁸¹ Lanquar Robert, Agences et associations de voyages, Paris, P.U.F., « Que sais-je ? », 1979. p.12

⁸² Idem. p.12

⁸³ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde.* op.cit., p.103

de catalogues destinés à vendre leurs produits. Les images publicitaires étaient uniformisées quel que soit le pays visé.

Georges Cazes analyse dans son ouvrage « le tiers-monde vu par les publicités touristiques », les messages publicitaires lancés par quelques tours opérateurs européens.⁸⁴ Ceux-ci véhiculaient de la Tunisie une image littorale conventionnelle et standardisée : le soleil, la mer, la plage et les palmiers. Cette image fut tout d'abord illustrée par une abondante iconographie et ensuite par des slogans forts révélateurs, qui montraient combien le réel est occulté au profit de l'image et des suggestions faisant vendre : "Tunisie, pays d'harmonie aux immenses plages de sable fin". Les plages sont "longues", "immenses", "désertes", "infinies", "offertes", "l'été est éternel et perpétuel". Le discours de Jet Tours mené en 1975 le montre explicitement :

« 1200 km de côtes, d'immenses plages de sable fin encore désertes, un soleil infatigable. La Tunisie, c'est la méditerranée, des dunes à perte de vue, le grand balancement des chameaux dans le désert, l'aveuglante lumière saharienne »

Toujours selon Georges Cazes, « la standardisation du produit a fait pencher la balance malgré tout en faveur du séjour littoral, seulement assorti d'un alibi culturel. En effet, la vie sociale et culturelle était limitée aux représentations folkloriques (l'image du chamelier tunisien) et le passé était réduit à l'archéologie.

La littérature publicitaire tunisienne laisse transparaître des messages différents certes, mais concourant tous au même objectif, ils se rapportent cette fois à la valeur de l'espace touristique à promouvoir avec l'argumentation du service bon marché : "la Tunisie est à 450 F de Paris", soutenue également par l'Office National du Tourisme Tunisien : "Tunisie : le plus prodigue des pays méditerranéens sait aussi être le moins cher...la Tunisie se veut débauche de loisirs et de plaisirs tout en sachant rester simple pour ne pas dire modeste dans ses prix". Loin d'une simple propagande, ces propos furent une réaction au boycott subi par le marché tunisien pendant les deux années 1973 et 1974. La Tunisie avait relevé ses tarifs et a été immédiatement ignorée par les tours opérateurs allemands.

Du point de vue statistique, les deux années 1973 et 1974 ont enregistré une baisse significative qui a été brutale et a succédé à une année performante (1972).

⁸⁴ Voir Cazes Georges, *Le tiers-monde vu par les publicités touristiques : une image géographique mystifiante*, Centre des hautes études touristiques de Reims, 1976.

En 1975, les autorités et les professionnels du tourisme ont réajusté leurs prix en baisse pour éviter l'effondrement du secteur touristique. La crise a clairement démontré que le tourisme, tel qu'il a été développé en Tunisie, était fragile et fortement dépendant des tours opérateurs. Les pouvoirs publics ont réalisé la gravité de la situation et ont entrepris une réflexion sur les conditions et les conséquences du développement touristique. C'est ainsi que la SHTT a pratiquement maintenu une politique de tarifs bas, pour être en meilleure position sur les marchés émetteurs, jusqu'à la crise de 1973, qui a montré la fragilité du tourisme tunisien et sa dépendance vis-à-vis d'un marché international où domine quelques grosses firmes émettrices.⁸⁵

Ces firmes profitaient également d'autres situations favorables ; la construction hôtelière avant la crise de 1973, avait abouti à une malencontreuse surcapacité. Georges Cazes soulignait que « tant qu'il y aurait un excédent de capacité hôtelière sur les marchés, les grandes agences de voyage qui exerçaient un oligopole et s'entendaient facilement entre elles, utiliseraient cet excès de capacité au Maroc, en Algérie, au Liban, etc, déprimeraient les prix qui seraient consentis à l'hôtellerie tunisienne ». ⁸⁶ Puisque, dans l'esprit des grandes agences de même que dans leurs programmes de voyages, un pays vaut bien un autre (dans le cadre des grandes régions balnéaires) et que l'on n'a jamais besoin d'un voyage déterminé dans un pays déterminé, elles pourraient offrir aux touristes potentiels d'autres séjours dans un autre pays « vendant » le même « produit touristique ».

3. Homogénéité du 'produit touristique' et de ses consommateurs

La Tunisie est une "réserve touristique" des grands foyers émetteurs de l'Europe industrielle. Elle s'est rapidement imposée sur le créneau commercial, encore très concurrentiel, comme on l'a vu, celui du tourisme programmé émis par ces foyers.

La primauté européenne a été manifeste, bien qu'il y ait eu grande variabilité entre les années. Celle-ci n'a pas cessé de s'affirmer puisqu'elle a cumulé les 76,4 % des nuitées en 1961, 87,6 % en 1965, 94,7% en 1971 et 88,6% lors du premier semestre de 1980.

⁸⁵ Sethom Noureddine, *L'industrie et le tourisme en Tunisie : Etude de géographie du développement*, op.cit., p.153

⁸⁶ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p.124

Sept pays européens fournissaient à la Tunisie plus de 78% de ses visiteurs. Le trio dominant était formé par la France, la République Fédérale Allemande et la Grande Bretagne, une prééminence qui a perduré jusqu'en 1982.

La dépendance du développement touristique tunisien aux mécanismes de fonctionnement du "système commercial multinational" a été manifeste dans ses trois volets classiques, transport, organisation du voyage, accueil. Il en a résulté une exceptionnelle homogénéité du "produit touristique" et de ses consommateurs. Ce monolithisme du "produit touristique" tunisien fut modelé et imposé par les grands producteurs de voyages européens.

Les deux tiers des visiteurs entrés relevaient des formules du tourisme programmé par des organisateurs de voyage étrangers prenant en charge l'affrètement aérien.

La Tunisie s'identifiait au "modèle espagnol" de développement touristique, illustré par l'étroite relation entre le tourisme programmé et l'utilisation des formules d'affrètement aérien.⁸⁷

La généralisation des moyens de masse pour le recrutement et l'acheminement de la clientèle, tendaient à atténuer les différences internes. Même transporteur, même hébergement, même prestations et les mêmes aspirations. Les similitudes d'organisation estompaient les disparités financières, professionnelles voire sociales, les enquêtes réalisées par les professionnels du tourisme l'ont très bien démontré.

Selon une enquête de la COFITOUR⁸⁸ au début des années 70, la clientèle touristique était composée au premier chef d'un tourisme de couples d'âge moyen, de couches moyennes aux motivations très conventionnelles : peu de touristes seuls (14%), peu de très jeunes (15% de moins de 25 ans) et peu de personnes âgées (16% de plus de 55%), peu d'ouvriers et d'artisans (8%) et peu d'individuels (25%).

Cette uniformisation du tourisme programmé, conçu et réalisé par les grandes organisations de voyages qui a permis l'essor du tourisme tunisien est dû à une demande banale (78% recherche la mer, le soleil et l'exotisme) de la part d'une clientèle aux dépenses quotidiennes modestes (recette de 19,5 dinars)⁸⁹.

Mais c'est surtout dans la très forte concentration saisonnière que se lisait la subordination à des clientèles européennes de catégorie moyenne, acheteuses de forfaits touristiques de durée convenue, lors de leurs périodes fixes de congés. Si bien que la haute saison se dessinait clairement entre juin et septembre, avec une forte pointe en juillet et août. (voir figure 8)

⁸⁷ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p.95

⁸⁸ Aujourd'hui Banque Nationale de Développement

⁸⁹ Soit 205 francs à l'époque.

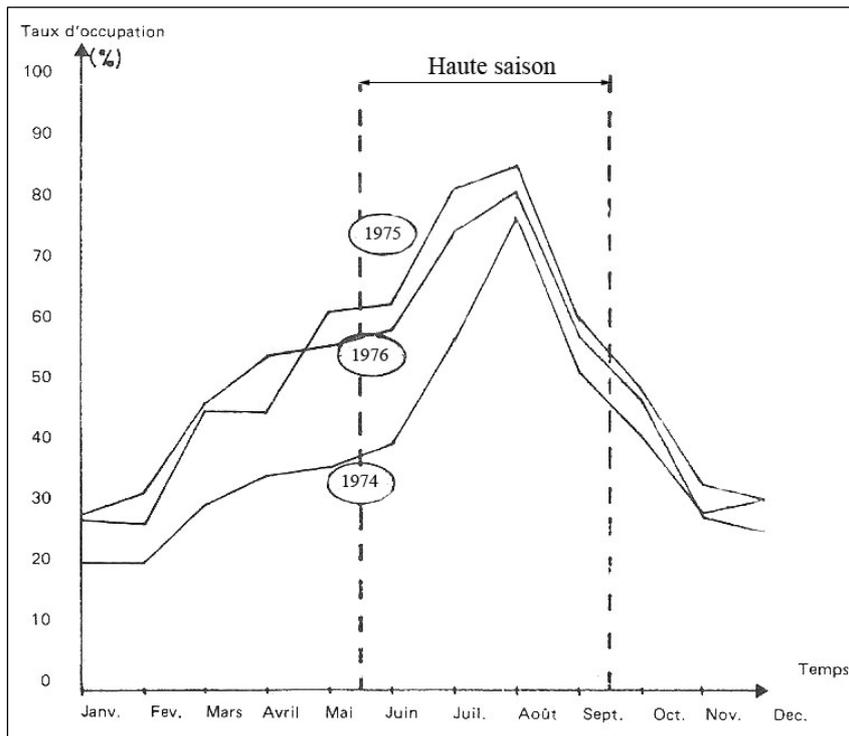


Figure 8: Taux d'occupation hôtelière en Tunisie (1974 -1975 -1976)

Le graphique montre qu'une haute saison touristique se dessine clairement entre mi-mai et mi-septembre

Source: Fabre Pierre, *Tourisme international et projets touristiques dans les pays en développement*. Op.cit.

p.39

Cette concentration temporelle, étroitement liée à la période de vacances des pays de provenance des touristes, s'est doublée d'une concentration spatiale affirmée par la formation de trois zones touristiques littorales représentant les zones de Hammamet – Nabeul, Sousse – Monastir et Jerba – Zarzis comme nous le verrons dans une étape ultérieure. Ces trois zones ont été par ailleurs considérées prioritaires lors de la deuxième phase de développement touristique qui a nécessité en vue des enjeux et de l'ampleur qu'a pris le tourisme en Tunisie, une nécessaire et urgente restructuration.

4. Restructuration du secteur touristique et appel au capital international

Le tourisme tunisien, initié au début par l'Etat et puis par le capital privé national, a connu une poussée fulgurante au cours de la première décennie de développement. De ce fait, la Tunisie s'est d'emblée placée sur les marchés émetteurs internationaux et est devenu très rapidement liée à eux et dépendante des "tour opérateurs" qui, comme nous l'avons vu, dominaient ces marchés.

En consentant des tarifs très bas, la Tunisie s'octroyait une bonne position pour bénéficier d'un flux touristique abondant et continu. La réussite touristique tunisienne s'explique également pour une grande part, par le nouveau tournant politique, économique et social, qu'a connu le pays à partir de 1970. Nous allons nous y intéresser dans ce qui suit.

4.1. L'essor de l'initiative privée et dépendance du tourisme vis-à-vis du capital étranger

L'arrêt brutal d'une expérience de développement planifié et dirigé par l'Etat, a amorcé en effet, une politique économique libérale qui allait favoriser tous les secteurs économiques, le tourisme en particulier. En réalité, le tourisme, comme nous avons déjà eu l'occasion de le préciser, a joué le rôle d'un secteur refuge pour le capital privé national pendant toute la période "collectiviste".

L'initiative privée locale a continué à investir dans le tourisme, et durant la période 1969 – 1972, les réalisations touristiques étaient pratiquement du seul ressort du capital privé, qui a ainsi vu son rôle progresser et se renforcer aux dépens de l'initiative publique. Dominante au départ, la part de la S.H.T.T. par rapport à la capacité totale d'accueil n'a fait que régresser d'année en année : près de 90% en 1962, 20% en 1964, 17% en 1970 et 8% en 1972 traduisant de la sorte, le désengagement progressif de l'Etat.

En parallèle à cette emprise du secteur privé, on a assisté à une concentration du capital : en 1971, 40% de la capacité touristique était contrôlée par la S.H.T.T. (3800 lits) et par cinq privés tunisiens (3600 lits). L'apparition d'une classe de promoteurs touristiques qui tendait à évincer la suprématie de l'Etat, a été sans aucun doute un facteur déterminant dans les progrès remarquables enregistrés par le tourisme en Tunisie entre 1964 et 1972. Cependant l'évolution libérale de l'économie et surtout les changements d'échelle au niveau des structures de l'activité touristique, allaient engendrer une nouvelle mutation du tourisme à savoir une

privatisation du secteur, une concentration du capital et un accroissement de la taille des établissements.

Le tourisme tunisien, souligne Nouredine Sethom s'est transformé : du stade "artisanal" et "expérimental, il est passé progressivement au stade industriel. A une clientèle de masse, il fallait des établissements de plus en plus grands. Par conséquent, le tourisme exigeait de plus en plus de capitaux et il est apparu que les promoteurs nationaux et même les banques et les organismes de crédit de la place, n'étaient plus en mesure de mobiliser le financement des investissements touristiques envisagés.

Le tournant politique, économique et social de 1970 a ouvert, par ailleurs, de nouvelles perspectives à la bourgeoisie nationale qui s'est tournée vers d'autres secteurs économiques dont l'industrie. « Si le capital privé national a préféré investir dans l'industrie, c'est que le tourisme avait changé de niveau et d'échelle. L'équipement exigé était de qualité, la taille des établissements était de plus en plus grande, et surtout les investissements étaient de plus en plus massifs. »⁹⁰

C'est dans ces conditions, que l'Etat a envisagé de faire appel au capital étranger et à partir de 1975, la dépendance du tourisme tunisien vis-à-vis du capital étranger commençait à s'affirmer. Cependant les quelques réalisations touristiques occidentales étaient importantes, atteignait la capacité de 1200 lits et étaient réparties dans les principales régions balnéaires du pays. En effet, plusieurs filiales de grandes firmes internationales comme ITT, Neckermann, le Méridien filiale d'Air France, Novotel et Club Méditerranée, ont financé la réalisation de plusieurs unités touristiques dans la zone Nabeul – Hammamet, de Monastir, de Djerba et de Tunis.⁹¹

Les participations occidentales dans les entreprises touristiques ne paraissaient pas représenter un pourcentage important soit 5% de l'investissement total. Mais encouragées et soutenues, elles étaient appelées à progresser dans les années qui suivirent. Le tourisme bénéficiait, en fait, d'une législation qui encourageait l'initiative privée nationale et étrangère. On peut rappeler notamment le code des investissements institué en juin 1969 et qui étendait au capital étranger les mêmes avantages consentis aux investisseurs tunisiens (prise en charge par l'Etat

⁹⁰ Sethom Nouredine, *Le tourisme et l'industrie*, op.cit, p.216

⁹¹ A Djerba, la société Carthago (dont le capital est à 75% détenu par des français), des Compagnies d'assurances suisses et françaises et un groupe danois, ont réalisé deux hôtels : le Calypso et Djerba-la-Douce, gérés par le Club Méditerranée s'occupant également de la gestion de Djerba-la-fidèle, l'hôtel résidence Club de Dkhila-Monastir, le village de Korba au Cap Bon. Sethom N., p.218

La chaîne Méridien filiale d'Air France a pris en gérance, l'hôtel Africa à Tunis, l'hôtel Jockey-Club de Dkhila Monastir. De même Novotel gère l'hôtel Sidi Mansour de Monastir et l'hôtel international d'Ezzahra ; enfin la chaîne Hilton gère l'hôtel du même nom à Tunis. Sethom Nouredine, *Le tourisme et l'industrie*, op.cit., p219.

des travaux d'infrastructure, régime fiscal exceptionnel permettant diverses exonérations, liberté de transfert du capital investi et des bénéficiaires).

Dans le même esprit, la création de la COFITOUR⁹² en 1970 tendait à favoriser le capital international et à lui permettre de réaliser des projets touristiques en Tunisie. Au capital de cette compagnie financière, participent la S.F.I., filiale de la B.I.R.D. (...), des banques étrangères (françaises, allemandes, suisses, suédoises, arabes et américaines) et des banques, des sociétés et des privés tunisiens. Cet organisme financier accordait des prêts, prenait des participations et se chargeait de l'étude technique des grands projets touristiques. Il bénéficiait de plusieurs avantages fiscaux et financiers accordés par l'Etat.

4.2. Réorganisation du secteur touristique, l'Agence Foncière Touristique, principal outil de la planification touristique

L'Etat continuait de subventionner le secteur touristique dans les années 1970 mais il changea également de stratégie et s'orienta, selon Amor Belhedi, vers la réorganisation ou « le rattrapage » de ce secteur, en vue de reprendre « la maîtrise de l'espace ».⁹³

L'Etat a pris en charge la réalisation d'un vaste programme d'infrastructure qui devait s'étaler sur plusieurs années (1973 – 77) et qui tendait à viabiliser, assainir et équiper les grandes zones touristiques, notamment Nabeul-Hammamet, Sousse-Nord, Djerba- Zarzis et le Grand Tunis⁹⁴. Ainsi, une réflexion sur la localisation de sites touristiques, l'évaluation de leurs potentialités et leur intégration dans l'environnement ainsi que sur les possibilités d'aménagement des réseaux en infrastructure, a-t-elle été menée. Elle a abouti à la création de zones territoriales décrétées "Zones Touristiques", à l'intérieur desquelles des plans d'aménagement ont été réalisés, adoptés par décret et donc opposables aux tiers.

Le cadre territorial, défini par la zone touristique couverte par un plan d'aménagement accompagné d'un règlement d'urbanisme, a permis l'organisation et la réalisation des capacités hôtelières additionnelles arrêtées par les différents plans de développement économique et

⁹² La COFITOUR est devenue d'abord la COFIT, puis la B.N.D.T. (Banque Nationale de Développement Touristique)

⁹³ Belhedi Amor, *L'aménagement de l'espace en Tunisie. La reproduction ou l'alternative*, Publications de la faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, 1992. p.59

⁹⁴ Le coût total du projet est estimé à près de 27 millions de dinars et son financement est assuré par l'Etat à raison de 9 millions de dinars et pour le reste par une participation étrangère multipartite. Pour la période suivante (1977 – 81), les dépenses publiques en infrastructure, auraient dépassé les 3 à millions de dinars.

social. C'est uniquement à l'intérieur de ce cadre territorial que les promoteurs bénéficiaient de l'Aide de État.

Afin d'assurer ces aménagements, l'Etat procéda à la création par décret datant de mai 1973, d'un établissement public à caractère industriel et commercial, l'Agence Foncière Touristique (A.F.T) dont le rôle fut d'acquérir, d'aménager et de céder les terrains situés dans les zones touristiques.⁹⁵

Cette agence a pu ainsi mettre la main sur plusieurs centaines d'hectares de terrains soit par achat à l'amiable, soit en usant du droit de préemption soit par confiscation pour cause d'utilité publique. Dans tous les cas, les prix des terrains étaient toujours dérisoires. On citera à titre d'exemple que dans la zone de Nabeul-Hammamet, on a payé le prix du mètre carré à 100, 200 et 300 millimes⁹⁶ ; à Sousse-Nord près de 270 ha ont été acquis par l'A.F.T. à raison de 425 millimes le mètre carré et revendus à la Société d'Etudes et de développement de Sousse-Nord à 514 millimes le mètre carré.

Ainsi donc, objectifs, moyens et procédures administratives ont permis de définir la politique d'aménagement et de développement touristique. Le produit touristique devenait, au vu de ses zones d'implantation littorales, standardisé et dépendant du marché traditionnel du tourisme balnéaire.

4.3. Mutation du tourisme tunisien et changement d'échelle

Dans le but de diversifier l'offre touristique tunisienne, l'O.N.T.T. confia plusieurs études à des bureaux d'études étrangers ou locaux, comme le bureau italien Italconsult, qui avait déjà réalisé une vaste étude d'aménagement des grandes zones touristiques, et la société S.C.E.T.-Tourisme international, qui a effectué en 1977 une étude de commercialisation du "produit touristique" tunisien.

L'office National du Tourisme tunisien (O.N.T.T.), qui était le maître d'œuvre de toutes ces études s'en inspira dans l'établissement des IV^e et V^e plans (1973 – 1981) et ce pour la diversification du produit touristique tunisien.

⁹⁵ Un décret à la date du 5 avril 1973, définit les zones de Tunis Nord ; Tunis – Sud ; Hammamet – Nabeul ; Sousse ; Djerba ; Zarzis en tant que zones touristiques pourvues de plans d'aménagements et de réseaux d'infrastructures.

⁹⁶ 205 francs égalaient 19, 5 dinars

Peu à peu, on s'achemina vers une réorientation du tourisme tunisien avec la multiplication des formes d'accueil et l'introduction du tourisme individuel de découverte, mobile et au séjour plus prolongé, du tourisme de troisième âge, de celui de congrès et séminaires etc...

On voulait favoriser, à côté du tourisme forfaitaire de masse qui était dominant, une clientèle plus aisée et motivée par des activités de sport ou de loisirs spécifiques (golf et plaisance), développer des équipements distrayants et des centres d'animation.

Finalement, les autorités tunisiennes optèrent pour l'édification de grands complexes touristiques "intégrés", s'inspirant d'exemples réalisés ailleurs comme ceux de Nueva Andalucia en Espagne ou ceux de la Costa Smeralda en Sardaigne.

Cette politique envisageait de réaliser des projets grandioses qui devaient nécessairement mobiliser des investissements énormes, dépassant forcément les possibilités de la Tunisie. Ni l'Etat tunisien ni les milieux d'affaires locaux, n'étaient en mesure d'accomplir par leurs seuls moyens financiers de tels programmes. L'appel à des capitaux étrangers et à des partenaires multinationaux, arabes cette fois, s'imposa très vite.⁹⁷ Le premier projet entrepris fut le grand complexe touristique de Sousse-Nord, ou complexe El Kantaoui ; sa réalisation fut confiée à la Société d'études et de développement de Sousse-Nord créée en 1974 et s'imposa en tant que modèle national.

L'objectif était d'édifier une grande station touristique intégrée comprenant 13 000 lits sous différentes formes d'hébergement des hôtels, des appart-hôtels et des villas, mais aussi une marina avec un port de plaisance, un terrain de golf et des centres commerciaux et d'animation. Le projet entamé en 1975, a mis dix ans pour se réaliser et a nécessité 100 millions de dinars.

L'intervention du capital étranger a été déterminante pour la réalisation d'investissements massifs tels que le complexe El Kantaoui au Nord de Sousse, le complexe Nejma à Sousse même, une partie de la mini-station intégrée de Monastir, l'hôtel Mechtel dans la capitale, l'hôtel Abou Naouas à Hammamet, le complexe de Gammart Supérieur, la station balnéaire de Tabarka, etc.

Ainsi l'évolution récente de la politique touristique en Tunisie a privilégié des choix coûteux d'hébergement et d'aménagement d'ensembles touristiques massifs, entraînant un appel accru aux sources extérieures de financement, d'où une dépendance financière de plus en plus

⁹⁷ Fonds d'Abou Dhabi de développement, Consortium Tuniso-Koweïtien de développement (C.T.K.D.), Compagnie Touristique Arabe (CTA), Fonds saoudien de développement, Banque Tuniso-Koweïtienne de Développement (B.T.K.D.), Société Tuniso-Saoudienne d'Investissement et de Développement (S.T.U.S.I.D.) etc...

accentuée vis à vis d'investisseurs et de partenaires multinationaux dont les capitalistes arabes et les sociétés d'études et de commercialisation occidentales.

Les résultats de cette nouvelle politique touristique n'ont pas été aux dires de Noureddine Sethom très grands. Certes, les entrées ont dépassé le million pour atteindre 2 150 000 en 1981 mais la capacité d'accueil a évolué nécessairement en fonction des investissements réalisés : 70 000 lits en 1980, 75 000 lits en 1981, 80 000 lits en 1982, 82 000 en 1983 et 84 000 lits en 1984 dont plus de 10 000 en villages de vacances, un aspect révélateur quant au type du produit touristique qui demeurait exclusivement balnéaire.

Conclusion

La Tunisie a été l'une des destinations méditerranéennes « les plus vendues » pendant la décennie 1960 – 1970, elle s'est ouverte à un marché européen de plus en plus étendu. Le nombre de touristes séjournant dans les stations balnéaires tunisiennes dépassa les 720 000 en 1973 et justifia le fait de parler d'un phénomène de masse.

Les facteurs qui ont permis la croissance du tourisme de masse en Tunisie sont très nombreux et complexes : économiques, sociaux, technologiques, mais aussi psychologiques et politiques. Ils sont en relation directe avec l'évolution socio-économique des pays émetteurs comme l'augmentation du temps libre parallèlement à la hausse considérable du niveau de vie de ses ressortissants. L'essor du tourisme de masse peut cependant être relié à l'évolution rapide des techniques, notamment de transport (avion) et à l'organisation commerciale du secteur (tours opérateurs). Le développement de l'aviation mais surtout des « vols charters » a été décisif dans la croissance du tourisme en Tunisie puisqu'il garantissait un gain de productivité grâce au remplissage des avions gros porteurs ce qui entraîna une réduction du coût et du temps de transport. Ce phénomène fut mis à profit par les tours opérateurs qui se sont chargés de l'organisation commerciale du secteur touristique et sont parvenus à transformer le voyage d'agrément en un « produit » en récupérant le temps libre et le loisir et en les réinsérant dans une logique de consommation. Ces tours opérateurs ont véhiculé, de la Tunisie, à travers leurs catalogues, des images publicitaires essentiellement en faveur du séjour littoral. Il en a résulté une homogénéité du « produit touristique » et de ses consommateurs : des clientèles européennes de catégorie moyenne, acheteuses de forfaits touristiques de durée convenue, lors de leurs périodes fixes de congés. Si bien que la haute saison se dessinait clairement entre juin et septembre, avec une forte pointe en juillet et août. Cette concentration spatio-temporelle a engendré l'accroissement de la taille des hôtels.

Par conséquent, le tourisme exigeait de plus en plus de capitaux que ni l'Etat ni les promoteurs nationaux, n'étaient en mesure de financer.

C'est dans ces conditions, que l'Etat a envisagé de faire appel au capital étranger dont le tourisme tunisien était fortement dépendant aussi bien pour la commercialisation que pour la construction des unités hôtelières. Les quelques réalisations touristiques occidentales étaient importantes, atteignaient la capacité de 1200 lits et étaient réparties dans les principales régions balnéaires du pays.

Le tourisme tunisien est passé du stade artisanal au stade industriel et l'Etat devait, en plus de l'appel au capital international occidental puis arabe, restructurer le secteur touristique. Le principal outil de la planification du secteur touristique fut l'Agence Foncière Touristique.

Celle-ci avait pour rôle d'acquérir, d'aménager et de céder les terrains situés dans des zones touristiques aménagées afin de reprendre la maîtrise de l'espace touristique.

Avec l'intervention du capital privé, national, occidental et arabe, le produit touristique est devenu, au vu de ses zones d'implantation littorales, standardisé et dépendant du marché traditionnel du tourisme balnéaire.

L'Etat essaya dans le courant des années 1980, par divers moyens, de diversifier l'offre touristique tunisienne comme nous allons le voir dans le chapitre suivant

CHAPITRE III

LES ANNEES 90, UNE VOLONTE PUBLIQUE EN VUE DE LA DIVERSIFICATION DU PRODUIT TOURISTIQUE

Dès la fin des années 80, une évolution du domaine touristique s'est opérée à partir du changement de la présidence tunisienne du 7 Novembre 1987 illustrant ce qu'on a usage d'appeler la « nouvelle ère » dessinant des orientations dont la concrétisation ne s'est réellement opérée que dans les années 1990. C'est à cette dernière période de l'évolution du tourisme tunisien que nous allons nous intéresser dans le présent chapitre. Nous nous y appliquerons à déterminer la nature de l'offre touristique tunisienne et ses champs de diversification, ainsi que la clientèle cible à qui elle fut destinée. Nous nous intéresserons, enfin, aux nouveaux moyens institutionnels décrivant le passage de l'aménagement au « ménagement du territoire ».

1. Le tourisme tunisien à «la nouvelle ère»

Confiné dans un tourisme exclusivement balnéaire, le tourisme tunisien était soumis à une concurrence vive de la part des autres destinations méditerranéennes. D'un poids modeste sur le vaste marché européen dans lequel il puisait l'essentiel de sa clientèle, il se trouvait par ailleurs encore très dépendant, pour sa commercialisation, des voyagistes opérant sur ces marchés.

Pour assurer la pérennité de l'activité touristique, il était nécessaire de continuer les efforts visant à enrichir et diversifier le produit touristique en intégrant la thalassothérapie, le golf, le tourisme de congrès et puis le tourisme intérieur dans ses composantes saharienne et culturelle. Cette évolution a été le résultat d'une politique volontariste, celle initiée dans le cadre du IX^e plan de développement (1997 – 2001) qui traduisait le souhait des autorités tunisiennes de faire évoluer le tourisme vers une clientèle haut de gamme.

Ce IX^e plan a vu l'offre tunisienne s'enrichir de 8 parcours de golf, de 11 centres de thalassothérapie de 6 ports de plaisance, de 21 centres de plongée, de 20 centres équestres, de 4 stations thermales et de plusieurs centres de congrès.

En matière d'infrastructure, de nouvelles zones touristiques à l'image de « Tunis-Les Côtes de Carthage » regroupant un certain nombre de quatre et cinq étoiles ou encore la station touristique de Yasmine Hammamet furent créées.

Le tourisme a certes évolué vers la découverte des zones sahariennes, mais il était loin de présenter toutes les possibilités combinées de découverte, de tourisme vert ou culturel, il demeurait essentiellement balnéaire.

D'innombrables sites n'ont pas été mis en valeur. Malgré les efforts déployés, le Sud est resté un produit complémentaire au produit balnéaire et sa commercialisation s'est faite essentiellement sous forme d'excursions et de circuits.

Malgré le fait que des golfs et des casinos aient été construits et la thalassothérapie introduite, l'image de la Tunisie entretenue à l'étranger par les campagnes de l'Office National du Tourisme Tunisien restait univoque (accueil, douceur, soleil, mer...) : il n'existait guère de différenciation entre zones touristiques qu'elles soient au Nord ou au Sud.⁹⁸

Les objectifs de l'Etat pour la requalification du tourisme ont continué à travers le X^e et le XI^e plans de développement prévoyant la création de 15 nouvelles zones d'accueil et ce pour le développement du tourisme balnéaire dans des zones encore épargnées par le développement touristique telles que la zone de Hergla ou celle de Bekalta dans la région du Sahel tunisien. Ou encore pour le développement du tourisme écologique développé dans deux zones classées en tant que périmètres protégés.

La promotion du tourisme culturel a eu pour objectif celui d'assurer la diversification et l'enrichissement du produit touristique. Pour assurer à ce produit ses chances de développement, il a été envisagé la création d'unités d'hébergement et de restauration proches des sites archéologiques majeurs, ainsi que sur les parcours empruntés par les circuits touristiques permettant la visite des centres historiques traditionnels tels que Sbeitla, Bulla Regia, Dougga, Utique, El Jem.

De plus, il a été prévu de reconverter en site d'accueil d'anciennes demeures dans les médinas, des Ksars (habitations traditionnelles) de la région de Tataouine et de développer de la sorte,

⁹⁸ Le tourisme en Tunisie, Direction des relations économiques extérieures, 1998, p.23

le tourisme de charme⁹⁹. Cette stratégie nationale de promotion du tourisme culturel constituerait un levier pour le désenclavement de plusieurs régions.

Cette planification devrait augmenter à moyen terme la capacité d'hébergement mais surtout impulser, selon les autorités tunisiennes, une dynamique de « développement durable » et aboutir à un meilleur équilibre géographique des zones touristiques et donc des zones d'investissements.

Les orientations pour ce plan, mettaient l'ensemble du territoire tunisien au cœur du développement touristique. L'objectif de l'Etat a toujours été d'atténuer les disparités régionales en favorisant l'implantation et l'investissement dans les zones peu développées.

De fait, des mesures ont déjà été prises pour favoriser les investissements dans les zones de développement régional. Pour ce faire, le nouveau code des investissements, la loi n° 90-21 du 19 mars 1990, accordaient des avantages supplémentaires aux promoteurs dans les zones nouvellement ouvertes au tourisme et dans les zones du Sahara afin de promouvoir ces régions délaissées.¹⁰⁰ De nombreux avantages fiscaux seraient également accordés aux investisseurs ayant choisi de s'y implanter tels que l'exonération de l'impôt sur les sociétés pendant 10 Ans et l'abattement de 50% de ce même impôt pour les années suivantes, etc.

Néanmoins, la vocation balnéaire du tourisme tunisien demeurerait encore le créneau majeur de la demande internationale même si de nouvelles composantes liées à des aspects culturels, ludiques et naturels étaient envisagées pour répondre à l'attente d'une clientèle touristique plus exigeante. C'est l'une des raisons pour laquelle on s'est alors orienté vers la promotion du tourisme intérieur comme le recommandait le X^e plan de développement.

Le marché intérieur, qui a totalisé 6.6% des nuitées en 2001,¹⁰¹ était en pleine progression et s'est classé en cinquième position derrière les marchés allemand, français, anglais, italiens et devancé les marchés belge, suisse, autrichien et scandinave. Même si ce marché n'était pas source d'entrées de devises étrangères dans l'économie, depuis les années 2000, son développement fait l'objet d'une attention particulière parce qu'il peut permettre d'atténuer les effets des chocs externes (attentats du 11 septembre 2001, conjoncture économique internationale..) et de diminuer ainsi la dépendance du secteur touristique par rapport à la

⁹⁹ Définition du tourisme de charme : tourisme de luxe, l'hébergement se faisant dans des résidences à faible capacité d'accueil et le plus souvent des demeures reconverties.

¹⁰⁰ Chapoutot Jean-Mehdi, *Revue d'économie régionale et urbaine*, 1990, n°4, 1990, p. 518.

¹⁰¹ Les nuitées des résidents ont atteint 2 328 323 en 2001

demande extérieure. Cette stratégie, engagée en 2002 par les autorités tunisiennes et les professionnels du tourisme devrait permettre à long terme de créer une synergie économique centrée sur le tourisme et surtout de lisser les effets de saisonnalité par un meilleur taux de fréquentation.¹⁰²

La structuration du tourisme intérieur s'est faite à travers la mise en place d'agences de voyages spécialisées et l'encouragement du tourisme des jeunes et des familles, grâce à des formules d'hébergement adaptées aux familles tunisiennes par le biais d'offres et de tarifs spécialisés.

Ainsi, les autorités tunisiennes ont-elles essayé d'enrichir le produit touristique tunisien dont les composantes se sont également étendues aux domaines de la santé et celui de la plaisance et des régates.

Le tourisme de santé occupe aujourd'hui, et depuis les années 1990, une part croissante dans l'offre touristique tunisienne avec notamment le développement des secteurs du thermalisme¹⁰³ et de la thalassothérapie. Les soins thermaux sont encore considérés par les professionnels du tourisme comme un sous-produit touristique. En effet, la cure est bien souvent vendue dans le cadre d'un séjour à vocation balnéaire. Les clients ne viennent pas seulement pour la cure thermale mais dans le cadre d'un séjour « tout compris ».

Le thermalisme nécessite encore d'importants investissements et les investisseurs ont préféré opter pour la thalassothérapie et la Tunisie qui est la deuxième destination pour la thalassothérapie après la France compte aujourd'hui plus de 15 centres de thalassothérapie opérationnels répartis dans les zones de Gammarth, Hammamet, Monastir, Sousse et Djerba. Elle a réussi à s'imposer comme l'atout indéniable pour les hôtels de luxe (4 à 5 étoiles) désirant diversifier leur offre et élargir leur gamme de clientèle. C'est ce qui justifie la volonté de développer le tourisme de plaisance qui pourrait être un créneau très porteur mais encore sous exploitée au vu des six ports de plaisance que compte la Tunisie.

La Tunisie disposant de huit terrains de Golf a décidé d'en aménager deux nouveaux, l'un à Tozeur, l'autre à Gammart sur les Côtes de Carthage. Le développement de ce produit revêt un intérêt stratégique pour le tourisme tunisien car il permettrait d'attirer une clientèle aisée susceptible de demander un produit hors saison estivale.

¹⁰² Le tourisme en Tunisie, Ministère de l'économie des Finances et de l'industrie, éditions du CFCE, Mai 2003, p.19

¹⁰³ La Tunisie compte 4 stations thermales : Korbous au cap Bon, Zaghouan au Nord-Est, Hammam Bourguiba au Nord-Ouest et Djerba.

Le bilan effectué lors de l'élaboration du XI^e plan de développement démontra que malgré les efforts déployés en matière de diversification du produit, le secteur touristique demeurait à caractère balnéaire puisque 75% de la capacité d'hébergement était concentrée sur le littoral. Face à la récession que connaît ce produit, due à une concurrence acharnée dans la zone de la méditerranée, au caractère saisonnier du produit et au ciblage de clients à pouvoir d'achat relativement modeste, il était devenu nécessaire de revoir les composantes du produit touristique et de sa valorisation.

Les actions entreprises lors de ce onzième plan de développement économique (pour la décennie 2007 – 2016), seront concentrés encore une fois sur la définition d'une nouvelle politique de l'offre touristique basée sur la qualité, la diversification des modes d'hébergement et la restructuration des stations touristiques existantes et par la promotion du tourisme du troisième âge particulièrement pendant la saison hivernale afin d'atténuer l'effet de saisonnalité du secteur et d'assurer une meilleure exploitation des capacités existantes.

Le développement d'une nouvelle politique de promotion et de commercialisation visant le repositionnement de l'image du tourisme tunisien à travers la commercialisation des différentes régions et des différents produits touristiques tunisiens, rejoint aussi cette volonté de diversifier l'offre touristique et de cibler une nouvelle clientèle.

Celle visitant la Tunisie reste toujours la même, européenne et voyageant en groupe mais s'est marquée par l'arrivée de nouveaux ressortissants comme nous allons le voir dans le paragraphe suivant.

2. La clientèle touristique des années 1990

Afin d'identifier la clientèle des années 1990 et celle des années 2000, nous nous sommes reportés aux statistiques officielles de l'O.N.T.T., celles-ci révélèrent que cette clientèle est toujours européenne au vu des 67 % des entrées que compte le marché européen.¹⁰⁴ Les Français et les Allemands constituent la clientèle privilégiée du tourisme tunisien avec respectivement 620 000 et 858 000 entrées en 1997 et 1.04 million et 1.01 millions d'entrées en 2001.

Ces entrées sont soutenues par une infrastructure de transport importante et diversifiée. Ainsi pour le marché français par exemple, Air France et Tunisair organisent le transport international régulier desservant Paris et les autres villes de Province. Les voyageurs ont aussi

¹⁰⁴ Nous avons eu recours au présent puisque ces données sont encore vraies aujourd'hui.

recours à des vols charters de Nouvelair, de Tunisair, de l'AOM, de Corsair et de Air Charter, etc.

A ces marchés français et allemands, succèdent le marché anglais, italien, belge, autrichien, espagnol et enfin américain.

Néanmoins, on a noté une importante fréquentation des ressortissants des pays maghrébins frontaliers (Algérie et Libye : les Libyens 685. 200, les Algériens 611.600) qui représentent un tiers des entrées d'étrangers sur le territoire tunisien les entrées dépassant le million et ce depuis 1996. En 2001 ce marché a totalisé 1 340 075 de ressortissants.

La connaissance de la clientèle type, comme nous eu l'occasion de préciser, est primordiale dans toute politique touristique dans la mesure où l'offre touristique en matière d'hébergement devrait toujours être en concordance avec la clientèle cible. Nous voyons actuellement que les infrastructures hôtelières récentes se sont essentiellement concentrées sur les quatre et cinq étoiles, s'adressant soit à des hommes d'affaires de grandes sociétés, soit à des touristes « haut de gamme ».¹⁰⁵ Or, en Europe, le tourisme tunisien est toujours perçu comme un tourisme de masse, presque exclusivement européen, ciblé sur une clientèle de niveau moyen, ayant recours à des forfaits complets, acheminée en Tunisie par avion et hébergée dans ces hôtels haut de gamme, supérieur à la moyenne méditerranéenne.¹⁰⁶

Il est d'ailleurs commercialisé à bas prix et à 90% par des voyagistes qui mettent en compétition plusieurs destinations méditerranéennes.

La grande disponibilité des lits réduit encore plus la marge des hôteliers puisque le taux d'occupation bien que variant d'une région à une autre, ne dépasse pas les 58%, ce qui pousse les voyagistes à imposer des conditions financières toujours plus serrées aux hôteliers. Les marges s'amenuisent et les hôteliers sont amenés de plus en plus à louer leurs infrastructures à des chaînes internationales. L'un des exemples le plus manifeste est celui des grands groupes français (Club Méditerranée, Accor, etc.) ; présents au niveau de l'offre touristique, ils ont apporté leur contribution, aussi bien au niveau des investissements que de leur savoir-faire. Ils ont commencé à partir des années 1990 à contrôler eux-mêmes l'hôtellerie réceptionnant leurs groupes.

Ceci étant, la volonté publique de diversifier l'offre touristique tunisienne afin de viser une nouvelle clientèle de plus en plus exigeante a nécessité de nouvelles mesures et démarches

¹⁰⁵ Les hôtels quatre étoiles et cinq étoiles ont vu leur part dans la capacité totale d'hébergement passer de 16 % en 1987 à 36 % actuellement.

¹⁰⁶ Plan bleu, « Livre blanc », Tourisme et développement durable en méditerranée, Sophia Antipolis, 2002, p.2

institutionnelles pour la sauvegarde des "territoires touristiques", matière première du tourisme.

3. Tourisme tunisien et nouveaux moyens institutionnels : de l'aménagement au « ménagement » du territoire

A l'horizon de l'an 2000, la capacité hôtelière a atteint les 200 000 lits, les commodités hôtelières se sont nettement améliorées. Mais l'essor d'un tourisme mal maîtrisé n'a pas été sans poser de problèmes compte tenu de la surcharge du littoral tunisien susceptible de le dégrader. Une stratégie de développement touristique a été mise en place selon les nouvelles orientations, celle-ci ne concernait pas uniquement l'étalement de la période touristique, l'extension du domaine de l'activité touristique à l'intérieur du pays et la diversification de l'offre mais aussi de nouveaux outils et démarches institutionnelles mis en œuvre pour leur concrétisation. Jean-Mehdi Chapoutot, chargé des études d'aménagement touristique à l'A.F.T.¹⁰⁷, a décrit cette nouvelle approche basée sur la notion de « développement durable ».

Alors que jusqu'aux années 1990, le développement du tourisme était au centre des débats, c'est l'évolution de "l'environnement" qui est devenue objet de préoccupation et d'études.

Dans ce contexte, la perception, que les responsables de l'État avaient de l'aménagement touristique, a complètement changé. Deux critères se sont, en effet, imposés : la durabilité et la qualité. Ils s'affirmaient comme une nécessité économique que ce soit en matière de commercialisation où l'objectif était d'attirer et de retenir toujours plus de touristes et en matière d'environnement où l'objectif était de protéger « le milieu naturel » parce qu'il a une valeur économique, certes difficile à chiffrer.

Dans ce contexte de développement durable¹⁰⁸, il était nécessaire selon ces responsables de prendre en compte la valorisation, « à savoir l'embellissement, et la gestion des milieux et des paysages afin d'améliorer les conditions d'accessibilité et d'accueil du public, et ce, en vue de satisfaire les exigences des touristes d'aujourd'hui et de demain ».

¹⁰⁷ Chapoutot Jean.-Mehdi, *Le tourisme et la conservation des espaces naturels*, Agence foncière Touristique, 2001.

¹⁰⁸ Cette notion de durabilité s'intègre donc dans un cadre global de projet de société où la stratégie de développement se veut équilibrée, conciliant à la fois les domaines de l'économie, du social et de l'écologie, assurant par la même un développement aux populations sans pour autant mettre en péril le développement des générations futures. La notion de qualité est donc fondamentale dans cette recherche d'un état d'harmonie entre les populations, résidents et touristes, et le milieu naturel.

C'est à la suite des recommandations de la conférence de Rio en 1992, qu'une commission nationale pour le développement durable a été créée. Le programme, élaboré par cette commission, recommandait une étude sur les sites et les éléments du produit touristique en matière de tourisme environnemental, de tourisme culturel et de diversifier les procédures et d'élargir la marge d'intervention des établissements touristiques. Un atelier de travail (Agenda 21) a élaboré un document fondamental, adopté en 1995, pour la préparation du IX^e Plan (1997-2001).

En matière de tourisme, il a été recommandé de « développer et de promouvoir un tourisme diversifié, intégré et respectueux de l'environnement en améliorant la localisation et la qualité des unités touristiques et en développant et promouvant un système touristique diversifié déconcentrant le tourisme des zones balnéaires en l'ouvrant sur l'intérieur du pays et respectueux de l'environnement ».

La nécessaire intégration du tourisme dans le développement durable supposait donc des moyens conséquents. Dans ce contexte politique, des institutions ont été mises en place et une réglementation a été créée pour permettre un meilleur suivi des objectifs assignés au développement durable. Cette multiplication des institutions a développé une stratégie impliquant le plus grand nombre de décideurs, une démarche qui a été initiée dès le début des années 1990 c'est-à-dire bien avant les recommandations de l'Agenda 21.

L'A.F.T. a continué à œuvrer à la réalisation des objectifs de l'Etat en matière de maîtrise du secteur foncier¹⁰⁹ mais également à coopérer avec le Ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire (M.E.A.T.)¹¹⁰ créé en 1992. En matière d'aménagement du territoire, « le Ministère est appelé à mettre en forme une gestion plus rationnelle du territoire et à réunir les conditions favorables à la réalisation d'un développement durable ».¹¹¹

Chargé d'élaborer en concertation avec les départements concernés, les schémas directeurs nationaux et régionaux d'aménagement du territoire, en faveur d'une gestion rationnelle du territoire et d'un développement durable, « il doit veiller à la cohérence des programmes sectoriels, et à leur conformité avec la politique nationale d'aménagement du territoire ». C'est

¹⁰⁹ Des agences régionales se trouvent dans tous les gouvernorats dotées de zones touristiques

¹¹⁰ Le ministère s'appelle aujourd'hui : Ministère de l'Environnement et du Développement durable.

¹¹¹ Article 4 du décret n°93-303 du 1 février 1993, fixant les attributions du Ministère de l'Environnement et de l'aménagement du territoire.

dire l'importance de ce ministère quant à son rôle de "concepteur" et de "contrôleur" vis à vis de l'aménagement touristique.

Ce Ministère œuvre encore aujourd'hui pour améliorer l'assainissement et « les conditions d'hygiène et d'esthétique des zones côtières et touristiques ». Deux programmes nationaux d'aménagement des entrées de villes et d'aménagement de parcs urbains ont été mis en œuvre, « en vue de renforcer l'attrait de notre pays pour qu'il demeure une destination touristique de choix »¹¹².

L'Agence nationale de protection de l'environnement¹¹³, créée en 1988 et placée sous la tutelle du Ministère de l'Environnement, permet de délivrer les autorisations pour la réalisation d'unités touristiques après l'approbation des études d'impact.¹¹⁴

Enfin, l'Agence de protection et d'aménagement du littoral a été créée pour la sauvegarde des zones littorales dont les plages, les sebkhas, les dunes de sable, les îles, les falaises, les forêts littorales et les différentes composantes du domaine public maritime

Elle est chargée du suivi des opérations d'aménagement ainsi que de la surveillance des règles et des normes fixées par les lois et règlements en vigueur relatifs à l'aménagement de ces espaces, leur utilisation et leur occupation ainsi que de l'élaboration des études relatives à la protection du littoral.

Ainsi, l'observatoire du littoral, entité dépendante de l'A.P.A.L., est chargée depuis sa création en 1997 de la collecte, de l'analyse et du traitement de l'information concernant les milieux littoraux. Elle est chargée du contrôle et du suivi du Domaine Public Maritime (D.P.M.), des études et des recherches sur la protection du littoral et des études d'impact et des plans de gestion des zones sensibles. Elle traduit les préoccupations relatives à la protection et à la sauvegarde de ces milieux en vue de les ouvrir au public et aux loisirs.

C'est dans le même objectif qu'a été instauré le Fonds pour l'environnement. Il s'agit en fait, d'un fonds de protection des zones touristiques et d'allocation de ressources aux municipalités localisant ces zones. Les crédits alloués sont destinés à financer les travaux d'aménagement

¹¹² Etat de l'environnement, Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, 2001, p.111

¹¹³ On entend par « environnement » au sens de la présente loi, " le mode physique y compris le sol, l'air, la mer, les eaux souterraines et de surface (cours d'eau, lac, lacune et sebkha et assimilé) ainsi que les espaces naturels, les paysages, les sites et les espèces animales et végétales, et d'une manière générale tout le patrimoine national" selon l'article 2 du décret n°93-303 du 1 février 1993, fixant les attributions du Ministère de l'Environnement et de l'aménagement du territoire.

¹¹⁴ Les villages de vacances et hôtels d'une capacité supérieure à 250 lits et les ports de plaisance doivent faire l'objet d'études d'impact en vue de l'obtention de toute autorisation administrative auprès des autorités compétentes (municipalité, administration du tourisme) qui ne peuvent délivrer d'autorisation pour la réalisation d'une unité touristique qu'après accord de l'A.N.P.E. Idem.

urbain, de boisement ainsi que les décharges publiques. Il est financé par les établissements hôteliers à hauteur de 1% de leur chiffre d'affaires.

Tous les organismes cités ci-dessus opèrent au moyen de mesures publiques et instruments pour « un aménagement intégral » dans le cadre territorial de zones définies touristiques. Des zones situées principalement sur le littoral tunisien malgré tous les efforts fournis par l'Etat pour promouvoir les zones intérieures du pays.

Conclusion

Le tourisme tunisien, tel qu'il s'est développé dans les années 1970, était confiné dans un tourisme exclusivement balnéaire et soumis à une concurrence vive de la part des autres destinations méditerranéennes. Il se trouvait par ailleurs encore très dépendant, pour sa commercialisation, des tours opérateurs qui détenaient l'ensemble des marchés européens.

Afin d'assurer la pérennité de l'activité touristique, l'Etat tunisien trouva nécessaire d'instaurer de nouvelles politiques afin d'enrichir et de diversifier le produit touristique tunisien. Cette évolution a été le résultat d'une politique volontariste, celle initiée dans le cadre du IX^e plan de développement (1997 – 2001) et poursuivie à travers le X^e et le XI^e plans de développement.

Ainsi, les autorités tunisiennes ont essayé, dans les années 1990, d'enrichir le produit touristique tunisien dont les composantes se sont étendues aux domaines de la santé en intégrant la thalassothérapie et le thermalisme, de la plaisance et des régates, du golf, du tourisme de congrès, du tourisme saharien et du tourisme culturel. Elles ont également entrepris la promotion du tourisme du troisième âge particulièrement pendant la saison hivernale afin d'atténuer l'effet de saisonnalité du secteur et d'assurer une meilleure exploitation des capacités existantes.

Les orientations des autorités tunisiennes s'attachaient en deuxième lieu à promouvoir de nouvelles zones touristiques favorables au développement du tourisme culturel, écologique ou même balnéaire dans des zones jusque là épargnées du développement touristique. L'objectif de cette opération était de mettre l'ensemble du territoire tunisien au cœur du développement touristique, d'impulser une dynamique de « développement durable » et d'atténuer les disparités régionales en favorisant l'implantation et l'investissement dans les zones peu développées.

Les directives des autorités tunisiennes se sont ensuite tournées vers la promotion d'un tourisme de luxe par l'instauration d'unités hôtelières de quatre et cinq étoiles et d'hôtels de charme dans l'objectif de faire évoluer le tourisme vers une clientèle haut de gamme.

Ceci étant, la volonté publique de diversifier l'offre touristique tunisienne afin de viser une nouvelle clientèle de plus en plus exigeante a nécessité de nouvelles mesures et démarches institutionnelles pour la sauvegarde des "territoires touristiques" et pour le passage d'une logique d'aménagement à une logique de « ménagement » du territoire.

La nécessaire intégration du tourisme dans le développement durable supposait donc des moyens conséquents. Dans ce contexte politique axé sur la « durabilité » et la « qualité », des institutions ont été mises en place et une réglementation a été créée pour permettre un meilleur suivi des objectifs assignés au développement durable. En témoigne la multiplication des institutions qui continuent d'œuvrer avec l'Agence Foncière Touristique (A.F.T.) pour la réalisation des objectifs de l'Etat comme le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire (M.E.A.T.) l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement (A.N.P.E.) et l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral (A.P.A.L.). Tous les organismes cités ci-dessus opèrent au moyen de mesures publiques et instruments pour « un aménagement intégré » dans le cadre territorial de zones définies comme touristiques. Des zones qui étaient situées principalement sur le littoral tunisien malgré tous les efforts fournis par l'Etat pour promouvoir les zones intérieures du pays. Ceci traduit la nature de la demande touristique qui demeure exclusivement balnéaire et la nature de la clientèle touristique et ses aspirations.

Malgré tous les efforts fournis pour la diversification du produit touristique, l'image de la Tunisie entretenue à l'étranger par les campagnes de l'Office National du Tourisme Tunisien restait centré sur l'accueil, la douceur, le soleil et la mer : il n'existait guère de différenciation entre zones touristiques qu'elles soient au Nord ou au Sud.

Le chapitre suivant va justement appréhender la naissance de l'espace touristique depuis sa structuration, c'est-à-dire au début des années 1960. Nous verrons comment l'Etat veille depuis cette date à un développement touristique réparti équitablement sur toutes les régions du pays.

CHAPITRE IV

NAISSANCE DE L'ESPACE TOURISTIQUE : DES "POLES TOURISTIQUES" AUX STATIONS TOURISTIQUES INTEGREES

L'espace est la dernière composante du système touristique, il est donc à la fois le support du tourisme, le constituant du produit touristique et le résultat de l'activité touristique. Nous essaierons à travers ce quatrième chapitre d'appréhender l'impact des politiques touristiques et celui des investissements touristiques (l'initiative privée tunisienne, l'intervention des investissements étrangers ; européens et arabes) sur l'aménagement de l'espace touristique en Tunisie. Nous allons retracer la naissance de l'espace touristique tunisien et voir comment l'on est passé des pôles touristiques disséminés à travers tout le pays aux zones touristiques littorales. Nous expliciterons par la suite, l'affirmation d'un trio littoral majeur : Zone de Hammamet-Nabeul, Zone de Sousse-Monastir-Skanès et Zone de Jerba – zarzis.

Nous passerons enfin à la description des stations touristiques intégrées promues en tant que modèle national. Nous voulons aboutir à l'issue de chapitre à la définition d'une zone d'étude où il sera possible d'étudier l'évolution de la forme des hôtels tunisiens qui est la préoccupation majeure de ce présent sujet de recherches.

1. Des "pôles touristiques" aux stations touristiques adoptées par décret

1.1. Les sept pôles touristiques du pays

Dans les années 1960, les options de développement touristique étaient toutes porteuses d'un message et d'une conception différente du tourisme et, par conséquent, du concept de pôle touristique. Cette confusion, qui a prévalu dans un certain nombre de cas, a empêché la définition de projets de stations touristiques auxquels nous nous intéresserons plus loin. Les travaux d'aménagement touristique ont produit, de la sorte, un aménagement fondé sur l'implantation d'opérations hôtelières ponctuelles puisque le développement du secteur touristique ne visait pas, à l'époque, d'objectif autre que celui du développement économique.

Les experts touristiques internationaux invités par la Tunisie, qui visitèrent les principaux centres touristiques du pays, ont établi des études qui allaient servir à identifier les zones touristiques, à en déceler l'importance et à établir l'ordre de priorité pour leur développement. Ces études d'aménagements régionaux, étaient également destinées à déterminer, d'une part les possibilités, et d'autre part, l'optique dans laquelle pourrait se faire le développement du tourisme. Ces études étaient en général précédées d'un inventaire et suivies d'une schématisation du plan à adopter. Ces plans ont même fait l'objet d'études plus détaillées pour arrêter les actions concrètes et les réalisations à entreprendre dans les différentes régions appelées à recevoir les équipements touristiques.

A la lumière de ces études, il a été décidé de mettre en relief les sept sites suivants : Tunis et sa banlieue ; Sousse –Monastir ; Ain Draham- Tabarka ; Gabès ; Triangle Gafsa – Tozeur – Nefta ; Djerba et enfin Hammamet – Cap Bon.¹¹⁵ On parlait alors de pôles touristiques disséminés aussi bien sur le littoral que dans les zones intérieures du pays. (Voir figure 9 : carte des pôles touristiques, 1960)

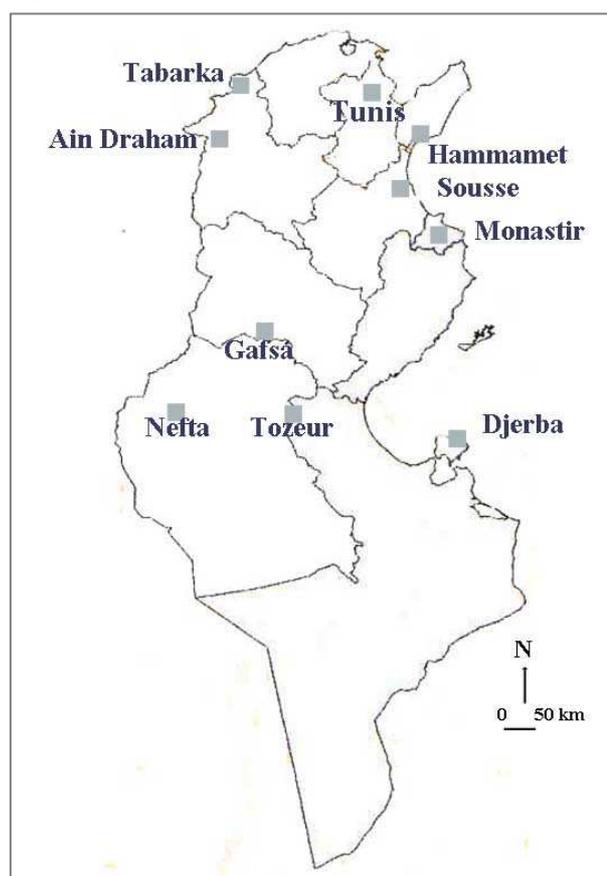


Figure 9: Carte présentant les sept pôles touristiques tunisiens, disséminés du Nord au Sud, aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur du pays.

¹¹⁵ Fourati Mohamed, *La politique du tourisme en Tunisie*, op.cit.p.33

La plus complète des études est celle réalisée de 1959 à 1962 par la société centrale pour l'équipement du Territoire (SCET), cette étude urbanistique touchait toutes les régions du pays du Nord au Sud et d'Est en Ouest et comptait six volumes; un volume par région à savoir: Tunis et sa région, la Dorsale Tunisienne, le Sahel, Gafsa, Djerid et Nefzaoua et l'île de Djerba à laquelle on a consacré deux volumes.

« Cette étude ne laissait rien au hasard, elle examinait tous les coins et recoins de Tunis et de la Tunisie, en dressait le bilan, émettait des suggestions, proposait des plans d'aménagement, recommandait des circuits touristiques et essayait de persuader les promoteurs de construire. »¹¹⁶

Cette étude riche en illustrations schémas et plans montre que le premier souci des concepteurs de l'époque était « de nature environnementale ». Il s'agissait de «préserver, maintenir et développer l'impression de détente, de relaxation à laquelle le touriste serait toujours de plus en plus sensible» et ce par l'apport au paysage routier que le touriste ne manquera pas d'observer lors de ses déplacements, de «l'agrément esthétique et émotif» à même de «le charmer et de lui donner le sentiment d'une qualité exceptionnelle».

Le deuxième volet auquel s'attaquait cette étude était celui des « appels d'ordre culturel qui retiendraient l'attention du visiteur cultivé» à savoir, l'histoire, l'archéologie, les arts et le folklore qualifiés de «valeurs essentielles». Dans la même étude, les experts recommandaient de convertir des palais anciens ou des *bordj* en hôtels et que ceux-ci quelqu'en fût le standing devait avoir « un caractère typiquement tunisien ».

C'est précisément dans cette conception axée à la fois sur les éléments culturels et patrimoniaux que les autorités de l'époque envisageaient le développement du secteur touristique, une conception idéaliste d'un tourisme que l'on voulait haut de gamme.

Nous en avons trouvé l'illustration dans les deux études relatives au Sahel tunisien et à l'île de Djerba. En effet, l'élaboration du plan d'aménagement est précédée d'un plan de mise en valeur touristique. Ce dernier dressait en premier lieu un inventaire des sites et des monuments constituant le point d'attraction des pôles touristiques à développer. Il procédait

¹¹⁶ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, p. 60

ensuite à une analyse des spécificités architecturales régionales afin d'y relever les éléments susceptibles d'être reproduits dans ce qu'ils appelèrent « des formules hôtelières ».

A cet exemple, les menzels, habitations caractéristiques de l'île de Djerba firent l'objet d'une attention particulière. (Voir figure 10)

« Les habitations dispersées dans toute l'île sont parmi les plus belles et les plus confortables de Tunisie. Il faudra aménager quelques unes d'entre elles pour recevoir les touristes. Le syndicat d'initiative de Djerba pourra y organiser les dîners arabes,...où l'on se rendra en traversant la zone des jardins.[...]. Les hôtels de Djerba doivent s'intégrer au paysage de l'île, à la transparence de la palmeraie, aux lignes horizontales. Aussi, évitera-t-on les masses lourdes et les constructions trop élevées. [...] Les hôtels seront d'une architecture simple, murs blancs et terrasses. On pourra y faire un usage modéré de procédés de construction traditionnels (voûtes en plein cintre et arcades). »¹¹⁷

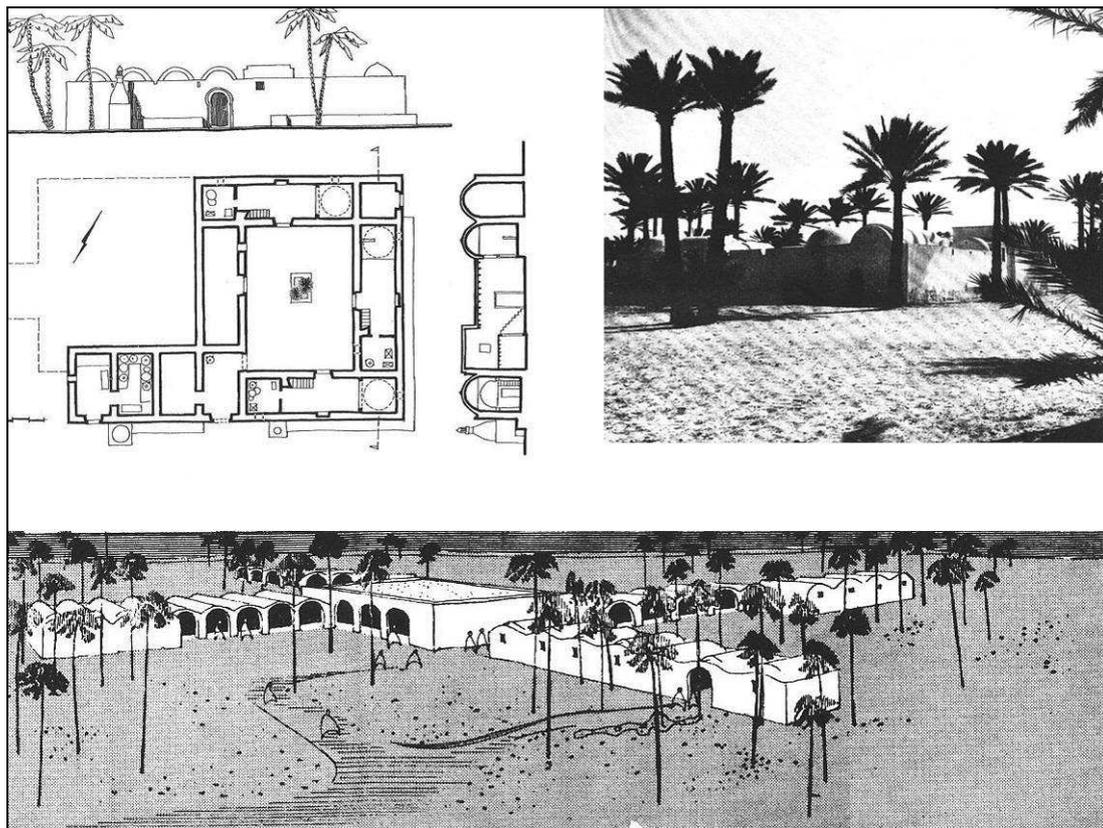


Figure 10: En haut : Typologie architecturale d'un Menzel. En bas : proposition d'aménagement d'un hôtel pavillonnaire inspiré du 'menzel'.

Source : Beaudouin E., Djerba, Etude de mise en valeur touristique, op.cit. p.37

¹¹⁷ Beaudouin E., Djerba, Etude de mise en valeur touristique, S.C.E.T, Tunis, Décembre 1960. P.37

Ces études ont également comporté un volet consacré à la « Mise en valeur et protection des paysages » où l'on s'est intéressé à la conservation des palmeraies, oliveraies et divers jardins en fonction desquels, seraient effectués les tracés viaires comportant « routes touristiques » et « pistes promenades ».

Mais ce genre d'études, aussi ambitieuses et convaincantes qu'elles fussent, n'avaient pas force de loi. Il leur manquait la décision politique condition sine qua non pour entamer la réalisation d'une partie ou de la totalité des objectifs retenus. Ce qui n'a pas manqué d'être fait par les perspectives décennales qui montraient la voie à suivre et fixaient les objectifs à atteindre, accordant une place de choix au secteur touristique dans sa nouvelle version balnéaire et non plus celle de l'hivernage.¹¹⁸

Afin de réaliser les objectifs ambitieux, les premiers plans d'aménagement ont été conçus. Cependant l'infrastructure touristique était embryonnaire et se résumait à des unités hôtelières isolées et concentrées sur les sites prédéfinis.

« Dans un pays comme la Tunisie, à dimensions réduites, il est facile de rayonner à partir d'un centre donné et d'organiser l'ensemble des activités touristiques à partir de ce noyau. Il a donc été décidé d'implanter, dans chacun de ces sites, un établissement hôtelier qui doit servir, d'une part, comme pôle d'attraction et d'autre part, comme moyen de développement futur. »¹¹⁹

C'est ainsi que les régions de Hammamet, de Djerba et de Monastir ont occupé une place prépondérante dans l'aménagement touristique en Tunisie. Le problème particulier de la capitale, lié à la présence du lac de Tunis dont l'aménagement était encore à faire, a été résolu par l'établissement d'un programme à long terme, prévoyant d'une part, l'implantation d'un certain nombre d'établissements hôteliers, comme l'hôtel Hilton et l'hôtel Africa, et d'autre part, par l'aménagement systématique de la Banlieue Nord et Sud eu égard à la situation florissante du tourisme de cette région.¹²⁰

Mais peut-on véritablement parler d'aménagement touristique pour désigner ces développements ponctuels, disséminés aussi bien sur le littoral que dans les zones de l'intérieur du pays ?

¹¹⁸ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, p.60

¹¹⁹ Fourati Mohamed, *La politique du tourisme en Tunisie*, p.33

¹²⁰ Idem. P.35

1.2. Les zones touristiques des années 1970

A partir de 1969, la stratégie de développement du tourisme a fait l'objet d'une réflexion sur la localisation des sites, l'évaluation des potentialités de ces sites, leur intégration dans l'environnement et les possibilités d'amenée des réseaux en infrastructure aux limites des sites. Elle a abouti à l'option d'un développement prioritaire à l'intérieur de zones territoriales décrétées "zones touristiques" : ainsi, Tunis Nord, Tunis Sud, Hammamet – Nabeul, Sousse, Djerba -Zarzis ont bénéficié de ce décret datant du 5 avril 1973. (Voir figure 11)

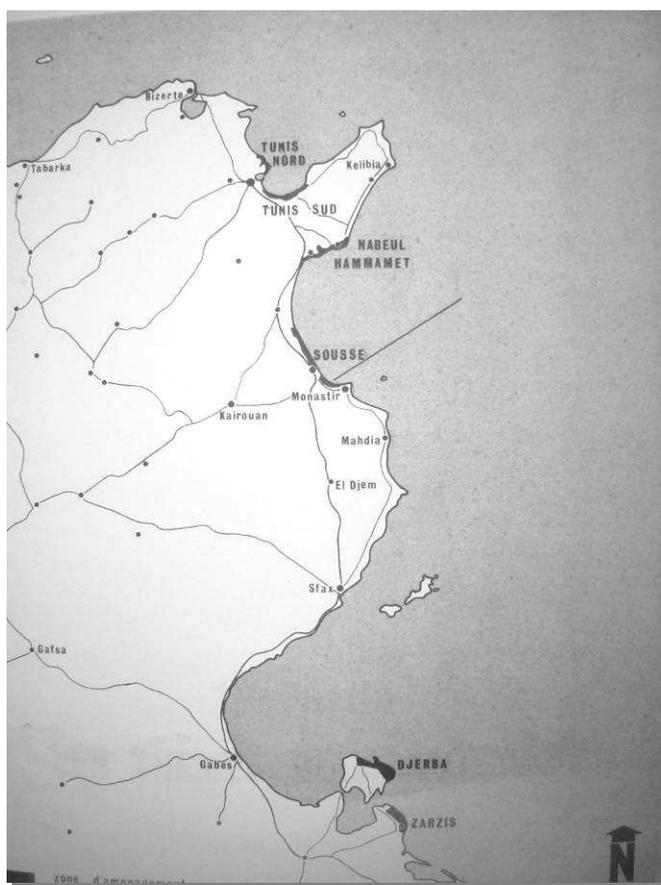


Figure 11: Carte des zones touristiques de 1973

Source: *Plan d'aménagement de la zone touristique Dkhila Monastir, Office National du Tourisme Tunisien, 1975*

En 1975, les plans d'aménagement de ces zones ont été alors réalisés, adoptés par décret et donc opposables au tiers, les infrastructures réalisées furent déclarées d'utilité publique. Ces plans ont constitué le cadre technique pour « un développement harmonieux et cohérent du tourisme ». Leurs objectifs étaient de créer un urbanisme de zonage avec des îlots hôteliers (H), d'animation (A) généralement en front de mer, des îlots réservés à l'habitat permanent ou

secondaire (U) en arrière-zone ainsi que des îlots non-constructibles (V) destinés aux espaces verts et (Nu) destinés aux exploitations agricoles. (voir figure 12)

Pour chacune des zones touristiques, les superficies, le mode précis d'utilisation du sol de chaque lot ont été clairement définis.

Leur objectif était également de rompre avec le mode d'occupation linéaire de la côte et d'inciter au développement en profondeur. L'aménagement des zones touristiques visait également un urbanisme discontinu prévoyant des ouvertures en front de mer et des accès à la plage pour les résidents. Il fallait éviter l'encombrement des zones, le gaspillage des ressources physiques et la dégradation du milieu touristique.



Figure 12: Urbanisme de zonage dans la zone touristique de Hammamet

Les zones d'hébergement hôtelier sont repérés par la lettre H, le numéro de l'îlot et un symbole graphique (maillage) correspondant au type d'hôtel ; de type compact (monobloc), de type pavillonnaire ou de type mixte (association des deux formules précédentes)

Source : Extrait du plan d'aménagement de la zone touristique de Hammamet, ONTT, 1975

Cet urbanisme de zonage était considéré comme une évolution par rapport à ce qui avait existé dans les années 1960 où l'aménagement, purement hôtelier, ne bénéficiait pas de planification préalable.

Ce que nous pouvons dire ici est que la concrétisation des plans d'aménagement s'est avérée quelque peu difficile. En effet, si la réalisation des unités hôtelières s'est faite sans grande difficulté, la construction des centres d'animation, l'urbanisation des îlots affectés au résidentiel touristique et l'équipement des zones vertes ont soulevé des problèmes généralisés dans l'ensemble des zones touristiques tunisiennes. Pour les centres d'animation, les passages se sont situés au niveau de l'insuffisance de l'aide de l'Etat accordée à ce type d'activité. En ce qui concerne les zones vertes prévues pour garantir « un niveau d'environnement appréciable » et une « qualité de vie » des zones touristiques, les propriétaires de ces terrains préféraient demander leur déclassement au profit de l'usage résidentiel. En ce qui concerne les lots résidentiels qui devaient contribuer à la diversification du parc d'hébergement touristique, aucune opération résidentielle touristique, si ce n'est dans le projet de Port El Kantaoui, n'a pu être engagée et ceci, en raison de l'émiettement de la propriété et de l'insuffisance des moyens des propriétaires que de l'impossibilité juridique dans laquelle se trouve l'Agence Foncière Touristique, qui était le principal outil de l'Etat mis en œuvre pour l'application des plans d'aménagement touristique, d'acquérir des terrains nécessaires à ce type de projets.

Vu que les plans d'aménagement n'ont pas été appliqués intégralement, les résultats obtenus n'étaient pas conformes à ce qui était attendu, notamment le développement linéaire des hôtels formant barrière en bord de mer.

1.3. Les nouvelles zones touristiques

A partir des années 1985, les plans d'aménagement de 1975 ont fait l'objet d'un travail d'actualisation et de cohérence dans le but d'intégrer les diverses contraintes surgies dans les zones d'études, de faire respecter les options de base des plans d'aménagement de 1975 et d'assurer l'accueil d'une capacité additionnelle et ce, en accord avec la politique d'augmentation de la capacité hôtelière de la Tunisie. Pour garantir la réalisation de ces objectifs, il a fallu procéder à la mise au point d'un support cartographique à jour et l'adoption de mesures législatives et financières résolvant le problème de réalisation des zones

résidentielles (U), des zones d'animation (A), des espaces verts et des équipements structurants.

Le tourisme, durant les années 1970 et 1980, a été un choix de croissance économique, l'Etat choisit alors de consolider le tourisme par l'ouverture de nouvelles zones touristiques afin de profiter de l'émergence des nouvelles ressources financières des pays arabes producteurs de pétrole communément nommés « les pétrodollars » mais aussi de diversifier le produit touristique tunisien qui restait essentiellement balnéaire et de participer au développement du Sud Tunisien.

En effet, le programme d'aménagement du tourisme saharien a d'abord été matérialisé par la réalisation d'unités hôtelières ponctuelles et diffuses dans le territoire du Sud Tunisien. On a opté par la suite pour la définition de quatre grands points d'ancrage du tourisme saharien, il s'agissait des zones touristiques de Tozeur, de Nefta, de Douz et de Kebili. L'Etat a procédé à la réalisation des aéroports de Djerba et de Tozeur, infrastructures d'accès aux zones touristiques du Sud et des liaisons inter-zonales.

L'aménagement de la zone touristique de Ain Draham-Tabarka en 1981 et de l'aéroport international de Tabarka, avaient pour objet de contribuer au développement de la région Nord-Ouest du pays. Le projet de la station touristique « Montazah Tabarka » prévu pour une capacité d'une douzaine de milliers de lits, a mis quinze années pour se concrétiser.

De nouvelles zones touristiques ont vu le jour. Il s'agit des Iles Kerkena (décret du 21 septembre 1981), de Tunis centre (décret du 8 janvier 1986) et enfin de Hammamet Sud (décret du 20 septembre 1989).¹²¹ (Voir figure 13)

L'Etat a prévu dans le cadre du X^e et XI^e plan, la création de 15 nouvelles zones touristiques. En effet, à la suite des études menées par l'AFT, par la direction de l'aménagement touristique de l'ONTT et par le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, différentes zones ont été identifiées pour favoriser le développement du tourisme balnéaire, du tourisme écologique ou du tourisme culturel.

Compte tenu du fait que le tourisme balnéaire demeurerait l'axe principal du développement du tourisme tunisien vue la situation géographique du pays et les conditions climatiques favorables mais aussi et surtout le type de la demande, l'extension prévue des zones balnéaires comprendra :

¹²¹ Ghar-El-Melh, Raf-raf, décret du 28 juillet 1984

- Cap Gammarth : situé sur les côtes de Carthage dans la banlieue Nord de Tunis (station de haut standing), sur une superficie de 73 ha, adossée à une zone forestière de 140 ha. La programmation prévoit la réalisation d'une marina de 7 hôtels et de centres d'animation à même de donner une urbanité à la station touristique dont la capacité est de l'ordre de 8000 lits.
- Selloum Hergla : situé dans le prolongement de Yasmine-Hammamet, deux stations complémentaires de 600 ha environ sont programmées. La capacité totale des deux stations est de 25000.
- Bekalta : située entre Monastir et Mahdia, ce pôle de développement touristique, qui couvre une superficie de 100 ha pour une capacité totale de 4000 lits, s'appuie sur un site archéologique et un port de pêche. Le club Méditerranée y a déjà installé un village de vacances.
- Ghedhabna : au Sud de Mahdia, cette future station touristique de 450 ha devrait permettre la réalisation d'unités d'accueil de haut standing pour une capacité totale de 15000 lits, avec Golf et marina.
- Lella Hadria : il s'agit là d'un des plus beaux sites de l'île de Djerba. Sur 220 ha, pour une capacité de 6500 lits.

Le développement du tourisme écologique a nécessité le classement des zones touristiques en tant que périmètres protégés, à l'initiative de l'Office National du tourisme Tunisien et du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire. Deux sites fragiles ont été retenus pour le développement de ce tourisme :

- Zouarâa : ce site, situé au Nord-Ouest et qui bénéficie de la proximité des équipements d'infrastructures réalisés à Tabarka, devrait s'ouvrir au tourisme vert en relation avec l'arrière-pays montagneux, ainsi qu'au tourisme culturel avec les sites archéologiques de « Bulla régia » et de « Chemtou »
- Sidi Founkhal : presqu'île située à Kerkenah. Il est prévu une capacité de 3000 lits sur une superficie de 90 ha.

Quant à la promotion du tourisme culturel, elle a pour objectif d'assurer la diversification et l'enrichissement du produit touristique et constitue une opportunité pour attirer une clientèle haut de gamme. Pour assurer à ce produit ses chances de développement, les plans à venir envisagent la création d'unités d'hébergement et de restauration proches des sites archéologiques majeurs, ainsi que sur les parcours empruntés par les circuits touristiques

permettant la visite des centres historiques traditionnels tels que Sbeitla, Bulla Regia, Dougga, Utique, El Jem.

De plus, il est prévu de reconverter en site d'accueil d'anciennes demeures dans les médinas, des Ksars de la région de Tataouine. Cette stratégie nationale de promotion du tourisme culturel est appelée à constituer un levier pour le désenclavement de plusieurs régions.

La réalité aujourd'hui est toute autre, le développement touristique s'est fait en Tunisie seulement au profit des zones littorales. (Voir figure 13)

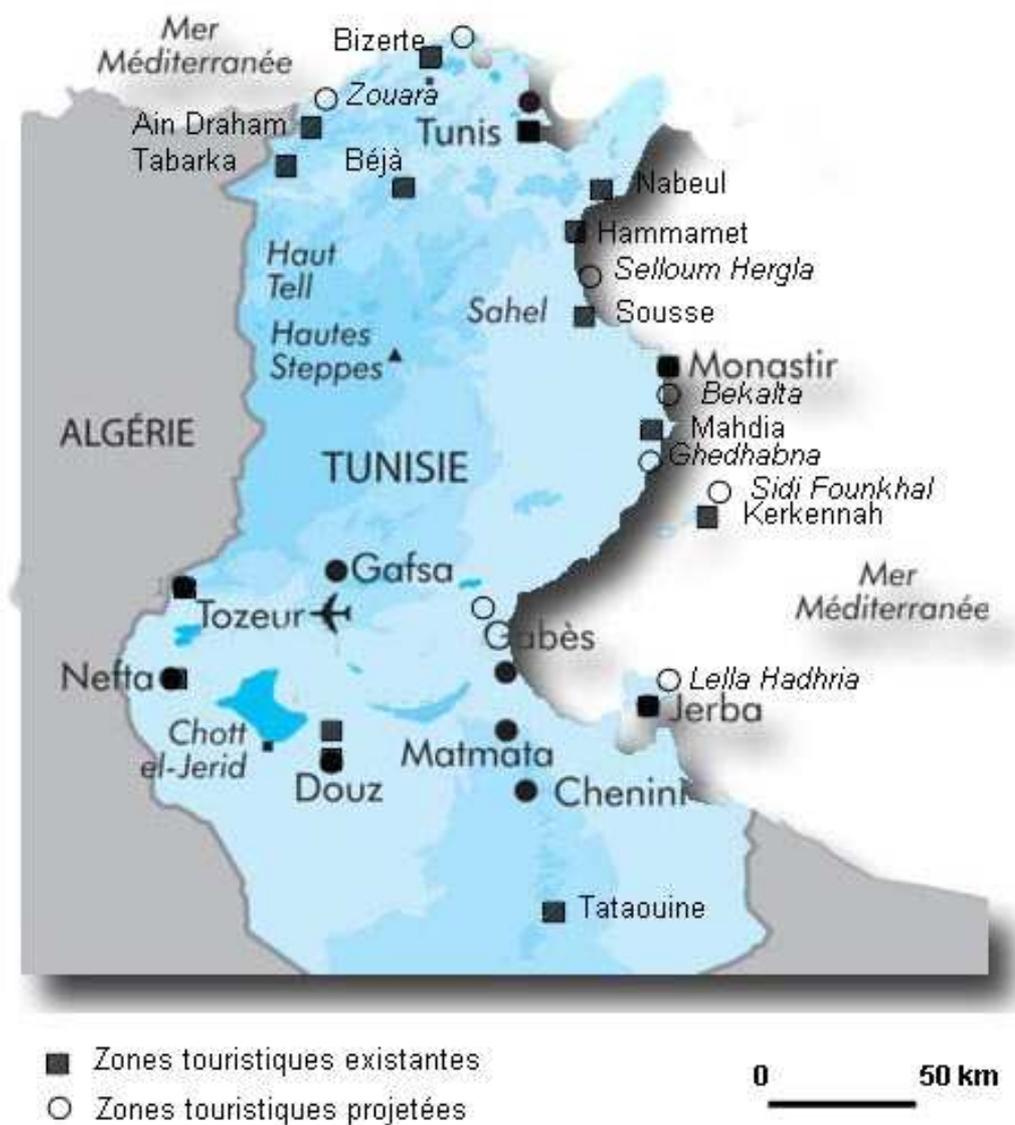


Figure 13 : Carte des zones touristiques existantes et des futures zones touristiques, 2009.

2. La concentration spatio- temporelle et l'affirmation d'un trio littoral majeur

Zone de Hammamet- Nabeul, Zone de Sousse-Monastir-Skanès, Zone de Jerba-arzis

2.1. Les trois zones littorales du pays

Le tourisme littoral a pris en Tunisie une ampleur exceptionnelle, l'activité touristique était, de la sorte, répartie sur quatre régions qui se confondaient avec les limites administratives qui formaient les gouvernorats de Tunis, Nabeul, Sousse et Médenine. Ceci a accentué encore plus la concentration sur les côtes des villes, de l'infrastructure, de l'industrie, de l'agriculture intensive et de la population la plus instruite.¹²²

Disposant toutes d'une importante façade maritime, ces quatre régions ont accueilli à la fin des années 1970, 82.8% des équipements hôteliers qui se sont implantés en front de mer, confirmant ainsi la vocation balnéaire du tourisme tunisien. Le tourisme dans les régions méditerranéennes est en effet, majoritairement balnéaire et héliotropique. En effet, les touristes viennent pour le soleil et la mer, ingrédients qui ne se trouvent que sur les littoraux à une certaine époque de l'année, d'où cette concentration à la fois spatiale et temporelle.¹²³

Il s'est donc affirmé au fil des années un trio littoral majeur: Hammamet-Nabeul, Sousse-Monastir-Skanès et Djerba-Zarzis qui s'attribua en 1980, 86 % des nuitées des non-résidents pour 81% des lits hôteliers, contre respectivement 52,5% et 46,8% en 1965. A titre indicatif le premier ensemble non littoral, Gafsa-Tozeur n'accueillit à cette date que 4% des nuitées.

L'ensemble Sousse-Skanès-Monastir a dépassé la zone de Hammamet-Nabeul pour les nuitées et ce en 1976 et pour la capacité d'accueil en 1979. Entre 1965 et 1978, tandis que le total national des nuitées était multiplié par 6,75 et celui des lits touristiques par 6,9, les taux se sont établis à 14,2 et 13,1 pour Sousse-Monastir, à 10,4 et 12,1 pour Hammamet-Nabeul, 7,9 et 8,9 pour Djerba-Zarzis, et seulement à 1,8 et 2,2 pour Tunis et ses banlieues.¹²⁴

Nous avons donc vu qu'il y a eu un très fort degré de concentration spatiale du tourisme littoral sur les deux zones majeures, Hammamet-Nabeul (étalée sur 32 km de rivage) et Sousse Nord et Sousse-Monastir (respectivement 30 et 20 km de linéaire littoral). C'est à ces zones qui ne sont séparées que par une quarantaine de kilomètres qu'ont été édifiés 64% des lits hôteliers et ont été réalisées 69% des nuitées des non-résidents. (voir figure 14)

¹²² Le groupe huit (B.I.R.D. –UNESCO, 1979)

¹²³ Lozato-Giotart , *Méditerranée et tourisme*, Masson, Paris 1989. p.55

¹²⁴ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p.108

Par souci de comparaison, la côte septentrionale du pays, appuyée sur les stations de Bizerte et de Tabarka, n'intervient que pour 2% des nuitées et des capacités.¹²⁵

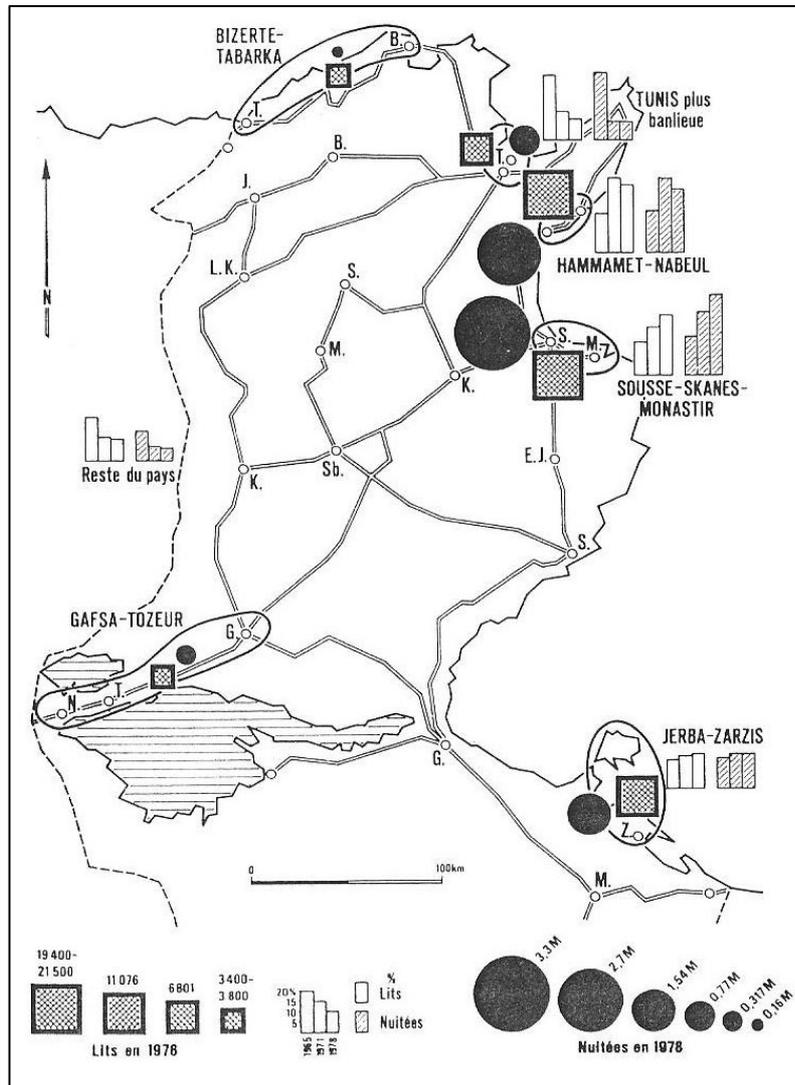


Figure 14: Les principales zones d'accueil du tourisme international sur le territoire tunisien

Les développements touristiques de la décennie 1960-1970 ont eu pour effet de promouvoir de nouvelles zones littorales, restées jusque là assez marginales économiquement telles que la côte entre Sousse et Monastir, la côte orientale de Djerba, la côte sud de Hammamet.

Source : Georges Cazes, Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie, op.cit., p.109

Ces développements dans les années 1980, avec les organisateurs étrangers de voyage, ont abouti à des "spatialisations" régionales: ainsi, la quasi-totalité des Scandinaves se concentraient à Sousse tandis que la participation de Thomson Holidays a fait de Skanès un

¹²⁵ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p 109.

grand centre d'accueil des Britanniques et que le Club Méditerranée a forgé en France la réputation de Djerba.¹²⁶

D'une manière générale, la diffusion spatiale est restée étonnement limitée : au moins 80 % du territoire demeurait en dehors des grands flux touristiques. Les appuis urbains, Tunis et Sousse, mis à part, n'ont pas été valorisés comme ils pourraient l'être et paraissaient étrangers aux modèles de fréquentation diffusés par les mass-médias et les fabricants de voyage. En effet, Georges Cazes a attribué la littoralisation de l'espace touristique à la publicité touristique à laquelle recouraient ces agences pour attirer leur clientèle. Dans un pays comme la Tunisie où le potentiel attractif est pourtant singulièrement diversifié, s'appuyant tout à la fois sur les éléments montagnards, sahariens et sahéliens, thermaux et urbains, archéologiques et culturels, « la tyrannie commerciale et la facilité publicitaire » l'ont emporté pour ne plus présenter de la Tunisie qu'une « image littorale tronquée, conventionnelle, platement standardisée : soleil, mer, plages, palmiers. »

L'espace touristique est, nous l'avons vu, majoritairement littoral et sa structuration s'est faite en relation avec les aéroports qui ont assuré la desserte de toutes les zones touristiques du pays.

2.2. Etroite relation entre la localisation des aéroports et celle des zones touristiques

A la différence des zones touristiques du littoral européen, développées 50 à 100 ans plus tôt, la structuration de l'espace touristique tunisien ne s'est pas appuyée sur des réseaux routiers ou ferroviaires, mais en relation avec les aéroports.

Vu l'origine géographique des visiteurs qui ne viennent que pour une durée relativement courte d'une semaine en général, mais qui peut ne durer qu'un week-end, les vols vers la Tunisie durent entre deux et trois heures. Taoufik Belhareth précise qu'à sa descente d'avion, le touriste ne doit pas passer plus d'une heure entre l'aéroport et l'hôtel, ce qui correspond à 100 km d'autoroute.¹²⁷ En partant de ce principe, nous constatons que les zones touristiques

¹²⁶ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p.110

¹²⁷ Belhareth Taoufik. *Transport et structuration de l'espace tunisien*. Publication de la faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, Université de Tunis, Série 1 : géographie, tome 40, 2004. 5Volume 1 de la thèse de doctorat d'état. « Le transport de l'espace tunisien : Structuration, fonctionnement et enjeux », page 514.

tunisiennes ont, de ce fait, toutes été couvertes. Ce principe a été déterminant dans la localisation des projets touristiques et c'est à partir de là que s'est faite l'association des zones touristiques, les plus importantes tout au moins, à des aéroports.

L'arrière-pays¹²⁸ de l'aéroport de Tunis-Carthage couvre de la sorte, la région du Nord-Est avec, en particulier, les Gouvernorats de Tunis, de Nabeul et de Bizerte. L'arrière-pays touristique du terminal de Monastir Habib Bourguiba couvre une bande littorale qui s'étale de Mahdia au Sud, jusqu'à Hergla au Nord et celui de Jerba-Zarzis concerne l'île de Djerba et quelques secteurs sur le littoral du Sud-Est. (voir figure 15)

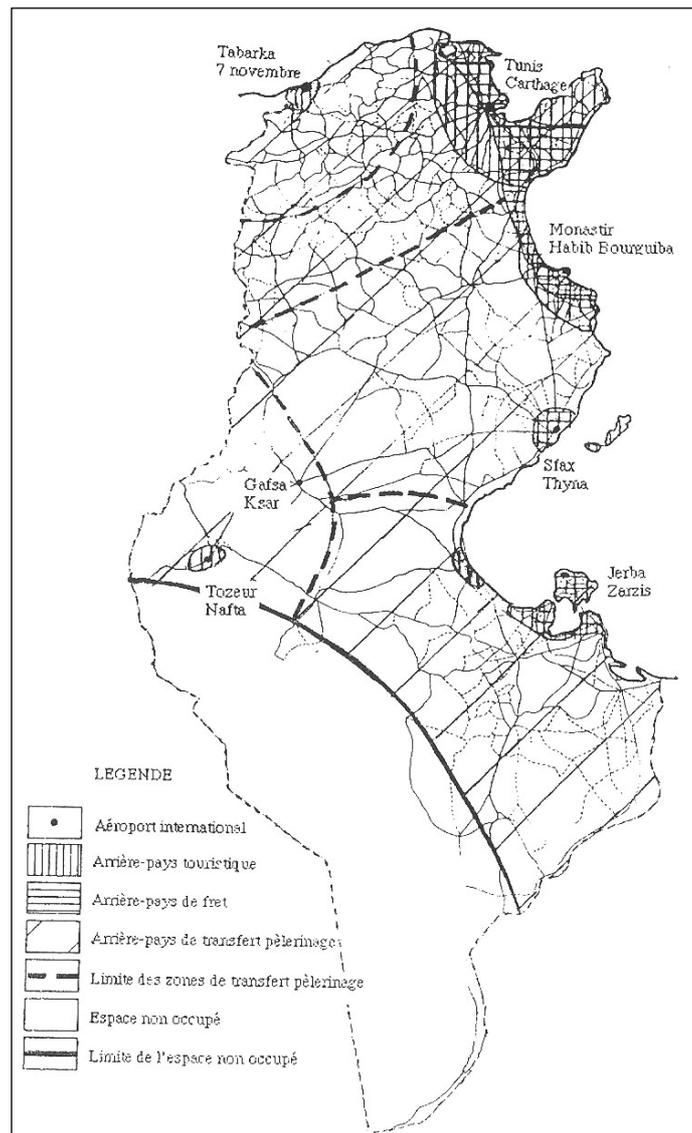


Figure 15: Arrière-pays aéroportuaire

Source : Belhareth Taoufik. Transport et structuration de l'espace tunisien. op.cit., page 512.

¹²⁸ Belhareth Taoufik définit l'arrière-pays touristique comme le seuil d'une heure de route

2.3. Un mode d'implantation linéaire

Le schéma actuel des zones à vocation touristique répète, dans toutes ses caractéristiques essentielles, le stéréotype du développement touristique tel qu'il est appliqué sur les côtes méditerranéennes, en Espagne, dans le sud de l'Italie et en Grèce.¹²⁹ Ce schéma se matérialise en une séquence linéaire d'équipements d'accueil, desservis par une route de liaison parallèle au littoral : la route touristique. Les unités hôtelières disposant toutes de plages privées, étaient généralement implantées sur des parcelles bien plus étendues que profondes. Ce morcellement chaotique de l'espace constructible n'a laissé la plupart du temps que des parcelles trop exigües pour s'y installent de nouvelles unités hôtelières et qui se sont transformés dans certains cas en friches. Les équipements touristiques et hôteliers avec la diversité de leurs formes, dressés parfois en barrière continue entre la mer et l'intérieur, se sont accaparés plus de 40 Km de plage dès avant 1971 à Hammamet. Seulement 5,3 km sur 31,4 km de plage restaient disponibles à cette date.

A Sousse, la formation d'un mur opaque le long du littoral a été le résultat de la concentration des hôtels sur la frange côtière la plus proche possible de la mer et de la dune bordière. Au nord de la ville de Sousse, ce nouveau cordon d'urbanisation touristique constituant un alignement quasi continu, s'étendant sur une dizaine de kilomètres, s'est installé sur la frange côtière qui était occupée par des cultures maraîchères. (Voir figure 16)

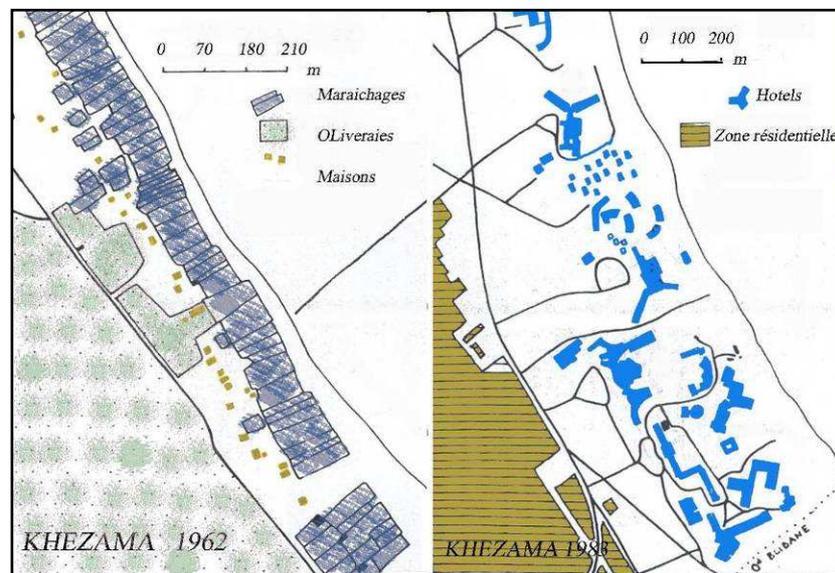


Figure 16: Changement de vocation du littoral de Sousse Nord

La bande littorale occupée par des maraichages (1962) a été remplacé par l'implantation quasi-continue d'unités hôtelières (1983). Source : Lamine Ridha, Tourisme et urbanité à Sousse. Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie. Juillet 1998, p.128

¹²⁹ Cazes Georges, *Le Tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op. cit., p.110

A Sousse comme à Hammamet, les infrastructures hôtelières se sont implantées sur des terres à fort potentiel agricole comme on le relève dans l'une des études du Plan bleu.¹³⁰ L'agriculture a perdu un potentiel agricole non négligeable dû à la consommation non économe d'espace par les installations touristiques sur les plaines côtières parmi les terres les plus fertiles du pays. On enregistre également une pression sur les sols cultivables venant de la spéculation foncière (cas de Hammamet ou de Djerba) aux abords des zones touristiques. On formule dans la même étude « qu'une grande partie des aménagements touristiques tunisiens sera faite sur des sebkhas à sol salé non agricole et sur des dunes consolidées à sols peu fertiles ». Hammami Saida, montre, par ailleurs qu'à Hammamet l'agriculture et le tourisme ont eu des conflits « d'usage et de voisinage ».¹³¹

Le constat que l'on peut faire aujourd'hui est que la réalité est toute autre et que l'aménagement touristique linéaire s'est généralisé sur les côtes tunisiennes et a contribué à privatiser les plages et l'accès public à la mer devint de plus en plus difficile sur des dizaines de kilomètres. (Voir figure 17).



Figure 17: Zone touristique de Skanès Monastir

Schéma classique d'aménagement touristique cloisonnant les unités hôtelières entre route touristique et plage
Source : brochure. touristique, 2005

¹³⁰ Plan bleu, Profil des pays méditerranéens, Tunisie, Enjeux et politiques de l'environnement et du développement durable, Sophia Antipolis, 2000, p.30.

¹³¹ Voir la thèse de Hammami Saida, « *Territoires de projets et agriculture multifonctionnelle sur le littoral tunisien le cas de la façade orientale du Cap Bon* ». Thèse de doctorat en Paysage, Territoire et Patrimoine et Sciences et Architecture du Paysage. ISA Chott Mariem et Institut Agro Paris Tech, février 2010.

2.4. Gigantisme hôtelier

L'hôtel est devenu le symbole du tourisme international et seul capable de répondre à une clientèle captive (du fait de l'avion) et massive (du fait des vols charters)¹³². Au-delà de ces conséquences que certains qualifient de « classiques », telles que la privatisation du front de mer, la dégradation du milieu naturel de la bande côtière, l'absence de connexion entre les différents hôtels et d'intégration avec le milieu support, il est aussi à noter qu'une consommation excessive de l'espace a été engendrée par ce type de développement. Les promoteurs hôteliers se sont attribués des surfaces surdimensionnées par rapport aux capacités réalisées : ainsi pour 1096 lits, le Marhaba Club (Sousse) disposait de 31 ha dont seulement 14.8 ha construits avec un front de mer de 580 m. L'ensemble de bungalows Tanit (Hammamet), pour 500 lits, s'est réservé 20.4 ha (dont 1.6 construit), 6.5 ha de plage et 850 m de front de mer.

En général ce sont 10 % des parcelles acquises qui étaient construites, ce qui a abouti à des densités d'occupation hôtelière très basses : 41 m² par lit à Hammamet avec une moyenne nationale de 30 à 35 m² contre 15 sur les autres littoraux touristiques de la méditerranée.¹³³

La volonté des hôteliers de contrôler l'accès à une vaste plage, de disposer de terrains pour des extensions futures et de se doter des équipements d'accompagnement nécessaires dans cette conception, a eu comme conséquence le gaspillage de l'espace littoral.

« La standardisation des modes de voyage et de transport dans les années 1970, se projette sur les installations d'accueil des touristes. La concentration écrasante des flux par avion et par groupe aboutit à un seul type d'hébergement : l'hôtel. Celui-ci permet des économies d'équipements et favorise autour de sa piscine, de son bar, de son restaurant et de ses terrains de sports et de son night club, la vie collective du groupe en vacances.

La taille des hôtels traduit d'autre part leur adaptation aux 'arrivages massifs' de vacanciers. Si bien que tous les hôtels répondent bien par leurs dimensions au type de tourisme pour lequel la Tunisie a opté. »¹³⁴

¹³² Miossec Alain, *Les littoraux entre nature et aménagement*, collection Campus, Armand Collin, 2004. P. 103

¹³³ Cazes Georges, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, op.cit., p.113

¹³⁴ Miossec Jean - Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, op.cit, p.16

Ce phénomène a engendré un gigantisme des établissements hôteliers qui se côtoyaient sur un ruban littoral cloisonné entre plage et route touristique, même si les débuts du tourisme international se sont faits dans des résidences hôtelières relativement intégrées au tissu urbain comme nous pouvons l'observer aujourd'hui dans la zone touristique de Hammamet ou celle de la ville de Sousse.¹³⁵

Il est à noter la forte adéquation entre l'offre hôtelière et la demande. En effet, la taille des établissements, plus de la moitié de la capacité est concentrée dans des hôtels de 500 à 1000 lits, répond à la demande d'un tourisme de masse.

3. Les stations touristiques « intégrées » d'El Kantaoui et de Yasmine-Hammamet

Afin de définir ce qu'est « une station intégrée », nous allons indiquer d'abord, ce qu'est une station touristique balnéaire et de revenir ensuite sur la notion d'intégration, un terme dont la redondance dans la littérature touristique est très explicite.¹³⁶

Vincent Vles définit la station touristique¹³⁷ comme « un système territorial » de production et de distribution de biens et de services de loisirs, une unité spatiale organisée d'hébergements et d'équipements offrant des activités de loisirs fondées sur la mise en valeur de ressources naturelles telles que les rivages de mer ou culturelles telles que les patrimoines locaux. La station est gérée comme une ville, mais aussi comme un pôle de vente de services regroupant cafés, restaurants, commerces, lieux de loisirs, etc.¹³⁸

Les stations balnéaires, qui ne sont autres que des stations touristiques littorales, sont des lieux aménagés spatialement pour que s'y exerce une importante sociabilité. Elles ont été imaginées au milieu du XIX^e siècle à la suite et sur le modèle des stations thermales, elles sont d'abord des espaces de représentation où les membres d'une classe sociale particulière se retrouvent et se rencontrent sur des larges avenues, bien plus qu'ils ne pratiquent le bain qui

¹³⁵ Les chapitres suivants seront consacrés justement aux différentes formes de l'hôtellerie tunisienne.

¹³⁶ L'objectif d'intégration demeure une notion ambiguë à définir ; selon la définition du Dictionnaire Robert de la langue française, « l'intégration est l'opération par laquelle un individu ou un groupe s'incorpore à une collectivité, à un milieu ». Mais selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, elle est définie comme un « établissement d'une interdépendance plus étroite entre les parties d'un être vivant ou les membres d'une société..., incorporation d'un élément nouveau à un système psychologique antérieurement constitué...ou de bâtiments différents équipements habituellement conçus de façon isolée »

¹³⁷ Le mot station vient du verbe latin « stare » ; statio : je m'arrête, je reste.

¹³⁸ Vles Vincent, *Les stations touristiques*, Economica, Paris 1996. P.5

n'est souvent qu'un prétexte.¹³⁹ Bien qu'elles aient été largement popularisées au fil du XX^e siècle et que la baignade y ait occupé une place plus importante, elles n'ont pour autant jamais perdu leur fonction sociale d'espaces de représentations, même si on s'expose maintenant davantage sur la plage que sur les avenues et notamment sur le boulevard de la mer, élément typique de la plupart des stations balnéaires européennes.¹⁴⁰

Quant à la notion d'intégration, elle suppose selon Georges Cazes, trois dimensions, une dimension idéologique et culturelle, une dimension fonctionnelle et une autre locale.¹⁴¹

La dimension culturelle poursuit un objectif d'intégration renforçant l'identité nationale ou régionale. C'est l'acception fonctionnelle de l'intégration qui est la plus matérialisée dans le domaine touristique, une acception dans laquelle, l'opération d'aménagement touristique est inscrite dans un processus global de planification, combinant divers secteurs d'activités, des acteurs et partenaires multiples.

Quant aux dimensions locales préconisées, elles désignent la manière dont un aménagement s'introduit et s'insère, s'installe et se diffuse dans l'espace qui l'accueille ou l'a engendré dans l'objectif de s'intégrer dans le milieu local avec un minimum de perturbations jusqu'à s'y dissoudre.

Cette «micro-intégration» trouve son illustration dans le complexe de Port-El-Kantaoui qui est devenu comme le symbole de la réorientation touristique officielle.

La station intégrée de port El Kantaoui

Le remodelage et la restructuration spatiale des secteurs littoraux dont l'utilisation s'est faite sous le signe du désordre et du gaspillage devaient être obtenus selon les experts étrangers et tunisiens par l'édification d'unités ou "complexes intégrés", inspirés du programme de la Costa Smeralda en Sardaigne et des "urbanizaciones"¹⁴² nouvelles de la Costa Del Sol espagnole et notamment la "Nueva Andalucia".

¹³⁹ Corbin Alain, *Le territoire du vide, L'occident et le désir de rivage*, op.cit., p.89

¹⁴⁰ Vidal et Al, « Espace privé, espace public et espace ouvert. Les conditions de la construction d'une urbanité touristique sur le littoral tunisien. Dans Rémy Knafou (dir.) *Les mondes urbains du Tourisme*. Coll. Mappemonde, Paris, 2007. p.262

¹⁴¹ Cazes Georges, in Michel Franck (dir.), *Tourismes Touristes et sociétés*, éditions l'Harmattan, 1998. p.100

¹⁴² Ces urbanizaciones (urbanisations) désignent les complexes touristiques comprenant quelques résidences individuelles ou collectives, quelques hôtels, des équipements sportifs. Ces opérations d'urbanisation touristique s'organisent fréquemment autour d'un équipement puissamment attractif qui en constitue le cœur et le phare.

Dans ce programme, il y a eu la volonté de doter ce complexe d'équipements de distraction attractifs pour une clientèle assez fortunée et dont se détachent surtout le port de plaisance de 340 anneaux, qui est le pôle principal de la station, et le golf international de 18 trous s'étendant jusqu'à la plage, ouverts dans le couvert de 1977.

L'ensemble de la station offre une conception globale sur une vaste étendue de 310 ha, le long d'une bande côtière de 5,5 km de long avec une esquisse d'aménagement en profondeur. Ce modèle s'inscrivait dans le cadre d'une stratégie d'amélioration du produit touristique dont l'objectif principal était « d'assurer l'intégration de tout nouvel espace touristique dans son environnement ». L'idée était de développer les sites touristiques vers l'intérieur des terres de sorte à réduire l'occupation du littoral et donc limiter l'atteinte à l'environnement tout en préservant des accès publics vers la plage. La station réalisée en 1980 est ordonnée en cinq noyaux caractérisés par la densité de leurs équipements et leur catégorie de réceptifs : un port de plaisance, une zone hôtelière et commerciale, une zone distractive et sportive et une zone résidentielle. Elle a été conçue selon ce que Jean-Pierre Lozato-Giotart appelle, « espace touristique polynucléaire et multipolaire ».¹⁴³ (Voir figure 18)

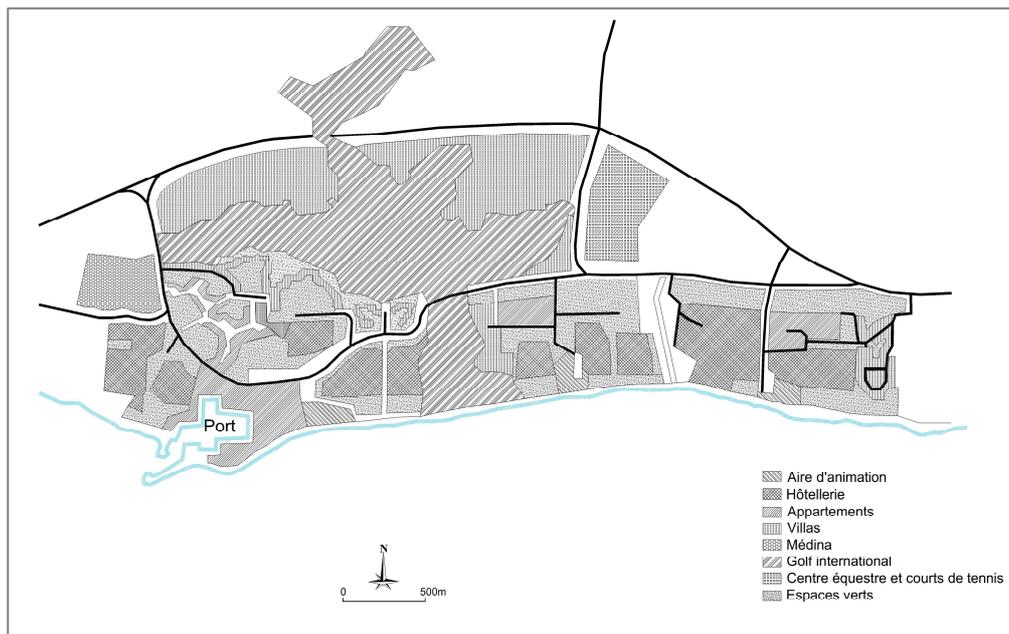


Figure 18: Schéma d'organisation de la station touristique d'El Kantaoui

Source : réalisé d'après Cazes Georges *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie, op.cit. p.145*

C'est très souvent un golf international, mais plus fréquemment un port de plaisance, les deux attraits peuvent être combinés comme c'est le cas pour la Costa Smeralda en Sardaigne. Dans Cazes Georges, Lanquar Robert, Raynou Y. *L'aménagement touristique*, PUF, coll. QSG, 1980, p.57

¹⁴³ Jean-Pierre Lozato-Giotart dresse une typologie des espaces touristiques en neuf types balnéaires.

Géographie du tourisme, de l'espace regardé à l'espace consommé, Masson coll. Géographie, Paris 1987, p.87

La station de Port El Kantaoui, qui est ainsi le premier exemple d'un aménagement intégré, a été l'œuvre de l'Etat et d'un partenariat avec des sociétés d'économie mixte. Ils ont exercé un contrôle important et imposé un certain nombre de règles destinées à préserver « l'image paysagère » des stations ; ils limitèrent la densité d'occupation hôtelière 110 lits par hectare, celle de la fréquentation des plages (8 à 20 m² par baigneur) ou la hauteur des bâtiments qui devait être inférieure à celle des arbres. Ils imposèrent également des règles concernant le style des constructions, qui devait s'inspirer de l'architecture traditionnelle arabo-musulmane, tout au moins dans les parties visibles depuis l'extérieur.¹⁴⁴

La station touristique de Yasmine-Hammamet

La station touristique de Yasmine-Hammamet décrit assurément le plus grand projet touristique tunisien. Réalisée en trois ans, de 1999 à 2002, la station a été créée « ex-nihilo » sur un terrain marécageux où se déployait selon ses concepteurs, une couverture végétale sans valeur agricole.

La station couvre une superficie de 300 hectares, elle a été conçue comme « station intégrée plutôt que comme un chapelet d'hôtels autosuffisants longeant la plage », souligne Wassim Ben Mahmoud.¹⁴⁵

Les études préliminaires ont été menées par l'Agence Foncière Touristique qui en a chargé un bureau d'études. Après la création de la société d'études et de Développement de Hammamet Sud, un décret d'expropriation de l'ensemble des terrains de la station touristique a été promulgué afin d'en avoir la maîtrise foncière.

Yasmine-Hammamet a fait d'ailleurs l'objet d'importantes études prospectives visant à anticiper l'évolution de la demande touristique à moyen et à long termes. Située à 45 minutes en voiture de Tunis elle a été envisagée, non seulement comme une station touristique internationale, mais également en tant que zone de loisirs et de résidences secondaires pour la population tunisoise.

L'observation du plan d'aménagement de la station de Yasmine-Hammamet, montre qu'elle a été conçue selon trois axes parallèles à la plage et reliés par une voirie hiérarchisée. Le premier axe côté mer est occupé par les hôtels de bord de mer d'une capacité de 500 lits et par

¹⁴⁴ Belhedi Amor, *L'aménagement de l'espace en Tunisie. La reproduction ou l'alternative*, op.cit, p.60

¹⁴⁵ Ben Mahmoud Wassim, *Note de présentation de la station touristique Yasmine Hammamet*, Actes du colloque de Tunis-Hammamet, novembre 1999.Paris, mai 2000, p.241.

une marina. La partie centrale abrite derrière le boulevard de front de mer si caractéristique de la station, des hôtels compacts de type urbain. En deuxième ligne, ont été implantées de plus petites unités hôtelières d'une capacité de 200 lits ainsi qu'une médina. La troisième ligne abrite enfin les zones résidentielles conçues comme « des cités-jardins » avec un habitat horizontal de faible densité où prédomine la végétation. (Voir figure 19)

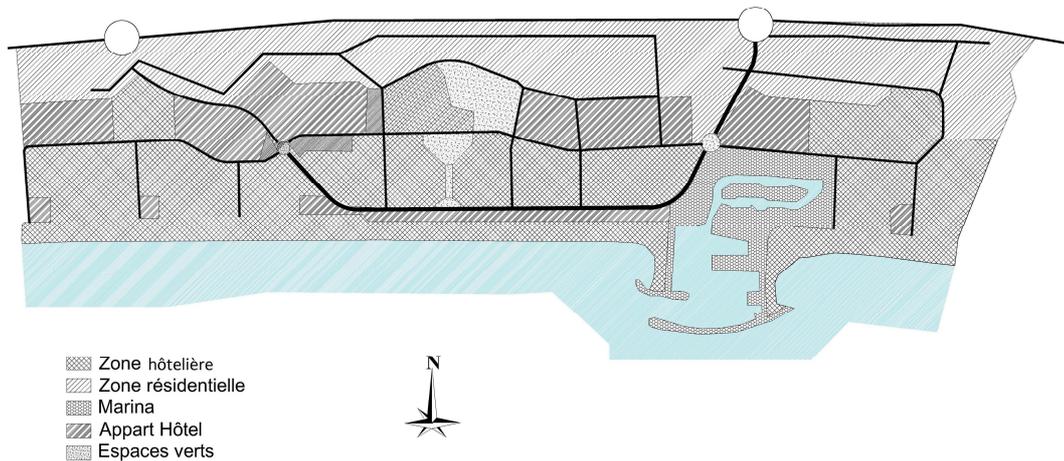


Figure 19 : Schéma d'organisation de la station touristique de Yasmine Hammamet

Source : Réalisé d'après l'étude du Plan d'occupation des plages de la zone touristique de Yasmine Hammamet, Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral, 2003

La station de Yasmine-Hammamet se distingue de la station de Port El-Kantaoui par la présence d'un Boulevard de mer qui a déjà reçu le nom de « La promenade des Anglais ». Ce type d'aménagement est rare dans les zones touristiques tunisiennes où la privatisation du front de mer est en général de règle.

La médina implantée artificiellement sur une colline, emprunte son langage architectural au vocabulaire arabo-musulman. S'étalant sur un terrain de 5,5 hectares, à 200 mètres de la plage, et entourée de hauts remparts, elle a été conçue comme une petite ville polyfonctionnelle dotée de résidences, d'hôtels, de bureaux, d'un théâtre, de cinémas dynamiques, de cafés et de commerces. Elle a été voulue comme l'un des témoignages de la richesse architecturale tunisienne puisque y ont été reproduits un palais ancien transformé en musée des arts et quelques répliques d'œuvres architecturales dont le café des nattes de Sidi Bou Saïd.

La marina de Yasmine-Hammamet comprend deux ports, le port *in shore* et le port *off shore* mais également une zone résidentielle conçue selon une typologie introvertie et composée de villas « les pieds dans l'eau ». La zone résidentielle a été baptisée « L'île aux pêcheurs » en

référence à celle de Port Grimaud (Côte d'Azur) et inspirée selon son concepteur par le port punique de Mahdia. Cette mixité des références et des styles architecturaux et urbains traduit l'évolution des projets d'aménagement touristique tunisiens qui ne sont plus conçus comme des enclaves touristiques à fonctionnement saisonnier mais plutôt comme une ville fonctionnant tout le long de l'année et où se côtoieraient touristes internationaux et population locale composée de résidents ou visiteurs.

Les stations balnéaires d'El Kantaoui et de Yasmine-Hammamet ont été conçues à vingt ans d'intervalle, selon le modèle de la « station intégrée ». Nous avons choisi de nous y intéresser d'abord parce qu'elles traduisent l'évolution des projets de l'aménagement touristique en Tunisie, même si la station pionnière d'El Kantaoui est antérieure à celle de Yasmine-Hammamet qui est la dernière née des stations balnéaires tunisiennes et qu'elles se différencient nettement des zones touristiques constituées par une succession d'hôtels isolés le long des littoraux tunisiens. Ensuite, et bien que conçues artificiellement, ces deux stations se caractérisent par une certaine distance prise par rapport à la mer et offrent une certaine urbanité et d'autres alternatives culturelles au lieu de la simple trilogie mer-plage-soleil et que ce volet est l'une de nos préoccupations majeures dans le cadre du présent projet de recherche.

Conclusion

Nous avons pu à travers ce chapitre, retracer la naissance de l'espace touristique tunisien, nous avons également vu comment l'on est passé des pôles touristiques aux zones touristiques aménagées puis aux stations touristiques intégrées.

Dans les années 1960, l'espace touristique était constitué de sept pôles représentés par les sites suivants : Tunis et sa banlieue ; Sousse – Monastir ; Aïn Drahem- Tabarka ; Gabès ; le triangle Gafsa – Tozeur – Nefta ; Djerba et enfin Hammamet-Cap Bon. Ces sites, disséminés aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur du pays, ont été identifiés à la lumière des études prospectives réalisées par les experts internationaux invités par la Tunisie et ayant couvert tout le pays. Les travaux d'aménagement touristique ont produit, de la sorte, un aménagement fondé sur l'implantation d'opérations hôtelières ponctuelles. Il était cependant axé à la fois sur les éléments culturels et patrimoniaux et sur la « Mise en valeur et protection des paysages ».

C'est à partir de 1973 que la stratégie de développement du tourisme a abouti à l'adoption par décret de "zones touristiques" incarnées par Tunis Nord, Tunis Sud, Hammamet-Nabeul, Sousse et Djerba-Zarzis. Ces zones étaient pourvues d'un plan d'aménagement et d'un règlement d'urbanisme fixant les règles d'utilisation du sol et l'affectation de chacun des lots en zones hôtelières, d'animation, d'espaces verts ou d'habitat. La concrétisation de ces plans d'aménagement et la rupture de l'occupation linéaire de la côte furent difficiles à réaliser. Aucune opération résidentielle ni aucun projet d'espace vert n'ont pu être engagés. Ceci n'a pu l'être que dans le cadre de l'actualisation des plans d'aménagement en 1985 et où de nouvelles zones touristiques ont vu le jour. L'implantation de ces nouvelles zones fut un choix politique afin de profiter de l'émergence des nouvelles ressources financières des pays arabes mais aussi de diversifier le produit touristique tunisien qui restait essentiellement balnéaire et de participer au développement du Sud Tunisien.

Les conséquences de l'expansion de l'activité touristique en Tunisie se sont manifestées par une concentration spatio-temporelle ayant induit la formation d'un trio littoral représenté par les zones de Hammamet Nabeul, de Sousse-Monastir-Skanès et de Jerba-zarzis. La localisation des aéroports tunisiens était par ailleurs en étroite relation avec celles-ci. La troisième conséquence sur l'espace s'est matérialisée par l'implantation linéaire d'équipements d'accueil, desservis par une route de liaison parallèle au littoral : la route touristique. Ces unités d'accueil se sont implantées sur des parcelles plus étendues que profondes et disposaient toutes de plages privées. La dernière conséquence spatiale a trait à l'accroissement de la taille des unités hôtelières qui occupaient des surfaces supérieures à 20 hectares.

C'est la conception des stations intégrées qui a rompu avec ce modèle d'aménagement linéaire. L'idée était de développer les sites touristiques vers l'intérieur des terres de sorte à réduire l'occupation du littoral et donc limiter l'atteinte à l'environnement tout en préservant des accès publics vers la plage. C'était aussi le moyen d'« d'assurer l'intégration de tout nouvel espace touristique dans son environnement ». Nous avons donné l'exemple de la première zone touristique intégrée qui n'est autre que celle d'El Kantaoui promue en tant que modèle national et de celui de la dernière née des stations, celle de Yasmine Hammamet.

Nous voulons rappeler que l'objectif de ce chapitre destiné à l'espace touristique était de déterminer le choix d'un site où pourra être étudiée l'évolution de la conception des hôtels tunisiens. La zone touristique de Hammamet se trouve à cet égard fort intéressante puisqu'elle faisait partie des pôles touristiques des années 1960, puis des zones touristiques adoptées par décret. Elle faisait également partie du trio littoral marquant l'expansion du tourisme tunisien

et elle s'est dotée en 2002 d'une station touristique intégrée créée « ex-nihilo ». Il sera de ce fait possible d'y puiser un corpus d'hôtels qui pourra être analysé et conforté aux différentes phases du développement du tourisme tunisien. Hammamet a connu, enfin, l'implantation de la première unité touristique dédiée au tourisme balnéaire. Le chapitre suivant va justement s'y intéresser.

CHAPITRE V

NAISSANCE DES DIFFERENTES FORMES DE L'HOTELLERIE BALNEAIRE : LES PREMISSSES D'UNE TYPOLOGIE

Nous allons essayer à travers ce cinquième et dernier chapitre de décrire comment l'on est passé des hôtels du temps du tourisme d'hivernage aux hôtels dédiés au tourisme balnéaire et de reconstituer les principales réalisations hôtelières illustrant chacune des phases du développement touristique de la Tunisie, en espérant aboutir à une classification qui pourrait constituer les prémisses d'une typologie.

1. Hôtels du temps du tourisme d'hivernage

Entre la relative rareté des voyageurs et le fait que les villégiateurs fortunés construisaient leurs propres résidences privées, la Tunisie du XIX^e siècle n'avait pas vraiment besoin d'hôtels spécialement dédiés à l'accueil des touristes. L'hébergement des étrangers et non-citadins se faisait dans des « *funduq et Ukala* » qui constituaient des formes d'habitat économique et populaire s'étant très tôt développées dans les villes ifriquiennes dès l'époque médiévale (IX^e et XI^e siècles). Si le *funduq* est un bâtiment à double vocation commerciale ou artisanale et d'habitation dont la dénomination se confondait avec celle de la *Ukala* dans un premier temps, la *Ukala* plus récente des XVII^e et XVIII^e siècles était plus modeste. Elle semblait plus précisément destinée à l'hébergement des populations pauvres, des célibataires, des artisans qu'ils fussent autochtones ou étrangers¹⁴⁶.

Le *funduq* est souvent organisé en corporation, spécialisé dans une marchandise, et situé topographiquement en fonction de ces critères dans le tissu urbain tel le *funduq al 'Attarin*¹⁴⁷ de Tunis situé dans le secteur central. Dans les villes les *fanadiq* étaient

¹⁴⁶ Les Ukala sont bâties sur des parcelles de dimensions plus modestes que celles des grands fanadiq. Elles peuvent résulter du réaménagement d'une grande maison ou d'un ancien palais, ou de la refonte de deux maisons à cour.

¹⁴⁷ Qui veut dire : les parfumeurs

spécialisés, selon leur localisation, leurs marchandises et leur quartier. Liés aux *suqs*, les *fanadiq* prenaient souvent le nom du *suq* où ils se trouvaient.¹⁴⁸

Le type architectural de ces édifices a survécu au XIX^e siècle et connu de nouvelles interprétations architecturales au début du XX^e siècle.

Il n'en était plus de même à partir du XX^e siècle, lorsque le pays devint une destination de villégiature hivernale pour des Européens de plus en plus nombreux à être attirés par la rive sud de la Méditerranée. Devenus nécessaires face une demande touristique de plus en plus pressante, les premiers hôtels touristiques furent alors construits.

Pour répondre à une demande touristique de plus en plus pressante, on se mit à construire de nouveaux hôtels dont les plus illustres étaient « le Grand Hôtel », le « Tunisia Palace » et le « Majestic Hôtel » inaugurés tous les deux en 1911. (Voir figure 20)



Figure 20: L'hôtel Majestic construit en 1911

Carte postale ancienne montrant l'hôtel Majestic construit en 1911 sur l'une des artères principales de la ville de Tunis

Source : site internet : www.tunisie-cpa-1900.net

¹⁴⁸ Ammar Leila, *Histoire de l'architecture en Tunisie, de l'antiquité à nos jours*. Livre édité à compte d'auteur, 2005, p.124

Les pratiques balnéaires étant absentes, puisqu'il s'agissait d'un tourisme hivernal, et ces hôtels n'étaient pas implantés au bord de la plage mais dans les grandes villes tunisiennes et le plus généralement sur les axes majeurs de ces centres urbains.

La Tunisie comptait, au début de 1951, 80 hôtels totalisant une capacité de 2000 chambres et, en 1960, alors que le tourisme de masse n'a pas commencé, on comptait déjà quelque 5000 lits répartis entre Tunis, Sousse, Hammamet, Sfax, Gabès, Tabarka et Tozeur.¹⁴⁹

A l'Indépendance, le noyau touristique hérité du protectorat allait s'avérer insuffisant et ne correspondait plus au désirata de la nouvelle clientèle à la recherche de plage et de soleil nécessitant une nouvelle offre en matière d'hébergement et que l'Etat tunisien n'hésita pas à initier.

2. Hôtels dédiés au tourisme d'affaires et au tourisme balnéaire

L'histoire de l'architecture touristique tunisienne a été marquée par quatre phases essentielles. Néanmoins, il serait judicieux de citer une expérience, préalable et fort originale. Elle fut entreprise à Djerba avec l'implantation du premier Club Méditerranée en Tunisie en 1954 sous l'initiative de Gérard Blitz, l'un des fondateurs du Club. Elle consistait en des cases en bois conçues par des artisans tunisiens. Fonctionnelles et démontables, elles ont eu un succès immédiat et permis de répondre à une demande touristique urgente et à moindres frais.

Avec la confirmation de la vocation balnéaire de la Tunisie, ce type d'infrastructures ne pouvait plus répondre à la demande internationale.

L'hôtellerie tunisienne s'est alors dirigée dès 1957 vers des hôtels de « type classique ». Au cours de cette phase, l'Etat entreprit la construction de relais d'étapes, unités hôtelières de taille très modeste telles que le « Ribat » et « L'Esplanade » à Monastir et « Les Palmiers » à Skanès. En même temps, on assistait à la construction des motels « Les Aghlabites » à Kairouan, « Sidi Ahmed Zarrouk », à Gafsa et « Les oasis », à Gabès, dont la capacité, relativement modeste, ne dépassait pas les 120 lits.

Au cours de cette première phase, plusieurs unités hôtelières dues à l'initiative privée virent le jour, comme « Le Fourati » à Hammamet, inauguré en 1960. La même année, « El Mehdi » ouvrait ses portes à Mahdia. En 1964, fut construit le premier « Marhaba » à Sousse.

¹⁴⁹ Morched Chebbi. Archibat, n°4 décembre 2000.

La deuxième phase était celle des Palaces ; l'objectif de l'Etat était de doter la Tunisie d'hôtels prestigieux pouvant aider à une réputation de luxe. Ainsi a-t-il été décidé d'implanter dans chaque site touristique, un établissement hôtelier qui devait servir de pôle d'attraction mais aussi de moyen de développement futur. Dans le cadre des perspectives triennales (1962 – 1964), la SHTT acheva la construction de quatre hôtels de luxe : « L'Ulysse Palace » à Djerba, le « Jugurtha Palace » à Gafsa, le « Skanès Palace » à Monastir et le « Corniche Palace », à Bizerte. (Voir figure 21)

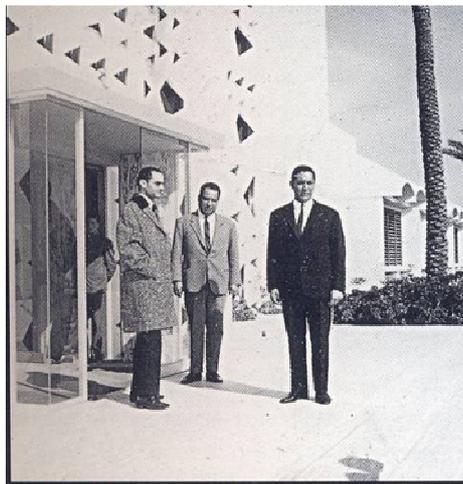
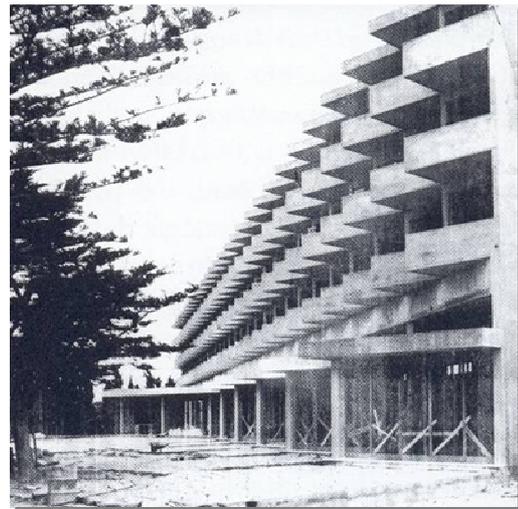
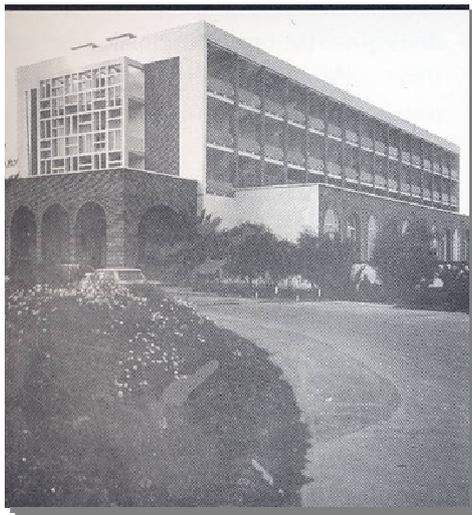


Figure 21: Les quatre palaces de la S.H.T.T.
Source : Mohamed Bergaoui, *Le temps des pionniers*, op. cit. p.85

Ceci a constitué la première génération d'hôtels de l'Etat Tunisien moderne reflétant cette modernité à travers leur sobriété, leur minimalisme et leur simplicité expressive, une architecture qui cherchait avant tout le confort dans l'efficacité technique et fonctionnelle parce que « confort et modernisme étaient les maîtres mots du bâti d'une manière générale et

du bâti hôtelier en particulier »¹⁵⁰. Cette vague de modernisme ayant traversé l'architecture hôtelière a été explicite surtout dans la capitale qui fut dotée au courant des années 1960 et pour le développement du tourisme d'affaires de 3 unités de standing. Ces unités, érigées en un laps de temps relativement court, avaient permis d'augmenter la capacité hôtelière de Tunis de près d'un millier de lits et lui ont permis d'être au diapason des villes modernes. De grandes chaînes internationales venaient investir en Tunisie, la chaîne « Hilton » a été effectivement suivie par la chaîne le « Méridien ».

Si la majeure partie de ces unités hôtelières était concentrée à Tunis et appelait comme nous l'avons dit à l'essor du tourisme d'affaires, une unité de 180 lits fut implantée dans la Banlieue Nord de Tunis. Il s'agit de l'hôtel « Amilcar » jouxtant le palais présidentiel de Carthage. Cette unité de six étages, pieds dans l'eau, offrait une vue imprenable sur le golfe de Tunis et était vouée au développement du tourisme balnéaire. L'observation des photos ci-dessous (figures 22 et 23) montre cependant que ces deux derniers hôtels conçus pour promouvoir deux types de tourisme, présentent des ressemblances morphologiques évidentes.



Figure 22: L'hôtel Hilton

L'hôtel Hilton caractérisé par sa position en hauteur sur la colline « Notre Dame » de Mutuelleville. Il fut comparé à une boîte d'allumettes géante inversée car les deux façades sont d'un marron foncé.

Source : site internet : www.flickr.com

Figure 23 : L'hôtel Amilcar

L'hôtel fut construit en 1965 sur la côte de Carthage est un bâtiment de sept étages

Dans le but de promouvoir le produit touristique balnéaire, l'Etat entreprit dans une troisième phase, et suite à l'opération des Palaces, la construction à partir de 1966 des villages de

¹⁵⁰ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op. cit, p. 121

vacances « Tanit », nom emprunté au célèbre signe punique. Ces unités, d'une capacité de 500 lits chacune, étaient conçues dans le même esprit : un minimum de confort et beaucoup d'espace, donc de faibles coûts. Elles étaient implantées à Hammamet, à Monastir et à Djerba. Ces villages de vacances se réalisèrent sous le concours de tours opérateurs britanniques qui furent invités par les autorités tunisiennes afin de construire de nouvelles unités hôtelières pour répondre à la demande touristique. C'était le démarrage de la construction des fameux « Tanit ». C'était, selon quelques professionnels du tourisme tunisien, « la descente aux enfers de l'hôtellerie tunisienne qui se départissait de son luxe pour s'engouffrer dans le tourisme de masse ».¹⁵¹

Mais au cours des années soixante dix, une autre expérience fut entreprise, celle de « Dar Djerba », véritable village de vacances doté de plus d'une unité hôtelière, de plusieurs restaurants et centres d'animation totalisant une surface de 65 hectares avec un coté mer s'étendant sur plus d'un kilomètre. Conçu par l'architecte danois Claus Brener, il fut réalisé en respectant le style djerbien traditionnel avec le recours aux voûtes et aux coupoles.

« Dar Djerba », fut un projet présenté comme « un élément déterminant de la politique touristique de la Tunisie dans les années qui suivirent. Il bouleversa l'économie de l'île de Djerba où il fut réalisé mais aussi la valeur touristique de la Tunisie dans la mesure où son programme fait d'hébergement, de restaurants et de centres d'animation fut reproduit pour constituer des hôtels « autosuffisants » et ce dans toutes les zones touristiques du pays, un archétype qui a prévalu jusque dans les années 1980. (Voir figure 24)



Figure 24 : (a et b) Le complexe hôtelier Dar Jerba

Quatre unités de style pavillonnaire totalisant une capacité de 2500 lits, construites autour d'une grande place centrale. Des jardins plantés de palmiers furent aménagés.. La vue en détail permet d'apprécier à travers les divers pavillons de l'hôtel, le cachet architectural de l'île de Djerba tandis que la vue de l'ensemble du complexe hôtelier avec ses formes répétitives donne plutôt l'impression d'un site industriel.

Source : site internet : www.tripadvisor.com

¹⁵¹ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit., p.63.

Enfin pendant la quatrième et dernière phase de la période du développement touristique de la Tunisie cette tendance s'est formalisée. Elle s'est enclenchée dès les années soixante dix avec les vastes programmes d'aménagement du territoire qui vont intégrer la dimension touristique dans les projets de plus en plus vastes. Elle fut marquée par une entrée massive des investisseurs privés et l'on assista à une prolifération des genres et des standings. Si les premières unités édifiées par des privés concernaient des petits programmes inscrits dans des sites particuliers, une deuxième catégorie comprenait de grands complexes à l'image de « Dar Djerba » qui a irrémédiablement modifié le paysage touristique de la Tunisie. A Monastir, il existe deux réalisations importantes, il s'agit d'abord du village de vacances de la Résidence Chems qui regroupe 1200 lits, et qui fut l'œuvre en 1974 de la Caisse Nationale de Retraite des Ouvriers du bâtiment de France (C.N.R.O.) mais le plus spectaculaire est sans doute l'hôtel *Sahara beach* réalisé en 1975 et dont la capacité atteint les 2000 lits. (Voir figure 25) Il est important de signaler le rôle éminent de quelques gestionnaires multinationaux renommés, au premier rang desquels se range le club Méditerranée qui a ouvert à Djerba dès 1954. Ces installations au nombre de quatre se sont réparties dans les principales zones touristiques du pays, deux à Djerba, une à Korba, une à Skanès oscillant de 587 à 1234 lits chacune. Cette tendance au gigantisme hôtelier traduit l'ambition d'autonomie de ces établissements d'accueil. Ces principes connus des clubs de vacances ont aussi guidé ultérieurement la conception des hôtels qui ont cherché à se doter des équipements distractifs, sportifs, commerciaux et des services dispensant leur clientèle du recours à l'extérieur. La capacité moyenne par établissement des hôtels est passée de 55 lits en 1961 à 124 en 1967, 183 en 1971, 229 en 1975 avant de se stabiliser à 226 en 1978-79.



Figure 25 : L'hôtel Sahara Beach à Monastir

L'hôtel construit sur 8 étages avec une capacité de 2800 lits illustre cette tendance au gigantisme

Ainsi dans les années 1970, le développement touristique s'est exclusivement appuyé sur la création d'unités hôtelières autonomes installées sur le front de mer. L'intervention des investisseurs issus des pays du Golfe dans les années 1980 a été déterminante notamment dans la création de projets destinés à la diversification du produit touristique tunisien auquel manquait l'animation. A côté des marinas dont celle de Monastir, cette intervention a donné naissance à l'hôtel « Nejma » de 300 lits, intégré au complexe touristique du même nom et comprenant en outre des cafés, des restaurants, une galerie marchande, un cinéma, etc. Le complexe Nejma, par le type de services qu'il offre autant que par sa position géographique, est un cas particulier implanté sur un terrain de quelques centaines de mètres carrés et apparaît comme une composante parmi d'autres du tissu urbain.¹⁵²

Au cours des cinquante années de l'activité touristique, pas moins de 755 établissements hôteliers ont été construits dans les principales zones touristiques du pays.¹⁵³ Le secteur touristique a vu plus d'un tour opérateur étranger intervenir pour l'édification d'une ou de plusieurs unités. Les écrits sur le tourisme rapportent que ces unités, à quelques exceptions près, ne respectaient pas toujours une architecture que les autorités tunisiennes auraient voulu voir s'inspirer du « cachet traditionnel ».

« Mais si on exclut les club Med et autres « Tanit » avec leurs formes simples inspirées de l'architecture arabo-mauresque, toutes les autres unités se ressemblaient et le béton commençait à inonder invariablement une côte par trop dégarnie. Ce modernisme n'a pas tardé à prendre des proportions démesurées en imitant purement et simplement une architecture occidentale qui s'internationalise et fait de plus en plus d'adeptes de par le monde. Ce qu'on cherchait c'était la fonctionnalité qui ne rimait pas toujours avec originalité ou spécificité de l'architecture locale. »¹⁵⁴

La cinquième et dernière phase de l'hôtellerie touristique a été marquée par l'édification d'unités de quatre et cinq étoiles comme dans la station balnéaire de Yasmine Hammamet qui était destinée à accueillir une clientèle haut de gamme.

¹⁵² Toumi Salwa, *Les espaces publics, lieux de la mixité culturelle dans les territoires du tourisme, Approche comparative sur le littoral du sahel tunisien*, Mémoire de mastère « Paysage, Territoire et Patrimoine », ISA de Chott mariem, 2007, p.55.

¹⁵³ Chiffre donné pour un recensement de 2001

¹⁵⁴ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit, p.121

Elle a été aussi marquée par la restauration et la reconversion d'anciens palais et des ksours, sorte d'habitation troglodytes du Sud tunisien et par la multiplication des hôtels de charme¹⁵⁵ en vue de développer le tourisme culturel et notamment saharien. Les hôtels de charme sont répartis du Nord au Sud. Nous citerons l'exemple de *Dar Saïd* dans la région de Tunis et de *Dar Hayet* à Hammamet. Ces hôtels sont répartis au Sud, dans la région de Djerba, mais aussi dans la zone des oasis comme à Tozeur. L'hôtel Tamarza Palace constitue le premier hôtel de charme implanté dans le Sud tunisien, il constitue un excellent exemple d'un hôtel se fondant dans le paysage de la palmeraie. (Voir figure 26)



Figure 26 : L'hôtel Tamarza Palace implanté dans une oasis de montagne dans la région de Tozeur
Source : www.imagesdetunisie.com

Si ces expériences s'inscrivent dans une démarche de conservation et de diversification des infrastructures d'hébergement, d'autres projets plus récents traduisent une réinterprétation des formes vernaculaires à l'image de l'hôtel « Aquarius » à Djerba, un hôtel construit en 1991 et conçu par Tarek Ben Miled¹⁵⁶ et dont l'échelle des bâtiments ne dépasse pas la hauteur des

¹⁵⁵ Les boutique-hôtels ou hôtels de charme correspondent à des produits de haut de gamme se caractérisant par une capacité généralement limitée à moins de 80 ou de 100 chambres, par une identité forte grâce à une décoration soignée, par un service de qualité, très personnalisé. Ils ne sont pas implantés sur les grands axes mais situés plutôt dans de petites rues historiques. *Les cahiers espaces* octobre 2002, N°75, Hôtellerie de nouveaux défis, p. 64.

¹⁵⁶ Architecte tunisien à l'origine de plusieurs œuvres hôtelières dont la Medina de Yasmine-Hammamet

palmiers. L'hôtel est composé d'un bloc central d'espaces collectifs et d'unités d'hébergement qui réinterprètent la typologie du Menzel local.¹⁵⁷ (Voir figure 27)



Figure 27 : Plan de masse et détail d'un bâtiment résidentiel de l'hôtel Aquarius à Djerba

Source : Archibat, décembre 2000, p36

Conclusion

Dès le début du XX^e siècle, la Tunisie est devenue une destination de villégiature hivernale pour une clientèle européenne attirée par la douceur du climat des rives Sud de la Méditerranée. Les premiers hôtels furent construits dans les plus grandes villes tunisiennes et le plus généralement sur les axes majeurs de leurs centres urbains.

Dans les années 1960, le noyau touristique hérité du protectorat à la demande d'une nouvelle clientèle à la recherche de plage et de soleil, l'Etat a, de ce fait, envisagé une nouvelle offre en matière d'hôtellerie balnéaire.

Nous avons vu que l'architecture touristique tunisienne a été marquée par cinq phases essentielles variant au fur et à mesure que les politiques de l'Etat changent et que le nombre des investisseurs nationaux et étrangers augmente.

Nous avons déjà cité l'expérience pionnière du club Méditerranée qui confirma la vocation balnéaire de la Tunisie auprès d'une clientèle internationale.

La première phase de l'hôtellerie touristique a été d'abord initiée par l'Etat puis par les privés nationaux. L'Etat a en effet procédé à la création de plusieurs unités touristiques de taille modeste implantées aussi bien dans les zones littorales que vers l'intérieur du pays. Les privés

¹⁵⁷ Habitation vernaculaire caractéristique de l'île de Djerba

nationaux ont quant à eux procédé à la construction d'unités hôtelières de taille modeste aussi mais uniquement dans les zones littorales.

La deuxième phase a concerné la création par l'Etat et par quelques chaînes internationales d'unités de luxe à l'architecture moderne ; ces unités furent implantées dans les principaux pôles touristiques prédéfinis. Chacune devait servir comme futur moyen de développement.

La troisième phase de l'hôtellerie touristique tunisienne a été élaborée par l'Etat tunisien et par quelques tours opérateurs étrangers, elle a abouti à l'implantation dans les zones littorales d'unités hôtelières ou de villages de vacances à l'image des « Tanit » ou de Dar Djerba qui se propagèrent en tant que modèles fortement reproduits.

La quatrième phase de l'hôtellerie touristique a été marquée par la multiplication des investisseurs, car l'Etat a été relayé par des opérateurs privés nationaux, occidentaux et arabes. Elle a abouti à l'édification d'unités hôtelières dans les principales zones touristiques pourvues de plans d'aménagement. Ces unités avaient des formes et des standings assez diversifiés.

La cinquième et dernière phase de développement de l'hôtellerie touristique avait pour but de promouvoir des unités touristiques de quatre et cinq étoiles pour attirer une clientèle haut de gamme et des hôtels de charme afin de promouvoir le tourisme culturel. Certaines unités hôtelières plus récentes montrent une conception axée sur des formes inspirées du milieu local comme nous l'avons illustré.

Nous pouvons à ce stade conclure qu'il semble que les formes hôtelières s'inspiraient largement des formes locales, pour s'aligner ensuite sur des formes plus modernisées pour renouer ensuite avec les formes originaires du milieu d'accueil.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

La première phase de développement touristique correspond à la décennie 1960 et s'arrête en 1972. C'est ce qu'on pourrait appeler "le décollage touristique" en Tunisie. Le tourisme recouvrait des aspects culturels et se destinait à une clientèle élitiste qui avait les moyens de se payer un billet d'avion. Pendant cette première phase, c'était l'Etat qui a entrepris par l'intermédiaire de la S.H.T.T., la construction d'établissements hôteliers qu'il a voulu répartir à travers tout le pays. L'Etat, qui se devait d'initier le démarrage touristique, a été secondé par des investisseurs privés nationaux. Entre 1965 et 1968, des capitaux privés abondants, provenant notamment du commerce mais aussi de l'agriculture, ont été placés dans l'hôtellerie.

Ce tourisme élitiste, qui marquait le balbutiement du tourisme balnéaire, laissa la place dès le début des années 1970 à un tourisme de masse exclusivement balnéaire selon un «modèle touristique» dont les pratiques élitistes sont apparues d'abord sur les plages de la côte d'Azur. Ceci marqua la deuxième phase de développement touristique qui commença plus précisément en 1973 et s'étendit jusqu'aux années 1980. Le tourisme avait changé d'échelle et l'on a parlé d'un "tourisme de masse" due à l'acheminement massif d'une clientèle majoritairement européenne composée de touristes en congés payés. Ils voyageaient en groupes avec comme alibis du voyage : le soleil et la mer, ingrédients qui ne se trouvaient que sur les littoraux à une certaine époque de l'année, d'où cette concentration à la fois spatiale et temporelle qui a abouti à une exploitation accélérée de l'espace littoral.

D'où la nécessité pour l'Etat d'entreprendre une réorganisation du secteur touristique, ce qu'il fit par la création en 1973 de l'Agence Foncière Touristique qui fut le principal outil de la planification touristique. Cette croissance touristique exigeait plus de capitaux, et nécessitait de nouveaux investissements qui furent cherchés essentiellement auprès de capitaux occidentaux et notamment auprès des tours opérateurs. L'insertion de la Tunisie dans un marché touristique très compétitif a été acquise, de la sorte, au prix d'une dépendance étroite vis-à-vis de ces organismes internationaux.

Afin de s'adapter au marché international, le tourisme tunisien a subi une nouvelle mutation à la fin des années 1980 où la troisième phase de développement a inauguré une période de grandes réalisations touristiques. La Tunisie s'est engagée dans l'édification de grands projets intégrés, qui étaient réalisés dans les grandes zones touristiques comme le Sahel, Hammamet, la capitale et sa banlieue, mais aussi dans d'autres zones comme Tabarka-Aïn Draham. Cette nouvelle politique touristique a du mobiliser une masse financière énorme, qui dépassait les

possibilités du pays. L'appel au capital international a été donc indispensable. Celui-ci fut cherché cette fois auprès des capitaux pétroliers arabes.

La diversification du produit touristique tunisien a été engagée depuis la fin des années 1980 pour assurer la pérennité du secteur et impulser une dynamique de « développement durable », l'Etat tunisien multiplia les institutions comme le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire (M.E.A.T.) l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement (A.N.P.E.) et l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral (A.P.A.L.) pour permettre un meilleur suivi des objectifs assignés au développement durable.

A côté de la diversification du produit touristique, l'Etat tunisien a voulu aboutir à un meilleur équilibre géographique des zones touristiques, elle a rejoint la volonté de l'Etat manifestement proclamée au départ, c'est-à-dire dans les années 1960. Celui-ci tendait à faire profiter toutes les régions du pays de la croissance touristique et envisageait le développement du secteur touristique selon une conception axée sur des « aspects environnementaux et culturels ».

L'espace touristique a été défini en Tunisie d'abord par des pôles touristiques disséminés à travers tout le pays, ensuite, par des zones touristiques littorales pourvues de plans d'aménagement et enfin par des stations touristiques dites intégrées.

Nous avons pu montrer que l'espace touristique a mis en relief trois zones littorales privilégiées. Il s'agit Hammamet-Nabeul, Sousse-Monastir et Djerba-Zarzis. Cette discrimination spatiale trouve son explication dans le choix d'un tourisme balnéaire, le seul qui pouvait s'adapter à une clientèle de masse, transportée presque exclusivement par avion et à des tarifs forfaitaires. Nous avons montré comment la localisation de ces zones s'est faite en étroite relation avec celle des aéroports. Nous avons également montré comment les unités touristiques à grandes capacités d'accueil se sont implantées d'une manière linéaire sur le littoral et le plus souvent sur les terres les plus fertiles du pays.

L'aménagement des stations touristiques intégrées poursuit l'objectif de rompre avec ce mode d'occupation linéaire du littoral et de se fondre dans le milieu local avec un minimum de perturbations. Cet objectif est décrit par les dernières unités touristiques qui indiquent une conception axée sur des formes inspirées du milieu local.

Nous avons pu voir à travers l'étude de l'histoire de l'hôtellerie, que les formes hôtelières s'inspiraient dans les années 1960 des formes locales, pour s'aligner dans le courant des années 1970-1980 sur des formes plus modernisées et renouer enfin avec les formes originelles. Il s'agit certes d'un constat liminaire qui ne pourra être confirmé que par une

étude empirique. Celle-ci devra être appliquée sur un site d'études où il sera possible de suivre l'évolution de la conception des hôtels créés de 1960 à aujourd'hui.

On essaiera de savoir si à la diversité du produit touristique et des politiques touristiques de l'Etat correspond une diversité de formes hôtelières.

Ces questions peuvent être le mieux étudiées à Hammamet qui a abrité les premiers et les derniers projets touristiques du pays et où les « spécificités architecturales et paysagères » sont relativement plus identifiables que pour d'autres régions. Nous allons nous y intéresser dans la deuxième partie de ce travail.

**PARTIE 2: EVOLUTION DE LA CONCEPTION DES ESPACES EXTERIEURS DES HOTELS
HAMMAMETOIS CREES ENTRE 1959 ET 2009.**

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

L'objectif de cette partie est d'aboutir à une typologie qui pourrait décrire l'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers. Ce sera aussi de voir si cette typologie traduit la nature de l'offre et de la demande touristiques et si elle est aujourd'hui, comme les politiques publiques tunisiennes, beaucoup plus en relation avec celles des années 1960.

Nous avons montré à travers l'étude de l'espace touristique que ces questions pouvaient être le mieux étudiées à Hammamet qui est passée d'une bourgade à une station touristique confirmée.

Nous allons alors nous attacher à décrire dans un premier chapitre les caractères paysagers de Hammamet. Ceci constituera un point de départ pour identifier la nature de la relation qu'entretiennent les hôtels avec leur site d'accueil.

Nous nous attacherons, dans le cadre d'un deuxième chapitre, à présenter la méthode d'analyse qui sera adoptée afin d'identifier les divers modèles paysagers caractérisant les espaces extérieurs hôteliers étudiés. Nous y argumenterons le choix d'un corpus d'études qui constituera un échantillonnage important pour ébaucher les grandes lignes d'une typologie et, surtout, mettre en évidence ces modèles paysagers. Nous apporterons des réponses quant à notre définition du modèle, et nous construirons des modèles théoriques qui seront hypothétiquement fondés sur le recours ou non aux formes paysagères locales.

Nous chercherons la vérification de ces modèles théoriques sur le terrain à travers l'interprétation des résultats issus de la grille d'analyse qui sera appliquée communément à tous les éléments de notre corpus d'études. Les modèles empiriques à construire représenteront des groupes que réunissent des caractéristiques communes. Ils feront l'objet des chapitres suivants. Nous veillerons dans chacun d'eux à présenter les traits généraux identifiant le modèle, les variations de ces traits groupés, comme nous le verrons, autour de quatre axes principaux. Nous présenterons quand ce sera possible de le faire, les sous-catégories attachées à chacun de ces modèles.

Nous nous attacherons dans un dernier chapitre à élaborer une étude comparative des modèles, et nous chercherons à identifier leur localisation géographique et les périodes historiques qu'ils définissent.

Ceci nous permettra d'élucider les logiques d'apparition de chacun de ces modèles paysagers parce que l'intérêt d'étude des paysages réside aussi dans les conditions socio-économiques qui leur ont donné naissance. Nous étudierons ensuite l'évolution dynamique de ces modèles parce qu'une analyse paysagère ne peut être ponctuelle dans le temps et qu'un paysage est dynamique et n'est jamais figé. En tant que résultat de l'activité de l'homme, il est toujours amené à changer en fonction de ses besoins et ces besoins changent au fil du temps.

- CHAPITRE I -

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE HAMMAMET

A dominante agricole auparavant et touristique aujourd'hui, la région d'Hammamet a vu son espace agricole accaparé par le tourisme. Hammamet, qui est devenue, très vite, une ville importante et célèbre, est restée longtemps une bourgade repliée sur elle-même. En un demi siècle d'activité touristique, le littoral hammamétois s'est couvert d'hôtels et de résidences secondaires, à un point tel que Hammamet est, désormais et de loin, la première station touristique du Sud et de l'Est de la méditerranée. Cela ne s'est pas produit sans un processus d'artialisation de ses paysages in situ et in visu ; in situ par la création d'architectures et de jardins, et in visu (par le regard) par la création picturale et littéraire que nous allons évoquer. Nous émettons l'hypothèse que l'architecture des hôtels s'inspire dans une large mesure des formes artialisées du patrimoine architectural et paysager de Hammamet et que certaines formes architecturales trouvent leur origine dans le mythe fondateur de la ville de Hammamet notamment dans sa fonction maraboutique.

1. La part du mythe dans la fondation de Hammamet

Avant de devenir une station touristique de renommée internationale et d'intéresser les promoteurs touristiques, Hammamet se définissait plutôt comme un village dont la création n'a pas toujours mis les historiens en accord.

La ville de Hammamet a été dotée de toute une mythologie¹⁵⁸ qui tendait à expliquer son nom. La légende tissée par l'imaginaire populaire faisait naître la ville du sacrifice d'un dénommé *Hamma*, diminutif de *Muhammad*. Cette origine mythologique a été reprise par les auteurs occidentaux, surtout les marins et les fabricants de cartes marines pour qui la ville portait le nom de *Maometta*.

¹⁵⁸ D'après Roland Barthes « le mythe est une parole choisie par l'histoire : il ne saurait surgir de la "nature" des choses ». Il s'oppose au logos (les mots, la langue, la raison qui a pour fonction de représenter la réalité du monde telle qu'elle est. Pierre Donadieu, *Des mots de paysage et de jardins*, op. cit.p.197

La deuxième origine étymologique, révélée surtout par les poètes, faisait de Hammamet, la ville des colombes (*hamam*), pluriel de “*hamamatun*” qui veut dire colombe.¹⁵⁹

Quant à la dernière origine, et c’est celle qui semble la plus plausible, Hammamet serait la ville des thermes/bains puisque vérifiable sur le terrain. Cette explication remonterait aux origines mêmes de la ville : l’ancien site romain de Puppūt¹⁶⁰ était une ville où les thermes étaient en nombre important. Et les thermes en arabes sont désignés par “*Hammam*” dont le pluriel est Hammamet.¹⁶¹

Le développement de Hammamet (l’antique *Puppūt*) s’est fait grâce à l’épanouissement de l’agriculture et du commerce maritime au IX^e siècle. La fondation effective de la médina remonterait au XIII^e siècle.

La ville arabe de Hammamet, qui a succédé à la Puppūt punico-romaine, était née d’un besoin de défense. L’originalité de la ville de Hammamet réside dans le fait que sa genèse remonterait à la création de son fort encore appelé ‘*Qsar*’. Situé à l’angle Sud-Est de la Médina, le fort ou *Qsar* ou encore *Al-burj* semble avoir été établi à l’époque Aghlabide, au IX^e siècle. Il était destiné à surveiller la mer afin de protéger la côte des contre attaques byzantines. Il semblerait que le fort était le noyau initial autour duquel se serait greffée petit à petit une communauté urbaine qui n’a cessé de s’agrandir.¹⁶²

La médina a été néanmoins ceinte de remparts de couleur blanche. Même si la date de leur édification n’a pas été identifiée, ils ont constitué néanmoins une frontière entre deux mondes, quoique différents, parfois opposés, mais jamais conflictuels : le monde urbain ou intra-muros et le monde rural et des vergers. Le véritable acte fondateur de la ville de Hammamet serait cependant maraboutique et on l’attribuerait à “Sidi Bouhdid” dont le mausolée a été construit en bord de mer, adjacent aux remparts qui protègent la ville.¹⁶³

¹⁵⁹ La légende pacifique, qui donne à la ville une origine symbolique, la cité des colombes, a été célébré par quelques auteurs pour le credo de la paix. (le poète italien, Luigi Libero Russo l’a désigné ainsi en 1938)

¹⁶⁰ Il semblerait que sur l’emplacement de la Hammamet actuelle il y aurait un site phénicien. Le vocable de Puppūt n’est pas latin...les preuves abondent pour attester la présence carthaginoise dans la région. Les toponymes de la région nous renseignent que ces derniers y ont laissé les traces d’une civilisation prospère qui explique l’évolution rapide de la ville à l’époque romaine. Puppūt, fut rattachée à la proconsulaire, province civile reliée à Carthage. Elle devint en 186 après JC, colonie romaine. Tahar Mansouri, Hammamet : *histoire d’une cité méditerranéenne*, MED Maison d’édition, 1992, p.22

¹⁶¹ Tahar Mansouri, Hammamet : histoire d’une cité méditerranéenne, op.cit. p.12-14

¹⁶² Idem.p.38

¹⁶³ La légende populaire voudrait que chaque Ribat ait son saint patron qui protègerait en tant qu’intercesseur remplissant une fonction émotionnelle plus profonde, interpellant les angoisses quotidiennes du paysan.

A une époque où la conquête des bords de mer n'avait pas encore eu lieu et qu'elle était dans l'imaginaire des habitants source de tous les dangers, la légende voulait que le marabout soit le protecteur de la cité et l'intermédiaire entre la ville et la mer.

Comme si la cité avait des saints pour la mer et d'autres pour la terre. D'autres encore peuplaient la médina et ses environs. Dans les environs de la médina, on peut compter encore aujourd'hui, à titre indicatif, un nombre assez élevé de saints qui parfois sont associés à des quartiers ou ont donné naissance à des quartiers. Toutes ces personnalités subsistent dans la mémoire collective des Hammamétois.¹⁶⁴ La petite coupole maraboutique le souligne : Ridha Boukraa fait partie du paysage quotidien des habitants de Hammamet.¹⁶⁵

Cependant malgré l'existence de la médina, fait exceptionnel dans le Cap Bon, Hammamet ne peut accéder au statut d'une urbanité complète. La citadinité des habitants de la médina est, en effet, empreinte de ruralité. Hammamet est une médina-village car une partie de ses habitants continuent à être paysans, travaillant avec leurs femmes dans les vergers.

Hammamet avait au début du siècle dernier une structure duale avec un faible noyau urbain, représenté par la médina intra muros, et un proche environnement rural, peuplé de paysans vivant dans les vergers, extra muros et dont les différents quartiers formaient les faubourgs appelés 'rbat' ou 'Houanet'.¹⁶⁶

Les vocables bled et *Houanet* illustrent à Hammamet un dualisme structural. Le vocable 'Blad' (pays), connote en Tunisie l'urbanité, d'où la notion tunisoise de 'beldia'. Les gens du bled se perçoivent comme citoyens, ayant l'apanage de la culture et du pouvoir, par opposition aux gens du *Houanet*, perçus comme ruraux.¹⁶⁷ Ce dualisme a disparu puisque les habitants des *Houanet* et les citoyens avaient pris part active aux luttes du mouvement national.

Avant la période coloniale, la population de Hammamet était évaluée à 1500 personnes pour la population agglomérée et 1000 habitants pour la population dispersée dans les maisons des vergers. Ce n'est qu'à partir du dernier quart du XIX^e siècle que l'on a pu envisager un modèle de fonctionnement relativement stable de la communauté villageoise et entrevoir une certaine continuité historique.¹⁶⁸

L'ère coloniale a favorisé une évolution urbaine assez particulière caractérisée essentiellement par les aspects suivants :

¹⁶⁴ Tahar Mansouri, Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne, op.cit., p 41-42.

¹⁶⁵ Boukraa Ridha, Hammamet, *Etudes d'anthropologie touristique*, Centre de publication universitaire, Tunis, 2008, p.46.

¹⁶⁶ Boukraa Ridha, Hammamet, *Etudes d'anthropologie touristique*, op.cit. p.12.

¹⁶⁷ Idem p.21

¹⁶⁸ Ridha Mankai, *Extension et évolution urbaine de la ville de Hammamet*, Architecture Méditerranée, Revue internationale d'architecture, 2004. p.194.

- Un effort d'urbanisation autour des deux pôles précoloniaux de la structure urbaine à savoir le *Bled* et les *Houanets* et le long de la voie principale qui traverse l'agglomération de bout en bout.

- La naissance à proximité de la station ferroviaire d'un nouveau quartier appelé 'la gare'. Ce quartier de par sa situation deviendra un pôle important dans la structure urbaine.

- L'édification d'une église et des premiers services administratifs et noyaux scolaires mais surtout du premier édifice hôtelier : l'hôtel de France.

Néanmoins, ces noyaux urbains restaient embryonnaires et l'on a assisté à l'évolution d'un habitat dispersé dans les vergers nécessité par le type de cultures pratiquées et rendu possible par les nouvelles conditions de sécurité introduites à la faveur de la colonisation.

Les vergers du bord de mer ont eu un tout autre sort. Quelques uns furent achetés dans les années 1920 par des Européens en l'occurrence français et italiens et par des Américains. Ils y ont construit des villas somptueuses permettant au village de devenir un point de ralliement de célébrités, d'écrivains, de peintres et d'artistes.

Ce phénomène est le début de la confirmation balnéaire et touristique de l'agglomération, laquelle se dessinera et s'est développé comme nous l'avons vu aux débuts des années 1960.

2. L'invention du Hammamet touristique

2.1. La double artialisation de Hammamet

La mise en valeur touristique de Hammamet résulte incontestablement de l'initiative collective de personnages célèbres qu'ils soient artistes-peintres, photographes ou encore mécènes.

Nous pouvons d'ailleurs trouver dans l'invention du Hammamet touristique des similitudes dans le processus de la découverte de la Côte d'Azur en France où des personnages illustres ont participé à sa renommée internationale. Les Anglais, jouant le rôle de pionniers, ont contribué activement à la découverte touristique de la Côte d'azur. Ils furent aussitôt suivis par les princes russes puis par les Américains¹⁶⁹, attirés par le rayonnement artistique de la

¹⁶⁹ Ces Américains, habitués à un climat plus méridional et à un mouvement touristique d'été timidement amorcé dans leur patrie (outdoor recreation depuis 1870, stations touristiques dans les régions méridionales : Californie, Miami, Cuba, Mexique) vont passer leurs mois d'été sur la Côte d'azur.

France dans les années 1920, un rayonnement auquel participaient des personnages du monde artistique aussi célèbres que Picasso ou Coco Chanel.

Ces innovateurs touristiques, imités par la bourgeoisie qu'ils avaient essayés de fuir en se réfugiant sur la Côte d'azur, se sont tournés alors à la fin des années 1930 vers d'autres horizons plus exclusifs : Capri, les îles grecques, le Mexique et les Bahamas. La relève d'avant-garde touristique a été assurée par la jet set cinématographique qui a aussitôt été suivie par les « masses bourgeoises » puis par celle du monde ouvrier.¹⁷⁰

Hammamet doit aussi beaucoup sa découverte au monde artistique et la démarche d'artistes peintres à l'image de Paul Klee ou d'Auguste Macke¹⁷¹ et d'écrivains comme Michel Tournier, Jean Duvignaud, Catherine Vieille comme celle du poète hammamétois Boudhina, l'affirme clairement¹⁷². Les livres, comme les peintures qu'ils ont laissés, traduisent une sensibilité certaine aux paysages de Hammamet.

Ce phénomène peut être interprété selon le théoricien français Alain Roger comme l'un des deux volets d'une artialisation telle qu'il la décrit dans son ouvrage : « Court traité du paysage »¹⁷³. L'artialisation ou « la double artialisation » dont parle Alain Roger, est ce processus artistique qui a pour but de transformer et d'embellir la nature, soit indirectement par le regard (*in visu*) au moyen de représentations imagées tant littéraires que picturales, photographiques ou graphiques, soit directement et matériellement (*in situ*) au moyen des actions d'aménagement du paysage.

Dire qu'à Hammamet il y aurait eu artialisation, est alors tout à fait légitime puisqu'à Hammamet, le paysage, en tant que relation au monde perceptible, a été inventé par le regard des peintres comme Paul Klee¹⁷⁴, par celui des poètes et des écrivains cosmopolites mais aussi par des créateurs de villas et de jardins venus d'ailleurs.

¹⁷⁰ Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*. op.cit. p.63 - 67

¹⁷¹ Auguste Macke est d'origine allemande, Paul Klee est né en 1879 en Suisse, formé à l'académie Knirr à Munich puis à l'académie des beaux arts. Il est contemporain de Picasso.

¹⁷² Les ouvrages qui leur sont consacrés tels que celui de Mohamed Boudhina, *Le voyage en Tunisie de 1914 Klee, Macke, Moilliet à Hammamet* », *Imprimerie du Golfe*, 1988, celui de Jean Duvignaud intitulé « *Klee en Tunisie* », CERES Productions, Tunis, 1980 et celui de Catherine Hermay-Vieille, *Le jardin des Henderson*, Gallimard, 1991.

¹⁷³ Roger Alain, *Court Traité du paysage*, éditions Gallimard, 1997.

¹⁷⁴ Anne Cauquelin insiste sur le rôle de l'art et sur la fonction publicitaire de la peinture dans l'invention des paysages. Cauquelin Anne, *L'invention du paysage*, PUF, 2004. P.83

Jean Duvignaud parle dans son ouvrage, « *Klee en Tunisie* », ¹⁷⁵ du « choc esthétique » qu'a subit Paul Klee en arrivant à Hammamet, car il venait de découvrir un type de luminosité qui produisait naturellement une décomposition de la lumière.

« La couleur me possède. Point n'est besoin de chercher à la saisir. Elle me possède, je le sais. Voilà le sens du moment heureux : la couleur et moi sommes un. Je suis peintre » ¹⁷⁶

Klee, Macke et Moilliet ont été sensibles aux lignes qui distinguent l'architecture et l'art décoratif islamiques. Ceci s'est manifesté symboliquement dans leurs créations où ils représentaient les maisons arabes, les ruelles de la médina et la mosquée mais aussi les paysages marins, les vergers et jardins de Hammamet. (Voir figure 28)



Figure 28: Paul Klee : Maison dans un jardin, 1914

Source : Mohamed Boudhina, *Le voyage en Tunisie de 1914 Klee, Macke, Moilliet à Hammamet*, op.cit. p.10

Comme Paul Klee, d'autres personnages voulaient « habiter poétiquement Hammamet » ¹⁷⁷, ils ont construit des villas avec jardins implantées dans d'immenses terrains en bord de mer. Ce deuxième processus de l'artialisation de Hammamet dont les commencements se situent dans les années 1920, a d'abord été initié avec les Henson et Georges Sébastien ¹⁷⁸. Il s'est

¹⁷⁵ Duvignaud Jean , *Klee en Tunisie*, op.cit.

¹⁷⁶ Idem, p.49

¹⁷⁷ Selon l'expression de Jean Duvignaud

¹⁷⁸ Personnages étrangers installés à Hammamet

poursuivi avec la construction des maisons d'artistes le long de la corniche et sur les remparts de la médina, auxquelles le photographe David Massey consacra son livre de photos sur les « Maisons de Hammamet ». ¹⁷⁹

Le domaine qui symbolise cette époque est celui établi par le milliardaire roumain, Georges Sébastien en se faisant construire une villa somptueuse qui a été célébrée en son temps comme l'une des plus belles réussites de l'architecture contemporaine.

Cette démarche a déjà un antécédent en Tunisie avec l'expérience du Baron d'Erlanger à Sidi Bou Saïd entreprise au début du XX^e siècle. ¹⁸⁰ Lui aussi construisit un palais s'inspirant du style architectural andalou, imposant la couleur bleue au village et transformant Sidi Bou Saïd en un village d'artistes. ¹⁸¹

Ces expériences architecturales furent citées par François Béguin ¹⁸² comme de « grandes machines exotiques » et décrites comme l'un des pôles « d'arabisation » « *qui tendent à faire concourir des formes et des espaces à certains programmes émotionnels à travers la mise en scène d'une nature, d'un lieu* ».

Il s'agit de la combinaison d'une série d'agencements entre des séquences morphologiques construites et diverses productions naturelles (bruits, odeurs, paysage, végétation), l'architecture opérant en quelque sorte le branchement de l'habitation sur le milieu naturel. L'idée de machine désignant ainsi une manière de faire fonctionner l'architecture comme « un piège destiné à capter et à segmenter des flux de nature, afin d'amplifier un écho ou de propager un reflet ». ¹⁸³ Léandre Vaillat, dans son livre 'Le collier de jasmins' décrivait l'une de ces scènes :

« En arrière de Nejma, on a pu discipliner l'espace contenu entre la maison et la colline, le concentrer en images précises. Un miroir d'eau, allongé entre deux rangées de cyprès, reflète le minaret qui, là haut, vacille dans la profondeur du ciel. Une hirondelle l'effleure et le raye de son paraphe...Partout, on sent la présence d'un homme qui n'a pas eu l'audace de se substituer à la nature, mais qui, ayant découvert un des plus beaux paysages du monde et voulant exprimer l'émotion que lui cause cette vue, ménage des pauses aux endroits propices, prolonge des lignes. » ¹⁸⁴

¹⁷⁹ Azzouz Ashraf et Massey David, *Les maisons de Hammamet*, Dar Ashraf Editions, 1988

¹⁸⁰ Mohamed El Aziz Achour, Historique de Sidi Bou Saïd in *Maisons de Sidi Bou Saïd*, Azzouz Ashraf et Massey David, Dar Ashraf Edition, 1992, p.14-23

¹⁸¹ Voir Ben Hamida Hanène, *Le bleu de Sidi Bou Saïd, la construction d'une identité paysagère urbaine*, mémoire de mastère, ISA Chott Mariem, 2007.

¹⁸² Béguin François, *Arabisations*, Dunod, Paris, 1983.

¹⁸³ Idem. p.96

¹⁸⁴ Vaillat Léandre, *Le collier de jasmins*, 1946. p.92

François Béguin précise par ailleurs que l'architecture dépouillée, illustrée par la maison de Sébastien, tend à révéler ce dehors et parvient à un certain équilibre entre architecture et paysage. « *Les symboles et les pièces décoratives sont rares mais beaucoup d'astuces inventées pour jouer avec l'environnement et transformer l'architecture en un révélateur de paysages* ». Cette révélation rejoint selon nous les éléments d'une artialisations in situ surtout si l'on sait que Sébastien a réalisé un jardin qui fut conçu selon les préceptes des jardins du climat de l'oranger.¹⁸⁵ Ce jardin fut si célèbre que l'on ne parla jamais de sa maison sans évoquer son jardin qu'il implanta dans un verger d'agrumes en bord de mer. (Voir figure 29)



Figure 29: Dar Sébastien : L'allée menant à la mer
L'allée ouvre une perspective timide sur la mer
 Photo datant de 2005

La végétation de Dar Sébastien enveloppe complètement la maison. À Dar Sébastien, il ne s'agit ni de voir ni d'être vu comme le suppose la société arabo-islamique. Sébastien a d'ailleurs puisé dans le registre linguistique local pour nommer la résidence qu'il a construit : « *Eddar El Kbira* » qui veut dire, la grande maison. Les hammamétois en conçurent une expression idiomatique, devenue populaire : « *Kassir kima Sébastien* » (un château comme Sébastien).¹⁸⁶

¹⁸⁵ Les jardins du climat de l'oranger sont des jardins méditerranéens à la géométrie simple, avec des pièces d'eau et des plantes odorantes et fruitières. Voir à ce sujet l'ouvrage de Le Dantec Jean – Pierre, *Le sauvage et le régulier, Art des jardins et Paysagisme en France au XX^e Siècle*, Le Moniteur, 2002.p.94.

¹⁸⁶ Boukraa Ridha, *Hammamet, Etudes d'anthropologie touristique*, op.cit.p.103.

« Mais cet aristocrate roumain ne se contente pas de mener la grande vie dans sa tour d'ivoire. Il se sentait très concerné par Hammamet et par l'esthétique des lieux. On lui doit plus d'une réalisation heureuse dans ce village et de précieux conseils d'architecture et de décoration prodigués à ses amis fraîchement installés à Hammamet. »¹⁸⁷

Cette maison a été imitée par les constructeurs qui allaient se succéder dans la médina de Hammamet ainsi que sur la corniche : Dar Henson, Dar El Kamar, Dar Pascal, Dar Hoyningen-Huene¹⁸⁸, Dar Ambara¹⁸⁹, Dar Fulco, etc.

Ainsi est né le nouveau style des maisons de Hammamet qu'on retrouve le long de la corniche et sur les remparts de la médina. Là se sont exercés les talents d'un ensemble exceptionnel d'artistes, une élite de créateurs internationaux, photographes, peintres, cinéastes, musiciens, sculpteurs, écrivains qui y reproduisirent le modèle inventé par Sébastien, développé à travers des formes architecturales et puisées dans le patrimoine local et reformulées en fonction de ses attentes et de ses projections personnelles. Ce style a même fini par inspirer l'architecture des hôtels construits après l'indépendance comme nous le verrons plus loin.¹⁹⁰ (Voir figure 30)



Figure 30: Le mausolée de la Villa Sébastien à Hammamet, la façade principale et la piscine à arcades
Photos datant de 2005

¹⁸⁷ Azzouz Ashraf, *Maisons de Hammamet*, op.cit., p.53

¹⁸⁸ George Hoyningen-Huene, photographe de mode, construisit sa maison en 1930

¹⁸⁹ Dar Ambara fut la dernière œuvre conçue d'après une idée de Georges Sébastien

¹⁹⁰ L'arc sur colonnes trapues est imité dans plusieurs hôtels à Hammamet et ailleurs en Tunisie pour décorer la porte d'entrée. Exemple l'hôtel résidence Mahmoud et l'hôtel Résidence de la paix.

2.2. L'œuvre de Sébastien à Hammamet

Georges Sébastien ne se contenta pas de construire une maison à Hammamet, il s'associa avec des architectes et des urbanistes pour la sauvegarde du patrimoine tunisien et celui de Hammamet en particulier. En tant que pionnier, il a contribué à construire le mythe fondateur d'une station touristique. Il a du allier la sensibilité d'un artiste, capable de voir ce que les autres ne voyaient pas, à la perspicacité de celui qui a pressenti les potentialités d'un site, celui qui a su prévoir ce que les autres ne prévoyaient pas et entreprendre ce à quoi personne n'avait pensé avant lui.

En effet, Sébastien entreprit des travaux audacieux afin de préserver le Hammamet futur. Ces actions de rénovation urbaine ont été recensées dans la Revue d'art et de décoration¹⁹¹: il débarrassa de son crépi l'enceinte fortifiée de la médina qui retrouva la netteté de ses pierres datant du XVI^e siècle. Sébastien fit nettoyer et restaurer la Kasba endommagée par l'occupation militaire française. Il aménagea un souk couvert, installa un bain maure, rénova les échoppes offertes aux artisans, créa un café maure aux pieds des remparts y imposant son style reconnaissable aux trois grands arcs qui reposent sur de frêles et hauts piliers formant trois portiques. De même un marché aux poissons en voûtes basses. Il fit disparaître les câbles électriques qui défiguraient la médina et interdit les antennes de télévision, les habitants pouvant se brancher sur une antenne collective, installée extra muros.

Le minaret de la grande mosquée du XVI^e siècle fut badigeonné en blanc. Sébastien fit percer une porte dans les remparts du côté Nord-Ouest qui porte désormais son nom.

Sébastien alla plus loin dans son projet, envisagea de déclarer « classé » tout le golfe de Hammamet allant de Nabeul à Sousse-Monastir :

*« pas de route en bordure directe de la mer, affichages publicitaires interdits, pas de construction sans permis de bâtir si le style du bâtiment ne respecte pas l'esprit de l'architecture traditionnelle ».*¹⁹²

Il a donc imposé un style architectural traditionnel mais également un rapport entre bâti et végétation : « pas de maison qui dépasse les arbres ». Il a également interdit les « bâtiments visibles du bord de mer » qui devaient être enfouis dans la végétation. Sébastien fut à cet égard un précurseur puisque ces recommandations traduisent les préoccupations actuelles des responsables de l'aménagement du territoire en général et touristique en particulier. Il fut l'un

¹⁹¹ Revue d'art et de décoration, connaissance des arts, n°7, Novembre 1988, p.52-62

¹⁹² Idem, p.60

des premiers sinon le premier à avoir pressenti les potentialités de Hammamet et voulu préserver ses spécificités.

3. Les spécificités de Hammamet, une identité territoriale double

Les monographies concernant la ville de Hammamet ne sont pas très nombreuses et plutôt récentes ; cependant, plusieurs récits de voyage laissèrent des descriptions détaillées quant à l'aspect du village de Hammamet¹⁹³. Tous les textes ont en commun de faire ressortir les spécificités de Hammamet illustrées par le fort, la médina et sa mosquée mais aussi les vergers, autant d'éléments qui lui réfèrent son identité territoriale. L'identité territoriale que nous définissons en tant que « l'ensemble des rapports sociaux spécifiques à un espace dans la mesure où tout territoire géographique est en effet caractérisé par des traits singuliers qui le distinguent d'autres territoires ». ¹⁹⁴ C'est donc à la recherche des signes et des symboles identitaires¹⁹⁵ de Hammamet que l'on va s'intéresser dans ce qui suit.

3.1. La médina

La médina de Hammamet, appelée 'Bled' par les Hammamétois, possède une forme trapézoïdale dont la pointe la plus avancée est le fort. L'originalité de Hammamet, c'est la naissance de la ville autour du fort. La médina de Hammamet était fermée dans ses remparts, mais ouverte, côté terre, sur sa ceinture d'agrumes et côté mer sur le golfe qui porte son nom. Selon Al Abdari, voyageur marocain du XIIIe siècle ayant fait escale dans le '*Qsar al-manar*', manière dont on appelait le fort à cette époque, la petite ville de Hammamet était entourée de remparts et blanchie à la chaux. ¹⁹⁶

La médina de Hammamet étant incluse dans un territoire très restreint, elle n'a pas connu une évolution intra muros importante ; cependant, des faubourgs se sont développés et ont constitué une sorte de banlieue rurale où se dispersaient les maisons au milieu des vergers d'agrumes.

¹⁹³ Mansouri, Tahar, *Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne*, op.cit. p27

¹⁹⁴ Donadieu Pierre, Elisabeth Mazas, *Des mots de paysage et de jardins*, op.cit. p.149

¹⁹⁵ Les caractères identitaires sont porteurs d'identités humaines d'appartenance à un pays. Donadieu Pierre et Rejeb Hichem, *Abrégé de Géomédiation paysagiste*, Imprimerie Officielle, 2009., p.169.

¹⁹⁶ Mansouri, Tahar, *Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne*, op.cit.p.27

A l'intérieur de la médina, les rues sont étroites et aux allures tortueuses, avec souvent des ruelles couvertes ou en chicane, et débouchent sur de petites places, presque privées, qui servaient de lieux de rencontres occasionnelles comme les mariages ou les cérémonies funèbres. De part et d'autres des étroites et ombragées venelles, les maisons hammamétoises arborent toutes d'éclatantes façades chaulées de blanc et décorées avec des zélij¹⁹⁷ bleus et verts.

De même, le réseau labyrinthe de la ville, conçu pour dérouter l'étranger, le dallage de la chaussée et la structure de la maison centrée sur la cour intérieure, sont autant d'éléments qui reproduisent le modèle urbain islamique de la médina.¹⁹⁸

On retrouve par ailleurs à Hammamet les composantes classiques qui définissent la ville islamique traditionnelle tels que le fort, la mosquée et les mausolées, le bain maure, le souk-bazar ainsi que les habitations assurant de la sorte, les fonctions militaire, religieuse, économique et résidentielle.

A l'intérieur de l'espace de la médina, certains monuments retracent l'évolution de la cité et constituent par ailleurs des caractères identitaires :

La mosquée et les zaouias:

La grande mosquée, al Jami^c al-B'lad, serait la plus vieille mosquée de Hammamet. Elle serait construite au XII^e siècle pour répondre aux besoins de la prière, de l'enseignement et de l'exercice de la justice. Au moyen âge, elle était le lieu où officiaient les notaires et les juges. Elle ne pouvait certainement pas être comme elle l'est aujourd'hui, car elle a été remaniée à travers les siècles pour avoir sa forme actuelle. Elle est située à l'entrée de la médina, elle occupe une position intermédiaire entre le souk et les habitations. (Voir figure 31)

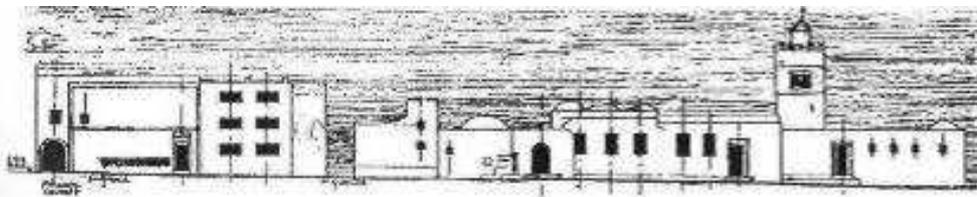


Figure 31: La grande mosquée de Hammamet

Source : Etude des spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, 2005. P.53

¹⁹⁷ Carreaux de céramique

¹⁹⁸ Boukraa Ridha, *Etude d'anthropologie touristique*, op.cit. p12

Comme nous l'avons signalé plutôt, les zaouias ou les marabouts jouent un rôle très important dans l'imaginaire collectif hammamétois, la médina de Hammamet en compte quatre et sont réparties sur la périphérie de la médina, chacune d'entre elles appartient à un quartier. (Voir figure 32)



Figure 32: Coupole du Mausolée de ‘Sidi Bouhdid’ à Hammamet.

Les coupoles maraboutiques vues à partir des terrasses font partie du répertoire photographique illustré dans les cartes postales de Hammamet

Source : carte postale, 1999

Les maisons et les rues

Les maisons de Hammamet sont dites de type arabe, c'est-à-dire avec des chambres qui ouvrent sur un patio, espace familial qui sert pour l'aération, l'ensoleillement, les activités quotidiennes et les rites de passage. Les chambres sont voûtées et, de ce fait, les maisons étaient initialement construites sur un seul niveau.

Les maisons à deux et trois niveaux ne sont apparues que récemment dans les périphéries Sud et Sud-Ouest de la médina. (Voir figure 33)

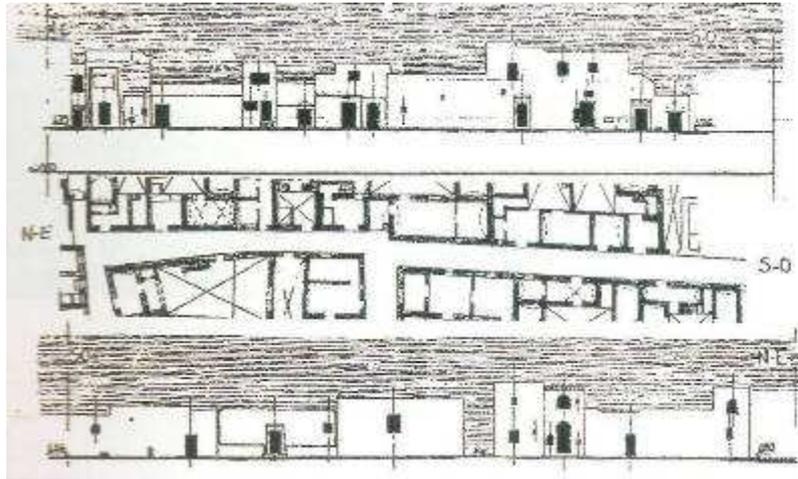


Figure 33: Façades à un et deux étages des maisons de la médina de Hammamet

Source : Etude des spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, op.cit. p.66

La maison hammamétoise dispose, par contre, d'une terrasse accessible qui joue un rôle important dans la vie quotidienne de la femme. Elle a plusieurs fonctions, celle de communiquer avec le ciel, la mer, le voisinage et celle de faire sécher les denrées alimentaires pour les provisions de l'année. (Voir figure 34)

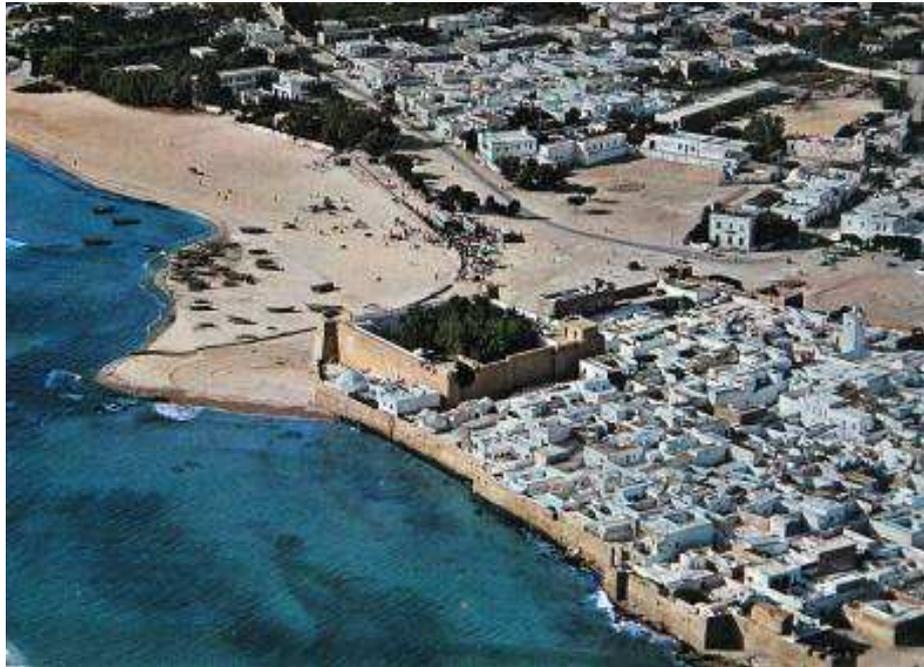


Figure 34 : Les terrasses planes et chaulées des maisons de la médina de Hammamet

Source : carte postale, 1998

Mais l'une des caractéristiques des médinas arabes en général, c'est l'allure des voies de circulation qui sont en général assez étroites, car adaptées à la nature de la circulation du

passé qui est piétonne ou animalière. Elles sont parfois couvertes par des sabbats, sorte de voûtes reliant des demeures et ouvrant par des fenêtres sur la rue.

Les rues de la médina de Hammamet, tout en ayant l'allure sinueuse des rues des médinas, sont en fait droites dans leur ensemble et convergent vers la grande mosquée. Ce qui donne à la centralité de la mosquée, une place marquante dans l'espace urbain. Et de ce fait, la centralité n'est pas géographique puisque la mosquée de Hammamet est vraiment à la périphérie de la médina, mais elle a un sens spirituel dans la mesure où elle représente un lieu de convergence des artères.¹⁹⁹

L'observation du plan de la médina de Hammamet montre que celle-ci est quadrillée par un réseau régulier ; les parcelles sont desservies par des rues, quelques unes sont desservies par des impasses. Leur répétition constitue un ensemble très homogène et rationnel et confère à la médina sa forme orthogonale. (Voir figure 35)

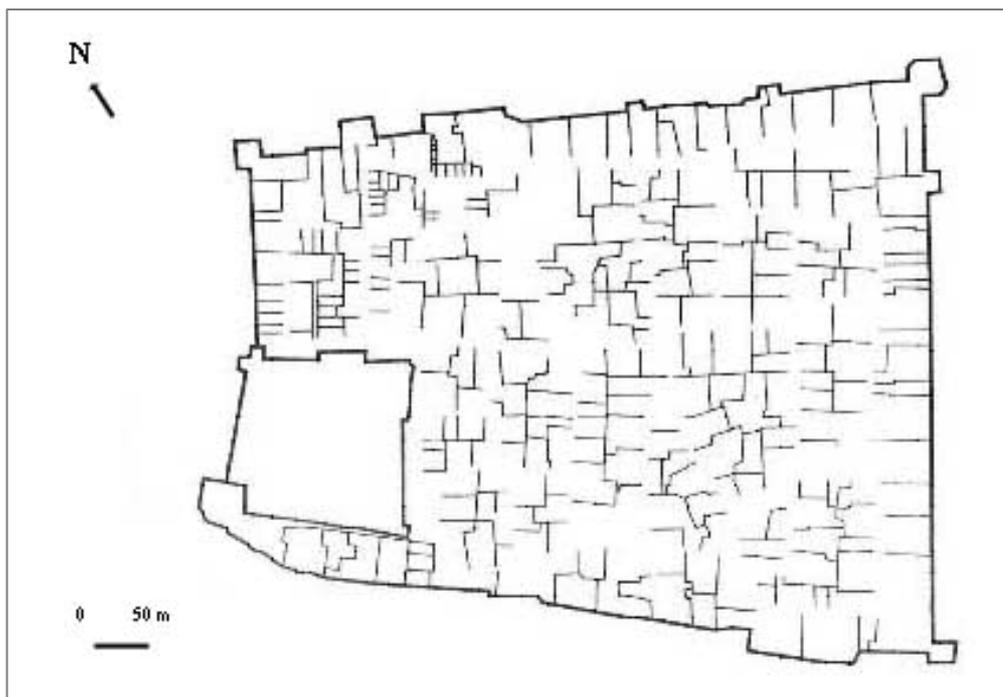


Figure 35 : Plan parcellaire de la médina de Hammamet.

Le parcellaire est perpendiculaire aux rues. On note la régularité des formes parcellaires
Source : Spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, op.cit. p.64

Les murs aveugles des rues et des impasses n'expriment pas la multiplicité des fonctions des édifices qu'elles desservent. Les façades percées de rares fenêtres et les portes d'accès

¹⁹⁹ Mansouri Tahar, *Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne*, op.cit., p.40

n'indiquent, ni ne signalent, le caractère public ou privé des du bâtiment. L'absence de représentation urbaine des édifices et le fait que les types architecturaux n'ont pratiquement pas de rapport urbain à la rue font que la structure publique de la médina paraît inexistante. Aucune relation autre que topologique n'existe entre l'édifice et la rue.²⁰⁰ Aucune façade orientée vers la rue n'exprime la fonction symbolique de l'édifice. Seuls les signes tels que portes, minarets ou coupoles signalent visuellement l'existence de certains bâtiments. Ces formes créent néanmoins une diversité de volumes, des surfaces de terrasses planes ou courbes avec l'émergence des minarets et des coupoles des marabouts. (Voir figure 36)

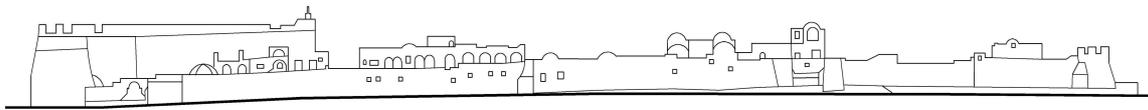


Figure 36 : La frange Ouest de la médina occupée par les résidences d'étrangers. Les principaux volumes sont faits de lignes droites et courbes

Source : Réalisé d'après une carte postale, éditions Mirage, 2005

Par ailleurs, toute la frange ouest de la Médina est occupée par des résidences des étrangers, ces résidences devenues fort populaires, portent le nom de *Dar Gaudin*, *Dar George Pèse*, *Dar Marco Revetti*, *Dar Patroni Greffi*, *Dar Frédéric Mitterrand*, etc. Cela traduit en quelque sorte l'engouement des étrangers pour Hammamet et ces œuvres architecturales génèrent des images qui se diffusent et affectent en retour le paysage urbain de Hammamet comme nous allons le démontrer.

D'une manière générale, l'acte fondateur de la médina ou le centre urbain est celui de la création d'une aire limitant un intérieur, celui de la ville s'opposant à la campagne.

²⁰⁰ Serge Santelli, *Médinas l'architecture traditionnelle en Tunisie*, Dar Ashraf éditions, Tunis, 1992, p.39-40

3.2. Les vergers

« Il est quelque peu difficile d'imaginer le paysage qui jalonnait le parcours que Klee, Macke et Moilliet firent à pied, à leur arrivée à Hammamet, entre la gare et l'hôtel de France, face à la plage couverte de mûriers où les pêcheurs halaient le soir venu, les barques...de la gare à l'hôtel, à la piste bordée de jasmins et de vergers d'agrumes s'est substituée une route goudronnée, bordée d'immeubles, de villas et d'hôtels. »²⁰¹

Hammamet était une zone strictement rurale à la veille des années 60 avec le développement de l'agriculture, de l'artisanat et de la pêche. Même si aujourd'hui l'image de Hammamet est celle d'une région totalement métamorphosée par le tourisme, le facteur historique atteste de l'importance de cette activité bien ancrée dans la région.

Le Cap Bon était depuis l'antiquité une zone agraire très prospère. La littérature existante, ainsi que les fouilles archéologiques, ont bien clarifié et donné une idée sur l'état de la vie et de l'agriculture au Cap Bon à l'époque antique. Diodore de Sicile a évoqué la situation du Cap Bon en 310 (avant l'ère chrétienne) qui était très prospère en jardins et en vergers depuis Clypea (Kélibia) jusqu'à Carthage : *« des maisons de campagne bien construites et blanchies à la chaux bordaient la route et annonçaient partout la richesse... »*. Les terrains étaient cultivés en vignes, en oliviers et une foule d'arbres fruitiers.²⁰²

L'agriculture était au 1^{er} siècle marquée par la prédominance de la monoculture (céréales) par contre au II^e et III^e siècle lui succéda à une polyculture (céréaliculture et arbres fruitiers). Au Moyen Âge, les descriptions faites par les voyageurs arabes évoquaient le Cap Bon comme une région agricole avec des plantations d'oliviers et de figuiers. D'autre part, les voyageurs européens du XIII^e siècle nous parlaient de l'immigration des Andalous en Tunisie et leur emplacement dans diverses régions y compris le Cap Bon. Les Andalous étaient principalement des agriculteurs et Hammamet est devenue de la sorte florissante depuis la fin du XVII^e siècle. La culture de l'olivier constitue la principale richesse suivie par la céréaliculture.

Vers 1881, des *Ghabas* ou forêts d'oliviers, vergers de citronniers et d'orangers entouraient des villes et des villages notamment les orangers et les citronniers à Hammamet. L'arrière

²⁰¹ Miossec Jean-Marie, Hammamet, au-delà du tourisme : un nouveau cadre pour la gouvernance, dans Espaces Territoires, Bulletin de la société languedocienne de géographie, juillet, 1998, p.48

²⁰² Neifar Bassem, *Littoralisation et aménagement de l'espace, quel modèle en Tunisie. L'exemple de la façade orientale de la presqu'île du Cap Bon et du Golfe d'Hammamet*, Mémoire de DEA, U.F.R. des sciences Géographiques et de l'aménagement, Université de Provence, 2000. p. 41

pays de ces villages était occupé par les grands *Henchirs* (vergers) céréaliers qui appartenait aux villageois.

Selon Ridha Boukraa, on pourrait délimiter le terroir villageois selon le type de la culture et la nature du sol.²⁰³ La zone des *souanis* s'arrêtant au sud au lieu dit *Hmada*, sorte de sebkha excluant toute activité agricole se trouvant du côté de Bouficha, va former l'espace où émergera ce qu'on appelle désormais Hammamet Sud. Au nord, sur la route de Nabeul, et le long de la baie, le sol se fait plus lourd et donc plus favorable aux oliviers qu'aux agrumes et on y retrouve les grandes propriétés des *Henchirs* qui s'étalent au piémont des collines. En direction de Bir Bouregba (au Nord de Hammamet), zone sablonneuse, riche en alluvions, apparaissent les vergers d'agrumes et ce depuis le début du XX^e siècle²⁰⁴. L'irrigation favorisait la culture intensive de l'oranger et du citronnier, qui allait s'étendre rapidement, stimulée par un marché intérieur et extérieur en pleine expansion. Le secteur de Nabeul-Hammamet est depuis, pour la majorité des Tunisiens, la patrie des vergers d'orangers et de citronniers. (Voir figure 37)

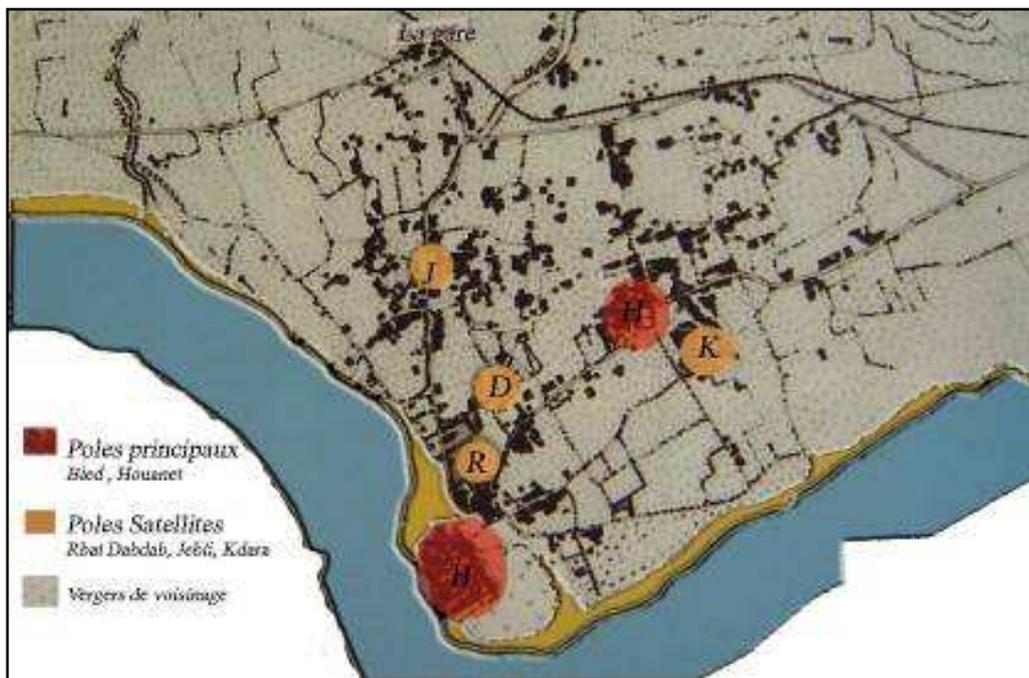


Figure 37 : Hammamet, dans la période pré touristique : développement d'un habitat dispersé dans les vergers

D'après Ridha Mankai, Extension et évolution urbaine de la ville de Hammamet, Architecture méditerranéenne, revue Internationale d'architecture, 2004. p.194

²⁰³ Boukraa Ridha, *Hammamet, étude d'anthropologie touristique*, op.cit. p.19

²⁰⁴ Idem .p.112

Hafedh Sethom²⁰⁵ soutient l'hypothèse que les rapports commerciaux qu'entretenait Hammamet avec la Sicile, la plus grande région de culture du citronnier du Bassin méditerranéen depuis le XIX^e siècle, a joué un rôle important dans l'implantation et surtout la spécialisation de Hammamet dans la culture du citronnier.

Hammamet disposait d'une flotte commerciale qui la mettait en contact avec les autres ports tunisiens, mais également avec Malte, la Sicile et l'Italie péninsulaire.

Le jasmin de Toscane et d'Arabie se développèrent probablement au cours de la même période et, associés aux vergers de citronniers et d'orangers, sont également à l'origine de la réputation de Hammamet.

Les cultures intercalaires, fruitières et maraîchères, s'étendaient sur plus de 98 % de la superficie agrumicole et l'olivier était de loin le premier arbre intercalaire des vergers d'agrumes de Hammamet.

De l'autre côté, les caroubiers, palmiers et mûriers meublent les espaces publics du village avec les cyprès, les aloès et les agaves.

Une certaine dispersion de l'habitat existe cependant dans la zone des vergers de Hammamet. Mais il s'agit d'un phénomène assez ancien.²⁰⁶ A Hammamet, la plus grande partie de la population habite dans la zone des vergers. Les maisons sont enfouies dans la végétation et les *tabias* (haies en terre ou de sable, plantées souvent de figuiers de barbarie). Le paysage de Hammamet se réduisait jusqu'à une date récente à des *tkhums hindi*, des frontières de figuiers de Barbarie, délimitant les '*swanis*' (vergers).

On y accède d'ailleurs par ces *zquaqs*, sentiers étroits, tantôt sablonneux tantôt pierreux qui mènent aux vergers et aux habitations et que seuls les habitants peuvent reconnaître.

4. Hammamet, l'image d'une région totalement métamorphosée par le tourisme

La période entre 1956 et 1975 a été celle de la réalisation sur le littoral des premières unités touristiques du pays qui a métamorphosé son espace et transformé ses activités.

²⁰⁵ Sethom Hafedh, *Les Fellahs de la presqu'île du Cap Bon, publications de l'université de Tunis, 1977, p.285.*

²⁰⁶ Idem

Avant le boom touristique d'après l'indépendance, il existait deux unités hôtelières qui survécurent à l'hôtel de France. L'hôtel du Golfe, premier hôtel à venir s'installer sur le front de mer ; il était initialement composé de 40 chambres et fut le précurseur du tourisme intérieur. (Voir figure 38)



Figure 38 : L'hôtel de France devenu après l'indépendance, le siège de la municipalité

Source : *Hammamet. The memory of a city*, Association of the safeguard of the medina of Hammamet, Cérès Editions, 2003. P.55

La deuxième unité marquant la période coloniale est celle de l'auberge de madame Jeanne, établissement construit sous forme d'un chalet en bois. Le chalet fut transformé en établissement touristique, appelé Hamilton House.

L'hôtel Miramar peut cependant être considéré comme l'une des réalisations pionnières. Il a été construit en 1959 à partir de l'embryon d'une villa et d'un verger sous l'initiative de la Société Hôtelière et Touristique de la Tunisie. Sa réalisation fut suivie par celle de l'hôtel El Fourati et l'hôtel Les Orangers dues à l'initiative de constructeurs privés. Pionnières dans le secteur touristique, les familles Fourati, Khechine ou Loukil, ont largement marqué le paysage touristique de Hammamet.

Chedly Fourati allait être amené à investir à Hammamet où il acheta le terrain jouxtant l'hôtel Miramar et appartenant à un aristocrate anglais répondant au nom de Colonel Burry. C'était en 1958. Ainsi, naquit l'hôtel « Fourati » que Bourguiba, inaugura le 5 mars 1960.²⁰⁷ C'était

²⁰⁷ Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit. p. 173.

quasiment la première unité édiflée par un propriétaire privé. Elle comptait à l'époque 220 lits.

Tahar Fourati, l'un des pionniers du tourisme et neveu de Chedly Fourati auprès duquel il apprit le métier avec la gestion du « Splendid » en 1947, suivit des cours d'administration hôtelière par correspondance et constitua un capital de connaissances qui allait lui servir.

Il fut alors affecté à la direction du Miramar avant d'acheter le terrain jouxtant l'actuel centre culturel international de Hammamet ; le « Parc Plage » fut construit avec 136 bungalows et inauguré le 2 avril 1964 par le président Bourguiba. Comme les « Tours opérateurs » plaident pour des hôtels simples et sans grand confort, d'autres unités furent construites.

Six mois après la construction du « Parc Plage », l'hôtel « El Bousten » fut construit, sa capacité était alors de 800 lits.

Mais comme nous l'avons dit plutôt, l'Etat encourageait vivement l'investissement dans le secteur touristique, une aubaine pour certaines personnalités dont Abdelhamid Khechine qui d'artisan qui vouait un véritable amour pour le tapis est passé à la tête d'une chaîne hôtelière. Convaincu de l'importance du secteur touristique, il décida de se lancer seul dans cette direction. Il fit alors l'acquisition d'un terrain, propriété ancienne d'un certain Carilla. La société Tunisienne de banque lui accorda un prêt de cent mille dinars sans aucune garantie avec une seule recommandation : faire démarrer le chantier dans un délai d'un mois. L'hôtel « Les orangers », premier de la chaîne fut ouvert en 1964. (Voir figure 39)



Figure 39 : Les hôtels 'les Orangers', 'El Fourati' et le 'Miramar' construits au début des années 1960 à Hammamet

Source: Sethom Hafedh, Agriculture et tourisme dans la région Nabeul-Hammamet coexistence féconde ou déséquilibre croissant ?, Collection revue n°93-94, 1976.p.53

Les initiatives suivirent de la sorte et la capacité en lits qui était de 730 pour 4 unités en 1962 est passée très vite à quelques 8000 pour 25 unités en 1974. De 36 hôtels en 1980, Hammamet est passée, à l'aube de l'an 2000, à plus de 70 hôtels de toutes les formes et de tous les standings surtout avec l'entrée des investisseurs étrangers. Nous ne pouvons dans ce paragraphe évoquer toutes les réalisations hôtelières, cependant, nous allons citer la première unité hôtelière qui allait changer considérablement le paysage du littoral de Hammamet. Il s'agit de l'hôtel Phénicia construit en 1973 sur plusieurs étages, qui annonçait la prolifération d'une nouvelle offre touristique par réponse à une demande internationale accrue. Il fut aussitôt suivi par d'autres unités dans le même genre et le littoral d' Hammamet jadis occupé par les vergers fut envahi par les unités touristiques. (Voir figure 40)

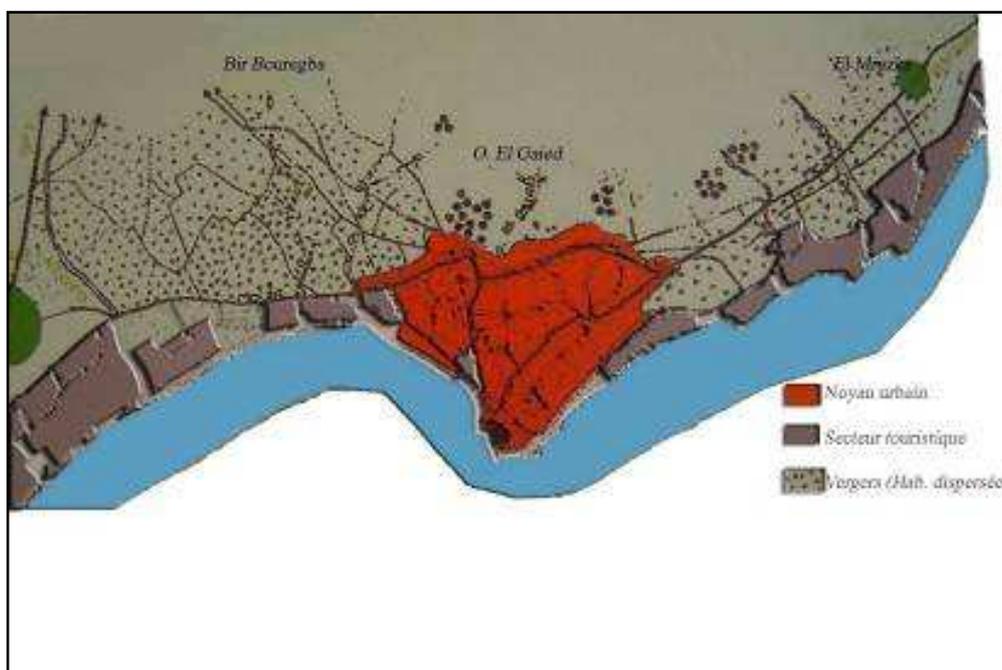


Figure 40 : Hammamet, période touristique

D'après Ridha Mankai, Extension et évolution urbaine de la ville de Hammamet, Architecture méditerranéenne, revue Internationale d'architecture, 2004, p.194.

Conclusion

Nous avons pu voir dans ce chapitre que le véritable acte fondateur de la ville de Hammamet serait maraboutique. Les marabouts sont des personnalités qui subsistent dans la mémoire collective des Hammamétois et la coupole maraboutique fait partie du paysage quotidien des habitants de Hammamet mais aussi du vocabulaire iconographique des cartes postales dédiées à Hammamet. Hammamet a été jusqu'au début du XX^e siècle marquée par une ruralité due à la dispersion de l'habitat dans les vergers nécessité par le type des cultures pratiquées.

Les vergers du bord de mer ont eu un tout autre sort. Quelques uns furent achetés dans les années 1920 par des personnalités étrangères. Ils y ont construit des villas somptueuses permettant au village de devenir un point de ralliement de célébrités, d'écrivains, de peintres et d'artistes. L'action conjuguée de ces personnalités et de celle des artistes peintres, écrivains ou poètes, a marqué une véritable mise en valeur touristique de Hammamet. Il est alors tout à fait légitime de dire qu'il y ait eu une artialisation in visu et in situ des paysages hammamétois d'autant plus que les représentations littéraires et picturales, ont été doublées de constructions de maisons et de jardins.

Ce phénomène a d'abord été initié avec Georges Sébastien qui se fit construire une villa implantée dans un verger ; elle a symbolisé le style architectural et jardiniste hammamétois. Sa villa a servi de modèle de référence pour la création des maisons d'artistes le long de la corniche et des remparts de la médina.

En tant que pionnier, il ne se contenta pas de construire une maison, mais il entreprit des actions de rénovation urbaine, imposa un style architectural traditionnel mais également un rapport entre bâti et végétation exigeant qu'aucune construction ne dépasse la hauteur des arbres et ne soit visible du bord de mer. Sébastien, en tant que « médiateur paysagiste », fut à cet égard un précurseur puisque ces recommandations qui tendent à conserver les spécificités de Hammamet, traduisent les préoccupations actuelles des responsables de l'aménagement du territoire.

Nous avons vu enfin que les spécificités de Hammamet, se rapportent d'une part, à la médina et d'une autre part, aux vergers.

L'une des caractéristiques des maisons de la médina, c'est la couleur blanche des façades chaulées de blanc et décorées de céramique murale de couleur verte et bleue. La hauteur des façades varie de un à trois étages, l'existence de voûtes ou de coupoles créent de plus une diversité de volumes faites des surfaces de terrasses planes ou courbes. Mais l'une des

caractéristiques des médinas arabes en général, c'est l'allure des voies de circulation qui sont en général assez étroites ; ces voies forment un réseau quadrillé et délimitent des parcelles de forme régulière.

Les vergers attestent de l'activité agrumicole fortement ancrée dans la région de Hammamet et ce depuis le XIX^e siècle. Ces vergers de citronniers, d'orangers et de bigaradiers, contiennent des cultures fruitières intercalaires telles que les oliviers, les jasmins, les cyprès, les caroubiers, les palmiers et les mûriers et sont souvent délimités par des haies de figuiers de barbarie.

L'activité touristique fortement encouragée par l'Etat changea littéralement le paysage de Hammamet et la bande littorale jadis occupée par les vergers, a été envahie par des unités hôtelières dues essentiellement à des initiatives privées. Hammamet compte aujourd'hui un nombre important d'hôtels dans lesquels il est possible de puiser un échantillon assez représentatif en vue de l'étude de l'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers.

- CHAPITRE II -

MODELISATION ET METHODE D'ANALYSE

Nous voulons expliciter à travers ce chapitre la démarche adoptée afin d'aboutir à la spécification des modèles paysagers caractérisant l'ensemble des espaces extérieurs analysés. Celle-ci passe d'abord par la localisation et la définition d'un corpus d'études, ensuite, par l'adoption d'une démarche d'analyse commune à tous les éléments constituant du corpus et enfin par la spécification des hypothèses de modèles que nous formulerons et dont nous rechercherons la vérification dans une étape suivante.

1. La définition d'un corpus d'études

Avant de présenter les hôtels qui vont faire partie du corpus d'études, nous allons d'abord entreprendre une brève présentation du site auquel ils appartiennent. Celui-ci est divisé en deux zones : la zone touristique de Hammamet et la zone touristique de Yasmine Hammamet. La zone touristique de Hammamet, définie par le décret n°73-162 du 5 avril 1973, couvre une superficie d'environ sept milles hectares et occupe la portion littorale délimitée au Sud par Bou Fichta et au Nord par la sebkha de Sidi Daoud en englobant les agglomérations de Hammamet, Nabeul, Dar Châabane, Beni Khiar et Maamoura. Elle est divisée en sept secteurs disposant chacun d'une réglementation. Du Nord au Sud ces secteurs sont : Sidi Ameur Ben Chouikha, Nabeul, Meraska, Bit El Assa, Ank El Jemel, Hammamet Centre et enfin celui de Hammamet Sud.

La zone touristique de Yasmine Hammamet couvre une superficie de trois cents hectares, elle fut planifiée dès 1990 et elle est située dans la continuité sud de la zone touristique de Hammamet. Elle a été réalisée selon le modèle d'une station touristique intégrée comme nous l'avons décrit dans une étape précédente.²⁰⁸

L'ensemble de ces secteurs et leurs délimitations sont représentés dans le plan de la figure 41 de la page suivante.

²⁰⁸ Voir dans la première partie, le chapitre 4, le paragraphe consacré aux stations touristiques intégrées

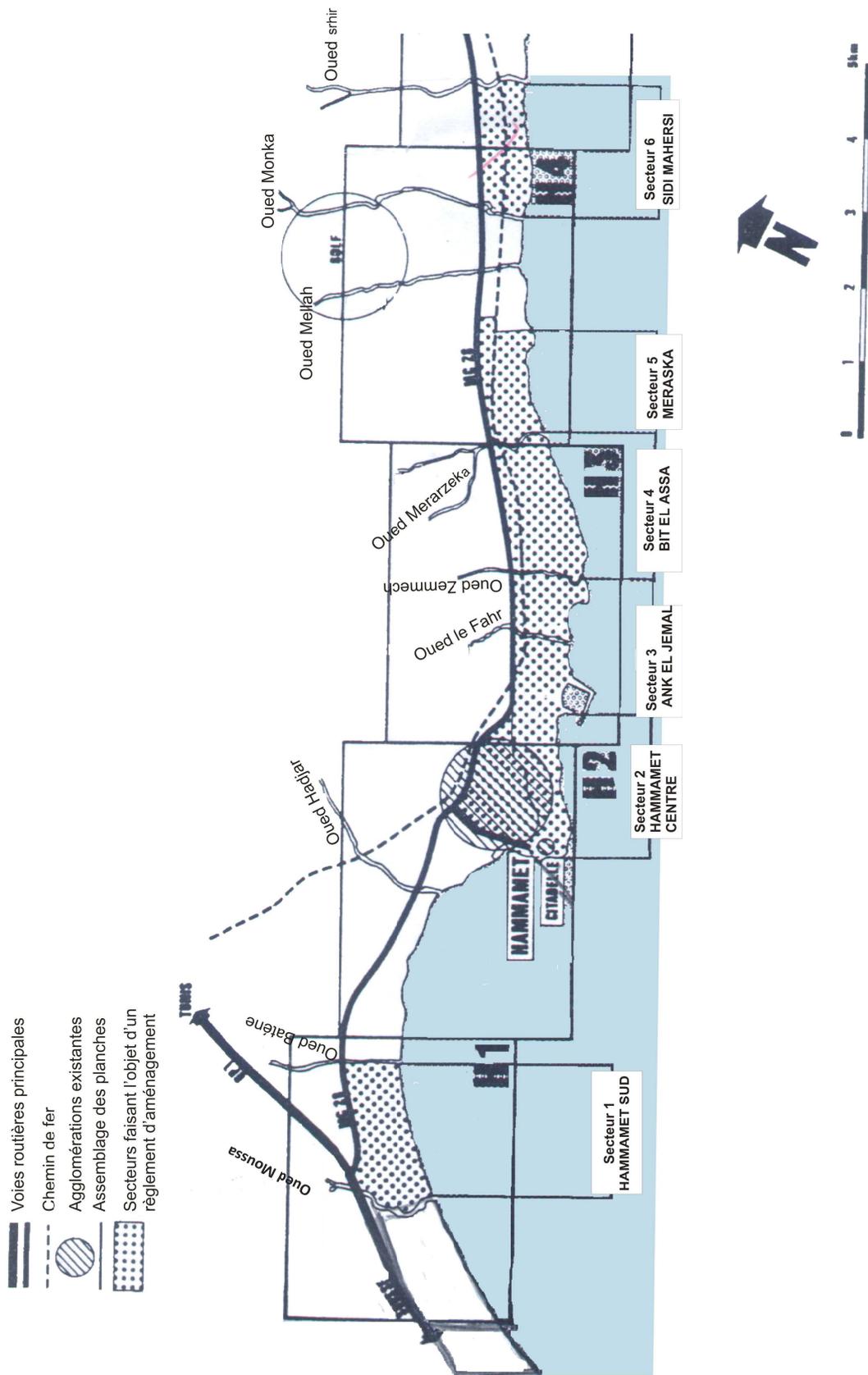


Figure 41 : Délimitation des secteurs d'études

Notre corpus d'hôtels sera réparti entre les zones touristiques de Hammamet et de Yasmine Hammamet. Comme nous nous intéressons spécifiquement à la ville de Hammamet, nous éliminerons les secteurs de Sidi Mahersi, de Nabeul et de Sidi Aneur Ben Chouikha qui appartiennent à d'autres agglomérations et nous centrerons donc notre étude sur les quatre secteurs suivants : Hammamet Nord²⁰⁹, Hammamet centre, Hammamet Sud et Yasmine Hammamet.

Ces zones abritent aujourd'hui soixante-quinze hôtels, dans lesquels nous pouvons puiser des échantillons assez représentatifs et sur lesquels pourra être appliquée une méthode d'observation et d'analyse paysagère que nous détaillerons plus loin.

La définition du corpus d'études est une opération primordiale dans toute analyse typologique, elle est tributaire de la question de départ et de la période étudiées. Notre question centrale est de savoir si les espaces extérieurs des hôtels ont été conçus en relation avec le site terrestre dans lequel ils se sont implantés ou, au contraire, selon une relation exclusive avec le rivage. Nous avons alors écarté les hôtels qui n'étaient pas implantés directement en bord de mer, de même ceux qui avaient fermé, notre corpus d'études s'en est réduit à une quarantaine d'hôtels construits entre 1959 et 2009 et répartis de la manière suivante : cinq hôtels dans la zone touristique centre, douze hôtels dans la zone touristique Nord, seize hôtels dans la zone touristique Sud de Hammamet et sept hôtels dans la zone de Yasmine Hammamet. La liste complète est jointe en annexes et la figure 42 de la page suivante, illustre leur localisation.

Notre corpus d'études comprend également un bon nombre de photos d'hôtels puisées dans des brochures touristiques ou dans les sites officiels de tourisme, il s'agit notamment de vues aériennes ou de profils du côté mer que nous n'aurions pas eu les moyens de réaliser.

Il était aussi important de pouvoir définir la date exacte de la réalisation des hôtels et de leurs éventuelles modifications ou extensions, nous nous sommes alors appuyés sur les documents suivants : les photos aériennes du littoral de Hammamet datant de 1962 et de 1989²¹⁰, le plan d'aménagement touristique datant de 1975²¹¹, le plan d'occupation des plages datant de 2001²¹² et enfin les photos aériennes datant de 2009²¹³.

²⁰⁹ Nous avons choisi de regrouper sous la désignation « Hammamet Nord » les secteurs de Meraska, Bit El Assa et de Ank El Jemel afin de simplifier la répartition.

²¹⁰ Source : Office de Topographie et de cartographie

²¹¹ Source : Agence Foncière Touristique

²¹² Source : Agence de Protection et d'Aménagement du littoral

²¹³ Source : Google Earth

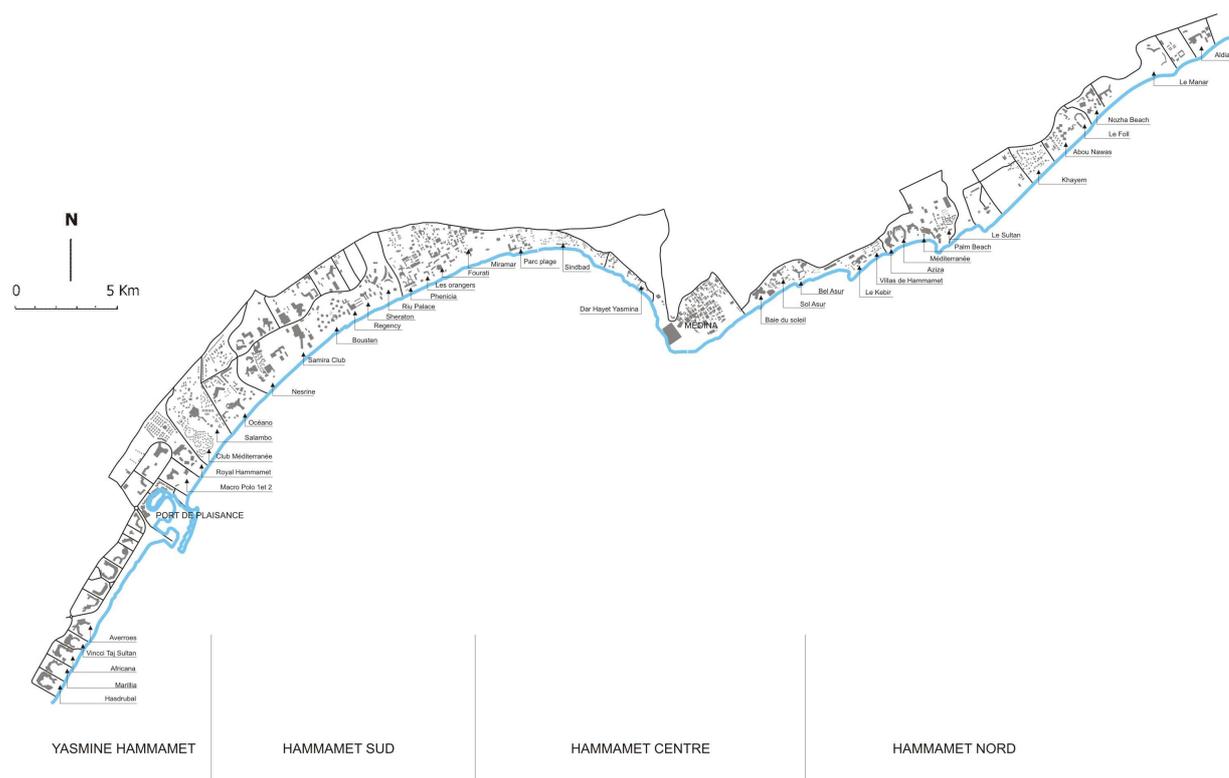


Figure 42 : Répartition des hôtels dans les zones touristiques du centre, Nord, Sud de Hammamet et de Yasmine Hammamet

2. La grille d'analyse

La liste des quarante hôtels présentée dans le paragraphe précédent n'est certainement pas exhaustive, mais elle constitue un échantillonnage suffisant pour élaborer la typologie à la quelle nous voudrions parvenir.

La définition du corpus nous l'avons vu, est bien évidemment liée aux questions posées, elle est assez représentative de la zone géographique et de la période historique étudiées.

L'objet de cette deuxième partie de notre travail, rappelons-le, est celui d'aboutir à une typologie des espaces extérieurs hôteliers des hôtels construits entre 1959 et 2009 à Hammamet. Nous tenons avant de l'aborder à revenir sur l'usage du mot 'typologie'²¹⁴.

²¹⁴ La typologie est un concept exprimant l'essence d'un ensemble d'objets ou de personnes dans la période qui a vu le développement des sciences de l'observation à la suite des travaux de Buffon, puis de Linné, dont les ouvrages proposaient pour la première fois une classification systématique des plantes et des animaux à partir de

La définition des types représente l'une des voies de la connaissance des patrimoines bâtis les plus fructueuses en offrant une manière de classement des objets multiformes qui les constituent.

La typologie ne se confond pas avec la recherche des archétypes ou des prototypes qui sont des objets uniques par nature. Elle vise au contraire à identifier des catégories qui permettent d'ordonner la masse confuse du réel par le repérage de régularités pouvant s'appliquer aux architectures liées à une fonction, à un espace géographique ou à une période historique.²¹⁵

La typologie gomme les caractères particuliers des objets pour ne retenir que les traits généraux sur lesquels se fonde la taxinomie. Ces traits se recourent souvent comme c'est le cas de notre corpus d'étude.

Afin de parvenir à cette typologie, il nous fallait trouver des critères de classification pertinents. Une phase d'observations minutieuses des espaces extérieurs in situ, doublée de la lecture des photos aériennes et des divers documents cités précédemment, a permis de mettre en évidence les propriétés qui distinguent les hôtels et leurs espaces extérieurs. Elle nous a aidés à établir des critères de classification afin d'aboutir à un essai de typologie. Dans cette analyse, nous ne sommes pas astreints à noter systématiquement toutes les critères, nous n'en avons retenu que ceux qui pourraient servir notre question centrale.

Cette méthodologie a nécessité un retour permanent de la pratique à la théorie et réciproquement. Dans un premier temps, le choix des critères a été fait à partir des observations de terrain. En deuxième temps, la vérification de leur pertinence a nécessité un deuxième retour. Le processus a donc été celui-ci : observation- théorisation – observation.

Ainsi, nous avons pu élaborer une grille d'analyse comprenant vingt-et-un critères groupés autour de quatre axes principaux que nous expliciterons plus loin.²¹⁶

Tous les critères faisant partie de la grille d'analyse paysagère que nous venons d'identifier et qui sont susceptibles de qualifier les espaces extérieurs et leur mode d'organisation, constituent des composantes paysagères que nous qualifierons de « motifs paysagers ».

Ces motifs paysagers sont définis par Pierre Donadieu en tant que « caractères paysagers » qui donnent un sens et une identité à un pays ou à une région. La filiation du mot motif à la même famille que mouvement, motivation et émotion souligne les deux sens de motif d'intérêt et de

leurs caractères naturels et de leur système de reproduction. Philippe Panerai, Jean Charles Depaule, Marcelle Demorgon, *Analyse urbaine* ; collection eupalinos, Editions Parenthèses, 2005. p.105

²¹⁵ Pinon Pierre, in Croizé Jean Claude, Frey Jean-Pierre, Pinon Pierre, *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, L'harmattan 1991. p.30

²¹⁶ Voir la grille type en annexes

raison d'agir.²¹⁷ Codifiés et popularisés par les descriptions et les représentations d'artistes, les motifs structurels sont ceux qui assurent la stabilité de la charpente paysagère et dont la dégradation ou l'effacement peut conduire à la disparition d'un paysage.²¹⁸

Pour finir, nous dirons que le motif est le schéma du regard qui traduit l'aménagement du lieu. Il peut être un élément architectural ou un élément végétal.

Les quatre champs de lecture des espaces extérieurs sont représentés par la distribution spatiale des volumes architecturaux, par l'expression architecturale des façades, par l'insertion dans le site, et par l'aménagement paysager présent dans l'espace extérieur.

Ces critères ont été puisés dans l'analyse paysagère mais aussi architecturale. Pour l'analyse paysagère, nous nous sommes référés à la méthode d'analyse paysagère de Charles Avocat²¹⁹. Nous avons eu recours pour l'analyse architecturale, aux travaux de Leila Ammar,²²⁰ de Ali Djerbi²²¹ mais aussi au document consacré à l'étude des spécificités architecturales du Nord-Est.²²²

Les espaces extérieurs peuvent être divisés en deux composantes, une composante en deux dimensions représentée par les vues en plan, une deuxième composante en trois dimensions représentée par les volumes architecturaux et végétaux et leur disposition dans l'espace extérieur.

Nous nous intéresserons de la sorte et en premier lieu, au mode d'implantation des bâtiments résidentiels afin de savoir s'ils sont constitués de volumes compacts ou éclatés et s'ils ont ou non été conçus en fonction de la direction de la mer. En second lieu, nous essayerons de relever sur les différentes façades, les couleurs des bâtiments, les éléments de couverture, d'ouverture et de décor.

En troisième lieu, nous étudierons l'insertion de l'hôtel dans le site en relevant la visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur et celle de l'hôtel à partir de la mer ainsi que la position et la forme de la piscine qui constitue la constante de tous les aménagements extérieurs hôteliers.

²¹⁷ Augustin Berque définit la motivation paysagère comme « le jeu spatio-temporel des motifs qui commandent notre perception et qui s'articulent, les limites d'un milieu, les choses à notre regard. ». Beque Augustin, *Médiance de milieux en paysages*, Géographiques Reclus, 1999.

²¹⁸ Donadieu Pierre, Mazas Elisabeth, *Des mots de paysage et de jardin*, Educagri éditions, 2002.

²¹⁹ Avocat Charles, mise au point d'une méthode d'études des paysages dans *Lire le paysage, lire les paysages*, op. cit.

²²⁰ Ammar Leila, *Histoire de l'architecture en Tunisie, de l'antiquité à nos jours*. Op. cit.

²²¹ Djerbi Ali, *L'architecture de l'île de Djerba*, Principes du langage de l'architecture vernaculaire, thèse de doctorat en architecture, Ecole Nationale d'Architecture, 2004.

²²² Etude des spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, 2005.

Nous essaierons de relever son emplacement en bord de mer ou en retrait, si elle montre une forme élémentaire ou élaborée et si elle constitue un point d'appel central ou non. Nous identifierons dans ce volet, la nature des vues (cadrées, panoramiques) à l'intérieur de l'espace extérieur et des vues de l'hôtel à partir de la plage qui seront illustrées par les lignes dominantes d'horizon ou les lignes de crêtes²²³ traçant la silhouette du paysage.

Nous nous intéresserons ensuite à la nature de l'aménagement paysager. Nous relèverons le type du tracé, la forme des parcelles plantées, leur mode de couverture (pelouses ou terre végétale), la largeur et la délimitation des allées (bordures plates ou en saillies), la nature et la disposition des végétaux (disposition en trame, aléatoire, en alignement) et enfin leur rapport avec les éléments construits.²²⁴

L'ensemble des critères que nous venons de détailler constitueront les éléments de la grille d'analyse qui sera appliquée au corpus des quarante hôtels. A chacun de ces hôtels, correspondra une fiche signalétique où seront explicités et illustrés, par des photos et des schémas, les divers critères étudiés et leurs propriétés. Ces fiches qui seront présentés aux annexes seront classées chronologiquement par rapport à la date de création de ces hôtels. Elles comprendront en plus du numéro de la fiche, les informations concernant la date de création et des modifications éventuelles de l'hôtel, le propriétaire, la zone d'implantation de l'hôtel, sa surface et enfin sa capacité d'accueil. Ces données complémentaires nous seront utiles lors de l'interprétation et de l'étude comparative des résultats.

C'est l'analyse de ces fiches qui nous permettra de constituer des catégories que réunissent des caractéristiques communes au sein d'un ensemble d'hôtels, qui va constituer le fondement de cette classification.

Le modèle construit va décrire les traits généraux et communs à tous les hôtels d'une même catégorie. Nous verrons dans ce qui suit ce que l'on veut dire par modèle et on différenciera les modèles hypothétiques des modèles expérimentaux.

²²³ La ligne de crête (n.f. du latin "crista") désigne en architecture, le faitage d'un toit, et en géographie, la cime d'une montagne. Selon Le Grand Robert de la Langue Française, elle désigne la découpe du ciel par les constructions et peut se confondre avec l'horizon.

²²⁴ Nous nous intéresserons aussi à la nature des vues qu'ils permettent : des vues courtes ou de prospect ou des vues lointaines de prospect selon l'expression d'Anne Cauquelin, *Le petit traité du jardin ordinaire*, Payot, 2003.

3. La spécification des modèles

Nous voulons aboutir, à travers la recherche appliquée aux hôtels de la zone touristique de Hammamet, à identifier des référents formels ou « modèles », grâce auxquels il est possible de lire un espace et de le qualifier en tant que « paysage ». Ces modèles paysagers constituent un ensemble de références ou de schèmes, c'est-à-dire en fait, des types de regards portés sur l'aspect du territoire.²²⁵

Le modèle en question n'est pas à confondre avec l'objet à imiter : nous le définissons comme « une représentation abstraite qui part de données concrètes » ; le modèle est une construction théorique qui doit rendre compte de la réalité.²²⁶

Les modèles à construire ne se résument donc pas à des types de formes, car chacun d'entre eux traduit un système de relations, d'une part la relation entre ces formes elles-mêmes et d'autre part entre ces formes et leur site d'accueil.

Modéliser, revient pour nous à identifier, à reconnaître les formes paysagères et leurs combinaisons et à les spatialiser, et à les schématiser afin de traduire graphiquement l'interprétation du paysage en tant que système de formes significantes. Mais nous le verrons plus tard, modéliser ne s'arrête pas là puisqu'il s'agit également d'expliquer les logiques socio-spatiales qui se cachent derrière l'articulation de telles formes paysagères.

Le modèle paysager ne peut donc se détacher ni des conditions socio-économiques qui lui ont donné naissance ni des constructions mentales qui servent à le reconnaître. Nous parlons ici des modèles paysagers, modèles mentaux et culturels, propres à chaque société à un moment donné de son histoire et qui décrivent sa perception du paysage. Nous donnons l'exemple de l'archétype du paysage de la campagne provençale, de la montagne ou du littoral tels que l'ont analysé certains théoriciens du paysage comme le philosophe Alain Roger²²⁷ ou l'historien Alain Corbin.²²⁸

Ainsi lorsque l'analyse du paysage, comme nous allons l'aborder, cherche à poser par hypothèse certains modèles de spécification paysagère, elle ne rejette pas l'observation paysagère, mais la prépare : poser des hypothèses de modèles, c'est se préparer à admettre que

²²⁵ Cadiou Nathalie et Luginbühl Yves, *Modèles paysagers et représentations du paysage en Normandie-Maine*, dans *Paysage au pluriel*, Editions de la maison des sciences de l'Homme, Paris, 1995, p. 19

²²⁶ Périgord Michel, in Pierre Donadieu et Michel Périgord, *Clés pour le paysage*, Géophrys, 2005, p.50

²²⁷ Voir à ce sujet l'ouvrage d'Alain Roger, *Court traité du paysage*, op.cit.

²²⁸ Voir l'ouvrage d'Alain Corbin, *Le territoire du vide*, op.cit.

la valeur essentielle des modèles préconçus détermine largement leur reconnaissance sur le terrain.

Nous avons fait lors du chapitre 5 de la première partie, un constat liminaire qui stipulait que les formes hôtelières s'inspiraient largement des formes locales, pour s'aligner ensuite avec des formes plus modernisées et renouer ensuite avec les formes originelles.

A la base de ce constat, nous faisons l'hypothèse que la conception des espaces extérieurs des hôtels de la région de Hammamet s'est faite selon trois modèles : un modèle vernaculaire, un modèle international, et un dernier néo-vernaculaire.

Le modèle vernaculaire serait, par hypothèse, basé sur le recours à des motifs paysagers locaux. Ici le terme « vernaculaire » venant du latin « *vernaculum* » désignerait tout ce qui était élevé, tissé, cultivé, confectionné à la maison, par opposition à ce que l'on se procurait par l'échange. Son sens se rapproche de celui des mots « autochtone » ou « indigène ». Nous proposons d'entendre par vernaculaire, le patrimoine, l'héritage, du pays, de la région.

Le modèle international serait, par hypothèse, dû au recours à des formes paysagères en rupture avec les formes régionales et qui relèveraient plutôt de ce qui est véhiculaire et a été transporté d'un endroit à un autre. Dans ce modèle, les références peuvent se faire par rapport à d'autres hôtels ou à d'autres édifices tunisiens ou non. Il serait un modèle apatride, voire universel, libéré des contraintes culturelles ou géographiques de la région de son implantation.²²⁹

Le modèle néo-vernaculaire serait par hypothèse, décrit par le recours à des formes paysagères combinant celles des deux modèles précédents. Nous tenons d'abord à préciser la notion de néo-vernaculaire. Bien qu'il s'agisse d'une notion usitée, on n'en trouve pas une définition explicite. Cependant, nous pouvons la rattacher à la notion fort employée en France : le 'néo-régionalisme'. Le régionalisme est un concept stylistique qui constitue dans la conscience identitaire du XX^e siècle, une alternative à l'idéologie dominante de la modernité. Issu de mouvements comme l'historicisme et l'éclectisme, florissants au XIX^e

²²⁹ Le modèle international décrit ici est différent du modèle architectural dit 'international'. Issu du mouvement moderne (1930 – 1980), 'le style international' fut à l'origine d'un creuset de pensées raisonnées et expérimentées et a fait naître des figures empruntées, puis déplacées en des lieux multiples. Il s'agit donc d'un courant ayant engendré des standards répétés sans cesse d'un lieu à un autre, ayant proliféré dans plusieurs territoires.

siècle, il produit, selon les cas, des architectures qualifiées de primitivistes ou folkloristes pouvant évoluer vers le style « néo-régional ».²³⁰

Les deux termes renferment les mêmes images et les démarches qui les portent sont proches. Ces deux styles sont fondés sur 'des fantasmes du passé', sur une fiction patrimoniale, sur une tradition recréée inspirée d'une géographie, d'un style d'une époque. Ils sont alors associés du point de vue formel.

Sylvia Ostrowetsky et Jean-Samuel Bordreuil définissent le 'néo-style régional' comme « un modèle culturel à la fois nostalgique et contemporain proposant une continuité, une recherche d'une filiation en même temps qu'une territorialité ».²³¹

Il nous restait donc à savoir comment caractériser chacun de ces modèles ; nous commencerons par identifier les caractéristiques présupposées du modèle vernaculaire et nous procéderons par déduction pour identifier celles du modèle international et celles du modèle néo-vernaculaire.

Nous avons vu dans le premier chapitre de cette deuxième partie consacré aux caractères paysagers de Hammamet comment Dar Sébastien, implantée dans un verger de bord de mer, a incarné le style hammamétois. Ce style inventé par Sébastien a été repris par d'autres personnalités du monde des arts.

C'est donc essentiellement à partir de Dar Sébastien et des maisons de Hammamet, pour qui la première a constitué un modèle de référence, que nous allons puiser les référents vernaculaires qui vont servir à la construction du premier modèle théorique.

Si nous appliquons à Dar Sébastien une analyse paysagère axée sur les quatre thèmes comme le stipule la grille, nous trouverons que le volume bâti de deux étages a été implanté indépendamment de la direction de la mer, celle-ci est invisible depuis la demeure comme depuis le jardin et la demeure est peu visible depuis la plage. L'accès y menant reste très discret.

L'analyse architecturale laisse voir des ouvertures voûtées en bois ou en fer forgé. Le centre de cette maison à patio, est occupé par une piscine rectangulaire à arcades. Le jardin de neuf hectares montre un tracé régulier et asymétrique traçant des parcelles de forme rectangulaire. Ces parcelles sont plantées d'arbres implantés soit d'une manière aléatoire soit en alignement.

²³⁰ Loyer François, Toulhier Bernard (sous la direction de), *Le régionalisme, architecture et identité*, Monument du patrimoine, Paris, 2001, p.180.

²³¹ Ostrowetsky Sylvia, Bordreuil Jean-Samuel, *Le néo-style régional, reproduction d'une architecture pavillonnaire*, Dunod, collection espace et architecture, Paris, 1980, p.8.

Les allées du jardin sont peu larges et délimitées de part et d'autre par des bordures blanchies à la chaux.²³²

La coupole est l'un des motifs présents à Dar Sébastien notamment comme mode de couverture du Mausolée qui fut la première construction du site. Les coupoles ou '*Koubba*' sont à côté des voûtes les modes de couvertures des maisons de la médina, qui créent une diversité de volumes, de surfaces planes ou courbes et laissent voir du côté mer, des lignes dominantes d'horizon faites de lignes droites et courbes.²³³

C'est ainsi que nous identifions les traits généraux mais aussi discriminants²³⁴ formulant le modèle vernaculaire. Afin de conserver le même gabarit que les maisons de Hammamet, les hôtels ces derniers devront multiplier les volumes architecturaux afin de ne pas dépasser les deux ou les trois étages.

C'est donc par opposition à ces traits vernaculaires que sera construit théoriquement le modèle international : celui-ci sera décrit par un hôtel composé d'un seul bloc architectural, de plusieurs étages et implanté en fonction de la direction de la mer. Les façades symétriques aux ouvertures rectangulaires seraient rehaussées de terrasses planes. La piscine devrait être implantée en bord de mer et arborer une forme complexe. La mer devrait être visible depuis l'espace extérieur et les bâtiments de l'hôtel devraient l'être depuis la mer.

Quant à l'aménagement paysager, il devrait décrire une composition aux allées plus larges, ne présentant pas de dénivellations par rapport aux parcelles qui seraient couvertes de pelouses et abriteraient une palette végétale implantée d'une manière organisée. Les lignes dominantes d'horizon, enfin, devraient être composées de lignes droites et anguleuses.

Le modèle néo-vernaculaire, serait né de la combinaison de critères vernaculaires et internationaux. L'analyse paysagère explicitera cette forme de métissage.

²³² Les murets soutenant les terre-pleins sont en fait l'une des caractéristiques du jardin arabo-musulman. Voir Baridon Michel, *Les Jardins, Paysagistes – Jardiniers – Poètes*, Ed. Robert Laffont, 1998.

²³³ Voir fiche de Dar Sébastien en annexes

²³⁴ Leur absence induirait une exclusion du modèle vernaculaire

Conclusion

Nous avons essayé d'identifier et de justifier en premier lieu le choix d'un corpus de quarante hôtels sur lequel va être appliquée la méthode d'analyse paysagère. Nous avons présenté ensuite les quatre axes principaux regroupant les vingt-et-un critères descriptifs composant la grille d'analyse. Cette grille sera appliquée à chacun de ces hôtels et le dépouillement de l'ensemble des fiches aboutira à la constitution de familles que réuniront des caractéristiques communes et qu'on cherchera à modéliser avec des schèmes simplifiés.

Ces caractéristiques se référeront aux modèles fondés par hypothèse, à savoir, le modèle vernaculaire, le modèle international et le modèle néo-vernaculaire.

Nous chercherons la vérification empirique de ces modèles théoriques, nous les détaillerons dans les chapitres suivants et nous avancerons à chaque fois les arguments de ces filiations.

- CHAPITRE III -

LE MODELE VERNACULAIRE

L'analyse paysagère appliquée à l'ensemble du corpus a permis d'identifier une quinzaine d'hôtels dotés d'espaces extérieurs hôteliers présentant des caractéristiques communes que nous avons classées sous le modèle vernaculaire et désigné par hôtels-jardins.²³⁵ Nous allons entamer ce chapitre par la présentation des traits généraux représentant cette première catégorie d'hôtels à travers le repérage des régularités récurrentes dans leurs espaces extérieurs. Nous exposerons ensuite les variations de certains traits spécifiques en donnant quelques notions quantitatives qui nous mèneront à l'identification de sous-catégories d'espaces extérieures vernaculaires.

1. Les espaces extérieurs vernaculaires, les grandes lignes

Nous allons esquisser à travers ce paragraphe les grandes lignes définissant le modèle vernaculaire en nous intéressant d'abord à l'organisation spatiale des bâtiments résidentiels, puis aux traits de l'expression architecturale et à leur mode d'insertion dans le site et enfin à la nature de leur aménagement paysager.

Le premier constat concerne l'organisation spatiale des volumes architecturaux. En effet, l'analyse topologique des plans des hôtels-jardins prouve que les bâtiments résidentiels sont disposés de manière à couvrir toute l'étendue du terrain sachant que cette superficie varie entre quatre et huit hectares.

Ces multiples bâtiments, dont le nombre n'est jamais inférieur à six, sont organisés selon une orientation parallèle ou perpendiculaire. Ils présentent des formes géométriques élémentaires et disposés selon des axes multidirectionnels indépendamment de la direction de la mer.

L'observation in situ des hôtels-jardins montre que ceux-ci sont constitués de plusieurs pavillons résidentiels de faible hauteur ne dépassant jamais les trois étages. La multiplication des bâtiments résidentiels a permis de fragmenter les volumes architecturaux en grappes de petites unités et de créer par leur répétition un rythme horizontal contribuant à l'unité de l'ensemble de l'hôtel. (Voir figure 43)

²³⁵ La liste complète des quinze hôtels illustrant ce modèle est jointe en annexes.

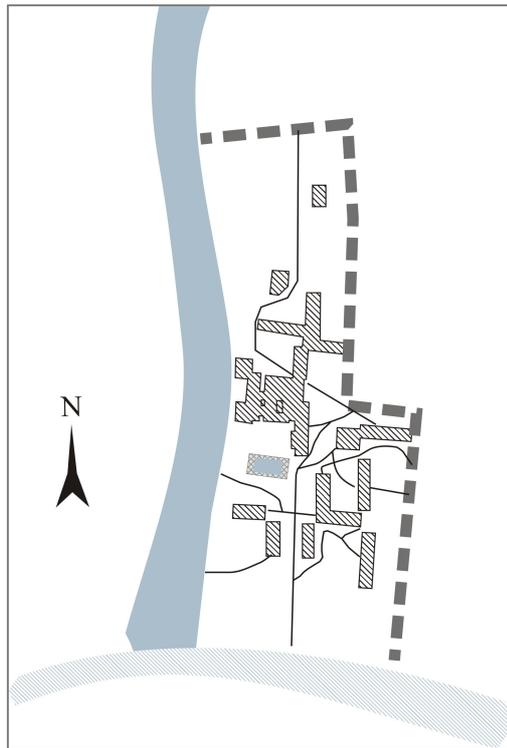


Figure 43 : représentation schématique de l'organisation spatiale de type vernaculaire

L'analyse architecturale de ces unités résidentielles montre que toutes leurs façades sont blanches. Ces façades sont rehaussées d'éléments de couvertures constituées soit de voûtes soit de coupoles disposées en série. De couleur blanche également, on les retrouve sous des formes et des proportions variables selon les groupes d'hôtels.

Les ouvertures sont constituées par des portes en bois à un battant et des fenêtres. Ces fenêtres sont souvent rectangulaires, de petite taille et accompagnées de grilles planes en fer forgé quand ce ne sont pas des fenêtres à moucharabieh. Mais lorsque les façades comportent deux ou trois étages, les ouvertures sont constituées de loggias voûtées accompagnées de portes-fenêtres et de balustrades en bois. (Voir Figures 44 et 45)

Les éléments de décors ornant les façades ne sont pas très nombreux et sont limités aux colonnes, à la céramique murale, à l'encadrement des portes ou de fenêtres en pierre taillée et aux tuiles vertes ou bleues.

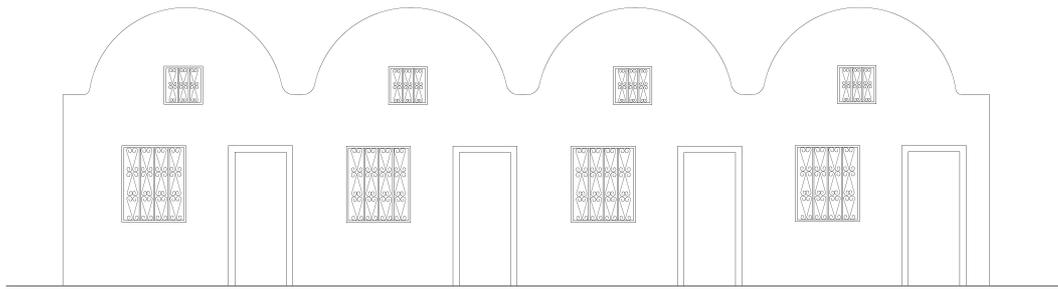


Figure 44 : Schéma d'une façade de type vernaculaire à un étage avec porte en bois et fenêtres à grilles en fer forgé

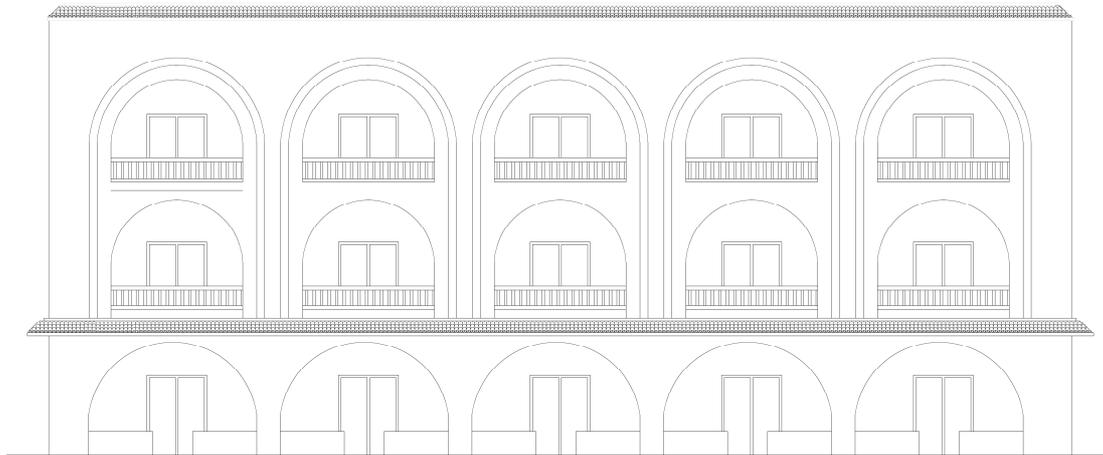


Figure 45 : Schéma d'une façade à trois étages avec loggias voûtées et portes-fenêtres en bois

Dans les hôtels-jardins, la mer est invisible depuis l'espace extérieur et les façades des hôtels sont peu ou pas visibles de la plage. Aperçues depuis celle-ci, les lignes dominantes d'horizon sont donc faites de silhouettes végétales associées aux lignes droites et courbes des masses bâties. (Voir figure 46)



Figure 46 : Profil-type du côté mer fait d'associations végétales et de lignes droites et courbes

L'examen attentif des plans des hôtels-jardins démontre que la piscine n'est pas implantée en bord de mer. Les piscines montrent des formes simples dérivées du carré ou du rectangle et sont accompagnées de kiosques ou d'arcades. Elles sont aménagées dans des espaces semi-clos dont elles constituent les centres respectifs ce qui marque encore plus l'introversion des hôtels-jardins. Elles sont dans tous les cas à l'écart des principaux axes de circulation mais surtout de celui qui mène à la mer. (Voir figure 47)

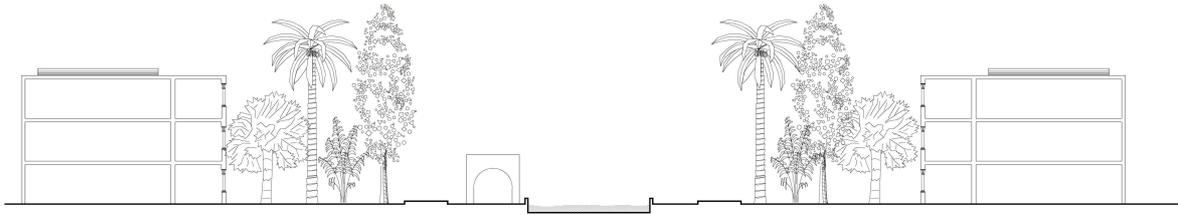


Figure 47 : Profil schématique illustrant l'agencement entre les bâtiments, la végétation et la piscine

L'examen des plans des hôtels et de leurs aménagements extérieurs démontre que le tracé du jardin est régulier mais asymétrique et ne fait pas partie d'une composition d'ensemble. Il est dicté par celui des allées qui ont alors pour rôle de relier les différents bâtiments résidentiels entre eux et à la mer. Ces allées d'une largeur réduite à deux mètres sont délimitées par des bordures d'une vingtaine de centimètres de hauteur et délimitent des parterres de formes carrée ou rectangulaire plus ou moins régulières. Ces jardins compartimentés possèdent un tracé régulier qui rappelle l'organisation des vergers caractéristiques de la région de Hammamet. (Voir figure 48)

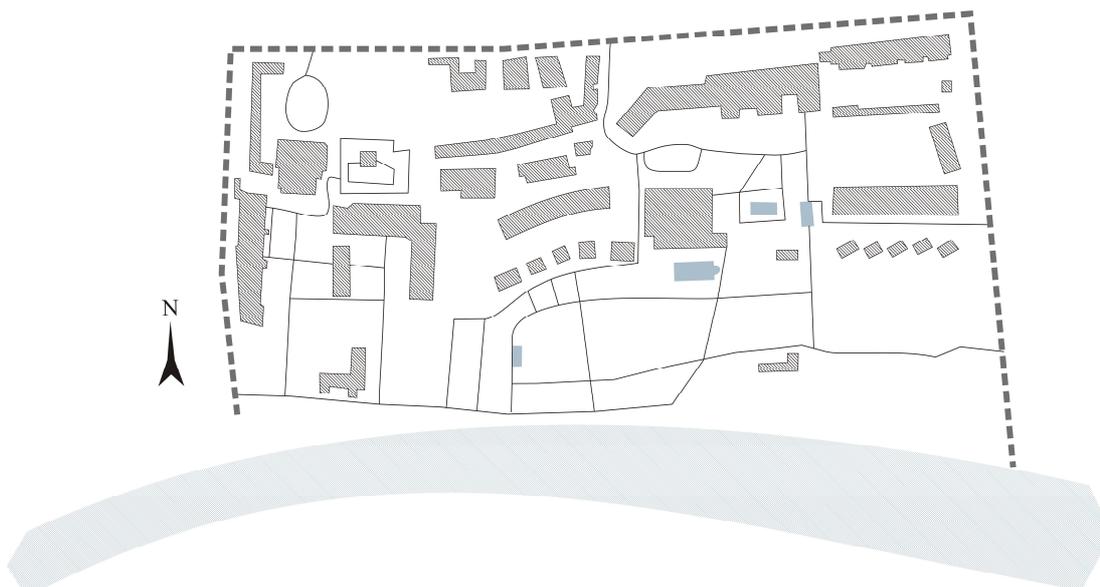


Figure 48 : Tracé du jardin délimitant des parcelles de forme irrégulière

Le jardin se présente comme une réunion de parcelles aménagées isolées. A l'intérieur de ces parcelles, les arbres sont disposés soit en alignement soit d'une manière aléatoire. En effet, les arbres sont disposés en groupements simples et volontaires sans considération de leurs ports, de leur hauteur ou de leur texture. Ces arbres d'une texture assez dense dépassent de leur hauteur celle des bâtiments résidentiels et cachent partiellement les façades des divers bâtiments résidentiels. Les cyprès, les orangers, les bigaradiers, les caroubiers, les ficus, les acacias, les eucalyptus et même les figuiers de barbarie constituent la courte liste des arbres que l'on retrouve dans ces jardins.

Le mouvement des plantations et le tracé rectiligne des allées peu larges permettent de cadrer les vues et de les orienter vers des éléments décoratifs ou simplement des arbres placés en isolé.

Les structures végétales existantes dans les espaces extérieurs engendrent également la création de différents plans et d'arrêter les vues comme c'est le cas des masses végétales de bord de mer. Implantées sous forme de bandes boisées, elles ont pour rôle de séparer partiellement ou totalement l'enceinte de l'hôtel de la plage. D'une manière plus figurative, le plein assuré par le volume des masses végétales contraste avec le vide de la mer. (Voir figure 49)

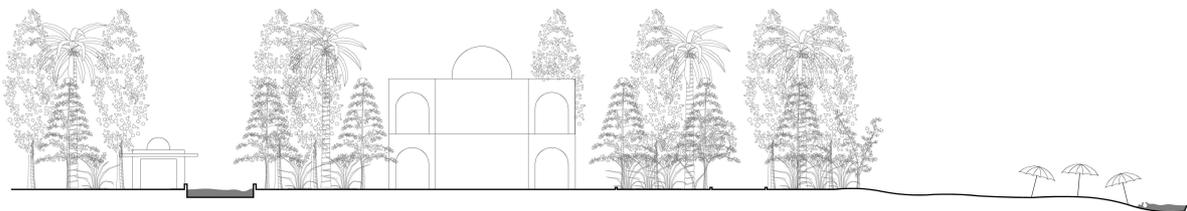


Figure 49 : Coupe schématique montrant l'agencement entre la piscine, les bâtiments résidentiels et la végétation de bord de mer

Pour résumer un espace extérieur vernaculaire, nous dirons qu'il est défini par un ensemble de masses bâties de faible hauteur occupant toute la surface du terrain indépendamment de la direction de la mer. Il comprend des jardins au tracé asymétrique et aux masses végétales imposantes dépassant la hauteur des bâtiments. Ces masses végétales jouent le rôle d'écran limitant la visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur et de l'hôtel à partir de la plage. Ceci a pour effet de dissocier ces deux espaces, de clôturer l'espace extérieur et de marquer son introversion. L'ensemble de ces caractéristiques est illustré par le graphe de la figure 50.

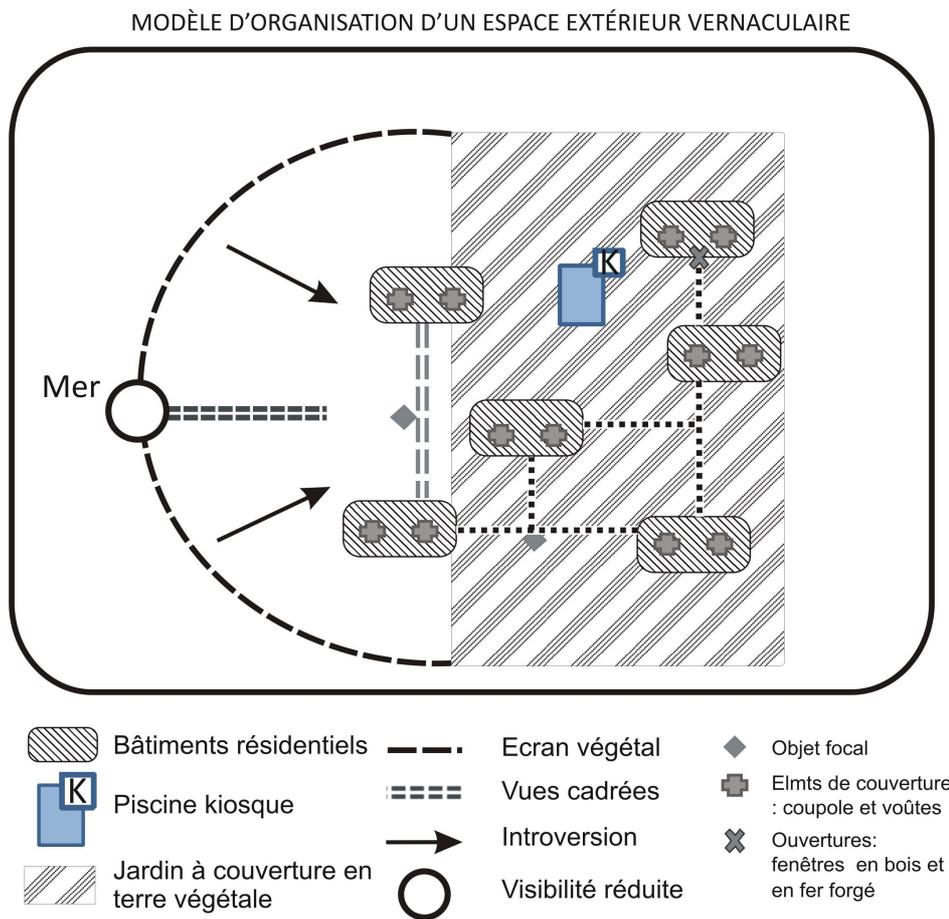


Figure 50 : Schéma représentatif du modèle d'organisation d'un espace extérieur vernaculaire

2. Les principales variations des traits propres au modèle vernaculaire

Nous avons essayé dans le paragraphe précédent de décrire le dénominateur commun à tous les espaces extérieurs du type vernaculaire, nous voulons dégager dans ce qui suit, un outil supplémentaire pour la reconnaissance des variantes au sein de ce même modèle. Cette approche présuppose la prise en compte des principaux thèmes sur lesquels porte notre analyse, à savoir la distribution spatiale, l'expression architecturale, l'insertion dans le site et l'aménagement paysager, autant de thèmes qui nous permettront d'affiner cette typologie et de décider du classement dans une sous-catégorie ou une autre.

2.1. L'organisation spatiale des volumes architecturaux

L'analyse topologique des hôtels-jardins a déjà montré que les bâtiments résidentiels sont disposés de manière à couvrir toute l'étendue du terrain et qu'ils sont conçus sur la base d'un modèle répétitif d'unités semblables. Cette analyse montre cependant que ce schéma général peut faire défaut notamment dans le cas où les unités d'habitation sont accolées les unes aux autres et qu'elles forment des implantations linéaires contigües se diffusant dans plusieurs directions de l'espace. Ce type d'agencement se vérifie à travers trois exemples, celui de l'hôtel *Sindbad* construit en 1965, celui de l'hôtel *Méditerranée* construit en 1970 et enfin de celui de *Bel Azur* construit en 1973. Les vues en plan peuvent donner l'illusion d'une implantation en un seul bloc, nous en faisons une illustration dans la figure 51 ci-dessous.

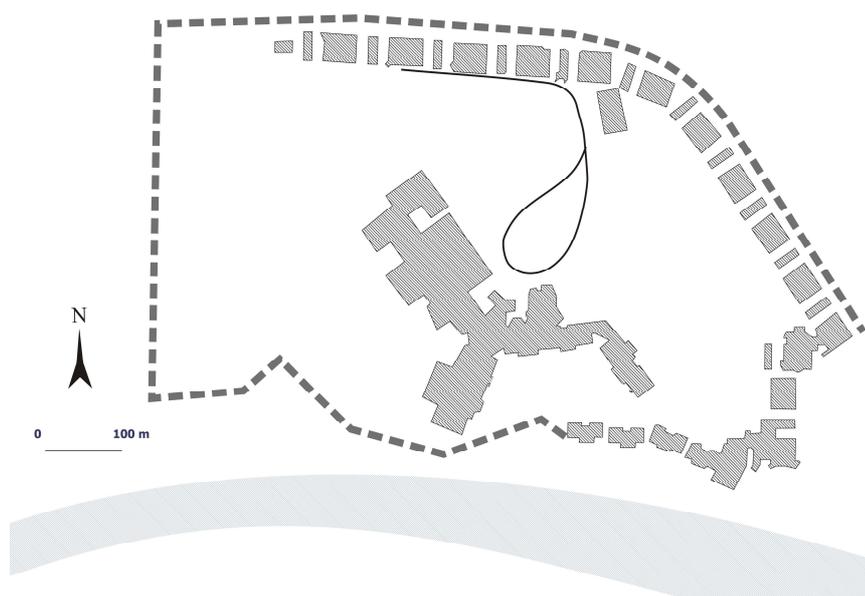


Figure 51 : Implantation du volume architecturale en un seul bloc, le cas de l'hôtel *Bel Azur*

Le schéma général de l'organisation spatiale se vérifie dans le reste des cas, c'est-à-dire pour les douze autres hôtels appartenant au modèle vernaculaire. Ceux-ci peuvent constituer cependant deux groupes distincts si l'on considère leur mode d'implantation. Le premier groupe majoritaire est constitué de huit espaces extérieurs où les volumes architecturaux sont disposés selon un rapport orthogonal ou parallèle où nous ne pouvons dégager une composition d'ensemble. Ce type d'agencement contredit celui du deuxième groupe d'espaces extérieurs où les volumes architecturaux sont disposés en grappes décrivant un ensemble d'éléments plus structurés. Ceci dans la mesure où la disparition d'un de ses éléments créerait un déséquilibre certain de la composition. Il est vérifié dans le cas des hôtels *El Khayem* (1968), *Yasmina* (1969), *Baie du soleil* (1971) et le *Sheraton* (1971). (Voir figures 52 et 53)

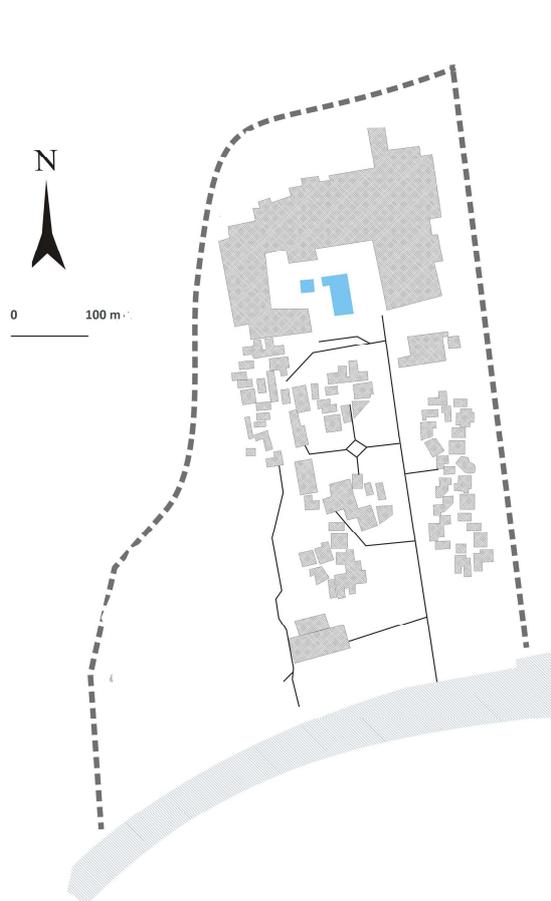


Figure 52 : l'hôtel *El Khayem* (1968)

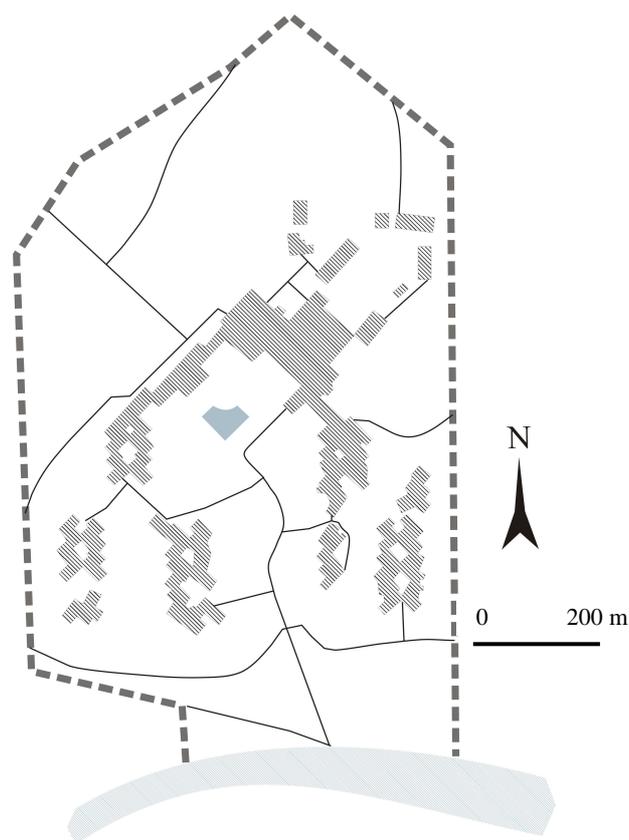


Figure 53 : l'hôtel *Sheraton* (1971)

Nous n'avons pas pris le nombre d'étages comme un élément de classification à part entière dans la mesure où plusieurs hôtels combinent des bâtiments à différentes hauteurs allant de un à trois étages. Néanmoins le graphe suivant va présenter les corrélations entre les différentes caractéristiques de distribution spatiale du modèle vernaculaire. (Voir figure 54)

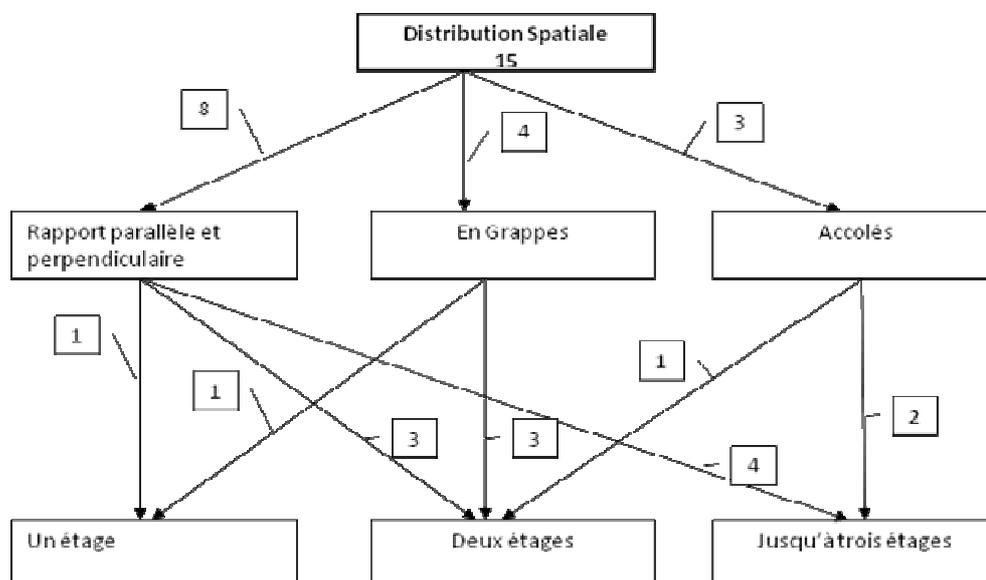


Figure 54 : Graphe des corrélations entre les différentes caractéristiques du mode de distribution spatiale dans le modèle vernaculaire

2.2. L'expression architecturale

L'analyse des façades des bâtiments résidentiels des hôtels-jardins laisse voir des caractéristiques communes aussi bien au niveau des éléments de couverture que des ouvertures, ceci n'exclut cependant pas quelques exceptions dans la mesure où ces formes architecturales varient ou font défaut. Ainsi, sept hôtels du modèle vernaculaire à l'image de l'hôtel *Samira*, celui de *Baie du soleil* et celui de *Méditerranée*²³⁶ ont une façade unique, les huit restants laissent voir deux types de façades à différentes hauteurs, à différentes ouvertures et avec différents modes de couverture.

Si nous prenons l'exemple des éléments de couverture, nous remarquons que ceux-ci ne sont totalement absents que dans un seul cas celui de l'hôtel *Abou Nawas* tandis que seuls les toitures de l'hôtel *El Fourati*, sont surmontées de coupoles uniques ou disposées en série. (Voir figures 55 et 56)

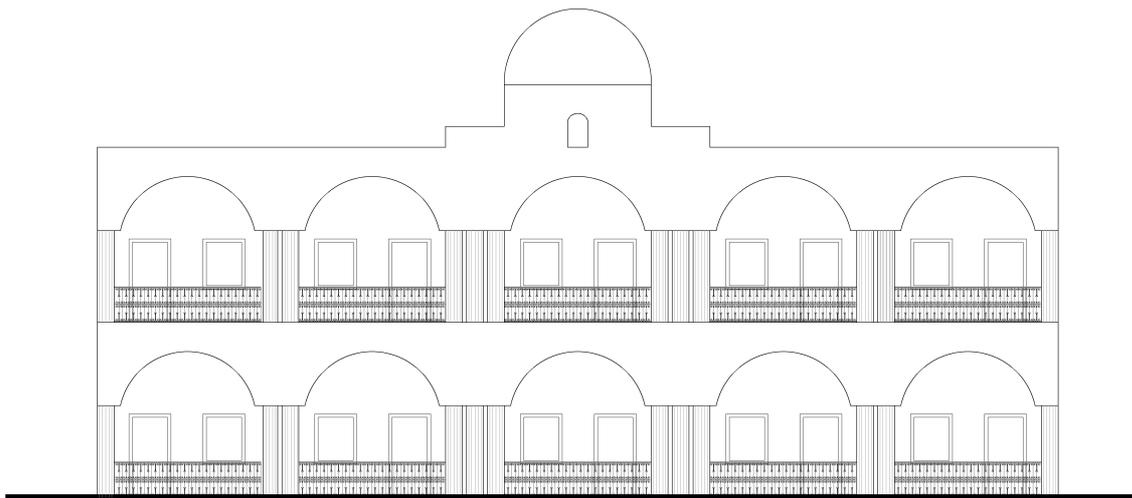


Figure 55 : Façade de l'hôtel *El Fourati* à coupole unique, les galeries au rez-de-chaussée et à l'étage

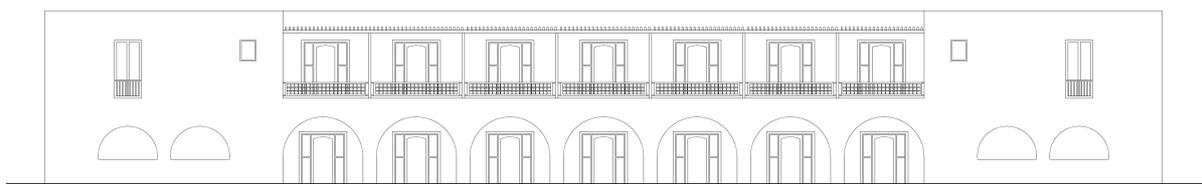


Figure 56 : Façade de l'hôtel *Abou Nawas* non rehaussée d'éléments de couverture

²³⁶ Les quatre hôtels restants sont : *Abou Nawas*, *le Sheraton*, *le Yasmina* et *El Fell*

Afin de détailler tous les éléments qui décrivent l'expression architecturale du modèle vernaculaire, nous avons comparé les différents types de façades présentant certaines régularités formelles. Nous avons pu de la sorte relever quatre types architecturaux. Chacun des quinze hôtels-jardins peut contenir un ou deux des types identifiés comme nous avons pu le signaler plutôt. Le premier type architectural, présent dans huit cas, est caractérisé par des unités d'habitation construites sur un seul étage, chacune d'entre elles étant rehaussée d'une voûte. Les façades sont dotées d'ouvertures caractéristiques constituées de portes en bois flanquées d'une part ou d'une autre d'une fenêtre avec grilles en fer forgé comme à l'hôtel *Samira* ou à l'hôtel *El Bousten* ou d'une fenêtre en moucharabieh comme à l'hôtel *Dar Khayem* ou encore à l'hôtel *Bel Azur*. (Voir figures 57 et 58)

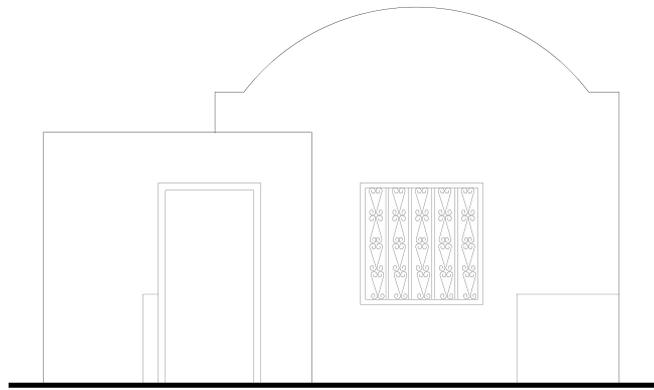


Figure 57 : Façade de l'hôtel *Samira*, porte en bois et fenêtre en fer forgé

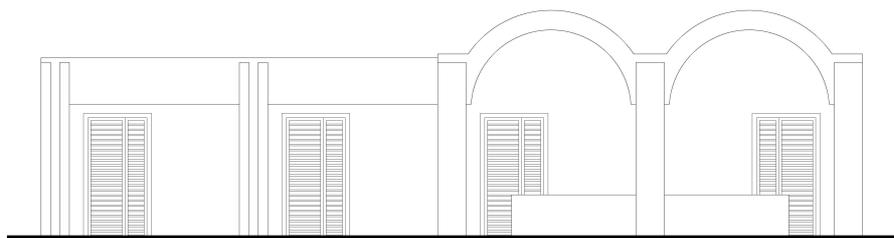


Figure 58 : Façade de l'hôtel *Bel Azur*, porte fenêtre en moucharabieh

Le deuxième type architectural est constitué d'unités d'habitation à deux étages, où les voûtes sont disposées en série et confondues avec les loggias de l'étage supérieur. Les ouvertures sont dans ce cas constituées de portes-fenêtres en bois et les balustrades quand elles existent

sont faites avec ce même matériau. Ce schéma trouve son illustration à l'hôtel *Sindbad*, à l'hôtel *Dar Khayem* ou encore à l'hôtel *Yasmina*. (Voir figures 59 et 60)

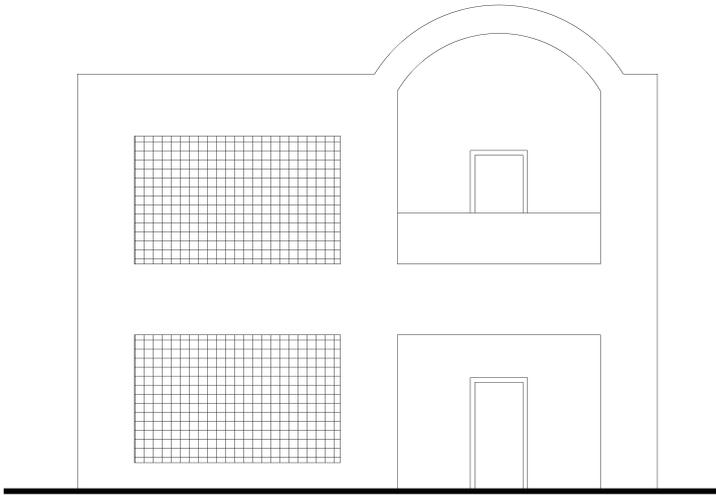


Figure 59 : Façade de l'hôtel *Sindbad*

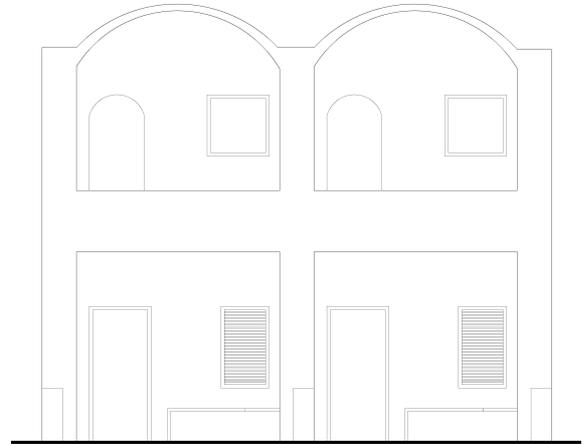


Figure 60 : Façade de l'hôtel *Yasmina*

Le troisième type architectural que nous avons repéré peut être démontré à travers le cas des hôtels *les orangers*, *Parc plage* et *El Bousten* qui présentent des unités d'habitation à deux étages et dans lesquels les loggias voûtées accompagnées des balustrades et des portes-fenêtres en bois se succèdent. (Voir figure 61)

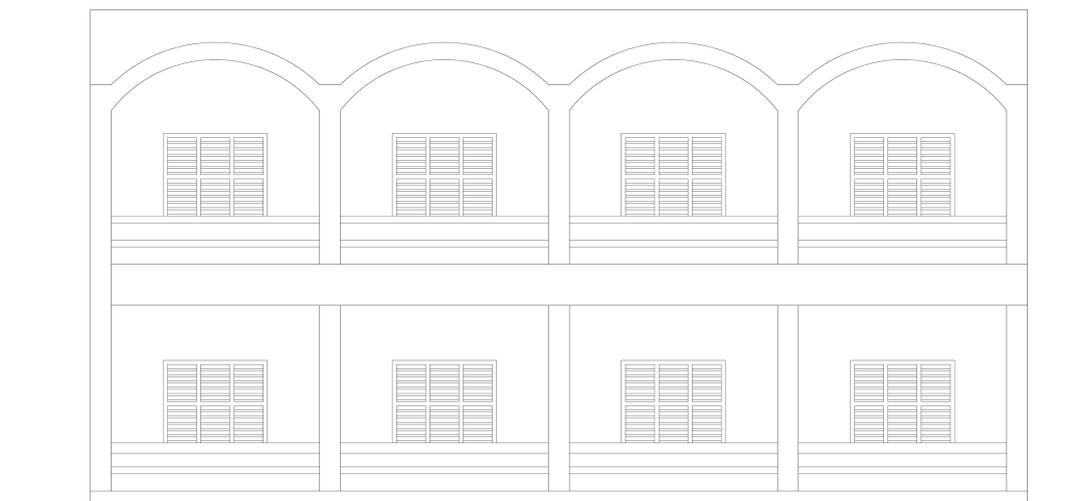


Figure 61 : L'une des façades de l'hôtel *El Bousten*

Le quatrième type architectural décrit des unités d'habitation édifiées sur deux ou trois étages et où les loggias voûtées alternent avec des loggias rectangulaires et où les voûtes quand elles existent sont doubles mais ne couvrent pas systématiquement toute la toiture. Cet archétype est représenté par les façades des hôtels le *Miramar* et *El Fell*. Exceptionnellement l'hôtel Méditerranée présente des voûtes disposées en série. (Voir figure 62)

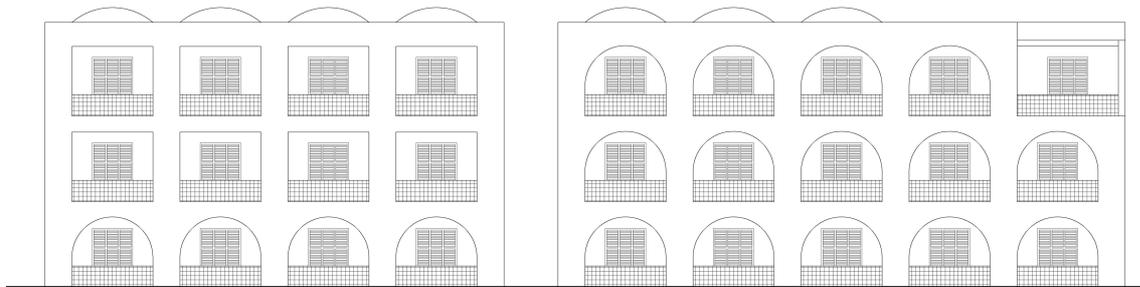


Figure 62 : Façade de l'hôtel Méditerranée

Néanmoins nous pouvons signaler l'existence d'un cinquième type architectural et bien qu'il soit unique, il mérite d'être cité. Ce type est représenté par les façades de l'hôtel Sheraton qui sont construites deux étages, ne comportent pas de loggias mais de simples balcons, leur seule particularité réside dans leurs toitures que surmontent des voûtes. (Voir figure 63)

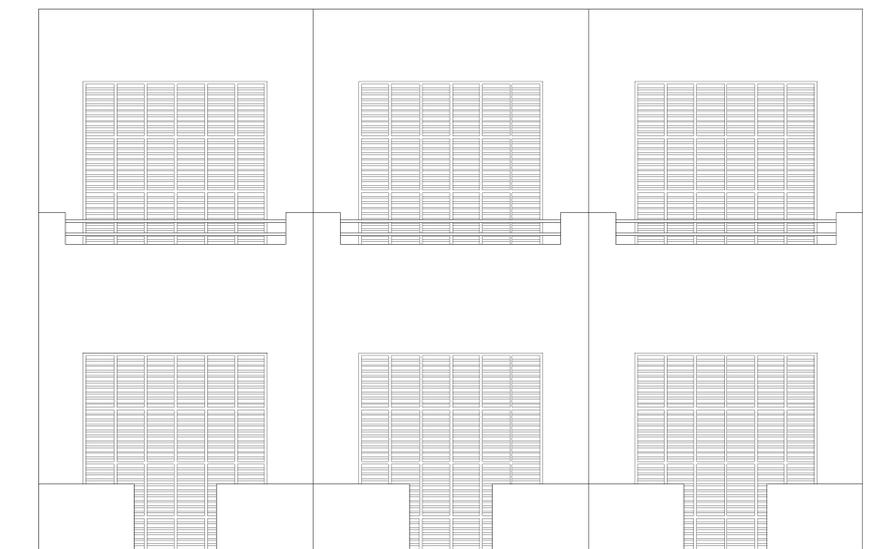


Figure 63 : Façade de l'hôtel Sheraton

2.3. L'insertion dans le site

Le mode d'insertion dans le site des hôtels-jardins, caractérisé par une implantation des volumes architecturaux indépendante de la direction de la mer, se vérifie dans les onze cas parmi les quinze étudiés. Les quatre restants à savoir l'hôtel *Sindbad*, l'hôtel *Bel Azur*, l'hôtel *Abou Nawas* et l'hôtel *Méditerranée*, affichent une disposition qui traduit une certaine corrélation avec celle-ci ; l'agencement des bâtiments résidentiels s'est fait d'une manière linéaire ou oblique de manière à favoriser des vues sur mer. (Voir figure 64 et 65)

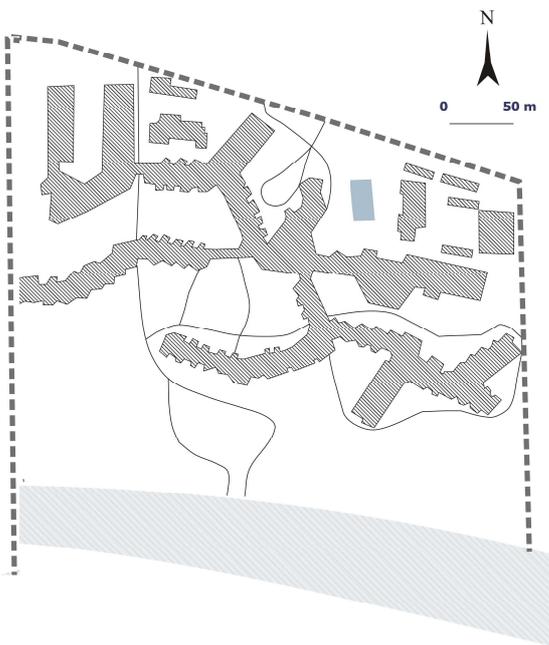


Figure 64 ; Agencement linéaire
L'hôtel Sindbad

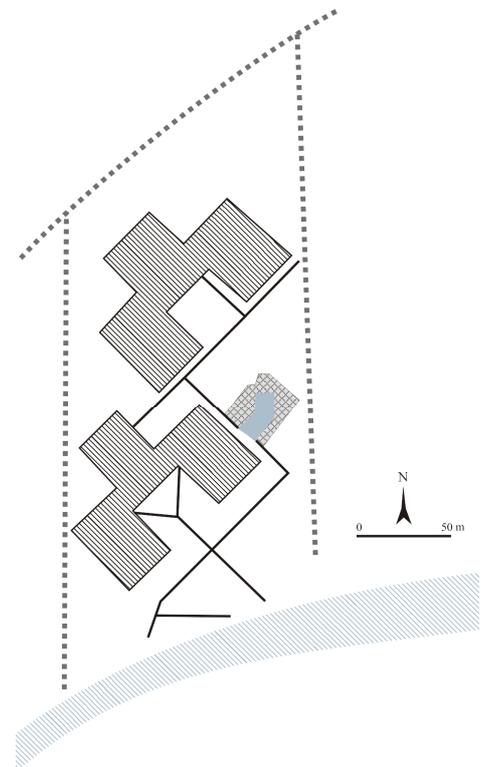


Figure 65 : Disposition oblique
L'hôtel Abou Nawas

L'observation des profils du côté de la mer des hôtels-jardins laisse voir trois types de configurations. La première offre un front de mer totalement végétalisé et les bâtiments de l'hôtel sont de ce fait peu visibles. La deuxième décrit un front de mer où la végétation laisse entrevoir par endroits les masses blanches des bâtiments de l'hôtel. Dans le troisième type de profils, les bâtiments résidentiels ne sont que partiellement visibles, nous observons cependant un front de mer minéralisé dû à l'implantation d'arcades ou de galeries en bord de mer. Nous allons illustrer ces deux derniers cas. (Voir figures 66 et 67)



Figure 66 : Hôtel partiellement visible (Le Méditerranée)

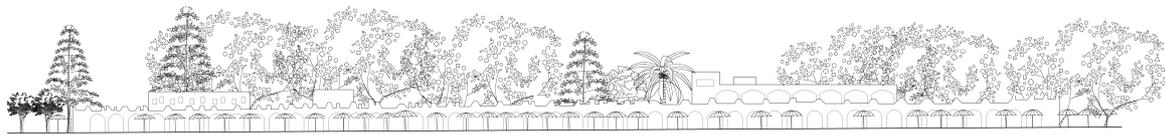


Figure 67 : Hôtel avec un front minéralisé avec des arcades de bord de mer, les bâtiments résidentiels sont invisibles

Le dernier critère qui a trait au mode d'insertion dans le site concerne l'implantation et la forme des piscines, ces dernières sont de simples formes rectangulaires de dimension moyenne d'une dizaine de mètres de largeur pour une vingtaine de mètres de longueur. Dans huit cas sur les quinze étudiées, ces piscines sont accompagnées de kiosques à coupoles ou d'arcades et de galeries et dans seulement quatre cas, la piscine est implantée directement en bord de mer notamment à l'hôtel *Samira*, à l'hôtel *Bel Azur*, à l'hôtel *Parc plage* et enfin à l'hôtel *El Bousten*. (Voir figure 68)

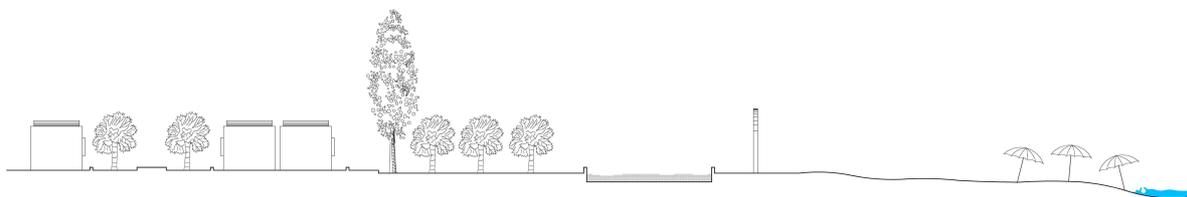


Figure 68 : Profil de l'hôtel *El Bousten* vers la mer, l'agencement entre les bâtiments, le verger et la piscine

2.4. L'aménagement paysager

Le quatrième volet auquel nous nous sommes intéressés lors de notre analyse des espaces extérieurs hôteliers concerne les différents types d'aménagement paysager. L'examen attentif des tracés de ces aménagements démontre qu'ils sont conçus de manière à relier les bâtiments résidentiels entre eux et aux espaces collectifs et éventuellement à la mer. Ils ont de ce fait un rôle plus fonctionnel que décoratif et les différentes allées du jardin sont confondues avec des structures de communication. Ces structures s'apparentent à deux modèles généraux, l'un dérivé d'une structure linéaire non hiérarchisée qui se multiplie jusqu'à former un modèle en résille comme dans le modèle général. L'autre s'identifiant à un système arborescent hiérarchisé qui adopte plusieurs degrés de complications comme le tracé desservant les hôtels disposant de bâtiments disposés en grappes.

Ceci étant, assimiler un aménagement paysager à un tracé est quelque peu réducteur. Aussi nous nous sommes intéressés aux couvertures végétales qui habillent les parterres. Celles-ci montrent une grande uniformité par le choix peu nombreux des espèces arborescentes et par leur mode de disposition tel que nous l'avons esquissé dans la description du modèle général. L'oranger ou le bigaradier, le citronnier, le figuier, le laurier, le citronnier, le cyprès, l'olivier, l'acacia, l'eucalyptus, sont plantés.

Il convient aussi d'insister sur la dénivellation que présentent toujours les allées et les parterres. Nettement limitées par ces allées qui les encaissent, les parterres, formés de terre végétale, ressemblent à des pots. La présence de pelouses, qui est exceptionnelle dans les hôtels-jardins, n'a été relevée que dans trois hôtels uniquement.

S'agissant de jardins compartimentés constitués de plusieurs plans successifs, nous avons pu mettre en évidence trois types de jardins qui se distinguent du schéma général et que nous avons qualifiés de jardins-patios, de jardins vergers et de jardins privés.

2.4.1. Jardins- patios (de *Samira*, de *Dar Khayem* et de *Sheraton*)

Les jardins-patios se retrouvent dans six cas parmi les quinze hôtels étudiés, nous ne pouvons donc les ignorer même s'ils se divisent eux aussi en deux catégories. La première peut être représentée par les patios de l'hôtel *Miramar* et de l'hôtel *El Fourati* qui sont fortement minéralisés puisque entièrement revêtus de marbre et centrés chacun par une fontaine.

La deuxième catégorie est celle des patios localisés dans les hôtels Samira, Dar Khayem, Sheraton mais aussi Baie du soleil. Ces jardins-patios présentent des configurations différentes. Ils peuvent être constitués d'un parterre unique de forme carré autour d'un oranger comme dans le cas de l'hôtel Yasmina, comme ils peuvent être organisés par quatre parterres que découpent deux allées perpendiculaires. La végétation peut y être implantée de manière symétrique ou d'une manière aléatoire, nous en faisons une illustration dans les schémas ci-dessous. (Voir figure 69)

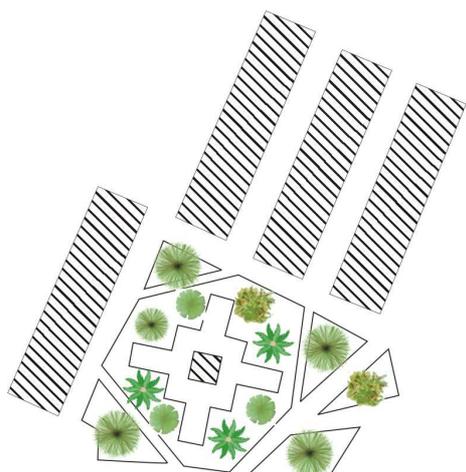


Figure 69 : Vue en plan et photo du jardin-patio de l'hôtel Samira
Les parterres sont délimités par une bordure basse, la végétation y est implantée de manière aléatoire. Le croisement des deux allées est marqué par un kiosque.

2.4.2. Jardin verger de Sindbad - Jardin verger des Orangers, de Parc Plage et d'El Bousten

Le deuxième type de jardins caractérisant les aménagements paysager des hôtels-jardins n'est autre que le jardin –verger. Celui-ci est identifiable sur les photos aériennes qui laissent voir un tracé en trames délimitant des parcelles de forme carré ou rectangulaire plus ou moins régulière rappelant celle des vergers. Il l'est également in situ par les essences fruitières disposées en un mail régulier donc à une distance égale les unes des autres et par l'alignement des cyprès qui servent de fond à ces jardins. Ces jardins apparaissent dans quatre hôtels-jardins. Si dans les cas des hôtels *Parc Plage* et *les Orangers*, ils comportent un maillage simple constitué d'orangers et d'oliviers, ils ont dans le cas des hôtels *El Bousten* et le *Sindbad*, une palette végétale plus diversifiée comprenant de plus des palmiers, des figuiers,

des casuarinas et même des figuiers de Barbarie. Ces alignements d'arbres bordent des allées qui sont comme dans la plupart des cas dans les hôtels-jardins, surélevées par rapport aux parcelles qu'elles délimitent. (Voir figure 70 et 71)



Figure 70 : Photo du jardin-verger des orangers

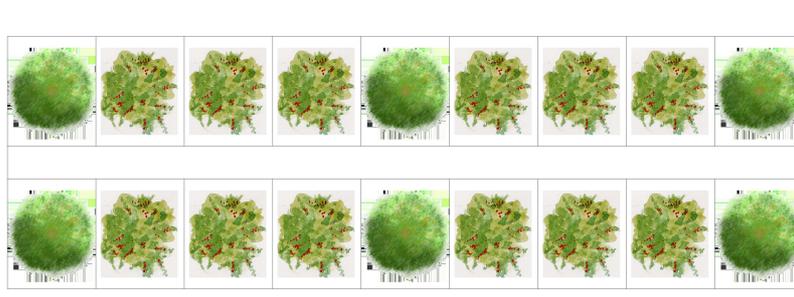


Figure 71 : Détail de plantation du verger ; une rangée d'oliviers pour trois rangées d'orangers

Jardins privés

Ces jardins accompagnent les bâtiments résidentiels à un seul étage et se retrouvent dans les parties les plus privatisées des hôtels-jardins et dont les accès sont réservés aux occupants de ces bâtiments. Il s'agit en effet, de petits jardins symétriques situés devant les unités résidentielles et sont caractérisés par une symétrie de part et d'autre des façades. Ce degré de symétrie ne s'étend cependant pas aux plantations des parterres, celles-ci sont plantées soit d'une manière aléatoire soit en isolé ; chaque compartiment comprend par exemple, un oranger, un palmier et une agave répétés de manière à créer un rythme le long des façades. (Voir figure 72)

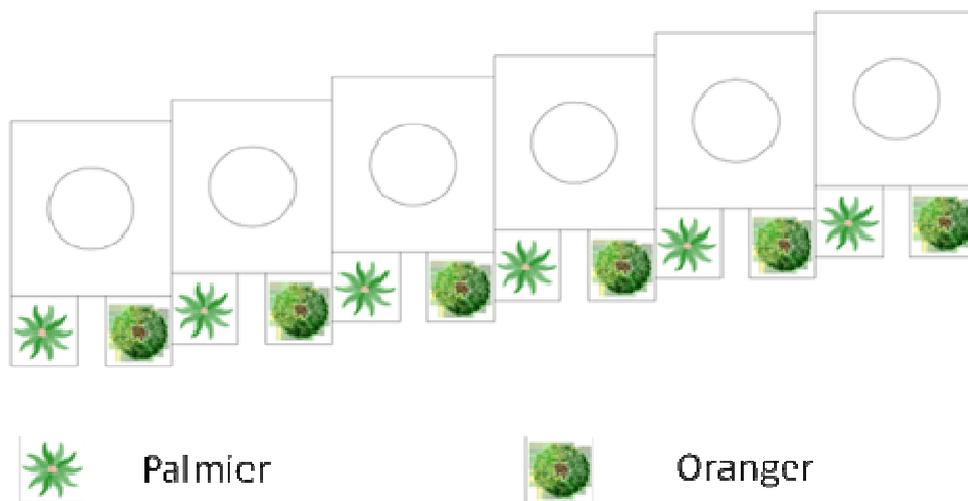


Figure 72 : Jardins propres à chaque unité d'habitation. Chacun comprend un palmier et un oranger
Exemple de l'hôtel Sindbad

3. L'identification de sous-catégories

Nous avons pu voir dans le paragraphe précédent, les principales variantes des traits propres au modèle vernaculaire et prouvé que derrière le modèle général vérifié par huit hôtels parmi les quinze étudiés, se cachent différents modes d'organisation spatiale, d'expression architecturale, d'insertion dans le site et d'aménagements paysagers. L'analyse croisée des quatre principaux thèmes que nous venons d'énumérer, a permis de dégager des sous-variantes, elles sont dans le cas du modèle vernaculaire au nombre de deux.

3.1. Le modèle vernaculaire de type groupé²³⁷

Afin d'esquisser cette catégorie du modèle vernaculaire, nous commencerons par exposer les caractères exclusifs responsables de cette classification. Nous nous intéresserons ensuite aux caractères communs partagés avec les autres représentants du modèle vernaculaire.

Ce modèle vernaculaire de type groupé, représenté par quatre hôtels, doit son originalité au mode d'organisation spatiale qui rassemble plusieurs unités résidentielles à deux étages s'articulant autour d'un patio de forme carrée ou légèrement rectangulaire. Ces patios sur lesquels donnent toutes les ouvertures, desservent les bâtiments résidentiels attenants. Ils sont centrés par des jardins-patios tel que nous l'avons décrit dans le paragraphe précédent. (Voir figure 73)



Figure 73 : Organisation spatiale de type groupé et détail des unités d'habitation autour d'un patio

²³⁷ Par référence à la typologie de l'habitat groupé : maison traditionnelle organisée autour d'un patio

Ce modèle rejoint pour le reste de ses attributs les caractéristiques du modèle général en matière d'expression architecturale, d'insertion dans le site et d'aménagement paysager. En effet, les façades blanches sont rehaussées de voûtes, les portes en bois à un battant sont accompagnées de fenêtres en bois et en fer forgé. La mer reste invisible à partir de l'espace extérieur, la piscine de forme rectangulaire est à l'écart du bord de mer et vu de la plage, les divers bâtiments résidentiels groupés restent peu visibles, le profil laisse toujours entrevoir des lignes droites et courbes à travers la masse dense de la végétation du bord de mer. L'aménagement paysager est caractérisé à part les jardins-patios par un tracé asymétrique, des allées peu larges délimitant des parcelles revêtues de terre végétale.

3.2. Le modèle vernaculaire de type linéaire

La deuxième sous-catégorie représentée par trois hôtels à savoir le *Sinbad*, le *Bel Azur* et le *Méditerranée*, ils se distinguent du modèle général par leur mode d'organisation spatiale où les bâtiments résidentiels construits sur deux et trois étages sont accolés les uns aux autres. Ils constituent des segments alignés parallèlement à la direction de la mer ce qui favorise une certaine visibilité de celle-ci à partir de l'espace extérieur, vus de la plage les divers bâtiments de l'hôtel sont partiellement visibles. Les quatre critères que nous venons de citer sont, en réalité, en contradiction avec les caractéristiques générales du modèle vernaculaire qui trouve cependant sa vérification à travers les dix-huit critères restants.

Conclusion

Nous avons pu dans ce chapitre exposer en premier lieu le schéma d'organisation général d'un espace extérieur vernaculaire et qui peut se résumer comme suit : les bâtiments résidentiels à un, deux ou trois étages, sont ordonnés parallèlement ou perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Ils ne sont pas de la sorte tous tournés vers la mer, la mer reste donc invisible à partir de l'espace extérieur et sa découverte se fait progressivement à travers un accès unique.

Les vues sur mer n'étant pas privilégiées, les façades de l'hôtel rehaussées de formes de couverture et d'ouvertures vernaculaires, sont peu ou pas visibles depuis la plage, on les devine par endroits puisqu'elles sont cachées par des masses végétales implantées en bord de mer. Les observations, basées sur les profils du côté mer des hôtels-jardins, montrent que ceux-ci sont faits d'associations végétales et minérales où dominent les végétaux d'une taille imposante dépassant la dizaine de mètres et jouant le rôle d'écran s'interposant entre des jardins compartimentés et la mer. Ceci marque une certaine introversion de l'hôtel.

Nous avons pu, en second lieu, détailler les différentes déclinaisons des caractéristiques propres au modèle vernaculaire et groupées autour des quatre thèmes principaux. Nous avons pu voir comment leurs variations n'altéraient pas le modèle mais permettaient d'identifier deux sous-catégories définies par des modes d'organisation spatiale et d'insertion dans le site différant du modèle général. En conclusion, le modèle vernaculaire est représenté dans le cadre de l'analyse que nous avons mené par une quinzaine d'hôtels implantés sur des parcelles allant de quatre à huit hectares de surface avec une capacité moyenne de 600 lits²³⁸, créés entre 1959 et 1972 et réapparaissant en 1985. Ils se subdivisent en trois groupes²³⁹, le premier comprend huit unités hôtelières illustrant les caractéristiques du schéma général du modèle vernaculaire (1959 – 1965 et en 1985), le deuxième indiqué comme le modèle vernaculaire de type groupé et constitué de quatre hôtels, est représentatif de la période entre 1968 et 1971. Quant au troisième indiqué comme le modèle vernaculaire de type linéaire et constitué de trois hôtels, il illustre la période entre 1966 et 1972. Il joue de la sorte un rôle transitoire avec le modèle international tel que nous allons le voir dans le chapitre suivant.

²³⁸ Ceci aboutit à une densité de 100 lits par hectare .

²³⁹ La liste des hôtels représentatifs du modèle vernaculaire et leur classification est jointe en annexes

- CHAPITRE IV -

LE MODELE INTERNATIONAL

Ce quatrième chapitre sera consacré à l'identification de la deuxième catégorie d'hôtels générée par l'analyse du corpus des quarante hôtels. Cette catégorie comporte dix-huit représentants aux caractéristiques communes. Nous présenterons, dans ce chapitre, les traits caractéristiques du modèle international. Ces traits qui seront décrits dans ce qui suit seront, en fait, les éléments représentés par le plus grand nombre d'hôtels. Nous nous y attacherons à décrire les critères les plus présents, nous décrirons par la suite les variations de ces traits ce qui nous permettra d'aboutir à la définition de sous-catégories.

1. Le modèle international, les traits généraux

Nous allons présenter, dans ce paragraphe, les principaux traits définissant le modèle international en indiquant la nature de l'organisation spatiale des bâtiments résidentiels, les traits de l'expression architecturale, le mode d'insertion dans le site et enfin la nature de l'aménagement paysager.

L'ensemble de ces espaces extérieurs couvre une surface variant de un hectare et demie à huit hectares. L'analyse des différentes fiches signalétiques montre que ceux-ci sont, dans la majorité des cas, constitués d'un seul bloc résidentiel, mais il est possible que le nombre des bâtiments résidentiels atteigne les trois blocs, les volumes architecturaux s'élèvent dans les deux cas de quatre à sept étages. Les masses bâties dans ces hôtels sont conçues selon une symétrie avec une forme géométrique en « U » dont l'ouverture est orientée vers la mer. L'axe de symétrie selon lequel elles se répartissent est la ligne médiane perpendiculaire à la direction de la mer. (Voir figure 74)

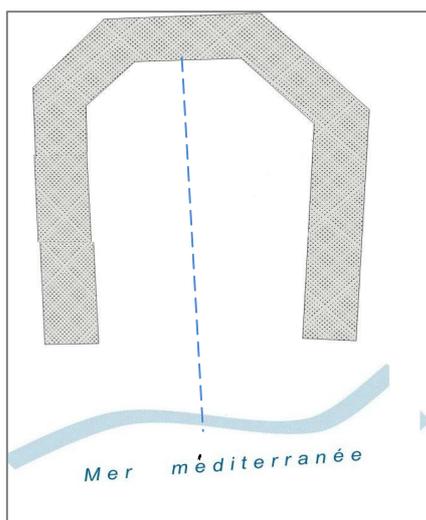


Figure 74 : La forme des bâtiments résidentiels en « U »

L'analyse portant sur l'expression architecturale des façades montre que celles-ci présentent des couleurs blanches et ne sont pas rehaussées d'éléments de couverture. Les façades sont dans ce cas constituées de loggias à ouvertures de formes rectangulaire et voûtée. Ces loggias sont dans tous les cas accompagnées de baies vitrées et de balustrades en fer. Les éléments de décor peuvent se résumer aux recours aux tuiles vertes et aux colonnes ornant les loggias. Le schéma ci-dessous constitue l'exemple type d'une façade d'un hôtel international. (Voir figure 75)



Figure 75 : Façade-type d'un hôtel international

L'étude des critères ayant trait au mode d'insertion dans le site, montre que la mer est visible depuis les espaces extérieurs. Les points de vue principaux sont constitués par le paysage de la plage et la totalité de l'espace extérieur est découverte immédiatement par une suite d'espaces ouverts allant des bâtiments résidentiels en direction de la mer.

Les profils du côté mer laissent voir en totalité les façades des bâtiments résidentiels. Les lignes dominantes d'horizon dessinant les contours des bâtiments résidentiels sont alors faites de traits droits et anguleux. Le profil-type présenté ci-dessous l'illustre distinctement. (Voir figure 76)

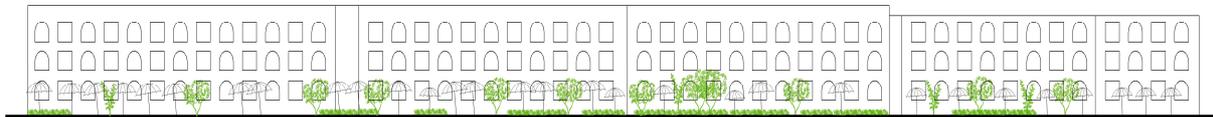


Figure 76 : Profil-type d'un modèle international
Les lignes dominantes d'horizon sont droites et anguleuses

Les piscines occupent dans les hôtels internationaux une importance de taille si l'on considère leur nombre qui va de un à cinq avec une surface moyenne qui est de quatre cent cinquante mètres carrés. Elles adoptent des formes irrégulières et complexes et sont toujours situées en bord de mer dans l'axe de composition des façades des bâtiments résidentiels.

Ces piscines sont le centre des aménagements paysagers aux tracés assez variables, symétrique ou non. Les allées larges, de quatre mètres en moyenne, délimitent des parcelles de formes irrégulières recouvertes de pelouses. Ces parcelles qui ne présentent pas de dénivellation par rapport aux allées, abritent une végétation disposée soit en isolé soit en alignement. Ce type d'aménagement paysager ne comprend donc pas de masses végétales imposantes débordant sur les allées ou permettant de cadrer des vues. Les vues depuis le jardin sont panoramiques et appellent surtout le paysage de la mer ; la végétation basse et taillée, qui ne dépasse pas la hauteur des bâtiments, ne constitue point un obstacle. Les deux vides, celui du jardin et de la mer fusionnent. A l'échelle de l'hôtel, les masses bâties apparaissent comme des éléments de plein tandis que les jardins apparaissent comme des éléments de vide. Ces deux critères permettent de conclure à l'extraversion de ces hôtels internationaux. (Voir figure 77)

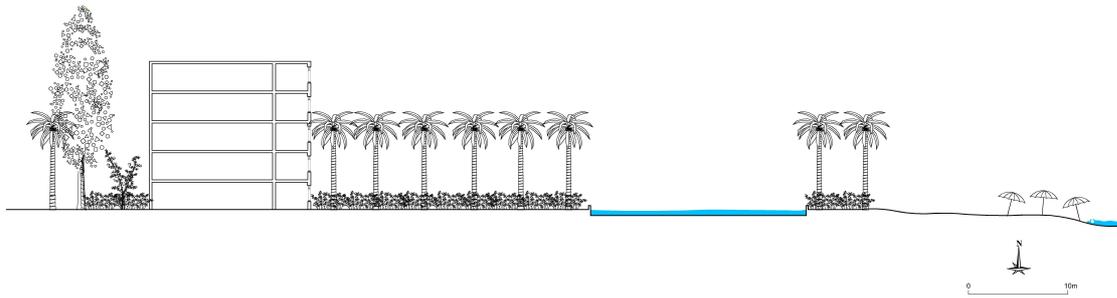


Figure 77 : Coupe schématique montrant la relation entre la végétation, les bâtiments résidentiels et la mer

En conclusion de ce paragraphe et pour résumer les particularités d'un espace extérieur international, nous dirons qu'il s'agit d'un espace où les bâtiments monoblocs et symétriques sont implantés parallèlement à la mer. Les façades de ces bâtiments à toiture plate et atteignant une hauteur variant de quatre à sept étages, sont dotées de loggias à ouvertures rectangulaires et voûtées accompagnées de baies vitrées et sont largement visibles depuis la plage. Il s'agit également d'un espace où la piscine de forme irrégulière est aménagée en bord de mer et dans l'axe de composition principal. La piscine est également le centre de l'aménagement paysager dans lequel les allées larges découpent des aires gazonnées sur lesquelles se détache une végétation disposée en isolé ou en alignement et ne constitue donc pas un obstacle à la vue de la mer. L'ensemble de ces caractéristiques sera résumé par le schéma suivant. (Voir figure 78)

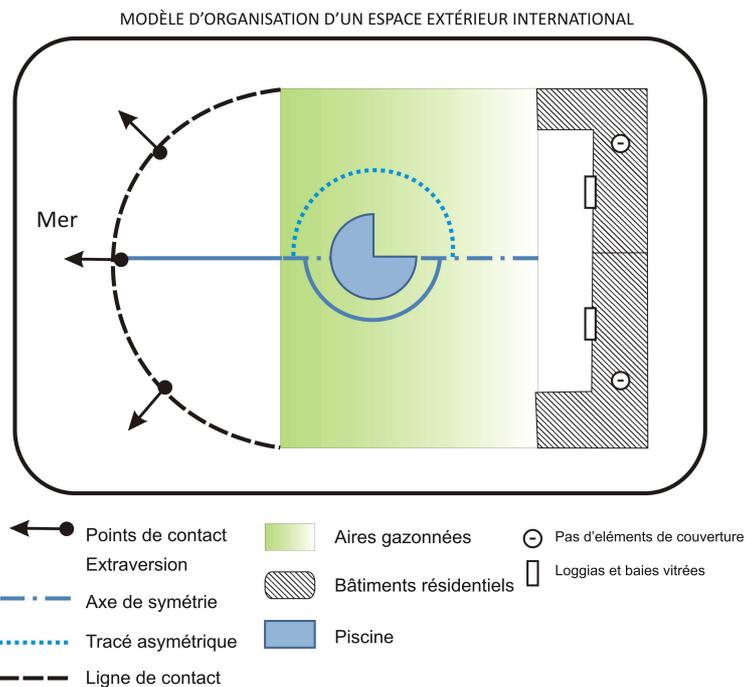


Figure 78 : Schéma montrant le modèle d'organisation d'un espace extérieur international

2. Les principales variations des traits spécifiques du modèle international

Nous avons vu pu exposer dans le paragraphe précédent, les traits définissant un espace extérieur international. Nous allons nous intéresser dans celui-ci aux variations des différents traits qui s'alignent sur les quatre thèmes principaux de notre analyse à savoir : l'organisation spatiale des bâtiments, l'expression architecturale, l'insertion dans le site et enfin l'aménagement paysager.

2.1. L'organisation spatiale des volumes architecturaux

L'une des caractéristiques propre aux hôtels internationaux est d'arbore une architecture compacte composée pour la plupart des cas d'un seul bâtiment résidentiel conçu de manière à profiter au maximum de la vue de la mer. Certains hôtels multiplient cependant les blocs résidentiels, ce nombre peut être égal à deux comme dans les hôtels *Nozha Beach*, *El Manar*, ou à trois comme à l'hôtel *le Phénicia* ou encore à cinq exclusivement à l'hôtel *Royal Hammamet*. La multiplication des blocs architecturaux reste, à ce titre, exceptionnelle.

La deuxième caractéristique que nous allons détailler est la forme des bâtiments résidentiels en « U » que nous avons déjà évoquée dans ce qui précède et qui est vérifiée dans douze hôtels. Cette forme comprend néanmoins quelques nuances, en effet, la distance entre les bâtiments formant les deux bandes allant vers la mer, peut être étroite comme dans le cas de l'hôtel *Regency* c'est-à-dire égale à douze mètres, ou au contraire large comme dans le cas des hôtels *Palm Beach*, le *Grand hôtel*, *Marco Polo* ou *Averroes* où elle peut atteindre les quatre-vingt mètres. (Voir figures 79 et 80)

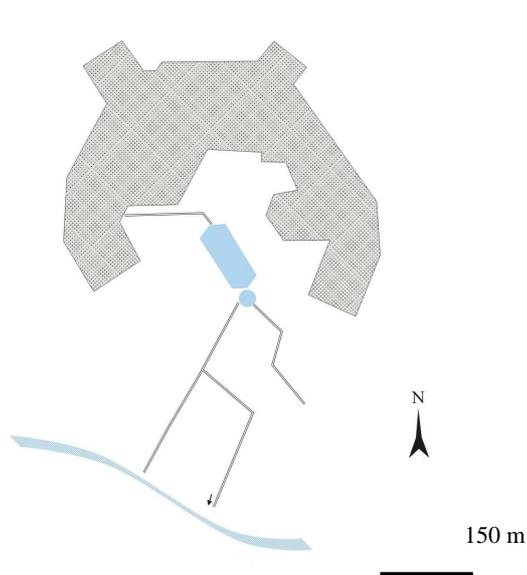


Figure 79 : Bâtiments de l'hôtel *Palm Beach* (1985)

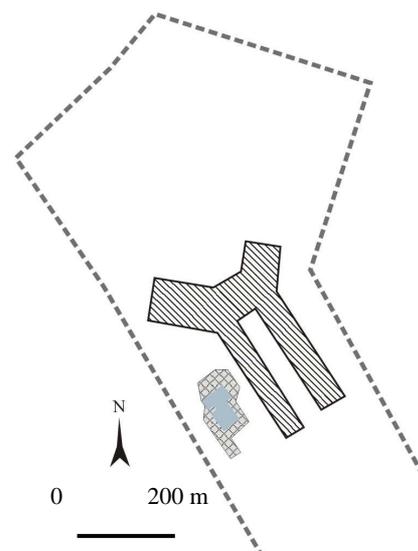


Figure 80 : Bâtiments de l'hôtel *Regency* (1992)

Les formes curvilignes font aussi partie des configurations des bâtiments résidentiels des hôtels internationaux, elles sont matérialisées par les bâtiments des hôtels Sol Azur, le Sultan, et l'hôtel Aziza. Le dernier cas de figures est représenté par des bâtiments en forme de « Y » comme c'est le cas des hôtels *Oceana*, *Phénicia* et *El Manar*. L'ensemble de ces configurations est illustré dans la figure ci-dessous. (Voir figures 81 et 82)

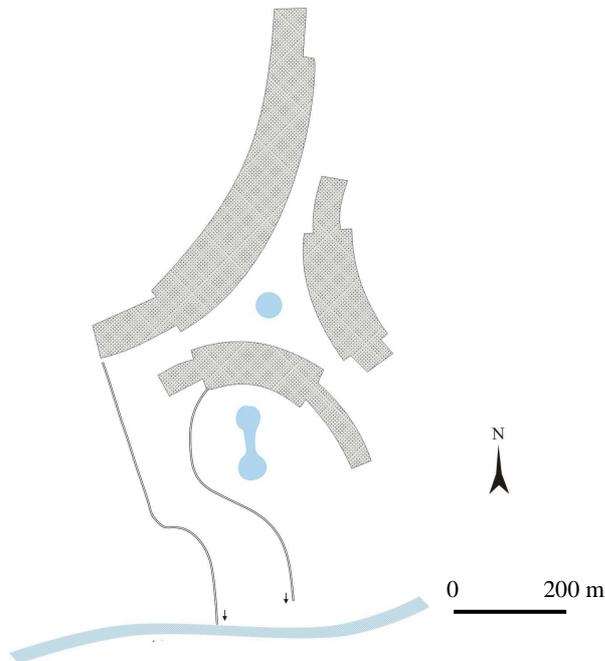


Figure 81 : Bâtiments de l'hôtel *Phénicia* (1973)

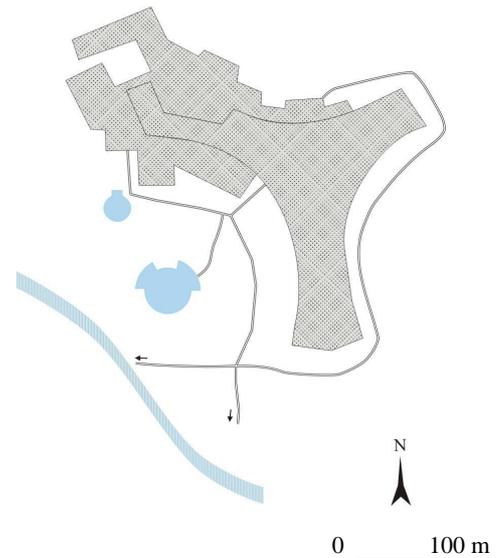


Figure 82 : Bâtiments de l'hôtel *Oceana* (1996)

2.2. L'expression architecturale

Le modèle international a été défini dans ce qui précède par des façades de quatre étages aux loggias voûtées et rectangulaires, ne comprenant ni éléments de couverture ni éléments de décor. Ce schéma vérifié dans douze cas, peut néanmoins faire défaut. En effet, l'analyse de l'ensemble des façades fait ressortir trois autres types différents et bien que constituant des groupes minoritaires, ils méritent d'être détaillés.

Le premier type, décrit des façades aux toitures plates et aux loggias rectangulaires accompagnées de baies vitrées et de balustrades en bois ; tel est le cas des façades des hôtels *Palm Beach* (1985), *Regency* (1992) et *Marillia* (1999). On distingue cependant deux sous-types de loggias rectangulaires, d'une part, celles de *Palm Beach* et de *Regency* de forme rectangulaire parfaite et d'autre part, celles de *Marillia* faites d'arcades simples ornées de moucharabieh comme nous en faisons une illustration dans les figures 83 et 84.



Figure 83 : Façade de l'hôtel Marillia (1999)



Figure 84 : Façade de l'hôtel Palm Beach (1985)

Le deuxième type est représenté par des façades aux loggias voûtées et rectangulaires avec des baies vitrées et dotées d'éléments de couverture et notamment des coupoles comme à l'hôtel *Vincci Taj Sultan* (2003) ou des voûtes disposées en série de deux comme dans le cas des hôtels le *Sultan* (1982) et *El Manar* (1987) dont nous présentons les spécificités dans la figure ci-dessous. (Voir figure 85)



Figure 85 : Façade de l'hôtel Vincci Taj Sultan (2003)

Le troisième type très ressemblant à ce dernier comprend, en plus des loggias voûtées et rectangulaires, et des éléments de couverture, des fenêtres en moucharabieh mais aussi des colonnes ornant ces loggias avec une série de corniches de tuiles plaquées sur les façades comme dans le cas de l'hôtel *Royal Hammamet* (1996) et de l'hôtel *Hasdrubal* (1998). (Voir figure 86)

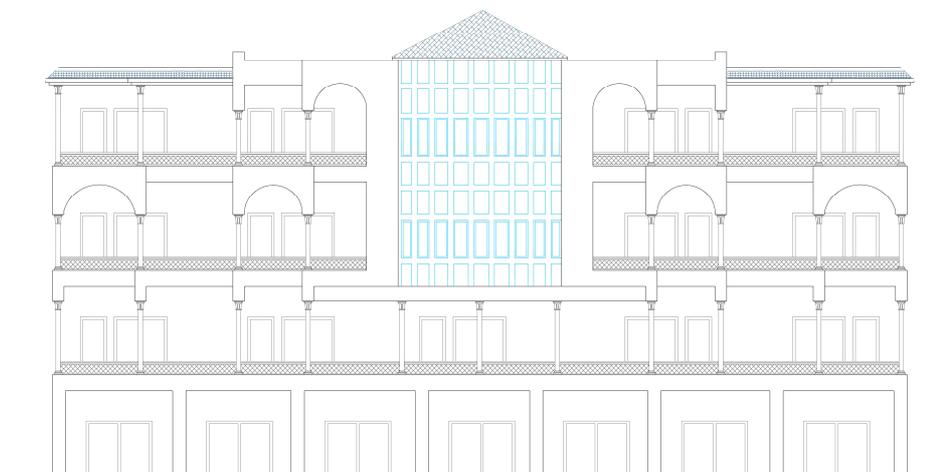


Figure 86 : Façade de l'hôtel Hasdrubal (1998)

2.3. L'insertion dans le site

Nous avons défini dans le modèle général la visibilité de la mer comme un élément caractéristique du modèle international. L'examen de l'ensemble des grilles descriptives fait néanmoins ressortir que la visibilité n'est pas possible dans quatre cas, celui de l'hôtel *Phenicia* (1973), de l'hôtel *Regency* (1992), de l'hôtel *El Manar* (1987) et de l'hôtel *Africana* (1996) en raison de l'écran végétal qui se trouve en bord de mer et qui limite les vues vers celle-ci.

La visibilité des façades de l'hôtel à partir de la mer est le deuxième critère qui peut être absent dans quatre hôtels internationaux. En effet, les hôtels *Africana* (1996), *Palm Beach* (1985) et *Regency* (1992), ne sont que partiellement perceptibles depuis la plage et les bosquets d'arbres implantés en bord de mer y jouent un rôle capital. (Voir figure 87)



Figure 87 : Profil de l'hôtel Africana vu depuis la mer

Le profil du côté mer, généralement fait de lignes droites et anguleuses, peut être composé de lignes droites et courbes ; ceci met en relation les critères d'insertion dans le site avec les éléments de l'expression architecturale et notamment les divers éléments de couverture. Les hôtels *Le Sultan* (1982), *El Manar* (1987), *Hasdrubal* (1998) et l'hôtel *Vincci Taj Sultan* (2003) visibles du côté mer, dont les bâtiments sont pourvus de toitures rehaussées de coupes ou de voûtes illustrent explicitement ce cas. (Voir figure 88)



Figure 88 : L'hôtel Vincci Taj Sultan vu depuis la plage

Photo datant de 2006

Le dernier trait auquel nous allons nous intéresser dans ce paragraphe consacré au mode d'insertion dans le site, concerne la forme, la taille et la position des piscines dans les espaces extérieurs de type international. D'une surface moyenne de quatre cent cinquante mètres carré, les piscines arborent trois formes distinctes. Nous observons, en premier lieu, des piscines de forme rectangulaire et ce dans sept cas parmi les espaces extérieurs étudiés comme à l'hôtel *Sultan* (1982), l'hôtel *Palm Beach* (1985) ou *le Grand Hôtel* (2001). (Voir figure 89)

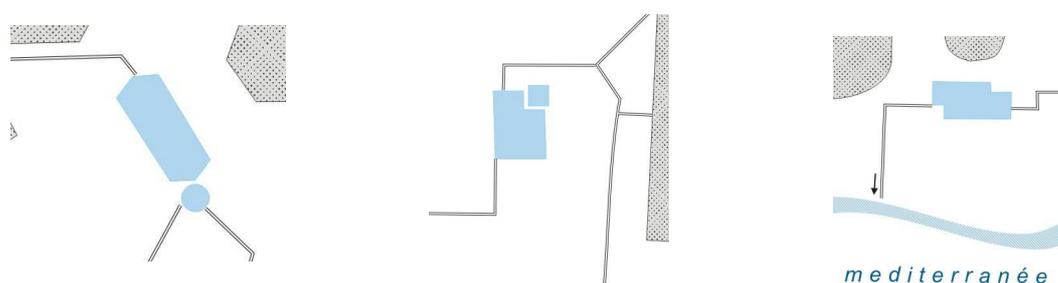


Figure 89 : Forme des piscines des hôtels Palm Beach (1985), Nozha Beach (1983) et el Kebir (2001)

Nous discernons en deuxième lieu, des piscines arborant des formes irrégulières souples comme dans les espaces extérieurs des hôtels *Phénicia* (1973), l'hôtel *Aziza* (1992) ou l'hôtel *Africana* (1996). (Voir figure 90)

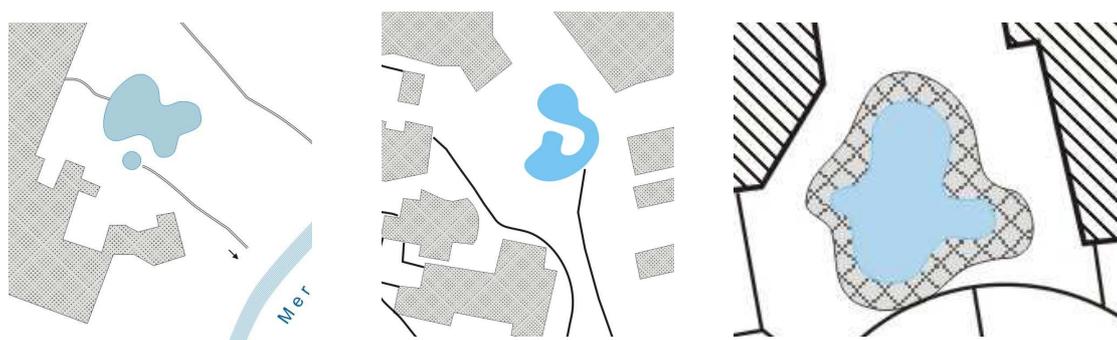


Figure 90 : Forme des piscines des hôtels Aziza (1992), Sol Azur (1996) et Marco Polo (1999)

En troisième lieu, nous distinguons des piscines de forme complexe issue de la combinaison de formes géométriques simples formant une seule entité comme à l'hôtel *Marillia* (1999) ou fragmentée comme à l'hôtel *Hasdrubal* (1998). Néanmoins, les piscines circulaires simples peuvent faire partie des formes caractérisant les espaces extérieurs internationaux, c'est le cas des hôtels *Oceana* (1996) et *Royal Hammamet* (1996). (Voir figure 91)

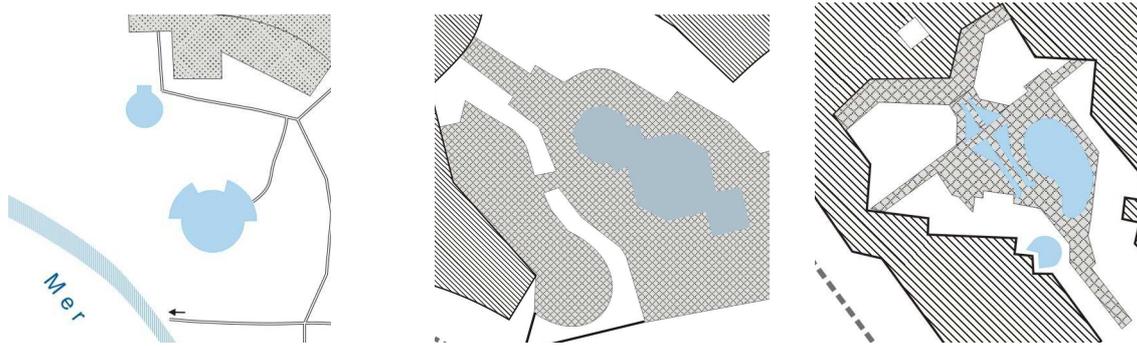


Figure 91 : Forme des piscines des hôtels *Oceana* (1996), *Marillia* (1999) et *Hasdrubal* (1998)

2.4. L'aménagement paysager

Nous venons de voir dans le paragraphe précédent, les différentes formes que peuvent avoir les piscines dans les espaces extérieurs internationaux. Dans la même continuité, nous les évoquons dans ce paragraphe parce qu'elles sont au centre des aménagements paysagers et ce, quel qu'en soit le tracé. L'analyse du tracé des allées des espaces extérieurs hôteliers démontre que ceux-ci appartiennent à deux groupes bien distincts. Le premier décrit un tracé asymétrique et élémentaire qui ne laisse pas penser qu'il a été régi par des règles de composition telle que la symétrie ou l'axialité. Schématiquement ce tracé peut être réduit à une allée menant à la piscine et une autre de celle-ci à la mer et ne dépasse pas ce degré de complexité. Ce schéma est vérifié par les aménagements paysagers des six hôtels que sont *Nozha beach* (1983), *le Sultan* (1982), *Aziza* (1992), *Oceana* (1996), *Sol Azur* (1996) et *El Kebir* (2001). (Voir figure 92)

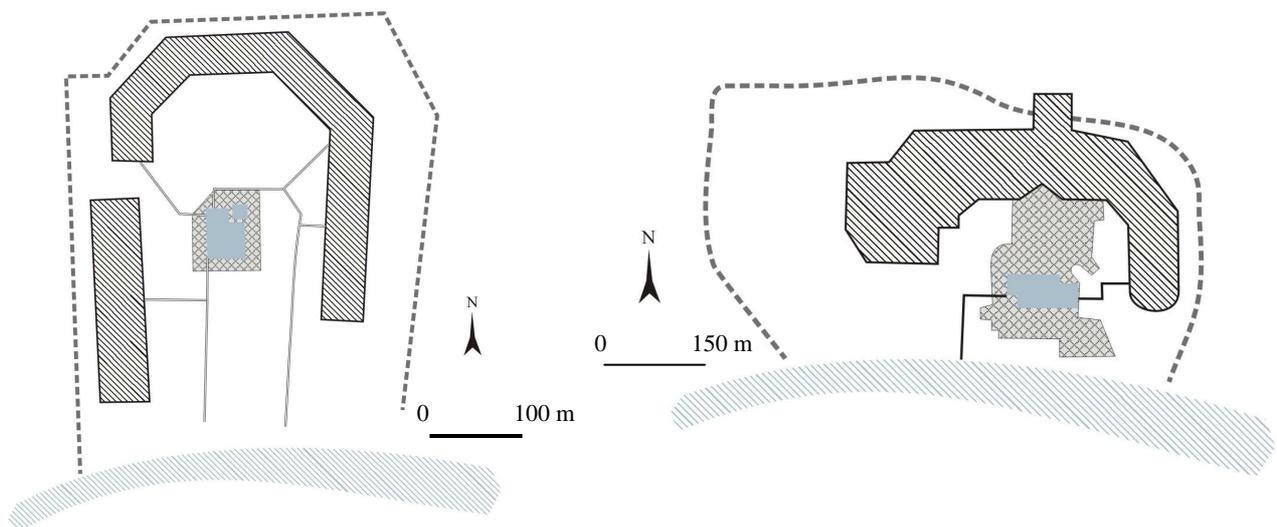


Figure 92 : Tracé élémentaire des allées dans les hôtels *Nozha Beach* (1983) et *El Kebir* (2001)

Le deuxième groupe décrit quant à lui un ensemble de tracés symétriques, plus complexes et qui, vus en plan, ont le même axe de symétrie que celui régissant les bâtiments résidentiels. Ce tracé peut être fait de lignes rectilignes ou souples, on le retrouve dans sept aménagements paysagers. Il s'agit notamment de ceux des hôtels *Royal Hammamet* (1996), *Hasdrubal* (1998), *Marillia* (1999), *Marco Polo* (1999) et *Marco Polo* (2008).²⁴⁰ (Voir figure 93)

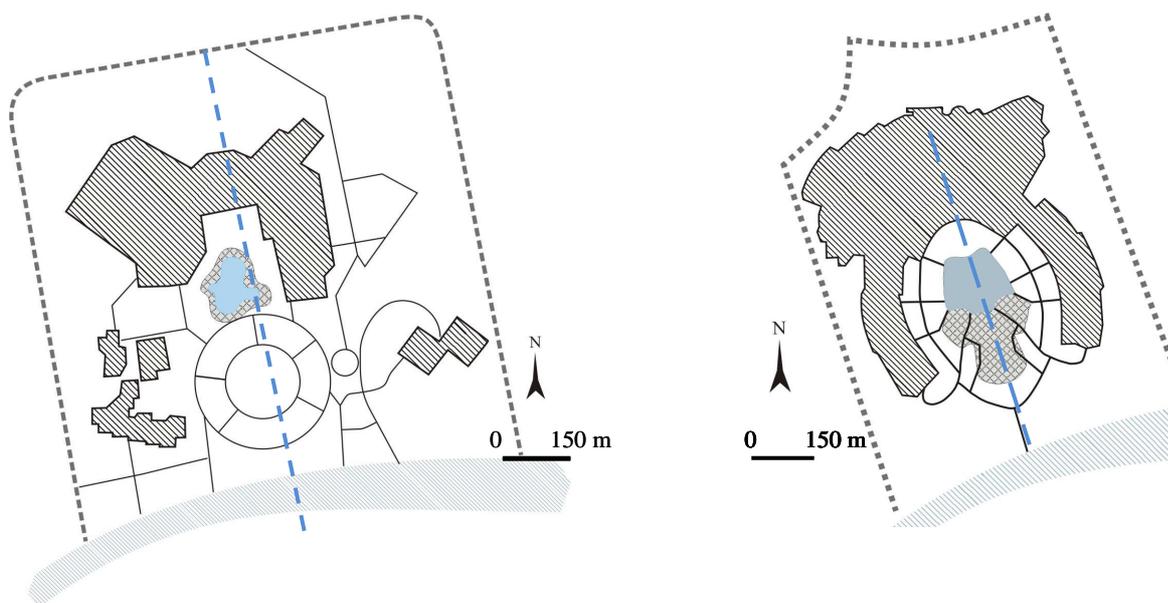


Figure 93 : Tracés de jardins symétriques dans les hôtels *Marco Polo* (1999) et *Vincci Taj Sultan* (2003)

Cette symétrie dans les tracés peut cependant être partielle ; un axe de composition existe bel et bien, il s'agit toujours du même axe qui régit la symétrie des bâtiments résidentiels, mais la répétition de part et d'autre de cet axe n'est pas identique. Nous en prenons pour exemple le cas des aménagements paysagers des hôtels *Phenicia* (1973), *El Manar* (1987), *Africana* (1996) et *Averroes* (2001). (Voir figure 94)

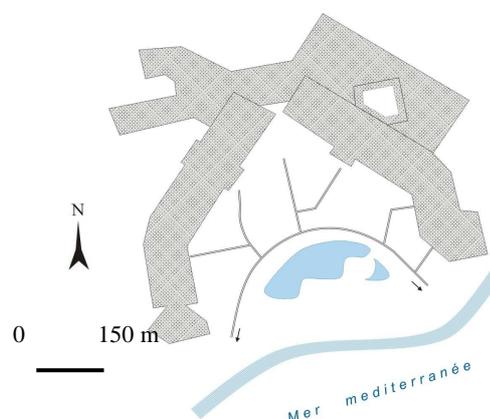


Figure 94 : Tracé asymétrique de l'hôtel *Averroes* (2003)

²⁴⁰ L'hôtel édifié en 1999 a été totalement reconstruit en 2008, donc considéré pour nous comme un autre hôtel à part enrichissant le corpus d'études.

Quelque soit le tracé, les allées larges de quatre mètres en moyenne définissent des parcelles irrégulières couvertes de pelouses et supportant une végétation implantée en isolé ou en alignement le long des allées. Nous ne pouvons cependant pas ignorer les cas où cette végétation est implantée en bosquets dans les limites séparatives des hôtels ou en bord de mer tel que dans les hôtels *El Manar*, *Africana*, *Palm Beach* ou encore *Oceana*. (Voir figure 95)

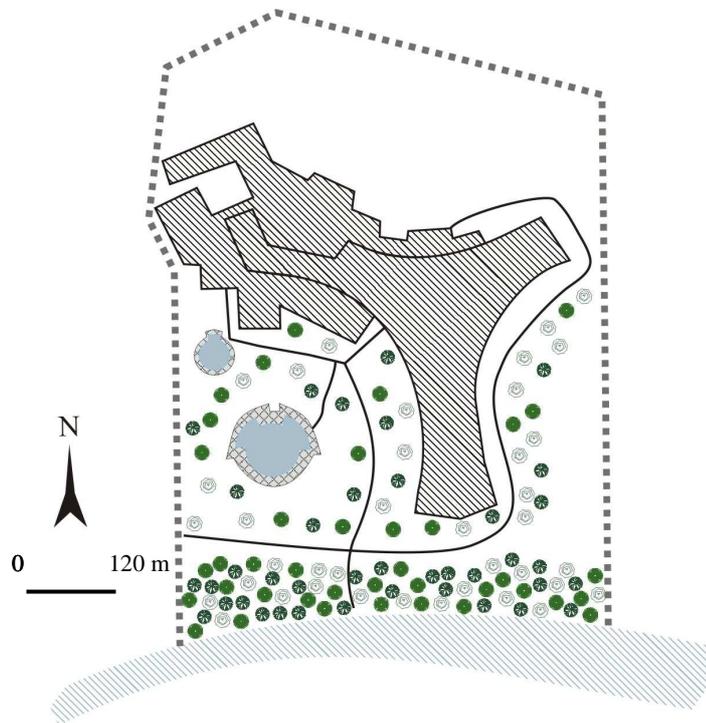


Figure 95 : Aménagement paysager avec la végétation plantée en isolé et en bosquets en bord de mer (Oceana 1996)

Tout comme ces derniers, l'aménagement paysager de l'hôtel Regency²⁴¹, composé d'allées surélevées par rapport aux parcelles dont certaines sont recouvertes de terre végétale et d'une végétation implantée d'une manière aléatoire reste une exception. Ces aménagements paysagers à dominance végétale amènent, comme nous l'avons illustré dans le paragraphe consacré au mode d'insertion dans le site, à arrêter les vues en direction de la mer. Ils contrastent selon ce principe avec les aménagements paysagers à dominance minérale. Ceux-ci sont constitués de terrasses entourant les piscines à partir desquelles partent les allées menant directement à la mer. Ce schéma qui résume les aménagements paysagers des hôtels *Nozha Beach* (1983), *El Kebir* (2001), *Sol Azur* (1996), *Marillia* (1999) et *Marco Polo*

²⁴¹ Voir les détails de cet aménagement paysager dans la fiche correspondant à l'hôtel Regency ci-joint en annexe

(2008) se distingue par une absence de masses végétales imposantes et permet une ouverture complète sur le paysage de la mer. (Voir figure 96)



Figure 96 : Espace extérieur à l'hôtel Marillia, ouverture complète sur le paysage de la mer
Photo de 2007.

3. La spécification de sous- catégories

L'étude des différents critères spécifiant le modèle international laisse voir des différences dans les schémas de composition. Certaines composantes sont assez significatives puisque, croisées entre elles, elles permettent de spécifier des sous-catégories qui se distinguent du modèle international général.

Ces distinctions concernent peu l'organisation spatiale des bâtiments, elles s'attachent soit à leur expression architecturale soit à leur mode d'insertion dans le site. Elles ont permis de définir deux groupes d'hôtels internationaux.

3.1. Le modèle international fermé sur la mer

Ce groupe est représenté par les hôtels *Phenicia* (1973), *Palm Beach* (1985), *Regency* (1992), *Oceana* (1996) et *Africana* (1996). Dans cette sous-catégorie, ni l'organisation spatiale des bâtiments résidentiels, ni l'expression architecturale ne sont significatives, leurs critères rejoignent en fait ceux du modèle général. Il s'agit plutôt du mode particulier d'insertion dans

le site, la mer y est en effet, invisible depuis l'espace extérieur. L'existence d'une végétation disposée en alignement mais aussi en bosquets en bord de mer joue le rôle d'écran et coupe la vue de la mer. Celle-ci reste cependant possible à partir des bâtiments résidentiels. Ces derniers sont donc partiellement visibles depuis la mer et laissent voir des lignes droites en tant que lignes dominantes d'horizon. Le plein généré par les masses végétales du bord de mer contraste avec le vide de la plage.

3.2. Le modèle international à distinction architecturale

Ce deuxième groupe illustre les particularités des espaces extérieurs des hôtels *Royal Hammamet* (1996), *Hasdrubal* (1998) et *Vincci Taj Sultan* (2003). Les bâtiments résidentiels arborant des formes en « U » sont surmontés soit de voûtes soit de coupoles soit des deux à la fois. Les façades montrent en plus des loggias, des fenêtres en moucharabieh en tant qu'éléments d'ouverture et des colonnes et des corniches en tuile en tant qu'éléments de décor. La vue de la mer est possible à partir de ces bâtiments et à partir de l'espace extérieur et réciproquement les différentes façades sont visibles à partir de la plage. Les lignes dominantes d'horizon sont, dans ce cas, faites de lignes droites et courbes. (voir figure 97)



Figure 97 : Vue aérienne de l'hôtel Vincci Taj Sultan, représentant du modèle à spécificités architecturales

Source : www.panoramio.fr

Les aménagements paysagers s'organisent quant à eux symétriquement par rapport à l'axe perpendiculaire à la mer et par rapport à la piscine ou par rapport aux plans d'eau qui accompagnent cet axe ce qui marque encore plus cette relation à la mer. (Voir figure 98)

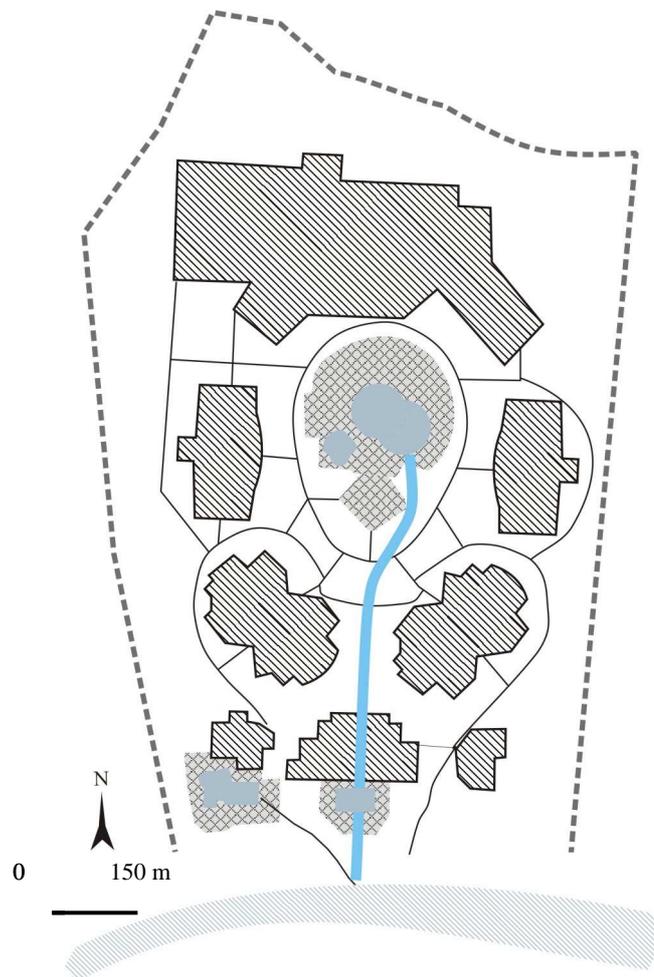


Figure 98 : Plan de l'hôtel Royal Hammamet (1996), l'exemple-type de cette sous-catégorie

Conclusion

Nous avons présenté dans ce chapitre le schéma d'organisation général d'un espace extérieur international qui peut être résumé de la sorte : les bâtiments résidentiels offrent une architecture compacte. , En forme de « U », ils sont conçus de manière à ce que les touristes profitent au maximum de la vue de la mer. Les façades architecturales montrent des loggias aux ouvertures voûtées et rectangulaires accompagnées de baies vitrées favorisant la vue de la mer. La mer étant également visible depuis les espaces extérieurs, les principales vues sont celles du paysage de plage et de mer et la totalité de l'espace extérieur est découverte immédiatement par une suite d'espaces ouverts allant des bâtiments résidentiels en direction

de la plage. Les piscines adoptent des formes irrégulières et complexes et se détachent des formes rectangulaires simples. Elles sont toujours situées en bord de mer dans l'axe de composition des façades des bâtiments résidentiels et sont le centre des aménagements paysagers aux tracés symétrique ou asymétrique. Ces tracés sont devenus de plus en plus souples et plus organisés, leur axe de symétrie est le même que celui qui régit les bâtiments résidentiels.

Les observations basées sur les profils du côté mer des hôtels internationaux montrent une dominance minérale, les végétaux ne dépassent jamais les bâtiments résidentiels et ne s'interposent pas entre les jardins et la mer marquant de la sorte une extraversion certaine de ces hôtels.

Nous avons pu voir par la suite les variations des différents traits spécifiques du modèle international. Concentrées autour des quatre principaux axes d'analyse, elles ont permis de relever des cas uniques mais surtout de constituer des groupes, l'un étant défini au vu de son mode particulier d'insertion dans le site et l'autre par ses singularités architecturales.

En conclusion, le modèle international est représenté dans le cadre de notre analyse par dix-huit hôtels implantés sur des parcelles de surfaces variant d'un hectare et demi à huit hectares avec une capacité moyenne de 550 lits par hectare, et créés entre 1973 et 2008. Le schéma général est vérifié dans dix cas. Il couvre la période entre 1982 et 2008. La première sous-catégorie indiquée comme le modèle international fermé à la mer et représenté par cinq hôtels, illustre la période entre 1973 et 1996. La deuxième sous-catégorie indiquée comme le modèle international à spécificités architecturales est constituée de trois hôtels représentatifs de la période entre 1996 et 2003. Elle montre des affinités manifestes avec le modèle néo-vernaculaire que nous allons détailler dans le chapitre suivant.

- CHAPITRE V -

LE MODELE NEO-VERNACULAIRE

Nous allons nous attacher dans ce chapitre à décrire le dernier des modèles définissant les espaces extérieurs des hôtels de la région de Hammamet. Ces espaces extérieurs au nombre de sept²⁴², ont été identifiés tels que les deux modèles précédents, à partir de l'analyse des grilles correspondant à l'ensemble des descriptifs des quarante hôtels faisant partie de notre corpus. Il s'agit certes d'un groupe minoritaire mais qui a la particularité de combiner des caractéristiques propres au modèle vernaculaire mais aussi au modèle international. Celles-ci se manifestent au niveau de l'organisation spatiale des bâtiments et de l'expression architecturale d'une part, et au niveau de l'insertion dans le site et de l'aménagement paysager d'une part. Nous allons, dans ce qui suit, détailler leurs caractéristiques par rapport à cette double appartenance. Toutefois, le nombre peu élevé ne nous a pas permis de définir des sous-catégories.

1. Les références au modèle vernaculaire

1.1. L'agencement des bâtiments résidentiels

L'analyse du mode d'organisation spatiale des bâtiments résidentiels montre qu'il s'agit d'un agencement poly-blocs. Le nombre des bâtiments résidentiels varie de cinq à vingt blocs, il peut même atteindre la centaine. Ces bâtiments ont une hauteur qui ne dépasse pas les trois étages et sont disposés d'une manière simple, c'est-à-dire selon une disposition parallèle ou perpendiculaire. Ils peuvent cependant montrer un agencement plus complexe ; les bâtiments sont en fait, insérés au sein de parcelles faisant partie d'une composition d'ensemble. Dans les deux cas, l'implantation de ces bâtiments s'est faite indépendamment de la direction de la mer puisque seule la dernière ligne est parallèle à celle-ci. Nous proposons une illustration de ces deux cas de figure dans les schémas de la figure 99.

²⁴² Voir la liste en annexes

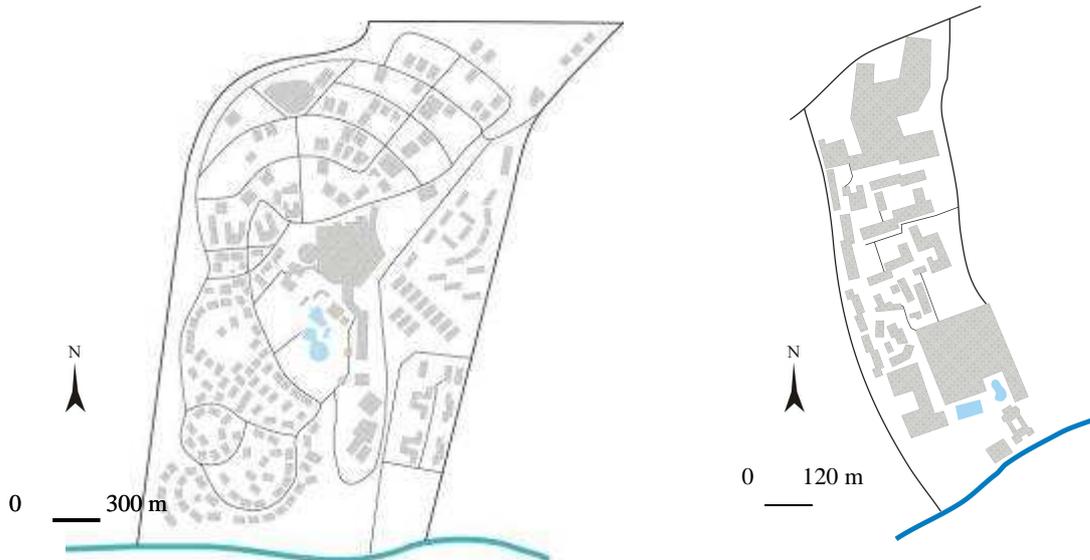


Figure 99 : Représentation schématique des deux modes de disposition dans le modèle néo-vernaculaire
Composition avec plan d'ensemble et agencement parallèle et perpendiculaire

1.2. L'expression architecturale des façades

L'analyse architecturale des bâtiments résidentiels des hôtels néo-vernaculaires révèle que les façades affichent des couleurs blanches et bleues. Les bâtiments résidentiels sont surmontés par des éléments de couverture constitués par l'association de voûtes et de coupoles. Ces éléments ont des formes différentes et habillent toutes les façades dont la hauteur varie de un à trois étages.

Le type d'ouverture varie selon la hauteur des bâtiments. Les bâtiments à un étage montrent sur l'une des façades des portes voûtées accompagnées de fenêtres avec grille et sur l'autre des baies vitrées de forme rectangulaire simple. Les bâtiments à deux et à trois étages montrent des loggias à ouvertures voûtées et rectangulaires. Ces loggias sont accompagnées de balustrades en bois ou en fer et le plus souvent peintes en bleu.

Les éléments de décor des façades sont les tuiles de couleur verte, les colonnes mais aussi le bois peint en bleu, un matériau utilisé aussi bien pour les portes que pour les balustrades ou encore les grilles accompagnant les fenêtres.

Les hôtels néo-vernaculaires ne présentent pas de façades uniformes, ils possèdent tous au moins deux façades différentes, ainsi nous montrerons dans ce qui suit, les trois types de façades représentatives du modèle vernaculaire. (Voir figures 100, 101 et 102)

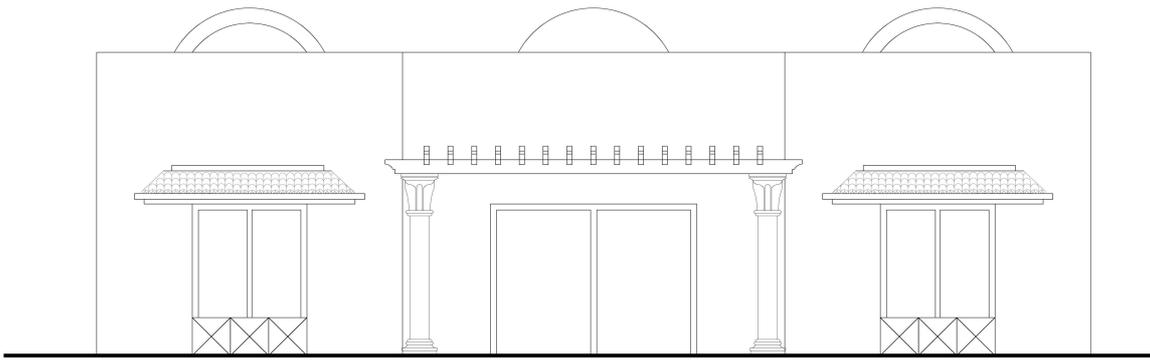


Figure 100 : Façade- type à un étage

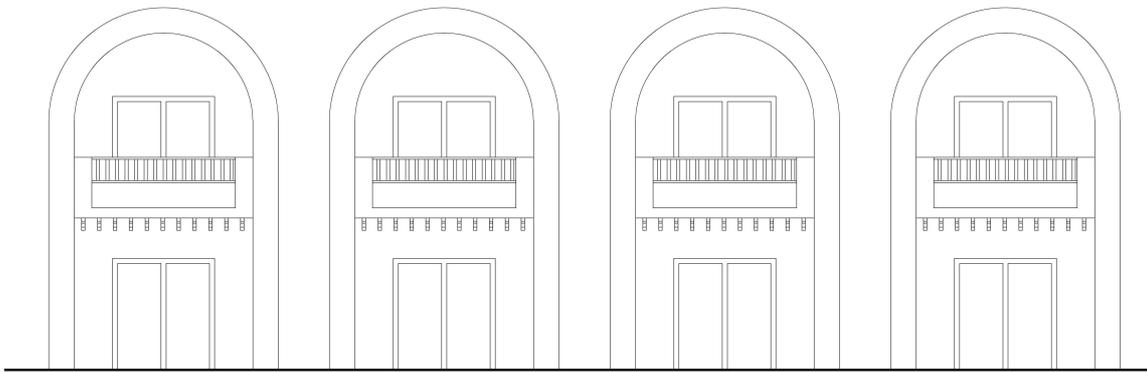


Figure 101 : Façade-type à deux étages

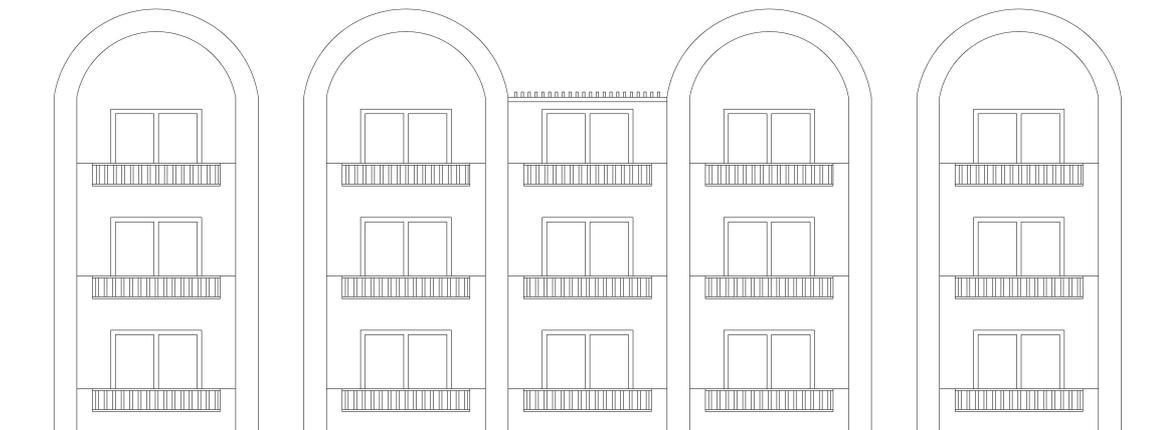


Figure 102 : Façade-type à trois étages

2. Les références au modèle international

2.1. Le mode d'insertion dans le site

Les bâtiments résidentiels, nous l'avons vu, sont éclatés en plusieurs blocs architecturaux de différentes hauteurs. Les bâtiments sont disposés graduellement puisque ceux à un étage, occupent, comme les piscines, la dernière ligne et sont donc implantés directement en bord de mer. Ces piscines arborent des formes complexes telles que celles rencontrées dans les espaces extérieurs internationaux avec une taille comparable et égale à quatre cents mètre carrés.

Les principales vues se tournent vers le paysage balnéaire et les observations in situ montrent que les façades de l'hôtel sont nettement visibles depuis la plage même si les lignes dominantes d'horizon sont faites de lignes droites et courbes ce qui constitue comme nous l'avons vu, l'une des caractéristiques propres à l'une des variantes du modèle international²⁴³. (Voir figure 103)



Figure 103 : Profil-type côté mer d'un hôtel néo-vernaculaire.

Les façades sont visibles, les lignes dominantes d'horizon sont faites de lignes droites et courbes. La végétation lâche dépasse la hauteur des bâtiments.

²⁴³ Voir chapitre IV, le modèle international à spécificité architecturale.

2.2. La nature des aménagements paysagers

Nous observons dans les aménagements paysagers des espaces extérieurs néo-vernaculaires, de fortes ressemblances avec ceux des espaces extérieurs internationaux, à l'image du tracé asymétrique et des lignes souples matérialisant les allées. Ces allées larges découpent des parcelles de forme irrégulière et couvertes de pelouses. Ces parcelles sont au même niveau que les allées et abritent une végétation de forme libre ou taillée et implantée soit en isolé, soit en alignement. Cette végétation a la particularité de dépasser les bâtiments résidentiels et ce du fait de leur hauteur réduite. Elle ne constitue cependant pas un obstacle à la vue de la mer. Le schéma présenté ci-dessous va constituer le profil-type d'un espace extérieur néo-vernaculaire et illustrer l'agencement entre les divers bâtiments et la végétation en direction de la mer. (Voir figure 104)



Figure 104 : Coupe schématique montrant l'agencement entre les bâtiments, la végétation et la piscine

Les différentes caractéristiques résumant le modèle néo-vernaculaire peuvent être résumées avec le schéma ci-dessous.

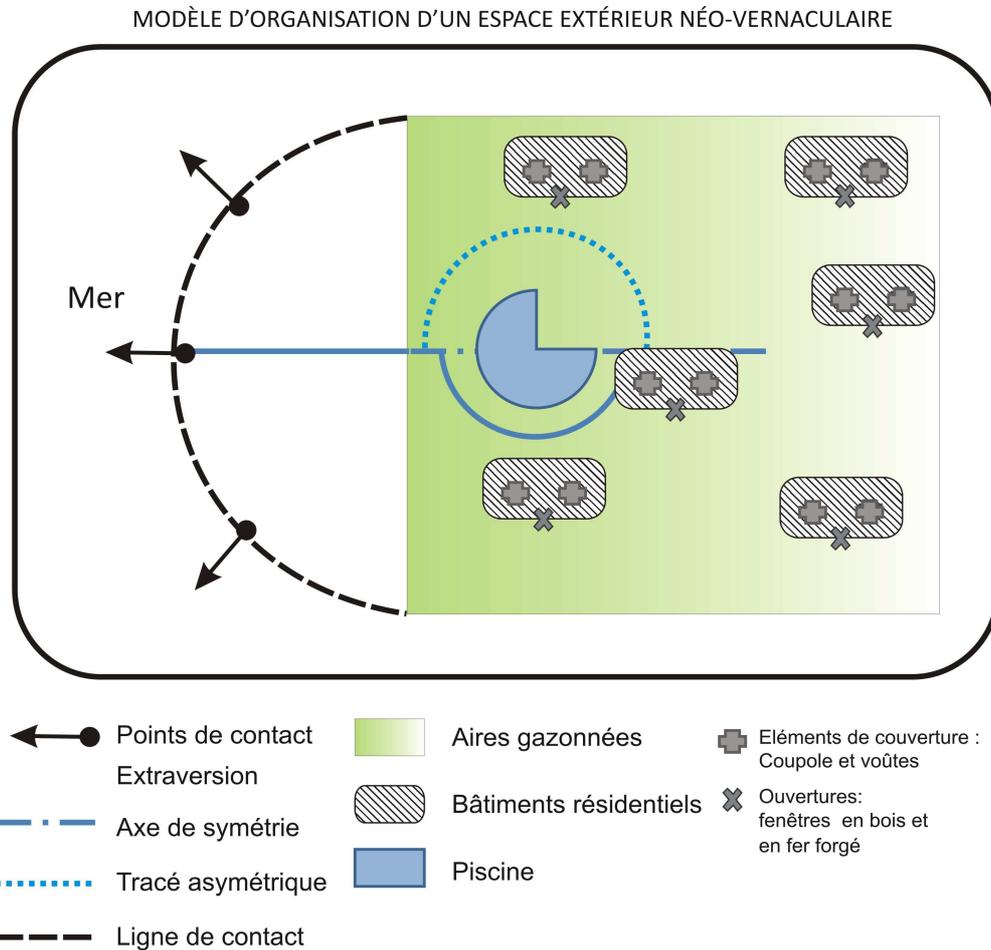


Figure 105 : Schéma résumant le modèle d'un espace extérieur néo-vernaculaire

3. Les particularités au sein du modèle néo-vernaculaire

Nous avons essayé de présenter les caractères généraux du modèle néo-vernaculaire en référence aux deux modèles analysés précédemment. Nous allons nous intéresser maintenant aux caractères particuliers illustrés par quelques représentants de ce modèle, ces caractères peuvent se rattacher à l'organisation spatiale, à l'expression architecturale ou à l'aménagement paysager.

Nous allons commencer par le cas de l'hôtel *Dar Hayet* (1996) qui présente une organisation spatiale originale ; les quatre bâtiments résidentiels constituent une seule entité architecturale

et s'articulent autour d'un patio de forme carrée. L'hôtel laisse voir du côté mer des façades de trois étages comportant des loggias voûtées et rectangulaires et des fenêtres en moucharabieh surmontées par des corniches de tuile verte. Ceci résume une organisation et une expression architecturale vernaculaires. Le mode d'insertion dans le site autant que l'aménagement paysager décrivent en revanche plutôt des références internationales. La mer est visible depuis l'espace extérieur qui se résume à une terrasse centrée par une piscine implantée sur l'axe de symétrie régissant la façade du côté mer. (Voir figure 106)



Figure 106 : Vue générale et façade de l'hôtel Dar Hayet
Source : www.panoramio.fr

Le deuxième volet auquel nous allons nous intéresser dans ce paragraphe concerne le type des aménagements paysagers des hôtels néo-vernaculaires. Ces derniers montrent des variations qui se différencient du schéma général défini par le tracé asymétrique et les plantations des parterres avec des arbres placés en isolé. En effet, les hôtels *Aldiana* (2003), *Villas de Hammamet* (2001) et *le Club Méditerranée*, disposent de parcelles aménagées en vergers à l'image des « jardins-vergers », identifiés dans le modèle vernaculaire.²⁴⁴

Dans le cas de l'hôtel *Aldiana*, on distingue des parcelles plantées d'orangers placés en alignement et délimitées par des alignements de cyprès. Des allées curvilignes sont tracées dans ces parcelles gazonnées et permettent la pratique de l'espace. (Voir le schéma de la figure 107)

²⁴⁴ Voir chapitre 3, paragraphe 2.4

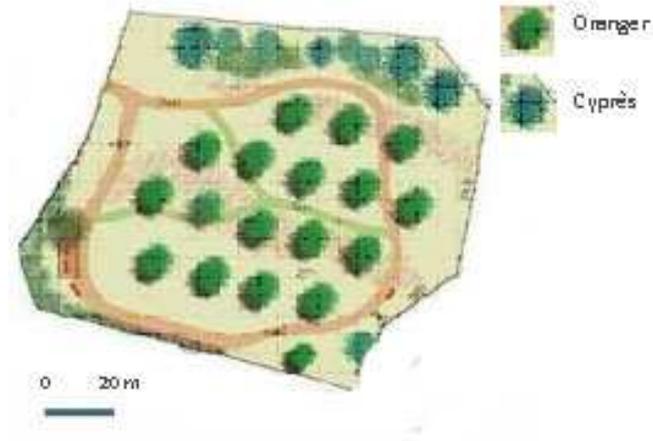


Figure 107 : Jardin-verger de l'hôtel Aldiana

Dans les deux autres cas, c'est-à-dire celui de l'hôtel *Villas de Hammamet* et *Club Méditerranée*, les jardins-vergers sont plantés d'oliviers alignés et se détachent sur les parcelles couvertes de pelouses. Ces parcelles présentent une dénivellation par rapport aux allées qui la délimitent mais contrairement aux jardins-vergers vernaculaires, elles sont ici à un niveau plus haut. Si les parcelles sont en décaissé dans le modèle vernaculaire, elles sont ici surélevées de vingt à trente centimètres. Cette dénivellation, entre les parcelles et les allées n'est pas exclusive de l'hôtel *Club Méditerranée* puisqu'on la retrouve également à l'hôtel *Aldiana* ou encore à l'hôtel *Villas de Hammamet*. Une autre particularité caractérise les aménagements paysagers néo-vernaculaires qui ménagent des parcelles non couvertes de pelouses comme à l'hôtel *Riu Marhaba Palace* ou encore *Villas de Hammamet*. (Voir figure 108)



Figure 108 : Dénivellation entre les allées et les parcelles à l'hôtel Villas de Hammamet.

La troisième particularité relative aux aménagements paysagers, concerne ‘les jardins privés’, ceux-ci identifiés comme l’une des variantes des jardins vernaculaires, se retrouvent ici et notamment à l’hôtel *Villas de Hammamet*. Ces jardins rattachés à une seule unité d’habitation s’organisent ainsi : de forme régulière, ils sont délimités par un muret de cinquante centimètres de hauteur et blanchi à la chaux. Ils comprennent chacun un olivier, un palmier un jasmin et un cyprès placés en isolé et marquant les quatre angles du jardin. (Voir figure 109)



Figure 109 : Jardin privé comprenant comme plantations, un olivier, un palmier, un jasmin et un cyprès dans les jardins de l’hôtel *villas de Hammamet* (2001)

Conclusion

Le troisième modèle est représenté par sept hôtels, un groupe minoritaire mais qui illustre la combinaison des caractères 'vernaculaires' et des caractères 'internationaux'.

Les critères se rapportant au modèle vernaculaire concernent l'organisation spatiale et l'expression architecturale tandis que les critères se rapportant au modèle international, concernent le mode d'insertion dans le site et la nature de l'aménagement paysager.

En définitive, ce groupe décrit des hôtels créés entre 1990 et 2009 d'une capacité moyenne de 500 lits et implantés sur une surface moyenne de cinq hectares ; la densité moyenne est de ce fait égale à 100 lits par hectare.

Ils sont implantés, comme la majorité des hôtels vernaculaires, dans la zone touristique de Hammamet Sud si l'on excepte l'hôtel *Aldiana* implanté dans la zone touristique Hammamet Nord. Nous allons maintenant nous engager dans une étude comparative des modèles.

- CHAPITRE VI -

COMPARAISON ET EVOLUTION DES MODELES

L'objectif de ce chapitre sera d'élaborer une étude comparative des modèles d'espaces extérieurs qui ont fait l'objet des trois derniers chapitres. Cette comparaison ne sera pas formelle, elle traitera plutôt de la répartition géographique de ces modèles et des périodes historiques qu'ils définissent. Nous essaierons par la suite d'apporter une réponse quant à leurs logiques d'apparition. Nous traiterons enfin l'évolution au sein de chaque modèle pour montrer qu'un modèle n'est jamais stable.

1. Répartition géographique et évolution historique des modèles

L'analyse paysagère des hôtels de la région de Hammamet a permis d'identifier trois modèles paysagers décrivant l'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers. Avant de nous attarder sur l'évolution historique de ces modèles paysagers, nous aimerions revenir sur la répartition géographique des hôtels étudiés parce qu'elle peut se révéler intéressante. Elle permet, en effet, de rendre compte que le modèle vernaculaire est dominant dans la zone touristique Sud de Hammamet (dans onze cas). Cette zone correspond à la première zone d'implantation hôtelière sur le littoral de Hammamet et dont une partie n'est pas couverte par un plan d'aménagement et par un règlement d'urbanisme.²⁴⁵

Le modèle international est implanté soit dans la zone touristique de Hammamet Nord soit dans la zone touristique de Yasmine Hammamet, qui sont les zones d'implantations hôtelières les plus récentes et dotées de plans d'aménagement touristiques contrairement à la zone touristique de Hammamet Sud.

Le modèle néo-vernaculaire est réparti également entre la zone touristique Nord et la zone touristique Sud dans le secteur couvert par un plan d'aménagement. La figure ci-dessous va montrer la répartition des hôtels illustrant ces trois modèles dans les zones touristiques Nord et Sud de Hammamet et celle de Yasmine Hammamet.

²⁴⁵ Voir la délimitation des zones touristiques, chapitre 2, deuxième partie



Figure 110 : Localisation géographique des trois modèles

L'analyse historique de l'ordre d'apparition des modèles est tout aussi intéressante, car elle permet de dégager trois périodes. La première (1959-1972) est définie par le modèle vernaculaire. Il est représenté par une quinzaine d'hôtels implantés sur des parcelles de six hectares de surface en moyenne avec une capacité moyenne de six cents lits. Ceci aboutit à une densité d'occupation hôtelière de 100 lits à l'hectare²⁴⁶, il s'agit d'une densité faible et conforme à la moyenne nationale qui est elle aussi de 100 lits par hectare.²⁴⁷

La deuxième période historique (1973 – 2008) est définie par le modèle international. Il est représenté par dix-huit hôtels implantés sur des parcelles avoisinant les trois hectares de surfaces²⁴⁸ avec une capacité moyenne de cinq cent cinquante lits par hectare. Ceci donne une densité d'occupation hôtelière de 189 lits à l'hectare, elle est élevée par rapport à celle du modèle vernaculaire. Elle est dans ce cas due à la réduction des surfaces hôtelières qui fluctuent de un hectare et demi à huit hectares.

La troisième période (1990 – 2009) est définie par le modèle néo-vernaculaire. Il est représenté par un groupe minoritaire de sept hôtels. Ce groupe décrit des hôtels d'une capacité

²⁴⁶ Cette densité d'occupation a été obtenue par le rapport entre la capacité moyenne d'accueil et la surface moyenne des hôtels de l'ensemble des hôtels vernaculaires.

²⁴⁷ D'après une donnée de 2003, Le tourisme en Tunisie, Ministère de l'économie des Finances et de l'industrie, éditions du CFCE, Mai 2003

²⁴⁸ Les surfaces des hôtels varient de un hectare et demi à huit hectares.

moyenne de cinq cents lits et implantés sur une surface moyenne de cinq hectares. La densité d'occupation hôtelière est dans ce cas égale à 100 lits à l'hectare.

Si le modèle vernaculaire disparaît depuis 1973 pour ne réapparaître exceptionnellement qu'en 1985, le modèle international et le modèle néo-vernaculaire coexistent depuis 1990. Le graphique ci-dessous illustre justement l'ordre chronologique d'apparition des modèles.

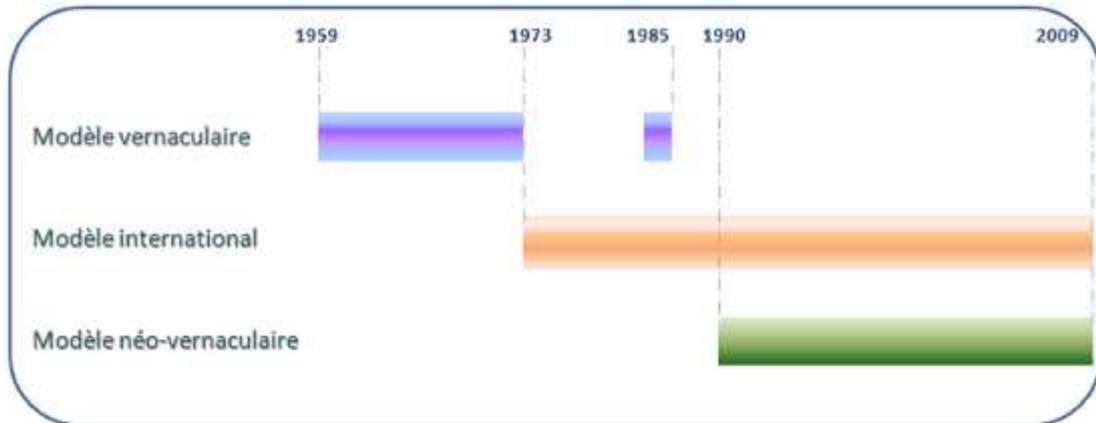


Figure 111 : Ordre chronologique d'apparition des modèles

Nous pouvons observer que l'apparition de ces modèles se fait selon trois périodes qui traduisent une correspondance avec les trois phases du développement touristique développées dans la première partie de la thèse. Il s'agit de la première phase du décollage du tourisme balnéaire (1960 – 1973), celle de l'essor d'un tourisme balnéaire de masse (depuis 1973) et enfin celle de la diversification du produit touristique (depuis 1987). Nous allons indiquer pour chacune de ces phases, les acteurs concernés, la clientèle visitant la Tunisie, la nature du produit touristique mais aussi l'espace touristique engendré. Nous allons présenter l'ensemble de ces acteurs dans le tableau ci-dessous. Ce rappel nous aidera à élucider les logiques d'apparition de chacun des modèles que nous allons développer dans le paragraphe suivant. (Voir tableau ci-dessous)

	Décollage touristique 1960 - 1972	Tourisme de masse 1973 - 1986	Tourisme diversifié Depuis 1987
Pouvoirs publics	O.N.T.T. – S.H.T.T.	O.N.T.T. – S.H.T.T – A.F.T	O.N.T.T., A.F.T, M.E.A.T., A.N.P.E., A.P.A.L., etc.
Investisseurs	L'état et des privés tunisiens	L'état, des privés tunisiens, les investisseurs occidentaux	L'état, des privés tunisiens, les investisseurs occidentaux, et arabes
Entreprises touristiques		Tours opérateurs, chaînes hôtelières internationales	Tours opérateurs, chaînes hôtelières internationales
Clientèle	Elitiste	De masse	De masse
Produit touristique (offre)	Culturel et balnéaire	Balnéaire	Diversifié : balnéaire, culturel, saharien, tourisme de golf, de santé, de thalassothérapie, etc.
Image véhiculée	Balnéaire	Balnéaire	Balnéaire
Espace touristique	Pôles touristiques (non pourvus de plans d'aménagement)	Zones touristiques pourvues de plans d'aménagement, stations intégrées	Zones touristiques et stations intégrées
Orientations	Développement économique, intérêts culturels et paysagers	Développement économique, aménagement du territoire	Développement économique et ménagement du territoire

Tableau 2 : Tableau résumant les trois phases du développement du tourisme tunisien

2. Logiques d'apparition des modèles

2.1. Relation des hôtels avec leur site d'accueil

Avant de nous intéresser aux multiples logiques ayant engendré l'apparition des modèles, nous allons, tout d'abord, revenir sur les caractéristiques qui les définissent afin d'identifier l'évolution de la relation qu'ils entretiennent avec leur site d'accueil.²⁴⁹

Le modèle vernaculaire est illustré par des unités hôtelières, inscrites avec beaucoup « d'égards » et de précautions envers leur site d'accueil. Elles reproduisent l'architecture et l'organisation spatiale des résidences de villégiature et des maisons traditionnelles de Hammamet. Elles reproduisent un modèle d'intégration de l'hôtel au site d'implantation et

²⁴⁹ C'est par le biais des changements de paysage que chacun perçoit les évolutions du territoire. Comme le stipule Yves Michelin dans Droz Yvan, Valérie Miéville-Ott (sous dr.), *La polyphonie du paysage*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2005.p.153

marquent une relation manifeste avec la culture de la région de Hammamet au moyen des multiples références aux spécificités architecturales ou jardinistes.

Le modèle international est illustré par des hôtels implantés avec beaucoup d'indifférence à leur site d'accueil et donnent l'impression d'avoir été établi sur une table rase (la *tabula rasa* des architectes). Ils reproduisent un modèle basé sur le recours à des formes paysagères qui se distinguent fortement de celles rencontrées dans le modèle vernaculaire. Leur conception traduit surtout une relation à la mer beaucoup plus qu'elle ne renvoie aux formes locales.

Le modèle néo-vernaculaire est illustré par des unités hôtelières qui mettent en exergue des motifs paysagers et architecturaux inspirés du modèle vernaculaire et qui renouent de la sorte avec les formes paysagères locales tout en adoptant des caractères empruntés au modèle international.

Nous pouvons donc affirmer qu'en l'espace d'un demi-siècle (1960 – 2010), la relation des hôtels avec leur site d'accueil a connu d'abord une évolution importante allant vers une plus grande ignorance de l'arrière pays et une relation exclusive avec la piscine et la mer. Elle a connu ensuite un regain d'intérêt pour ces sites, en essayant de renouer avec les formes paysagères et architecturales locales. L'évolution des orientations politiques s'inscrit dans la même logique. En effet, le modèle touristique apparu dans les années 1960 prônait un développement axé sur les aspects « environnementaux et culturels » tandis que le modèle touristique développé depuis les années 1970 rompait avec le premier et visait un développement pour le seul profit du tourisme balnéaire et des zones touristiques littorales. C'est le troisième modèle touristique développé depuis la fin des années 1980 qui a impulsé une dynamique apparentée aux valeurs du développement durable et dont les orientations sont plus en continuité avec celles des années 1960. Ce constat ainsi que ceux énoncés dans le premier paragraphe, vont nous permettre d'apporter quelques éléments de réponse quant à l'apparition des trois modèles paysagers : le modèle vernaculaire, le modèle international et le modèle néo-vernaculaire.

2.2. Le modèle vernaculaire comme référence aux architectures de Hammamet

Les hôtels représentatifs du modèle vernaculaire, nous l'avons vu, sont essentiellement présents dans la zone touristique de Hammamet Sud. C'est dans cette zone que se sont implantées les résidences de villégiature dès les années 1920 comme la villa Sébastien ou la villa des Henson. Ce phénomène s'est poursuivi avec la construction des maisons d'artistes le

long du bord de mer jusqu'aux remparts de la médina. Cela traduit l'engouement de ces personnes pour Hammamet mais surtout le processus de mise en paysage des architectures (artialisation in situ) tel que nous l'avons esquissé dans le premier chapitre de cette partie. Ces œuvres architecturales générèrent en fait des images qui furent diffusées et influencèrent en retour la construction des paysages urbains de Hammamet. Ce qui rend légitime de supposer que cette proximité a eu une influence quant aux formes données aux hôtels de Hammamet. Nous avons ainsi montré comment le modèle vernaculaire s'inspirait des formes artialisées du patrimoine architectural mais aussi jardiniste hammamétois à travers l'étude du cas de « Dar Sébastien ». Ces références concernent les éléments architecturaux tels que les portes cloutées, les fenêtres en moucharabieh ou encore les arcades accompagnant les piscines et les dispositions et la nature des éléments végétaux. Ces références concernent aussi le mode d'insertion dans le site et les hôtels vernaculaires sont à l'image des résidences de Hammamet, enveloppés dans des écrins de verdure, peu visibles de plage et peuvent être facilement confondues avec celles-ci.

Les motifs paysagers du modèle vernaculaire peuvent donc provenir des formes artialisées des résidences de villégiature comme elles peuvent être liées à des formes provenant de l'imaginaire collectif hammamétois. Nous voudrions ici revenir sur la présence des coupoles qui sont des éléments architecturaux très fréquents dans les hôtels de type vernaculaire. Quand celles-ci ne sont pas utilisées en tant que mode de couverture, elles se retrouvent en kiosque devant la piscine. Ridha Boukraa souligne à ce sujet que la petite coupole maraboutique fait partie du paysage quotidien des habitants de Hammamet.²⁵⁰ Tahar Mansouri affirme de même que les marabouts sont des figures qui subsistent dans la mémoire collective des hammamétois.²⁵¹

L'omniprésence des coupoles dans les hôtels témoigne de l'attachement des concepteurs et des propriétaires à ces formes. Nous indiquons à ce propos qu'à part l'hôtel *Miramar* construit par la S.H.T.T., tous les hôtels représentant du modèle vernaculaire sont la propriété de promoteurs tunisiens privés. Ces promoteurs ont été soutenus par l'Etat afin de répondre à une demande d'hôtellerie balnéaire qui manquait à la Tunisie aux débuts des années 1960. Les promoteurs privés surent répondre à cette demande par la construction d'un certain nombre d'unités hôtelières en un temps record. Mohamed Bergaoui²⁵² souligne par ailleurs que ces promoteurs fonctionnaient en réseau, faisaient partie des mêmes syndicats d'initiative et

²⁵⁰ Boukraa Ridha, *Hammamet, Etudes d'anthropologie touristique*, op.cit. p.46

²⁵¹ Mansouri Tahar, *Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne*, op.cit. p. 41-42

²⁵² Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, op.cit.p.79

géraient parfois les mêmes unités hôtelières. Nous avons remarqué que certains promoteurs appartenaient à des réseaux familiaux, plusieurs hôtels vernaculaires sont propriété d'une même famille comme l'hôtel *Sindbad* et l'hôtel *Samira* ou l'hôtel *El Fourati*, l'hôtel *Parc Plage* et l'hôtel *El Bousten* propriétés de la famille Fourati. Ceci permet d'expliquer en partie, pourquoi ces hôtels présentent des similitudes formelles, ce cas est très explicite dans les cas des hôtels *EL Bousten* et l'hôtel *Parc Plage* construits tous les deux en 1964 par Tahar El Fourati. Mohamed Bergaoui souligne aussi que c'est à partir de cette date que les tours opérateurs qui assuraient la commercialisation « plaidaient pour des unités simples sans grand confort ». C'était le début des villages de vacances ou villages-club qui arboraient une architecture éclatée souvent inspirée du modèle local comme les hôtels « Tanit » construits par l'Etat tunisien.²⁵³

Ce type d'architecture pavillonnaire présentait des avantages à une époque où la réussite du secteur touristique n'était pas confirmée ; les hôteliers procédaient à la construction de pavillons supplémentaires à chaque fois qu'une nouvelle demande se faisait sentir, suivant de la sorte une certaine élasticité du secteur touristique.

La dernière cause que nous avançons, et qui pourrait expliquer l'apparition du modèle vernaculaire, est le concept des hôtels « *Resorts* ». Les hôtels « *Resorts* » poursuivent l'objectif de s'intégrer dans leur milieu d'accueil et de tirer profit des richesses architecturales ou autres du site sur lequel ils ont été implantés.²⁵⁴ La mise en valeur de la richesse culturelle et architecturale est voulue pour trouver un écho auprès d'une clientèle prestigieuse.

L'hôtel *Sheraton resort* à Hammamet, construit en 1965, poursuit ces mêmes objectifs et les blocs résidentiels voûtés ainsi que son kiosque implanté au bord de la piscine sont des références au patrimoine architectural hammamétois.²⁵⁵

²⁵³ Voir chapitre 5 de la première partie

²⁵⁴ Petit Olivier et Gauguier Philippe, *Un concept récent en plein essor : le "boutique-hôtel" ou hôtel de charme*, Cahier Espaces 75, Octobre 2002, p.64

²⁵⁵ Voir fiche en annexes

2.3. Le modèle international, une réponse fonctionnelle à la demande touristique

Les hôtels représentants du modèle international sont, comme nous l'avons énoncé plutôt, situés essentiellement dans les zones touristiques de Hammamet Nord et de Yasmine Hammamet. Il s'agit de zones qui ont été pourvues de plans d'aménagements et de règlements d'urbanisme qui délimitaient la taille des parcelles et les conditions d'occupation du sol. Parmi ces conditions, figure l'implantation de style compact imposant une architecture en monobloc telle que la montrent les hôtels du modèle international que nous avons étudiés.

Les hôtels internationaux ont par ailleurs occupé des parcelles dont la superficie varie d'un hectare et demi à cinq hectares ce qui devait faire accroître le nombre d'étages dans ces hôtels afin d'atteindre les capacités exigées par les tours opérateurs européens. A ce stade, un rappel de la conjoncture socio-économique des années 1970, époque de l'apparition du modèle international, paraît nécessaire. Dans les années soixante dix, le tourisme tunisien s'est transformé, il est passé du stade "artisanal" et "expérimental", au stade industriel. A une clientèle de masse, il fallait des établissements de plus en plus grands. Ces établissements étaient pour une grande part, financés par firmes internationales. En effet, plusieurs filiales de grandes firmes internationales comme Iberostar, RIU, le Méridien filiale d'Air France, Novotel et le Club Méditerranée, ont financé la réalisation de plusieurs unités touristiques dans la zone Nabeul – Hammamet. A côté de ces chaînes internationales, les tours opérateurs ont eu un rôle primordial dans la diffusion du tourisme en Tunisie, et ce à travers l'organisation commerciale du secteur touristique mais aussi à travers la construction et la gestion des unités hôtelières. L'intervention de ces investisseurs a été déterminante pour la création d'unités hôtelières destinées à un tourisme de masse essentiellement balnéaire. Le choix d'un tourisme balnéaire est le seul qui puisse s'adapter à une clientèle de masse, transportée presque exclusivement par avion et à des tarifs forfaitaires bas et compétitifs. Ces tarifs sont assurés par les grandes firmes de voyage dominant le marché touristique tunisien comme nous l'avons pu montrer dans la première partie de ce travail. La clientèle visitant la Tunisie est majoritairement européenne composée de touristes en congés payés, voyageant en groupes avec comme alibis du voyage : le soleil et la mer, ingrédients qui ne se trouvent que sur les littoraux à une certaine époque de l'année, d'où cette concentration à la fois spatiale et temporelle.

Ceci a abouti à la construction d'hôtels littoraux à grande capacité d'accueil, s'étendant sur cinq voire même six étages et qui dénotent une conception axée sur la mer comme nous avons pu le montrer dans cet essai de typologie. L'apparente diversité des hôtels cache, en fait, une grande monotonie. Il s'agit toujours de répondre de la manière la plus fonctionnelle possible à une attente qui se formule de façon très simple : organiser un hôtel avec ses espaces extérieurs en relation avec la mer mais, surtout, avec la plage.

En construisant des hôtels internationaux, les promoteurs ne faisaient que répondre de la même manière à la même demande avec une expression architecturale monolithique et des aménagements paysagers élémentaires, tel que nous l'avons vérifié à travers la description du modèle international. Ceci n'est vrai qu'en partie, puisque nous avons montré que l'une des sous-catégories du modèle international, qui correspond aux hôtels les plus récents, présentait des spécificités architecturales à l'image de l'hôtel *Vincci Taj Sultan* (2003) et de l'hôtel *Hasdrubal* (1998) et des aménagements paysagers élaborés comme à l'hôtel *Marco Polo* (1999) et à l'hôtel *Royal Hammamet* (1996). Ceci trouve son explication dans les nouvelles dispositions du plan d'aménagement touristique de Hammamet, révisé en 1992.²⁵⁶ La forme que revêt l'hôtel est dans une certaine mesure, prédéterminée par les exigences du règlement d'urbanisme et de la vision de la commission technique de l'O.N.T.T., chargée d'émettre son avis aux différents stades de l'esquisse, de l'avant-projet et du projet d'exécution.

Chaque îlot est accompagné par un règlement d'urbanisme qui définit, au moyen de vingt-et-un articles, les conditions de la construction : la capacité, les retraits, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le coefficient d'occupation du sol²⁵⁷, la hauteur des constructions, le cachet architectural, les espaces libres, les plantations et les clôtures, etc. L'article 13 du règlement d'urbanisme datant de 1992²⁵⁸ consacré aux espaces libres et aux plantations, stipule que « *toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts. A l'occasion de la présentation du projet d'architecte, il doit être obligatoirement déposé un projet d'aménagement des espaces verts* ».

C'est ce qui explique l'évolution des tracés des aménagements paysagers qui sont passés de formes rectilignes et élémentaires (dans les années 1970 -80) à des formes plus complexes et plus souples (après 1992). L'aménagement du jardin est planifié, dès le début, tout autant que celui de l'hôtel. Cet article précise également qu'un minimum de 40% de la superficie totale de l'îlot destiné à l'hôtel doit être recouvert en espaces verts et que les plantations de couvre-

²⁵⁶ Plan d'aménagement de la zone touristique de Hammamet, Ministère du tourisme et de l'artisanat, O.N.T.T. – A.F.T., Janvier 1992.

²⁵⁷ Le coefficient d'occupation du sol est le rapport de la surface bâtie du sol à la surface de la parcelle.

²⁵⁸ Plan d'aménagement de la zone touristique de Hammamet de 1992, op.cit. p.21.

sol ou de gazon, couvre au minimum 30% de la superficie de ces espaces. Il ajoute enfin qu'un arbre doit être planté pour chaque surface de 100 m² d'espaces verts. Ces deux clauses du règlement d'urbanisme sont responsables de l'aspect des aménagements paysagers qui se résument dans un bon nombre de cas, à des aires gazonnées dans lesquelles se découpent les allées menant à la plage et bordés de part et d'autre par des arbres disposés en alignement. C'est ainsi que le règlement d'urbanisme à travers ses vingt-et-un articles détermine les dispositions responsables de la forme que prennent les hôtels, toujours en relation avec les orientations politiques du moment. Nous allons nous y attarder dans le paragraphe suivant.

2.4. Le modèle néo-vernaculaire comme expression de la révision du règlement d'urbanisme

Le modèle néo-vernaculaire est apparu depuis les années 1990 et décrit une réadaptation des composantes formelles du modèle vernaculaire mais la même organisation que celle du modèle international. Son apparition correspond à la période historique où l'Etat s'est engagé dans une politique de diversification de l'offre touristique. Cette évolution a été le résultat d'une politique volontariste, celle initiée dans le cadre du IX^e plan de développement (1997 – 2001), du X^e plan de développement (2002 - 2006) et du XI^e plan de développement (2007 – 2011). Ces politiques traduisaient le souhait des autorités tunisiennes d'assurer la pérennité de l'activité touristique. Ainsi plusieurs démarches ont été entreprises pour la définition d'une nouvelle politique de l'offre touristique basée sur l'intégration de la thalassothérapie, du golf, du tourisme de congrès et puis du tourisme intérieur dans ses composantes saharienne et culturelle. Les actions entreprises lors de ce onzième plan de développement économique ont été aussi axées sur la diversification des modes d'hébergement et sur la restructuration des stations touristiques existantes. Ces actions traduisent donc la volonté du gouvernement de diversifier l'offre touristique, mais aussi de ne pas trop modifier les sites, en limitant la hauteur des constructions et en les intégrant au nouveau site. Nous en prenons pour témoin encore une fois le règlement d'urbanisme de la zone touristique de Hammamet. Nous essaierons de relever à travers les divers articles définissant les dispositions du règlement d'urbanisme, celles qui, selon nous, sont responsables des formes des hôtels néo-vernaculaires. Les articles 10 et 11 traitent justement de la hauteur des constructions et de l'aspect extérieur.

En effet, nous relevons dans l'article 10, que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser les trois étages. La hauteur des constructions, décomptée à partir du niveau général du sol

aménagé, ne doit pas dépasser 12 m. Au dessus de cette hauteur maximum autorisée, il ne peut être réalisé que des éléments de couverture tels que voûtes ou des coupoles.

L'article 11 consacré à l'aspect extérieur stipule que toute construction doit être créée en harmonie avec « son environnement naturel et architectural. Les thèmes d'architecture doivent s'inspirer de l'architecture tunisienne et particulièrement de l'architecture de Hammamet ». Cette recherche doit s'appliquer à l'articulation des volumes entre eux, à la texture des surfaces, à l'implantation des ouvertures, à leurs formes et dimensions par rapport aux murs. Il est aussi recommandé d'avoir recours aux couleurs habituellement utilisées en Tunisie. Toutes les constructions secondaires telles que : clôtures, bordures ou kiosques doivent être créées en harmonie avec le thème architectural. Les couleurs autorisées sont celles habituellement utilisées en Tunisie : murs blancs et menuiserie de couleur bleue, verte ou blanche. L'article précise enfin que cette recherche ne doit pas se réduire à « des imitations sommaires ou à des pastiches des constructions historiques. Il s'agit au contraire, de réaliser une architecture contemporaine adaptée aux besoins et techniques modernes, avec référence au patrimoine dans ce qu'il a de plus authentique ».

Nous avons ainsi vu comment le règlement d'urbanisme dictait littéralement l'aspect extérieur des hôtels, et comment il appelait à prendre en considération les spécificités régionales lors de l'élaboration des projets d'hôtels mais sans toutefois les définir.

C'est justement pour y remédier qu'a été lancée une série d'études relatives aux spécificités architecturales locales comme l'étude des spécificités architecturales du Nord Est²⁵⁹ comprenant la zone de Hammamet ou l'étude des spécificités architecturales du Sud Tunisien.²⁶⁰ La finalité de ces études est la constitution d'un répertoire englobant toutes les particularités de la région en matière d'urbanisme et d'architecture ; ce répertoire constituera une référence pour les différents intervenants les aidant à la conception et à la réalisation d'une production architecturale et urbaine vernaculaires.

3. Evolution dynamique des modèles

Dans notre approche, nous avons essayé de considérer les hôtels tels qu'ils ont été conçus en respectant leurs dates de création et en vérifiant sur les plans d'aménagement touristiques et

²⁵⁹ Etude des spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, op.cit.

²⁶⁰ Les spécificités architecturales du Sud tunisien, Répertoire et recommandations, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, 2002

les photos aériennes à différentes époques, les différentes modifications qui s'y opérèrent. Elles sont pour la plupart dues aux opérations d'extension et de rénovation de ces hôtels. Nous avons alors relevé trois types de modifications ou de glissements morphologiques qui traduisent la dynamique des modèles. Le premier décrit des unités hôtelières du modèle vernaculaire qui se sont alignées sur le modèle international. Le deuxième se rapporte à des hôtels du type vernaculaire ayant évolué vers le néo-vernaculaire. Le troisième décrit quant à lui un ajustement du type international au type vernaculaire.

L'alignement au modèle international ou « l'internationalisation » peut se faire soit par la construction de bâtiments résidentiels obstruant le front de mer et modifiant le profil de l'hôtel. Comme elle peut se faire par l'implantation de plus grandes piscines en bord de mer. Nous allons illustrer ce type de modifications à travers les cas des hôtels Les Orangers, le Sheraton et El Fourati, situés tous les trois dans la zone touristique de Hammamet Sud. La figure ci-dessous va illustrer la situation de l'ensemble des hôtels étudiés dans cette partie.

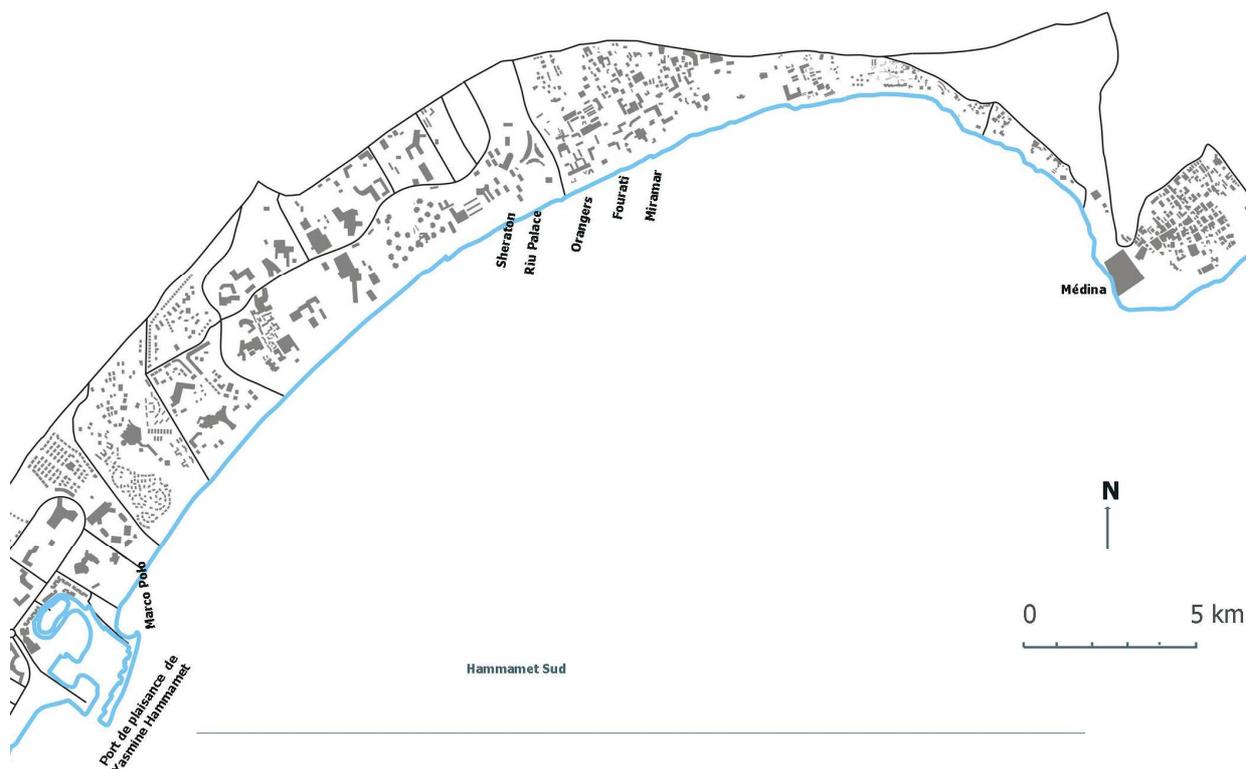


Figure 112 : Situation de l'ensemble des hôtels étudiés

L'hôtel *Les Orangers* construit en 1965 sur le terrain jouxtant le *Fourati*, fut le premier de la chaîne du même nom édiflée par Abdelhamid *El khechine*. Il a été implanté selon une disposition en poly-blocs. Les dix blocs architecturaux ont été implantés parallèlement et

perpendiculairement entre eux et indépendamment de la direction de la mer. Les façades de l'hôtel à un et deux étages combinent toitures plates et voûtées. Les ouvertures sont constituées soit de fenêtres en moucharabieh et de portes en bois pour les bâtiments à un étage soit de loggias voûtées pour les bâtiments à deux étages. L'invisibilité de la mer à partir de l'espace extérieur et la piscine rectangulaire accompagnée d'un kiosque et placée à l'écart du bord de mer sont autant de critères qui appuient l'appartenance de l'hôtel *Les Orangers* au modèle vernaculaire. A ces critères s'ajoutent la nature de l'aménagement paysager qui adopte un tracé en trames, des allées étroites et surélevées par rapport aux parcelles décaissées dont les plantations alignées rappellent celles des vergers de Hammamet. Nous avons voulu montrer à travers ce descriptif que l'hôtel *Les Orangers* remplit tous les critères de « vernacularité ». (Voir figure 113)



Figure 113 : L'hôtel *les orangers* dans les années 1980, front de mer dégagé
Source : www.cpa-tunisie.com

Il s'est cependant internationalisé par l'implantation en front de mer d'un onzième bloc architectural de quatre étages. Les façades de ce bâtiment à la toiture plate laissent voir des loggias voûtées et rectangulaires et accompagnées de baies vitrées. Ceci caractérise, comme nous l'avons vu, l'un des critères déterminants de l'expression architecturale du modèle international. (Voir figure 114 ci-dessous)



Figure 114 : Vue de l'hôtel *les orangers* en 2007
Source : www.panoramio.fr

Nous prenons comme deuxième cas de cette internationalisation, l'hôtel Sheraton qui appartenait à la chaîne du même nom. Il fut construit en 1965 selon le modèle vernaculaire groupé. Une fois repris par la chaîne RIU en 2009, il a subi des modifications par l'implantation d'un bloc architectural de quatre étages sous forme d'un arc de cercle. Ce bâtiment comporte des ouvertures voûtées et rectangulaires ; il est surmonté par des coupoles à l'image des bâtiments résidentiels des hôtels internationaux à spécificités architecturales. Le deuxième indice de ces transformations concerne la rénovation des façades des divers bâtiments à deux étages ; elles se manifestent au niveau de l'implantation des baies vitrées en lieu et place des portes-fenêtres en bois peint en bleu. Ceci a induit la disparition de cette couleur en vue de façades monochromatiques avec de larges ouvertures sur l'extérieur et notamment sur la mer puisque celle-ci est visible depuis l'espace extérieur de l'hôtel.



Figure 115 : implantation d'un bâtiment de quatre étages à l'hôtel Sheraton (1971) devenu Riu Palace en 2009

Cette internationalisation des hôtels vernaculaires peut également se faire par l'implantation de piscines additionnelles. Celles-ci sont implantées en bord de mer, contrairement aux piscines de forme rectangulaire et implantées à l'intérieur des parcelles et à l'écart des grands axes de circulation comme nous avons pu le montrer. D'une taille plus grande, ces piscines approchent les 450 m² de surface aux dépens des espaces réservés aux plantations de bord de mer. Deux hôtels vérifient ce type d'évolution, il s'agit des hôtels *Miramar* (1959) et *El Fourati* (1961) qui correspondent au premier et au deuxième hôtel construits sur le littoral de Hammamet. Nous allons l'illustrer à travers le cas de l'hôtel *El Fourati* comme le montre la figure ci-dessous.



Figure 116 : Vue aérienne de l'hôtel El Fourati datant de 2003
On aperçoit la piscine implantée sur une terrasse de bord de mer
 Source : www.cpa-tunisie.com

Le deuxième cas de figure concerne le passage du modèle vernaculaire au modèle néo-vernaculaire, nous allons illustrer cette « néo-vernacularisation » à travers l'hôtel Miramar qui constitue comme nous l'avons signalé la première unité touristique implantée en 1959 sur le littoral de Hammamet. Elle fut construite en 1959 par la SHTT à partir du noyau embryonnaire d'une résidence implantée dans un verger. A côté d'une piscine implantée en bord de mer, les opérations d'extension de l'hôtel Miramar se sont faites par l'implantation de bâtiments résidentiels à un seul étage. Ces bâtiments montrent des façades blanches ornées de céramique murale et de tuiles vertes. Les ouvertures voûtées (portes-fenêtres) sont accompagnées de grilles en fer forgé, sont retirées derrière des arcades et ne sont pas exposés directement au soleil. Ce qui marque le plus le caractère néo-vernaculaire, c'est l'organisation de ces bâtiments autour d'une piscine qui joue de la sorte le centre de composition de cet ensemble architectural mais aussi l'aménagement paysager caractérisé par des parcelles couvertes de pelouses et où se détache une végétation placée en isolé. (Voir figure 117)



Figure 117 : Bâtiments à un étage organisés autour d'une piscine, photo datant de 2005

Nous avons donc pu vérifier comment certains hôtels passaient du modèle vernaculaire au modèle international et du modèle vernaculaire au néo-vernaculaire. Ceci n'exclut pas au vu d'une minorité, un dernier cas : celui des glissements morphologiques traduisant une « vernacularisation » des formes internationales. Ce dernier ne se fait que par des opérations ponctuelles tel que l'ajout de kiosques au bord des piscines ou la modification des formes de celles-ci qui passent de formes complexes aux formes carrées simples tel que nous pouvons l'illustrer à l'hôtel *RIU Palace* ou à l'hôtel *Marco Polo*. Ces kiosques sont surmontés de

coupoles ; ils font, de ce fait, référence au vocabulaire architectural de Hammamet. Les couleurs qu'ils affichent les différencient cependant des kiosques blancs qu'on retrouve dans les hôtels vernaculaires. De même, des travaux de rénovation de l'hôtel *Marco Polo* ont engendré la modification de la piscine qui est passée d'une forme irrégulière à une forme carrée et accompagnée d'un kiosque. Ceux-ci ne reproduisent cependant pas les dimensions qu'on retrouve dans les hôtels vernaculaires, ils occupent de ce fait, une plus grande superficie. Voir figure ci-dessous.



Figure 118 : kiosque et piscine Marco Polo, kiosque Riu Palace
Photos datant de 2009

Toute cette dynamique tend à prouver que le modèle n'est qu'un référent, que la réalité n'est pas figée et qu'elle traduit en fait un réajustement afin de correspondre aux nouvelles règles d'urbanisme modifiant l'offre hôtelière. Certaines modifications s'insèrent sous un autre registre : la volonté de classer les hôtels selon des labels de qualité : « hôtel-jardin », « hôtel de prestige », « éco- hôtel ». Parmi les nombreuses actions de l'ONTT visant l'amélioration de la qualité, figure au premier rang la mise en place, dès janvier 2000, des Normes 2000 introduisant des critères de niveau international. Outre le classement en étoiles, une innovation majeure a vu le jour : le classement par label de qualité. Ce label est valable pour une durée de trois ans. Il est attribué par les ministères du commerce et du tourisme d'après l'arrêté du 4 février 2000. Les critères sont au nombre de 55 : ils vont de la taille des différents établissements au souci de l'économie d'énergie et d'eau. Ainsi pour postuler au label d'un « hôtel-jardin », une unité touristique doit disposer d'un taux d'espaces verts proportionnel au nombre de lits, celui-ci doit être au minimum égal à 40m²/lit. Il doit aussi disposer d'un parcours de santé, opter pour des équipements favorisant l'économie de l'eau, de l'énergie, et veiller à l'entretien des plages et au tri sélectif des ordures.

Ces prédispositions ont poussé plusieurs hôteliers à veiller au tri sélectif des déchets, au recours aux produits biodégradables mais aussi à l'aménagement des espaces verts et notamment la plantation d'arbres « en utilisant des espèces de flore indigène »²⁶¹, Ce que font les gérants de l'hôtel *El Manar*, membre de la chaîne *Magic Life* à Hammamet, en plantant des palmiers et des oliviers et en veillant à l'étiquetage des noms (français et latins) des espèces végétales comme on le voit dans les jardins botaniques mais surtout en implantant les mascottes de « *Labib* » et de « *Morjana* »²⁶², fennecs symboles de l'action citoyenne envers l'environnement mais que l'on ne rencontre généralement que dans les espaces publics.

Cet hôtel dispose de 6,7 ha de surface dont 70 % est occupée par des espaces verts. Il a aussi cinq piscines ce qui laisserait croire à une excessive consommation d'eau qui est en contradiction avec l'action supposée responsable vis-à-vis de l'environnement. Ce que révèle ce type d'aménagement c'est surtout la volonté des hôteliers de se conformer à des normes nationales et internationales en vue de bénéficier des avantages fiscaux et financiers mais aussi pour attirer une clientèle sensibilisée aux questions environnementales.



Figure 119 : Mascottes de « *Labib* » et de « *Morjana* » dans les jardins de l'hôtel *El Manar*

²⁶¹ Charte pour l'environnement établie par l'établissement hôtelier *EL Manar* de la chaîne internationale *Magic Life*.

²⁶² La mascotte de « *Labib* » est un fennec, celle de « *Morjana* » est une sirène. Ils furent inventés par l'ANPE dans le cadre du programme de mise à niveau environnemental.

Conclusion

Nous avons pu étudier à travers ce dernier chapitre l'évolution comparée des trois modèles révélés par l'analyse paysagère menée dans le cadre de cette thèse.

L'analyse géographique a révélé que les hôtels illustrant le modèle vernaculaire sont essentiellement présents dans la zone touristique de Hammamet, dans le secteur non couvert d'un règlement d'urbanisme et où se concentrent les résidences de villégiature comme Dar Sébastien. Ceci nous a permis d'en déduire leur influence sur les unités hôtelières faisant appel à ce modèle. Cette analyse révéla aussi que les hôtels représentatifs du modèle international sont présents dans les zones touristiques et Nord et de Yasmine Hammamet qui sont des zones pourvues de plans d'aménagement dont le règlement définit les formes des hôtels décrivant ce modèle.

L'analyse historique a montré que la naissance des modèles s'est faite selon trois périodes historiques prenant naissance dès 1959 et s'arrêtant en 2009. Le modèle vernaculaire est apparu de 1959 à 1972, le modèle international est apparu dès 1973 jusqu'en 2008 ; quant au modèle vernaculaire, il est apparu de 1990 à 2009. Ces trois périodes historiques de l'apparition des modèles, correspondent aux trois phases du développement touristique tunisien, à savoir celle du décollage (1960 – 1972), celle du tourisme de masse (1973 – 1987) et celle de la diversification (1987 à aujourd'hui). Ce constat a permis de donner des explications quant aux logiques d'apparition de ces modèles

Le modèle vernaculaire trouve sa source d'inspiration dans les maisons de bord de mer de Hammamet. Elle décrit la volonté des réseaux familiaux détenant plusieurs hôtels de créer des unités hôtelières semblables. Celle-ci peut aussi être interprétée par l'apparition des villages clubs qui arborent tous une architecture éclatée mais aussi aux hôtels *Resort* qui doivent reproduire une architecture et un mode d'organisation locaux.

Le modèle international doit son apparition au premier règlement d'urbanisme instauré en 1973 et qui a imposé l'implantation des bâtiments en monobloc. Ce modèle fut apporté comme une réponse à un tourisme de masse diffusé à travers les tours opérateurs qui ont pu grâce au développement du transport aérien drainer, d'une manière saisonnière et massive, des touristes en quête de mer et de soleil.

Le modèle néo-vernaculaire est la traduction du nouveau règlement d'urbanisme instauré en 1992. Ses objectifs principaux étant de limiter la hauteur des constructions et de favoriser leur intégration au site.

L'étude de l'évolution des hôtels montre que le modèle a subi au cours de son existence plusieurs modifications. Nous avons illustré le passage du modèle vernaculaire au modèle

international qui est le cas le plus fréquent, et le passage du modèle vernaculaire au modèle néo-vernaculaire. Nous avons pu enfin déceler quelques éléments de « vernacularisation » d'hôtels appartenant au modèle international. Toute cette dynamique tend à prouver que le modèle n'est pas figé et que ses transformations traduisent une réadaptation aux nouvelles règles de l'offre et de la demande touristique internationale mais aussi des politiques publiques tunisiennes.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

L'objectif de ce deuxième volet du présent travail de recherches était d'aboutir à l'élaboration d'une typologie décrivant l'évolution de la conception des espaces extérieurs hôteliers définis comme des paysages à analyser. L'objectif était aussi de savoir si ces derniers ont été ou pas conçus en relation avec leur site d'accueil. Nous avons justifié dans ce qui précède le choix de Hammamet en tant que site d'études exemplaire au vu de l'ancrage de l'activité touristique dans la zone.

Nous avons alors entrepris dans un premier chapitre, l'étude des caractères paysagers de Hammamet. Nous avons vu que les paysages hammamétois donnèrent lieu à une artialisation (mise en paysage) *in visu* et *in situ* d'autant plus que les représentations littéraires et picturales, ont été accompagnées par des constructions de maisons et de jardins s'en inspirant. Ces projets ont été entrepris par des personnalités célèbres à l'image de Georges Sébastian qui en construisant une villa implantée dans un jardin a reproduit les spécificités architecturales et jardinistes de Hammamet.

Nous avons émis l'hypothèse que ces formes artialisées ont affecté le paysage touristique de Hammamet. Cette idée n'a pu être confirmée que par une exploration *in situ*, celle-ci est passée par trois étapes. La première étape a consisté en la localisation et la définition d'un corpus de quarante hôtels localisés dans les zones touristiques Nord, Centre et Sud de Hammamet. La deuxième étape a consisté en l'élaboration d'une méthode d'analyse structurée autour de quatre axes principaux. Ces axes concernent l'organisation spatiale des volumes architecturaux, l'expression architecturale des façades, le mode d'insertion dans le site et enfin la nature de l'aménagement paysager.

Nous avons entrepris la dernière étape qui a consisté en la spécification de modèles théoriques dont les caractéristiques ont été puisées dans les caractères paysagers de Hammamet, nous en avons cherché la vérification sur le terrain par la construction de modèles empiriques.

L'analyse paysagère appliquée au corpus des quarante hôtels a été significative et a permis d'identifier trois modèles, un modèle vernaculaire représenté par une quinzaine d'hôtels, un modèle international représenté par dix-huit hôtels et un modèle néo-vernaculaire illustré par un groupe minoritaire composé de sept hôtels.

Le modèle vernaculaire (1959 – 1973) a été défini par des unités hôtelières à l'architecture pavillonnaire de faible hauteur et à faible densité. Il décrit une conception indépendante de la

direction de la mer et font de multiples références au site de Hammamet, architecturales ou jardinistes.

Le modèle international (1973 – 2008) a été décrit par des unités hôtelières à l'architecture compacte avec une hauteur dépassant les quatre étages. Il montre une conception axée sur la mer. Les références aux spécificités paysagères de Hammamet ne sont qu'anecdotiques. Elles apparaissent sous forme d'éléments architecturaux de couverture comme les coupoles ou de décoration comme les colonnes et les tuiles vertes.

Le modèle néo-vernaculaire (1990 – 2009) est illustré par un ensemble d'hôtels à l'architecture pavillonnaire de faible hauteur et de faible densité mais dont la conception dénote une certaine ouverture sur la mer. Cette conception illustre la combinaison de caractères vernaculaires et de caractères internationaux. Ceux-ci se manifestent au niveau de l'organisation spatiale des bâtiments et de l'expression architecturale au niveau de l'insertion dans le site et de l'aménagement paysager.

La comparaison historique décrivant la succession chronologique des modèles ainsi que l'observation de leur répartition géographique, ont pu apporter des éléments d'explication des logiques d'apparition de ces modèles.

Le modèle vernaculaire est apparu pendant l'époque du décollage touristique (1960 – 1973), les hôtels furent construits avant l'élaboration des premiers plans d'aménagement touristique. Ils doivent leurs formes à la proximité des résidences de bord de mer et à leurs promoteurs mais aussi aux débuts de l'avènement des villages de vacances.

Le modèle international est apparu pendant l'époque correspondant à l'essor du tourisme de masse (depuis 1973). Il doit son apparition à l'élaboration des plans d'aménagement touristiques, aux politiques de l'Etat ainsi qu'à l'organisation commerciale du secteur et à l'intervention de l'investissement étranger.

Quant au modèle néo-vernaculaire, il est apparu pendant l'époque de la diversification touristique ou celle que nous avons désigné par « la nouvelle ère » (depuis 1987). Il décrit la volonté de l'Etat et des promoteurs hôteliers de protéger les sites en limitant les hauteurs des bâtiments mais surtout d'intégrer ces structures dans le milieu local.

Nous nous sommes intéressés enfin à l'étude de la dynamique des modèles. Nous avons alors relevé trois types de modifications ou de glissements morphologiques. Le premier décrit des unités hôtelières du modèle vernaculaire qui se sont aligné sur le modèle international. Le deuxième se rapporte à des hôtels du type vernaculaire ayant évolué vers le néo-vernaculaire. Le troisième décrit quant à lui un ajustement du type international au type vernaculaire. Ces modifications se font soit par des opérations d'extension soit par des adaptations ponctuelles.

Toute cette dynamique tend à prouver que les modèles ne sont pas figés. Ces modèles s'avèrent donc liés aux politiques publiques ayant engendré l'espace touristique, à la nature de l'offre et de la demande touristiques et enfin à la clientèle visitant la Tunisie.

CONCLUSION GENERALE

L'objet de cette recherche a été de vérifier l'hypothèse que la conception des hôtels tunisiens a été tributaire de la nature de l'offre et de la demande touristiques et qu'elle a suivi une évolution parallèle à celle de leur relation fonctionnelle et spatiale avec l'arrière-pays. Il s'est agi également de vérifier l'hypothèse de l'existence de trois modèles paysagers décrivant cette évolution. Ces modèles sont dits vernaculaire, international et néo-vernaculaire.

L'objectif a été aussi de comprendre quelles ont été les motivations de ceux qui furent à l'origine de la création des hôtels tunisiens, dans quelles perspectives et en relation avec quelle clientèle pressentie les projets ont été mis en œuvre, et quels ont pu en être les modèles de référence.

Afin de répondre à ces objectifs, nous avons entrepris une démarche historique qui nous a permis de décrire l'évolution de l'offre et de la demande touristique tunisienne. Le tourisme, un phénomène occidental a donc été étudié dans le contexte économique, social, culturel et idéologique qui a régi le monde occidental. Nous nous sommes intéressés en second lieu, aux mécanismes socio-économiques et politiques (ou autres) qui ont entraîné cette évolution. Nous avons entrepris par la suite une démarche géographique ce qui a permis de suivre la formation de l'espace touristique tunisien et de décider d'un site d'étude.

Dans une deuxième partie de ce travail nous avons esquissé une typologie des différentes formes d'hôtels et de leurs espaces extérieurs. Nous avons défini un terrain d'études et un corpus d'hôtels sur lequel ont été appliquées une méthode d'observation et d'analyse paysagère à partir d'un travail de relevé sur terrain et d'études de documents iconographiques. Nous avons centré notre étude sur les espaces extérieurs hôteliers, parce qu'ils permettent à eux seuls de renseigner sur la forme des hôtels en tant que paysages à analyser. Nous avons défini le paysage en tant que portion d'espace analysée visuellement : le paysage est ce que l'on voit; à l'amont se situe sa lecture, à l'aval son explication. Cette définition géographique a induit l'ensemble de la démarche et permis de préciser qu'une analyse paysagère est un processus correspondant aux trois stades d'approche du paysage où il s'agit de lire (l'ensemble des caractéristiques formelles), de comprendre (élaboration du modèle paysager) et d'expliquer (par le contexte politique, socio-économique qui lui a donné naissance).

C'est la raison pour laquelle nous avons consacré une première partie à l'historique et à la spatialisation du tourisme tunisien. Cette approche à la fois historique et géographique a permis d'identifier trois phases essentielles de développement touristique; celle du décollage du tourisme balnéaire en Tunisie (1960 -1973), celle de l'avènement du tourisme de masse et de la confirmation du tourisme balnéaire (depuis 1973) et enfin celle qui décrit la volonté publique de diversification du produit touristique (à partir de 1987). Nous avons tenu à identifier dans chacune de ces phases, les mesures institutionnelles et les différents acteurs de la planification touristique

Pendant la première phase touristique, s'est développé, à partir des années 1960, un tourisme balnéaire. Celui-ci s'est fait par l'importation de pratiques développées sur les plages de la Côte d'Azur. L'État tunisien a mis en place une politique volontariste afin de promouvoir le développement du tourisme en Tunisie. Il a d'abord procédé à l'élaboration d'études prospectives afin de déterminer les futurs pôles touristiques. Il a procédé par la suite à la structuration du secteur touristique en créant l'Office National du Tourisme Tunisien ou l'O.N.T.T et la Société Hôtelière et Touristique de Tunisie (S.H.T.T.), à la construction des établissements touristiques et à leur commercialisation. Les orientations générales de développement se rapportaient à des intérêts culturels et paysagers. Ces derniers visaient une intégration des établissements au milieu support et un aménagement équilibré touchant toutes les régions du pays. L'Etat ayant été relayé pour la construction des hôtels par des promoteurs privés tunisiens, ces hôtels furent implantés dans des zones littorales et la clientèle élitiste laissa sa place à une clientèle dite de masse.

A partir de 1973, le tourisme tunisien changea d'échelle, il s'ouvrit à un marché européen de plus en plus étendu. L'essor du tourisme de masse, nous l'avons montré, est directement relié à l'évolution rapide des techniques, notamment de transport (les vols charters) et à l'organisation commerciale du secteur (tours opérateurs). Il en a résulté une homogénéité du « produit touristique » et de ses consommateurs : des clientèles européennes de catégorie moyenne, acheteuses de forfaits touristiques de durée convenue, lors de leurs périodes fixes de congés. Si bien que la haute saison se dessinait clairement entre les mois de juin et de septembre. Cette concentration spatio-temporelle a engendré l'accroissement de la taille des hôtels qui étaient financés par des promoteurs occidentaux et étaient, de ce fait, répartis dans les principales régions balnéaires du pays. L'Etat se devait de reprendre la maîtrise de

l'espace touristique, grâce à l'Agence Foncière Touristique mais surtout à une diversification de l'offre touristique.

La troisième et dernière phase du développement touristique tunisien commença en 1987, les autorités tunisiennes s'étant attachées à diversifier l'offre touristique, à promouvoir de nouvelles zones touristiques favorables au développement du tourisme culturel, écologique ou même balnéaire dans des zones jusque là épargnées par le développement touristique. Elles ont tenu à mettre l'ensemble du territoire tunisien au cœur du développement touristique et à impulser une dynamique de « développement durable ». De nouvelles mesures institutionnelles ont été entreprises pour la sauvegarde des "territoires touristiques" et pour le passage d'une logique d'aménagement à une logique de « ménagement » du territoire. Comme en témoigne la multiplication des institutions qui continuent d'œuvrer avec l'Agence Foncière Touristique (A.F.T.) pour la réalisation des objectifs de l'Etat comme le Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire (M.E.A.T.) l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement (A.N.P.E.) et l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral (A.P.A.L.). Tous les organismes cités ci-dessus opèrent au moyen de mesures publiques et d'instruments pour « un aménagement intégré ? » dans le cadre territorial de zones définies comme touristiques. Des zones situées principalement sur le littoral tunisien malgré les efforts fournis par l'Etat pour promouvoir les zones intérieures du pays. Ceci traduit la nature de la demande touristique qui demeure exclusivement balnéaire et la nature de la clientèle touristique de niveau moyen, acheminée en Tunisie par avion et hébergée cependant dans des hôtels haut de gamme.

L'Etat tunisien tout autant que les investisseurs dans le secteur touristique (l'initiative privée tunisienne, l'intervention des investissements étrangers, européens et arabes) ont eu des répercussions directes sur l'aménagement de l'espace touristique en Tunisie. En effet, il est passé, dans les années 1960, de pôles touristiques disséminés à travers tout le pays aux zones touristiques littorales depuis les années 1970. Les conséquences de l'expansion de l'activité touristique en Tunisie se sont manifestées par une concentration spatio-temporelle ayant induit la formation d'un trio littoral représenté par les zones de Hammamet-Nabeul, de Sousse-Monastir-Skanès et de Jerba-Zarzis. La localisation des aéroports tunisiens était par ailleurs en étroite relation avec celles-ci. Les principales conséquences sur l'espace se sont matérialisées par l'implantation linéaire d'équipements d'accueil et par l'accroissement de leur taille. C'est la conception des stations intégrées comme celle d'El Kantaoui, qui a rompu avec ce modèle d'aménagement linéaire. Les autorités tunisiennes se sont engagées à développer

les sites touristiques vers l'intérieur des terres de sorte à réduire l'occupation du littoral et donc à limiter l'atteinte à l'environnement tout en préservant des accès publics vers la plage. C'était aussi, le moyen « d'assurer l'intégration de tout nouvel espace touristique dans son environnement » comme le stipule le règlement d'urbanisme en vigueur depuis 1992. Les orientations touristiques instaurées depuis les années 1990 sont de ce fait beaucoup plus en continuité avec celles des années 1960 surtout en ce qui concerne l'intégration des infrastructures hôtelière à leur site d'accueil.

Nous avons alors voulu savoir si à cette diversité du produit touristique et des politiques touristiques de l'Etat correspondait une diversité de formes hôtelières. Nous avons alors entrepris l'étude de l'évolution de la conception des hôtels du littoral tunisien à travers le choix de la région de Hammamet. Nous avons étudié le processus de l'invention touristique de Hammamet qui est passée d'une bourgade littorale à une station touristique confirmée. Hammamet a fait l'objet d'une artialisation (d'une mise en paysage) *in visu* et *in situ* de ses paysages et ce par l'action conjuguée d'artistes peintres et d'écrivains ayant produit des représentations littéraires et artistiques, et des personnages célèbres ayant construit des villas accompagnées de jardins. Ceci nous a permis d'identifier les caractères paysagers spécifiques de Hammamet qui furent le point de départ pour la construction de modèles théoriques dont nous avons cherché la vérification sur le terrain. Ceci est passé par le choix d'un corpus d'hôtels situés sur toute la zone touristique littorale de Hammamet. Ceux-ci au nombre de quarante sont représentatifs de la période entre 1959 et 2009 et constituent à ce titre un échantillon couvrant toute la période étudiée et de toute la zone de Hammamet qui en compte soixante-dix. L'élaboration des modèles a nécessité la mise au point d'une méthode d'analyse paysagère appliquée aux espaces extérieurs. Nous en présenterons les limites plus loin mais nous nous attacherons, dans ce qui suit, à en présenter les résultats.

La recherche menée dans les hôtels de la zone touristique de Hammamet, a permis d'identifier des modèles d'espaces extérieurs grâce auxquels il était possible de lire un espace et de le qualifier en tant que « paysage hôtelier touristique ». Nous avons pu montrer l'existence de trois modèles paysagers reflétant l'évolution du paysage touristique du littoral tunisien. Il s'agit du modèle vernaculaire représenté par une quinzaine d'hôtels, du modèle international représenté par dix-huit hôtels et du modèle néo-vernaculaire illustré par un groupe minoritaire composé de sept hôtels.

Le modèle vernaculaire a été défini par des unités hôtelières à l'architecture pavillonnaire de faible hauteur et à faible densité. Ils décrivent une conception indépendante de la direction de

la mer et font de multiples références aux motifs paysagers de Hammamet, qu'ils soient architecturaux ou jardinistes.

Le modèle international a été décrit par des unités hôtelières à l'architecture compacte avec une hauteur dépassant les quatre étages. Ils sont conçus de manière à profiter au maximum de la vue de la mer. Les références aux spécificités paysagères de Hammamet ne sont qu'anecdotiques. Elles apparaissent sous forme d'éléments architecturaux de couverture comme les coupes ou de décoration comme les colonnes et les tuiles vertes.

Le modèle néo-vernaculaire est illustré par un ensemble d'hôtels à l'architecture pavillonnaire de faible hauteur et de faible densité mais dont la conception dénote une certaine ouverture sur la mer. Cette conception illustre la combinaison de caractères 'vernaculaires' et de caractères 'internationaux'. Ceux-ci se manifestent au niveau de l'organisation spatiale des bâtiments et de l'expression architecturale d'une part, et au niveau de l'insertion dans le site et de l'aménagement paysager d'une autre part.

Nous avons pu voir que l'apparition des modèles s'est faite selon trois périodes historiques, la première décrit l'apparition du modèle vernaculaire qui débute en 1959 avec la construction du premier hôtel de bord de mer et s'arrête en 1972. La deuxième période décrit l'apparition du modèle international, elle commence en 1973 et s'étend jusqu'en 2008. La troisième période, décrivant l'apparition du modèle néo-vernaculaire, commence en 1990 et s'étend jusqu'en 2009.

La première période historique est ainsi illustrée par des unités hôtelières, inscrites avec beaucoup d'égards à leur site d'accueil reproduisant l'architecture et l'organisation spatiale des résidences de villégiature et des maisons de Hammamet. Dans la deuxième période historique, ont été instaurés des hôtels indifférents à leur territoire d'accueil. La troisième période a été marquée par des unités hôtelières qui mettent en exergue une originalité inspirée du modèle vernaculaire et qui renouent de la sorte avec les formes paysagères locales.

Nous avons pu observer que l'apparition de ces modèles se fait selon trois périodes historiques qui coïncident avec les trois phases du développement touristique identifiées au cours d'une première partie de ce travail. Le modèle vernaculaire est apparu pendant la phase du décollage touristique (1960 – 1973). Le modèle international fut apporté comme une réponse à un tourisme de masse pendant la deuxième phase du développement touristique (depuis 1973). Le modèle néo-vernaculaire est apparu quant à lui, pendant l'époque de la diversification du produit touristique (depuis 1987). Ceci a permis de confirmer notre hypothèse de départ quant à l'existence de modèles paysagers conçus en relation avec la nature de l'offre touristique

Cette thèse a été appuyée sur l'étude dynamique des modèles, ce qui nous a permis de voir que le modèle n'est pas figé et que les transformations que subit l'hôtel traduisent une réadaptation aux nouvelles lois de l'offre et de la demande touristiques internationales, mais aussi des politiques publiques tunisiennes comme le règlement d'urbanisme ou les normes de qualité visant la labellisation des hôtels.

Le modèle vernaculaire est apparu comme une référence à une architecture élitiste de Hammamet ; le modèle international, comme une réponse fonctionnelle à la nature de la demande touristique et le modèle néo-vernaculaire comme la traduction de la révision du règlement d'urbanisme qui militait pour l'intégration des constructions hôtelières dans le territoire où elles s'implantaient.

Les acteurs interagissant pour la genèse de ces modèles sont constitués, par l'Etat tunisien, et par les investisseurs privés nationaux et étrangers, et les organisateurs de voyage (tours opérateurs).

Nous pouvons donc affirmer que l'ensemble des espaces extérieurs étudiés sont des produits tout à la fois du système économique comme forme massive d'urbanisation littorale, et d'un système culturel comme référence aux spécificités paysagères locales. L'analyse paysagère a révélé que le paysage montre l'ensemble des choix économiques et politiques que font les acteurs sociaux et qui l'affectent en retour. Les paysages sont la transcription spatiale de ces choix, ils sont de ce fait dynamiques et amenés à changer au fur et à mesure que les orientations changent. Le règlement d'urbanisme dans la zone touristique de Hammamet et le développement des normes de qualité préconisent justement la conservation des spécificités locales contribuant à la construction d'une identité culturelle des établissements hôteliers.

Nous avons élaboré une démarche d'analyse qui a voulu tenir compte des différents contextes de genèse des modèles paysagers. Nous avons utilisé une approche historique, socio-économique, géographique et parfois architecturale afin d'aboutir à l'élaboration d'une démarche générale et d'une méthode d'analyse paysagère. Comme l'analyse des paysages est impossible à aborder dans un seul moment historique, il fallait l'étudier dans le sens d'une évolution. Nous sommes parvenus à illustrer trois modèles paysagers et à en définir les traits généraux, mais aussi l'ensemble des propriétés particulières qui ont défini les variations sur le modèle et permis d'identifier des sous-catégories.

On a cherché enfin à expliquer comment certains types se déduisaient d'autres par croisements, ajouts ou modifications, induisant ainsi la déformation des modèles.

Cette analyse a été axée sur quatre thèmes principaux: l'organisation spatiale des volumes architecturaux, l'expression architecturale des façades, le mode d'insertion dans le site et la nature de l'aménagement paysager. Il est vrai qu'il s'agit d'une typologie assez synthétique totalisant un nombre restreint d'éléments, c'est aussi l'une des lignes de force de ce travail qui a permis de qualifier des groupes d'hôtels illustrant trois modèles de conception dans un ensemble vaste.

Nous indiquons cependant deux limites à ce travail, l'une concerne le volet d'analyse consacré à l'aménagement paysager et l'autre à l'expression architecturale. En effet, nous avons réduit l'aménagement paysager au tracé et à la nature de la disposition des éléments végétaux dont nous n'avons pas pu développer les caractéristiques. Il aurait été utile de d'étudier les modes d'installation et de gestion des formes végétales pour savoir comment elles évoluent. En outre, la relation avec l'inspiration des concepteurs, issue de la culture des jardins arabo-musulmans auraient permis de mieux comprendre ces espaces extérieurs.

La deuxième limite à ce travail, concerne le volet architectural. Nous avons élaboré notre analyse indépendamment des styles architecturaux ayant alimenté les cultures architecturales avec leurs écoles et leurs théories. Ce qui aurait pu nous éclairer quant aux origines de certains types architecturaux. Mais ceci aurait constitué les champs d'exploration qui pourront faire l'objet d'un autre projet de recherches.

Nous voulons cependant évoquer une troisième limite à ce travail. Elle concerne cette fois le choix des hôtels du littoral de Hammamet. Nous avons centré notre étude sur les hôtels implantés directement en bord de mer, nous aurions pu étendre le corpus aux hôtels qui se situent au-delà de la route touristique afin de dégager s'il y a des similitudes ou des différences conceptuelles avec ceux implantés en bord de mer. Cette étude reste à faire.

Cette thèse s'inscrit dans les disciplines des sciences du paysage. Relative aux sciences humaines, elle ne peut être appréhendée qu'à travers une approche pluridisciplinaire. L'étude paysagère fait appel à de nombreux outils issus notamment de l'histoire, de la géographie et de l'anthropologie ou des sciences politiques. Elle peut même s'étendre au domaine économique ou juridique, comme nous avons pu l'esquisser.

Au-delà de la spécification morphologique des espaces extérieurs, l'apport de cette recherche permet de faire le bilan en matière de politique publique touristique mais également de construire des scénarii prospectifs visant une meilleure adaptation des outils de planification. Cet apport réside aussi dans le développement d'une méthode d'analyse applicable à toute

région touristique littorale, à l'échelle des zones touristiques tunisiennes comme celles de Monastir-Sousse, de Tabarka à l'extrême Nord ou de l'île de Djerba ou même à l'échelle du Maghreb.

Ceci constituera l'une des perspectives les plus intéressantes dans la consolidation de la méthode d'analyse et dans le développement d'études analytiques mais aussi prospectives des paysages littoraux. Ces études connaissent un renouveau d'intérêt de la part des chercheurs tunisiens dont les travaux se rapportent à des thématiques similaires. Les formations doctorales permettront de former des enseignants chercheurs qui pourront participer au renouvellement théorique et pratique de la recherche en sciences du paysage qui est aujourd'hui un domaine émergent en Tunisie.

Le paysage étant à la fois une construction sociale et spatiale, il ne peut être étudié en dehors des images qui permettent de se le représenter. Les paysages touristiques peuvent à ce titre être étudiés à partir des images diffusées dans les médias et dans les catalogues édités par les offices de tourisme ou les hôteliers eux-mêmes. Ceci permettra d'investir d'autres champs de recherche et de répondre à de nouveaux questionnements : les jardins d'hôtels participent-ils à la valorisation des hôtels, si oui, comment ? Les formes architecturales vernaculaires permettent-elles de promouvoir un tourisme plus culturel et de renouer avec les finalités qu'il avait aux débuts du XX^e siècle ?

BIBLIOGRAPHIE GENERALE

Ouvrages :

Aisner Pierre, Pluss Christine, *La ruée vers le soleil. Le tourisme à destination du tiers monde*. L'Harmattan 1983.

Ammar Leila, *Histoire de l'architecture en Tunisie. De l'antiquité à nos jours*, livre édité à compte d'auteur, 2005.

Association of the safeguard of the medina of Hammamet, *Hammamet The memory of a city*, Cérès Editions, 2003.

Arrouye Jean (sous dir.), *Lire le paysage, lire les paysages*, publications de l'Université de Saint Etienne, 1984.

Azzouz Ashraf et Massey David, *Maisons de Hammamet*, Dar Ashraf éditions, Tunis, 1988.

Azzouz Ashraf et Massey David, *Maisons de Sidi Bou Saïd*, Dar Ashraf éditions, Tunis, 1998.

Baridon Michel, *Les jardins, Paysagistes-Jardiniers-Poètes*, Editions Robert Laffont, 1998.

Beguïn François, *Arabisances, Décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord 1830 – 1950*. Dunod, Paris 1983.

Belhareth Taoufik, *Transport et structuration de l'espace tunisien*. Publication de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis, Université de Tunis, Série 1 : géographie, tome 40, 2004. Volume 1 de la thèse de doctorat d'Etat. « Le transport de l'espace tunisien : Structuration, fonctionnement et enjeux »

Belhedi Amor, *L'aménagement de l'espace en Tunisie. La reproduction ou l'alternative*, Publication de la faculté des sciences humaines et sociales, 1992.

Berque Augustin, *Médiance de milieux en paysages*, Reclus géographiques, 1999.

Bergaoui Mohamed, *Les années régence. Tourisme et voyages en Tunisie*, Editions Simpact, 1996.

Bergaoui Mohamed, *Le temps des pionniers*, Editions Simpact, 2003.

Bertho-Lavenir Catherine, *La roue et le stylo, comment nous sommes devenus touristes*, Ed. Odile Jacob, 1999.

Boudhina Mohamed, *Le voyage en Tunisie de 1914 Klee, Macke, Moilliet à Hammamet*, Imprimerie du Golfe, 1988.

- Boukraa Ridha**, *Hammamet, Etudes d'anthropologie touristique*, Centre de publication universitaire, Tunis, 2008
- Boyer Marc**, *L'invention du tourisme*, Découvertes Gallimard, 1996.
- Cadiou Natahlie et Luginbühl Yves**, *Modèles paysagers et représentations du paysage en Normandie-Maine*, dans *Paysage au pluriel*, Editions de la maison des sciences de l'Homme, Paris, 1995.
- Cauquelin Anne**, *Petit Traité du jardin ordinaire*, Editions Payot et rivages, 2003.
- Cauquelin Anne**, *L'invention du paysage*, PUF, 2004.
- Cazes Georges**, *Le tourisme international en Thaïlande et en Tunisie*, Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, UER Reims, 1983
- Cazes Georges, Lanquar Robert, Raynou Y.** *L'aménagement touristique*, PUF, coll. Que Sais Je ?, 1980.
- Cazes Georges**, *Le tiers monde vu par les publicités touristiques : une image géographique mystifiante*, Centre des hautes études touristiques de Reims, 1976.
- Cazes Georges**, *Les nouvelles colonies de vacances ? Le tourisme international à la conquête du tiers monde*, L'harmattan, coll. Tourismes et sociétés, 1992
- Chehata B.**, 1993, *Une station touristique intégrée*. Port El Kantaoui : un exemple d'aménagement touristique. Mémoire de CA. R. FSHS. Tunis.
- Corbin Alain**, *Le territoire du vide. L'occident et le désir de rivage, 1750- 1840*, Aubier, 1986.
- Corbin Alain**, *L'homme dans le paysage*, les éditions Textuel, 2001,
- Croizé Jean-Claude, Frey Jean-Pierre, Pinon Pierre**, *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, L'harmattan, 1991.
- Dewailly Jean-Michel, Flament Emile**, *Le tourisme*, SEDES, 2000.
- Donadieu Pierre, Mazas Elisabeth**, *Des mots de paysage et de jardin*, Educagri éditions, 2002.
- Donadieu Pierre, Périgord Michel**, *Clés pour le paysage*, coll. Géophrys, Editions OPHRYS, 2005.

Donadiou Pierre , Rejeb Hichem, *Abrégé de géomédiation paysagiste*, Imprimerie Officielle, Tunis, 2009.

Droz Yvan, Miéville-Ott Valérie (sous dr.), *La polyphonie du paysage*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2005

Duvignaud Jean, « *Klee en Tunisie* », CERES Productions, Tunis, 1980

Fabre Pierre, *Tourisme international et projets touristiques dans les pays en développement*. Groupe de recherches sur l'évaluation de projets : Institut d'Etudes du développement Economique et Social, Université Paris I et Société d'Etudes pour le développement Economique et Social. Edité par le Ministère de la Coopération Française, 1979.

Hermay-Vieille Catherine, *Le jardin des Henderson*, Gallimard, 1991

Lanquar Robert, *Le tourisme international*, Presses universitaires de France, coll. Que sais-je ?, 1995.

Lanquar Robert, *Agences et associations de voyages*, Paris, P.U.F., « Que sais-je ? », 1979

Le Dantec Jean-Pierre, *Le sauvage et le régulier, Art des jardins et Paysagisme en France au XX^e Siècle*, Le Moniteur, 2002.

Louati Ali, *Le Baron d'Erlanger et son palais Ennejma Ezzahra à Sidi Bou Saïd*, Simpect éditions, 1999.

Loyer François, Toulrier Bernard (sous la direction de), *Le régionalisme, architecture et identité*, Monument du patrimoine, Paris, 2001.

Lozato-Giotart Jean- Pierre, *Géographie du tourisme, de l'espace regardé à l'espace consommé*, Masson coll. Géographie, Paris 1987.

Lozato-Giotart Jean- Pierre, *Méditerranée et tourisme*, Masson Paris 1989.

Mansouri Tahar, *Hammamet : histoire d'une cité méditerranéenne*, MED Maison d'édition, 1992.

Michel Franck, *Tourismes Touristes Sociétés*, L'harmattan, Paris 1998.

Miossec Alain, *Les littoraux entre nature et aménagement*, Armand Colin coll. Campus, Paris 2004.

Miossec Jean-Marie, *Le décollage du tourisme en Tunisie*, Centre d'études du tourisme, Université d'Aix-Marseille, Septembre 1973.

Moati Nine, *Les belles de Tunis*, Cérès Editions, 1999

Ostrowetsky Sylvia, Bordreuil Jean-Samuel, *Le néo-style régional, reproduction d'une architecture pavillonnaire*, Dunod, collection espace et architecture, Paris, 1980

Panerai Philippe, Depaule Jean Charles, Demorgon Marcelle: *Analyse urbaine*, Editions Parenthèses, 2005

Revault Jacques, *Palais et résidences d'été de la région de Tunis, XVI-XIX^e siècle*, CNRS, 1974.

Roger Alain, *Court Traité du paysage*, éditions Gallimard, 1997.

Santelli Serge, *Médinas l'architecture traditionnelle en Tunisie*, Dar Ashraf éditions, Tunis, 1992

Sethom Hafedh, *Les Fellahs de la presqu'île du Cap Bon*, publications de l'université de Tunis, 1977. P.285

Sethom Noureddine, *L'industrie et le tourisme en Tunisie : Etude de géographie du développement*, Publications de la faculté des Sciences Humaines et sociales de Tunis, 1992

Urbain Jean-Didier, *L'idiot du voyage. Histoires de touristes*, Payot, 1995

Vaillat Léandre, *Le collier de Jasmin : Tunisie*, Paris, Flammarion, 1924.

Vles Vincent, *Les stations touristiques*, Economica, Paris 1996.

Thèses et mémoires :

Alligon-Lesage Michèle-Anne, *Formes et analogies de la villa bourgeoise tunisoise contemporaine*, vol.1, thèse pour le doctorat de troisième cycle en esthétique, université de Paris I – Panthéon Sorbonne, décembre 1982.

Ben Hamida Hanène, *Le bleu de Sidi Bou Said, la construction d'une identité paysagère urbaine*, mémoire de mastère, ISA Chott Mariem, 2007.

Fourati Mohamed, *La politique du tourisme en Tunisie*, Diplôme d'études supérieures de sciences politiques, Faculté de droit de sciences économiques et sociales, université de Paris.

Hammami Saida, « *Territoires de projets et agriculture multifonctionnelle sur le littoral tunisien le cas de la façade orientale du Cap Bon* ». Thèse de doctorat en Paysage, Territoire et Patrimoine et Sciences et Architecture du Paysage. ISA Chott Mariem et Institut Agro Paris Tech, février 2010.

Neifar Bassem, *Littoralisation et aménagement de l'espace, quel modèle en Tunisie. L'exemple de la façade orientale de la presqu'île du Cap Bon et du Golfe d'Hammamet*, Mémoire de DEA, U.F.R. des sciences Géographiques et de l'aménagement, Université de Provence, 2000. P. 41

Djerbi Ali, *L'architecture de l'île de Djerba, Principes du langage de l'architecture vernaculaire*, thèse de doctorat en architecture, Ecole Nationale d'Architecture, 2004.

Saïdane Ikram, *Les jardins privés de l'époque coloniale en Tunisie (1900 – 1940)*, mémoire de mastère « Paysage, territoire et patrimoine » ESHE, Chott-Mariem-Sousse, septembre 2004.

Toumi Salwa, *Les espaces publics, lieux de la mixité culturelle dans les territoires du tourisme, Approche comparative sur le littoral du sahel tunisien*, Mémoire de mastère « Paysage, Territoire et Patrimoine », ISA de Chott mariem, 2007

Vidal Roland, *La construction Paysagère d'une identité territoriale, Imaginaire et réalité dans une station balnéaire des Côtes- D'Armor : Sables-d'or-Les-Pins*, Thèse de doctorat en Sciences de l'environnement, ENGREF, Paris, mars 2003.

Zaïer Sondes, «Le temps des jardins husseinites», mastère «Paysage, territoire et patrimoine», ESHE, Chott-Mariem-Sousse, 2004.

Zaïer Sondes, *L'évolution de la villégiature sur le littoram Nord-Est de la Tunisie. Modèles nationaux et modèles importés*. Thèse de doctorat en Paysage, Territoire et Patrimoine et Sciences et Architecture du Paysage. ISA Chott Mariem et Institut Agro Paris Tech, Mars 2010.

Articles

Anonyme, Revue d'art et de décoration, connaissance des arts, n°7, Novembre 1988

Ben Mahmoud Wassim, *Note de présentation de la station touristique Yasmine Hammamet*, Actes du colloque de Tunis-Hammamet, novembre 1999. Paris, mai 2000

Chapoutot Jean Mehdi, *Revue d'économie régionale et urbaine*, 1990, n°4, 1990

Lamine Ridha, *Tourisme et urbanité à Sousse*. Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie. Juillet 1998

Miossec Jean-Marie, *Hammamet, au-delà du tourisme : un nouveau cadre pour la gouvernance*, dans *Espaces Territoires*, Bulletin de la société languedocienne de géographie, juillet, 1998

Chebbi Morched, *Archibat*, n°4 décembre, 2000.

Mankai Ridha, *Extension et évolution urbaine de la ville de Hammamet*, *Architecture méditerranéenne*, revue Internationale d'architecture, 2004.

Petit Olivier et Gauguier Philippe, *Un concept récent en plein essor : le "boutique-hôtel" ou hôtel de charme*, *Cahier Espaces 75*, Octobre 2002

Sethom Hafedh, *Agriculture et tourisme dans la région Nabeul-Hammamet coexistence féconde ou déséquilibre croissant ?*, Collection revue n°93-94, 1976.

Vidal Roland, Rejeb Hichem et Dhaou karim, « *Espace privé, espace public et espace ouvert. Les conditions de la construction d'une urbanité touristique sur le littoral tunisien.* Dans Rémy Knafou (dir.) *Les mondes urbains du Tourisme.* Coll. Mappemonde, Paris, 2007.

Documents

Djerba, Etude de mise en valeur touristique, E. Beaudoin (2 tomes) Société centrale pour l'équipement du territoire, Tunis 1960.

Etat de l'environnement, Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, 2001

Etude des spécificités architecturales du Nord Est, Proposition de répertoire architectural, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, 2005.

Journal Officiel de la République Tunisienne, du 2 au 5 juin 1959

L'étude du Plan d'occupation des plages de la zone touristique de Yasmine Hammamet, Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral, 2003

La convention européenne du paysage, signée à Florence le 20 octobre 2000 par les Etats membres du Conseil de l'Europe.

Le développement touristique en Tunisie, Direction du Tourisme, 1970

Le Sahel, étude d'aménagement touristique réalisée par P. Diaz et D. Le Bourgeois, complément de la précédente enquête ' Le Sahel' réalisée en 1959 par A. Villeminot, C. Vignaud et P. Diaz sous la direction de E. Beaudoin. Société centrale pour l'équipement du territoire, Tunis, 1964.

Le tourisme en Tunisie, direction des relations économiques extérieures, 1998.

Le tourisme en Tunisie, Ministère de l'économie des Finances et de l'industrie, éditions du CFCE, Mai 2003.

Le tourisme et la conservation des espaces naturels, Agence foncière Touristique, 2001.

Les spécificités architecturales du Sud tunisien, Répertoire et recommandations, Direction de l'urbanisme, Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, 2002

Plan bleu, Profil des pays méditerranéens, Tunisie, Enjeux et politiques de l'environnement et du développement durable, Sophia Antipolis, 2000.

Plan bleu, « Livre blanc », Tourisme et développement durable en méditerranée, Sophia Antipolis, 2002

Plan d'aménagement de la zone touristique de Hammamet, O.N.T.T., 1975

Plan d'aménagement de la zone touristique Dkhila-Monastir, Office National du Tourisme Tunisien. 1975.

Plan d'aménagement de la zone touristique de Hammamet, Règlement d'urbanisme, Ministère du Tourisme et de l'artisanat, O.N.T.T – A.F.T., Janvier 1992

Plan d'occupation des plages de la zone touristique de Hammamet, Rapport de synthèse, Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral, avril 2001

Sites internet

www.flickr.com

www.imagesdetunisie.com

www.tripadvisor.com

www.tunisie.com/tourisme/ontt.html

www.tunisie-cpa-1900.net

www.tunisietourisme.com.tn

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	8
PARTIE 1: L'EVOLUTION DU TOURISME ET SA SPATIALISATION SUR LE TERRITOIRE TUNISIEN	18
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	19
-CHAPITRE I -	21
LES ANNEES 1960, CELLES DU DECOLLAGE DU TOURISME BALNEAIRE EN TUNISIE	21
1. Du tourisme d'hivernage au tourisme balnéaire	21
1.1. Les stations d'hivernage.....	21
1.2. L'émergence du balnéaire	24
2. Le rôle central de l'État tunisien et la naissance de la politique touristique tunisienne... 29	29
2.1. Les études prospectives et avis des experts.....	29
2.2. La structuration du secteur touristique	31
2.3. Des objectifs aux réalisations de la planification	33
3. Le produit touristique tunisien à la destination d'une clientèle européenne	38
-CHAPITRE II -	42
LES ANNEES 1970, L'AVENEMENT DU TOURISME DE MASSE ET LA CONFIRMATION DU TOURISME BALNEAIRE.....	42
1. Les indicateurs d'un tourisme de masse.....	42
2. Un développement touristique dû aux facteurs internationaux	44
2.1. L'extension du principe des congés payés et l'augmentation du niveau de vie.....	44
2.2. La réduction des coûts et du temps de transport.	46
2.3. Le rôle prépondérant des tours opérateurs	49
3. Homogénéité du 'produit touristique' et de ses consommateurs	52
4. Restructuration du secteur touristique et appel au capital international.....	55
4.1. L'essor de l'initiative privée et dépendance du tourisme vis-à-vis du capital étranger	55
4.2. Réorganisation du secteur touristique, l'Agence Foncière Touristique, principal outil de la planification touristique.....	57
4.3. Mutation du tourisme tunisien et changement d'échelle.....	58
CHAPITRE III	62
LES ANNEES 90, UNE VOLONTE PUBLIQUE EN VUE DE LA DIVERSIFICATION DU PRODUIT TOURISTIQUE	62
1. Le tourisme tunisien à «la nouvelle ère».....	62
2. La clientèle touristique des années 1990.....	66
3. Tourisme tunisien et nouveaux moyens institutionnels : de l'aménagement au « ménagement » du territoire.....	68
CHAPITRE IV	73
NAISSANCE DE L'ESPACE TOURISTIQUE :	73
1. Des "pôles touristiques" aux stations touristiques adoptées par décret.....	73
1.1. Les sept pôles touristiques du pays	73
1.2. Les zones touristiques des années 1970	78
1.3. Les nouvelles zones touristiques	80
2. La concentration spatio- temporelle et l'affirmation d'un trio littoral majeur	84
2.1. Les trois zones littorales du pays.....	84
2.2. Etroite relation entre la localisation des aéroports et celle des zones touristiques....	86
2.3. Un mode d'implantation linéaire.....	88

2.4. Gigantisme hôtelier	90
3. Les stations touristiques « intégrées » d'El Kantaoui et de Yasmine-Hammamet	91
CHAPITRE V	99
NAISSANCE DES DIFFERENTES FORMES DE L'HOTELLERIE BALNEAIRE : LES PREMISSES D'UNE TYPLOGIE	99
1. Hôtels du temps du tourisme d'hivernage	99
2. Hôtels dédiés au tourisme d'affaires et au tourisme balnéaire	101
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	110
PARTIE 2: EVOLUTION DE LA CONCEPTION DES ESPACES EXTERIEURS DES HOTELS	
HAMMAMETOIS CREES ENTRE 1959 ET 2009	113
INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	114
-CHAPITRE I -	116
LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE HAMMAMET	116
1. La part du mythe dans la fondation de Hammamet	116
2. L'invention du Hammamet touristique	119
2.1. La double artialisation de Hammamet	119
2.2. L'œuvre de Sébastien à Hammamet	125
3. Les spécificités de Hammamet, une identité territoriale double	126
3.1. La médina	126
3.2. Les vergers	132
4. Hammamet, l'image d'une région totalement métamorphosée par le tourisme	134
-CHAPITRE II -	140
MODELISATION ET METHODE D'ANALYSE	140
1. La définition d'un corpus d'études	140
2. La grille d'analyse	143
3. La spécification des modèles	147
-CHAPITRE III -	152
LE MODELE VERNACULAIRE	152
1. Les espaces extérieurs vernaculaires, les grandes lignes	152
2. Les principales variations des traits propres au modèle vernaculaire	158
2.1. L'organisation spatiale des volumes architecturaux	158
2.2. L'expression architecturale	161
2.3. L'insertion dans le site	165
2.4. L'aménagement paysager	167
3. L'identification de sous-catégories	170
-CHAPITRE IV -	174
LE MODELE INTERNATIONAL	174
1. Le modèle international, les traits généraux	174
2. Les principales variations des traits spécifiques du modèle international	178
2.2. L'expression architecturale	179
2.3. L'insertion dans le site	182
2.4. L'aménagement paysager	184
3. La spécification de sous- catégories	187
3.1. Le modèle international fermé sur la mer	187
3.2. Le modèle international à distinction architecturale	188
-CHAPITRE V -	191
LE MODELE NEO-VERNACULAIRE	191
1. Les références au modèle vernaculaire	191
1.1. L'agencement des bâtiments résidentiels	191
1.2. L'expression architecturale des façades	192

2. Les références au modèle international	194
2.1. Le mode d'insertion dans le site.....	194
2.2. La nature des aménagements paysagers.....	195
3. Les particularités au sein du modèle néo-vernaculaire	196
-CHAPITRE VI -	201
COMPARAISON ET EVOLUTION DES MODELES	201
1. Répartition géographique et évolution historique des modèles	201
2. Logiques d'apparition des modèles.....	204
2.1. Relation des hôtels avec leur site d'accueil.....	204
2.2. Le modèle vernaculaire comme référence aux architectures de Hammamet.....	205
2.3. Le modèle international, une réponse fonctionnelle à la demande touristique	208
2.4. Le modèle néo-vernaculaire comme expression de la révision du règlement d'urbanisme	210
3. Evolution dynamique des modèles.....	211
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE	221
CONCLUSION GENERALE	224
BIBLIOGRAPHIE GENERALE	232
TABLE DES MATIERES	239
LISTE DES TABLEAUX ET DES FIGURES	242
ANNEXES	246

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX

Figures

Figure 1: Graphique résumant l'ensemble de la démarche dans le présent sujet de thèse.....	15
Figure 2: Publicité du « Tunisia Palace », à Tunis en 1911.....	22
Figure 3: Brochures touristiques véhiculées par l'Office du Tourisme Tunisien en 1954 (figure a) et en 1958 (figure b). <i>Brochures avec le même slogan « Visitez la Tunisie ». Nous remarquons un changement des arguments publicitaires qui ne sont plus tournés vers les patrimoines locaux mais plutôt vers les plages tunisiennes.</i>	23
Figure 4: Exemple des cabines de bain entièrement en bois.....	26
Figure 5: Alignement des cabines de bain (<i>bit el bahr</i>) sur les plages de Sidi Bou Saïd.....	27
Figure 6: Premières tentes du club Med, tentes et constructions en branches de palmier.	28
Figure 7: Les aéroports tunisiens et leurs dates d'ouverture, le maillage de l'espace national.	48
Figure 8: Taux d'occupation hôtelière en Tunisie (1974 -1975 -1976).....	54
Figure 9: Carte présentant les sept pôles touristiques tunisiens, disséminés du Nord au Sud, aussi bien sur le littoral qu'à l'intérieur du pays.	74
Figure 10: En haut : Typologie architecturale d'un Menzel. En bas : proposition d'aménagement d'un hôtel pavillonnaire inspiré du 'menzel'.....	76
Figure 11: Carte des zones touristiques de 1973.....	78
Figure 12: Urbanisme de zonage dans la zone touristique de Hammamet.....	79
Figure 13 : Carte des zones touristiques existantes et des futures zones touristiques, 2009....	83
Figure 14: Les principales zones d'accueil du tourisme international sur le territoire tunisien.....	85
Figure 15: Arrière-pays aéroportuaire.....	87
Figure 16: Changement de vocation du littoral de Sousse Nord.....	88
Figure 17: Zone touristique de Skanès-Monastir.....	89
Figure 18: Schéma d'organisation de la station touristique d'El Kantaoui.....	93
Figure 19 : Schéma d'organisation de la station touristique de Yasmine Hammamet.....	95
Figure 20: L'hôtel Majestic construit en 1911.....	100
Figure 21: Les quatre palaces de la S.H.T.T.	102
Figure 22: L'hôtel <i>Hilton</i>	103
Figure 23 : L'hôtel <i>Amilcar</i>	103
Figure 24 : Le complexe hôtelier <i>Dar Jerba</i>	104
Figure 25 : L'hôtel <i>Sahara Beach</i> à Monastir.....	105
Figure 26 : L'hôtel Tamarza Palace implanté dans une oasis de montagne dans la région de Tozeur.....	107
Figure 27 : Plan de masse et détail d'un bâtiment résidentiel de l'hôtel <i>Aquarius</i> à Djerba .	108
Figure 28: Paul Klee : Maison dans un jardin, 1914.....	121
Figure 29: Dar Sébastien : L'allée menant à la mer.....	123
Figure 30: Le mausolée de la Villa Sébastien à Hammamet, la façade principale et la piscine à arcades.....	124
Figure 31: La grande mosquée de Hammamet.....	127
Figure 32: Coupole du Mausolée de "Sidi Bouhdid" à Hammamet.	128
Figure 33: Façades à un et deux étages des maisons de la médina de Hammamet.....	129

Figure 34 : Les terrasses planes et chaulées des maisons de la médina de Hammamet.....	129
Figure 35 : Plan parcellaire de la médina de Hammamet.....	130
Figure 36 : La frange Ouest de la médina occupée par les résidences d'étrangers.	131
Figure 37 : Hammamet, dans la période pré touristique : développement d'un habitat dispersé dans les vergers	133
Figure 38 : L'hôtel de France devenu après l'indépendance, le siège de la municipalité.....	135
Figure 39 : Les hôtels ' <i>les Orangers</i> ', ' <i>El Fourati</i> ' et le ' <i>Miramar</i> ' construits au début des années 1960 à Hammamet.....	136
Figure 40 : Hammamet, période touristique.....	137
Figure 41 : Délimitation des secteurs d'études	141
Figure 42 : Répartition des hôtels dans les zones touristiques du centre, Nord, Sud de Hammamet et de Yasmine Hammamet.....	143
Figure 43 : Représentation schématique de l'organisation spatiale de type vernaculaire.....	153
Figure 44 : Schéma d'une façade de type vernaculaire à un étage avec porte en bois et fenêtres à grilles en fer forgé	154
Figure 45 : Schéma d'une façade à trois étages avec loggias voûtées et portes-fenêtres en bois	154
Figure 46 : Profil-type du côté mer fait d'associations végétales et de lignes droites et courbes	154
Figure 47 : Profil schématique illustrant l'agencement entre les bâtiments, la végétation et la piscine.....	155
Figure 48 : Tracé du jardin délimitant des parcelles de forme irrégulière	155
Figure 49 : Coupe schématique montrant l'agencement entre la piscine, les bâtiments résidentiels et la végétation de bord de mer	156
Figure 50 : Schéma représentatif du modèle d'organisation d'un espace extérieur vernaculaire	157
Figure 51 : Implantation du volume architecturale en un seul bloc, le cas de l'hôtel <i>Bel Azur</i>	158
Figure 52 : l'hôtel <i>El Khayem</i> (1968), Figure 53 : l'hôtel <i>Sheraton</i> (1971)	159
Figure 54 : Graphe des corrélations entre les différentes caractéristiques du mode de distribution spatiale dans le modèle vernaculaire	160
Figure 55 : Façade de l'hôtel <i>El Fourati</i> à coupole unique, les galeries au rez-de-chaussée et à l'étage	161
Figure 56 : Façade de l'hôtel <i>Abou Nawas</i> non rehaussée d'éléments de couverture	161
Figure 57 : Façade de l'hôtel <i>Samira</i> , porte en bois et fenêtre en fer forgé	162
Figure 58 : Façade de l'hôtel <i>Bel Azur</i> , porte fenêtrée en moucharabieh	162
Figure 59 : Façade de l'hôtel <i>Sindbad</i> , Figure 60 : Façade de l'hôtel <i>Yasmina</i>	163
Figure 61 : L'une des façades de l'hôtel <i>El Bousten</i>	163
Figure 62 : Façade de l'hôtel Méditerranée	164
Figure 63 : Façade de l'hôtel <i>Sheraton</i>	164
Figure 64 ; Agencement linéaire ,Figure 65 : Disposition oblique	165
Figure 66 : Hôtel partiellement visible (<i>Le Méditerranée</i>)	166
Figure 67 : Hôtel avec un front minéralisé avec des arcades de bord de mer, les bâtiments résidentiels sont invisibles.....	166
Figure 68 : Profil de l'hôtel <i>El Bousten</i> vers la mer, l'agencement entre les bâtiments, le verger et la piscine.....	166
Figure 69 : Vue en plan et photo du jardin-patio de l'hôtel <i>Samira</i>	168
Figure 70 : Photo du jardin-verger des <i>Orangers</i>	169
Figure 71 : Détail de plantation du verger ; une rangée d'oliviers pour trois rangées d'orangers	169

Figure 72 : Jardins propres à chaque unité d'habitation. Chacun comprend un palmier et un oranger.....	170
Figure 73 : Organisation spatiale de type groupé et détail des unités d'habitation autour d'un patio.....	171
Figure 74 : La forme des bâtiments résidentiels en « U ».....	175
Figure 75 : Façade-type d'un hôtel international.....	175
Figure 76 : Profil-type d'un modèle international.....	176
Figure 77 : Coupe schématique montrant la relation entre la végétation, les bâtiments résidentiels et la mer.....	177
Figure 78 : Schéma montrant le modèle d'organisation d'un espace extérieur international	177
Figure 79 : Bâtiments de l'hôtel <i>Palm Beach</i> (1985), Figure 80 : Bâtiments de l'hôtel <i>Regency</i> (1992).....	178
Figure 81 : Bâtiments de l'hôtel <i>Phenicia</i> (1973), Figure 82 : Bâtiments de l'hôtel <i>Oceana</i> (1996).....	179
Figure 83 : Façade de l'hôtel <i>Marillia</i> (1999).....	180
Figure 84 : Façade de l'hôtel <i>Palm Beach</i> (1985).....	180
Figure 85 : Façade de l'hôtel <i>Vincci Taj Sultan</i> (2003).....	181
Figure 86 : Façade de l'hôtel <i>Hasdrubal</i> (1998).....	181
Figure 87 : Profil de l'hôtel <i>Africana</i> vu depuis la mer.....	182
Figure 88 : L'hôtel <i>Vincci Taj Sultan</i> vu depuis la plage.....	182
Figure 89 : Forme des piscines des hôtels <i>Palm Beach</i> (1985), <i>Nozha Beach</i> (1983) et <i>El Kebir</i> (2001).....	183
Figure 90 : Forme des piscines des hôtels <i>Aziza</i> (1992), <i>Sol Azur</i> (1996) et <i>Marco Polo</i> (1999).....	183
Figure 91 : Forme des piscines des hôtels <i>Oceana</i> (1996), <i>Marillia</i> (1999) et <i>Hasdrubal</i> (1998).....	184
Figure 92 : Tracé élémentaire des allées dans les hôtels <i>Nozha Beach</i> (1983) et <i>El Kebir</i> (2001).....	184
Figure 93 : Tracés de jardins symétriques dans les hôtels <i>Marco Polo</i> (1999) et <i>Vincci Taj Sultan</i> (2003).....	185
Figure 94 : Tracé asymétrique de l'hôtel <i>Averroes</i> (2003).....	185
Figure 95 : Aménagement paysager avec la végétation plantée en isolé et en bosquets en bord de mer <i>Oceana</i> (1996).....	186
Figure 96 : Espace extérieur à l'hôtel <i>Marillia</i> , ouverture complète sur le paysage de la mer.....	187
Figure 97 : Vue aérienne de l'hôtel <i>Vincci Taj Sultan</i> , représentant du modèle à spécificités architecturales.....	188
Figure 98 : Plan de l'hôtel <i>Royal Hammamet</i> (1996), l'exemple-type de cette sous-catégorie.....	189
Figure 99 : Représentation schématique des deux modes de disposition dans le modèle néo-vernaculaire.....	192
Figure 100 : Façade- type à un étage.....	193
Figure 101 : Façade-type à deux étages.....	193
Figure 102 : Façade-type à trois étages.....	193
Figure 103 : Profil-type côté mer d'un hôtel néo-vernaculaire.....	194
Figure 104 : Coupe schématique montrant l'agencement entre les bâtiments, la végétation et la piscine.....	195
Figure 105 : Schéma résumant le modèle d'un espace extérieur néo-vernaculaire.....	196
Figure 106 : Vue générale et façade de l'hôtel <i>Dar Hayet</i>	197
Figure 107 : Jardin-verger de l'hôtel <i>Aldiana</i>	198

Figure 108 : Dénivellation entre les allées et les parcelles à l'hôtel <i>Villas de Hammamet</i> ...	198
Figure 109 : Jardin privatif comprenant comme plantations, un olivier, un palmier, un jasmin et un cyprès dans les jardins de l'hôtel <i>Villas de Hammamet</i> (2001).....	199
Figure 110 : Localisation géographique des trois modèles	202
Figure 111 : Ordre chronologique d'apparition des modèles.....	203
Figure 112 : Situation de l'ensemble des hôtels étudiés	212
Figure 113 : L'hôtel <i>les orangers</i> dans les années 1980, front de mer dégagé.....	213
Figure 114 : Vue de l'hôtel <i>les orangers</i> en 2007	214
Figure 115 : implantation d'un bâtiment de quatre étages à l'hôtel <i>Sheraton</i> (1971) devenu <i>Riu Palace</i> en 2009	215
Figure 116 : Vue aérienne de l'hôtel <i>El Fourati</i> datant de 2003.....	215
Figure 117 : Bâtiments à un étage organisés autour d'une piscine, photo datant de 2005	216
Figure 118 : kiosque et piscine <i>Marco Polo</i> , kiosque <i>Riu Palace</i>	217
Figure 119 : Mascottes de « Labib » et de « Morjana » dans les jardins de l'hôtel El Manar	218

Tableaux :

Tableau 1: Entrées des touristes dans les pays méditerranéens de 1960 à 1969	39
Tableau 2 : Tableau résumant les trois phases du développement du tourisme tunisien	204

ANNEXES

Carte touristique de la Tunisie

Les principaux sites touristiques tunisiens



LISTE DES HOTELS FAISANT PARTIE DU CORPUS D'ETUDES
Ces hôtels sont situés dans les zones touristiques de Hammamet Nord,
Hammamet Sud et Yasmine Hammamet

Ils sont classés selon leurs dates de construction

1. Miramar	1959	21. Aziza	1992
2. Fourati	1961	22. Regency	1992
3. Bousten	1963	23. Nesrine	1993
4. Parc plage	1963	24. Sol Azur	1996
5. Orangers	1965	25. Oceana	1996
6. Sindbad	1966	26. Royal Hammamet	1996
7. Samira club	1968	27. Africana	1996
8. Dar Khayem	1968	28. Dar Hayet	1996
9. Yasmina	1969	29. Salambo	1997
10. Méditerranée	1970	30. Hasdrubal	1998
11. Sheraton	1971	31. Marco Polo (1)	1999
12. Bel Azur	1972	32. Marillia	1999
16. Phenicia	1973	33. Club méditerranée	1999
13. Baie du soleil	1971	34. Averroes	2001
14. El Fell	1982	35. Grand Hôtel	2001
17. Sultan	1982	36. Villas de Hammamet	2001
18. Nozha Beach	1983	37. Vincci Taj Sultan	2003
15. Abou Nawas	1985	38. Aldiana	2003
19. Palm Beach	1985	39. Marco Polo (2)	2008
20. Manar	1987	40. Riu Palace	2009

LISTE DES HOTELS PAR MODELE

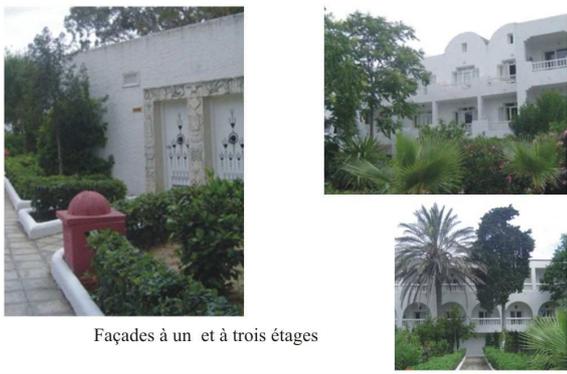
Le modèle vernaculaire - Le modèle international - Le modèle néo-vernaculaire

Ils sont classés selon leurs dates de construction

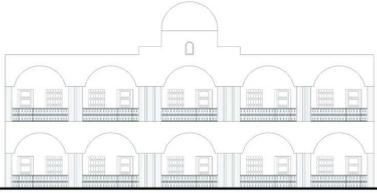
	Le modèle vernaculaire	date	Le modèle international	date	Le modèle néo-vernaculaire	date
1.	Miramar	1959	Phenicia	1973		
2.	Fourati	1961	Sultan	1982	Nesrine	1990
3.	Bousten	1963	Nozha Beach	1983	Dar Hayet	1996
4.	Parc plage	1963	Palm Beach	1985	Salambo	1997
5.	Orangers	1965	Manar	1987	Club méditerranée	1999
6.	Sindbad	1966	Aziza	1992	Villas de Hammamet	2001
7.	Samira club	1968	Regency	1992	Aldiana	2003
8.	Dar Khayem	1968	Sol Azur	1996	Riu Palace	2009
9.	Yasmina	1969	Oceana	1996		
10.	Méditerranée	1970	Royal Hammamet	1996		
11.	Sheraton	1971	Africana	1996		
12.	Baie du soleil	1971	Hasdrubal	1998		
13.	Bel Azur	1972	Marco Polo (1)	1999		
14.	El Fell	1982	Marillia	1999		
15.	Abou Nawas	1985	Averroes	2001		
16.			Grand Hôtel	2001		
17.			Vincci Taj Sultan	2003		
18.			Marco Polo (2)	2008		

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1/Mono- bloc, poly- blocs : 2/Implantation des volumes : 3/Axes de composition : 4/Liaison avec la direction de mer : 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1/Couleurs : 2/Eléments de couverture : 3/Eléments d'ouvertures : 4/Eléments de décor : 	
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1/Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur 2/Visibilité à partir de la mer : 3/ Points repères et points de vues, points focaux 4/Position et forme de(s) la (les) piscines : 5/ Lignes de crête : 	
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1/Tracé : 2/Forme des parcelles : 3/Largeur des allées, délimitation : 4/Nature de la végétation : 5/Revêtement des parcelles : 6/Disposition des végétaux : 7/ Forme de la végétation (libre/ taillée) : 8/Rapport minéral/végétal : 	

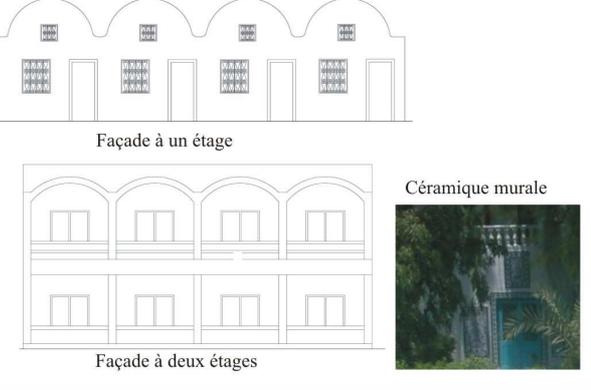
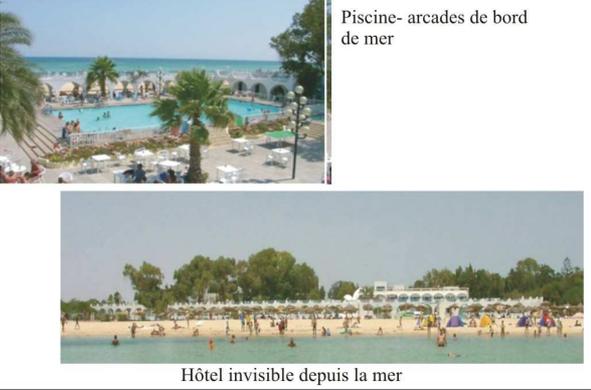
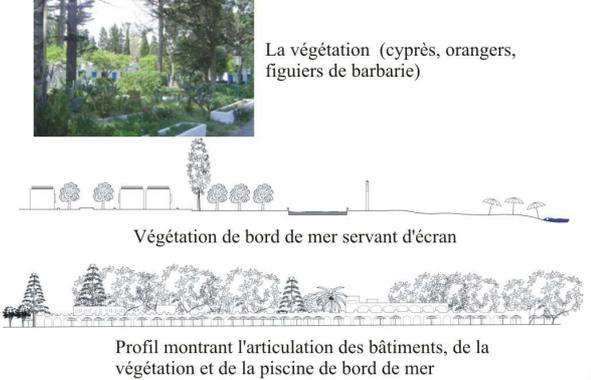
N°1	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Miramar	1959	Sté hôtel Miramar	Hammamet Sud	70000m ²	669 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : sept blocs architecturaux sur 1 étage (1990) et 3 étages (1959)</p> <p>3- Axes de composition : Implantation sans plan de composition d'ensemble</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, balustrades en bois blanc</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : a. fenêtres avec grilles plates, portes en bois à un battant. Portes cloutées b. loggias à ouvertures voûtées et baies vitrées</p> <p>4- Éléments de décor : Céramique murale, marbre, kiosque, tuiles vertes</p>	 <p>Façades à un et à trois étages</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : Mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : Façades invisibles depuis la mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : Points focaux perspectifs débouchant sur des objets physiques</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire (1961) derrière les bâtiments résidentiels Une piscine en bord de mer implantée en (~1985) à l'écart de l'axe d'accès à la mer</p> <p>5- Lignes de crête : Lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel peu visible depuis la mer et vues cadrées</p>  <p>Piscine (1959) Piscine (1985) Piscine (1995)</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : Composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière, plus basses que les allées</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, Cyprès, orangers, Ficus, Eucalyptus.</p> <p>5- Revêtement des parcelles : Terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : Aléatoire à l'intérieur des parcelles, en alignement en bord des allées, en bosquet en bord de mer</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Forme libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments</p>	 <p>Dénivellé entre les allées et les parcelles</p> <p>Plantation aléatoire Palmier, Caroubier, Figuier de barbarie et pittosporum</p>

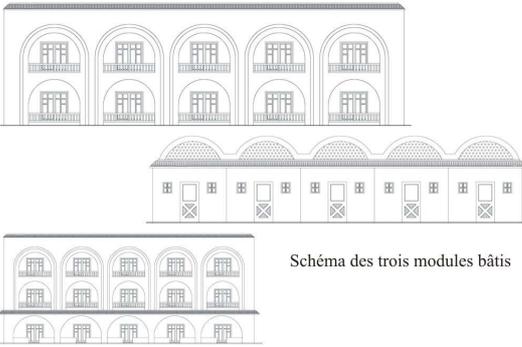
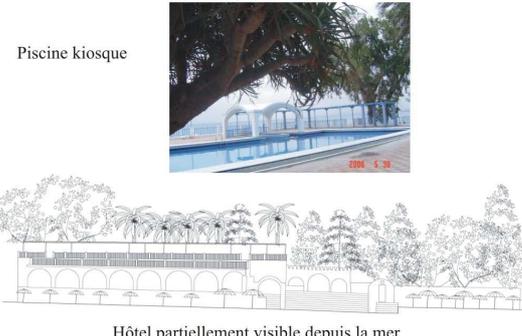
N°2	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS2	Fourati	1961	Sté Fourati	Hammamet Sud	50000m ²	500 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono-bloc, poly-blocs Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes Six blocs architecturaux sur 2 et 3 étages</p> <p>3- Axes de composition Implantation sans plan de composition d'ensemble</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer Implantation indépendante de la direction de la</p>	  <p>Bâtiment à deux étages</p>  <p>Bâtiment à un étage</p>
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, balustrades et fenêtres en fer forgé noir, portes bleues</p> <p>2- Eléments de couverture : Coupoles</p> <p>3- Eléments d'ouvertures : Arcades, fenêtres avec grilles plates, portes en bois à un battant. Portes cloutées</p> <p>4- Eléments de décor : Céramique murale, marbre, kiosques</p>	   
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : Mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : Façades invisibles depuis la mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : Points focaux perspectifs débouchant sur des objets physiques</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire (1961) derrière les bâtiments résidentiels Une piscine en bord de mer implantée en (~1985) à l'écart de l'axe d'accès à la mer</p>	<p>Hôtel peu visible depuis la mer</p>    
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : Composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, Cyprès, orangers, Ficus, Eucalyptus.</p> <p>5- Revêtement des parcelles : Terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : Aléatoire à l'intérieur des parcelles, en alignement en bord des allées, en bosquet en bord de mer</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Forme libre</p>	<p>Tracé en trame</p>  <p>La végétation dense sert d'écran</p> 

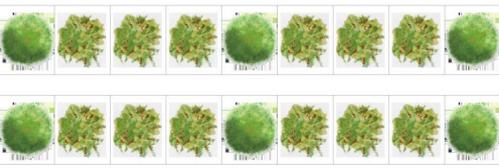
N°3	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	El Bousten	1963	C.H.T	Hammamet Sud	50800m ²	1254 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono-bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Quinze blocs architecturaux dont 5 sur 1 étage et 10 sur 2 étages</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer (deux blocs sur 15 sont parallèles à la direction de la mer)</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, balustrades blanches, fenêtres en fer forgé noir, portes bleues</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes, toitures plates</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : a. Fenêtres avec grilles plates, portes en bois à un battant. b. Balcons à ouvertures voûtées avec portes-fenêtres en bois.</p> <p>4- Éléments de décor : Céramique murale</p>	
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur côtoyant les bâtiments résidentiels, visible depuis l'espace extérieur de bord de mer.</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : hôtel invisible, front minéralisé par les arcades de bord de mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire en bord de mer implantée à l'écart de l'axe d'accès à la mer</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Piscine- arcades de bord de mer</p> <p>Hôtel invisible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), plus basses que les allées et délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Cyprès, Tamaris, Orangers, Pins, Palmiers, Figuiers de barbarie.</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : En mail(les orangers) et en alignement (cyprès)</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>La végétation (cyprès, orangers, figuiers de barbarie)</p> <p>Végétation de bord de mer servant d'écran</p> <p>Profil montrant l'articulation des bâtiments, de la végétation et de la piscine de bord de mer</p>

N°4	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HC	Parc plage	1964	C.H.T	Hammamet Centre	70800m ²	522 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Quinze blocs architecturaux sur 1 et 2 étages</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer (deux blocs sur 15 sont parallèles à la direction de la mer)</p>	 <p>Façades à un, deux et trois étages</p>
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, portes et tuiles bleues</p> <p>2- Eléments de couverture : Voûtes, toitures plates</p> <p>3- Eléments d'ouvertures : a/ a- Balcons voûtés, portes fenêtres en bois et balustrades en bois ou en fer forgé b- Fenêtres en bois, portes en bois à un battant.</p> <p>4- Eléments de décor : Céramique murale, tuiles bleues.</p>	 <p>Schéma des trois modules bâtis</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur côtoyant les bâtiments résidentiels, visible depuis l'espace extérieur de bord de mer.</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : hôtel invisible, front minéralisé par les arcades de bord de mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire accompagnée d'un kiosque et située en bord de mer</p> <p>5/ Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	<p>Piscine kiosque</p>  <p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), plus basses que les allées et délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, Cyprès, Pins, Eucalyptus, orangers, caroubiers, Schinus, casuarinas, oliviers</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : En mail (les orangers) et en alignement (cyprès)</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>Allées peu larges, délimitées par des bordures</p>

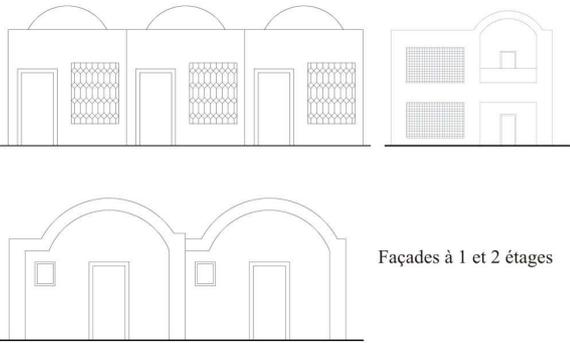
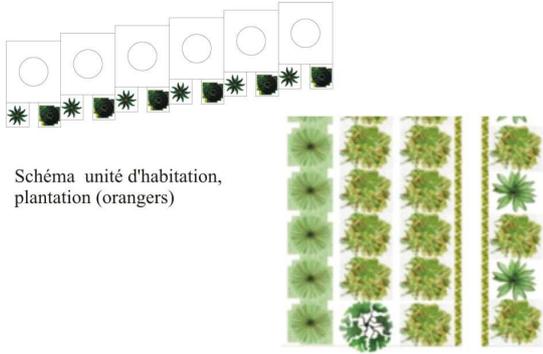
N°5	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS2	Les orangers	1965	SAGETH	Hammamet Sud	80800m ²	766 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
<p>Organisation spatiale</p> <p>1- Mono- bloc, poly- blocs Poly-bloc 2- Implantation des volumes Dix blocs architecturaux sur 1 étage et 2 étages (1965), un bloc architectural sur 4 étages (1998) 3- Axes de composition Implantation sans plan de composition d'ensemble 4- Liaison avec la direction de la mer Implantation indépendante de la direction de la mer (un bloc architectural est parallèle à la direction de la mer)</p>	 <p>Plan Vue aérienne de l'hôtel les orangers avant son extension (Source : www.cpa-tunisie.com)</p>
<p>Expression architecturale</p> <p>1- Couleurs : Façades blanches, fenêtres en beige clair 2- Éléments de couverture : Voûtes, toitures plates 3- Éléments d'ouvertures : Fenêtres plates en moucharabieh, portes en bois à un battant. Balcons voûtés avec fenêtres à volets. Balcons à ouvertures rectangulaires et voûtées avec baies vitrées 4- Éléments de décor : Céramique murale, marbre, kiosques</p>	
<p>Insertion dans le site</p> <p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : Mer invisible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : Façades invisibles depuis la mer, seul le bâtiment de 4 étages est visible 3- Points repères et points de vues, points focaux : Points focaux perspectifs débouchant sur des objets physiques 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire accompagnée d'un kiosque, entourée des bâtiments résidentiels, à l'écart de l'accès à la mer. 5- Lignes de crête : Lignes droites et courbes</p>	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer un seul bloc architectural est visible</p>  <p>Piscine-kiosque (1965) Points focaux</p> 
<p>Aménagement paysager</p> <p>1- Tracé : Composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Régulière 3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), non délimitées par des bordures 4- Nature de la végétation : Palmiers, Cyprès, orangers, Ficus, Eucalyptus. 5- Revêtement des parcelles : Terre végétale 6- Disposition des végétaux : Aléatoire à l'intérieur des parcelles, en mail 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Forme libre 8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments à part le bâtiment à 4 étages.</p>	<p>Plantation des oliviers en culture intercalaire dans le verger d'agrumes</p>  <p>Vue sur le verger d'orangers</p> 

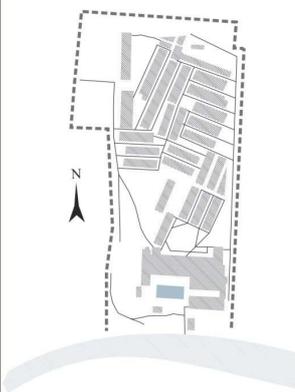
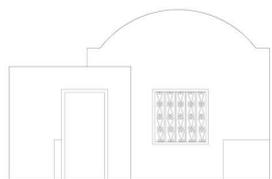
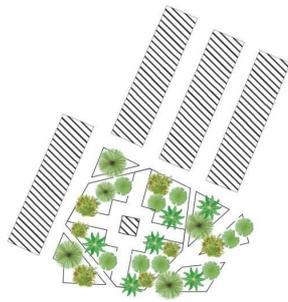
N°6	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HC6	Sinsbad	1965	Sté de Sindbad	Hammamet Centre	50000m ²	400 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

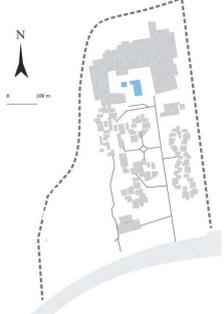
ILLUSTRATION

<p>Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc 2- Implantation des volumes : Quinze blocs architecturaux accolés sur 1et 2 étages. 3- Axes de composition : Implantation des volumes dans toutes les directions 4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation des volumes parallèlement à la mer</p>	 <p>Bâtiments à 1 et 2 étages</p>
<p>Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches, fenêtres blanches et portes grises et blanches. 2- Eléments de couverture : Voûtes 3- Eléments d'ouvertures : a- Balcons voûtés et rectangulaires et portes en bois b- Portes en bois et fenêtres en fer forgé. 4- Eléments de décor : Encadrement des portes</p>	 <p>Façades à 1 et 2 étages</p>
<p>Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : hôtel partiellement visible 3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine-kiosque de forme rectangulaire à l'écart du bord de mer 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Vues cadrées Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>
<p>Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Régulière 3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m) 4- Nature de la végétation : Cyprès, Pins, Palmiers, Oliviers, Orangers, Ficus, Figueurs de Barbarie. 5- Revêtement des parcelles : terre végétale 6- Disposition des végétaux : disposition aléatoire, en mail, en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>Schéma unité d'habitation, plantation (orangers)</p>

N°7	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Samira Club	1968	Sté hôtel Sindbad	Hammamet Sud	55500m ²	1088 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Vingt-cinq blocs architecturaux sur un étage</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer</p>	 
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, jaunes ou bleues. fenêtres en fer forgé noir.</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : Fenêtres plates à grilles en fer forgé, portes en bois à un battant.</p> <p>4- Éléments de décor : Céramique murale</p>	<p>Fenêtres, portes et voûtes</p>  <p>Céramique murale</p> 
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur côtoyant les bâtiments résidentiels, visible depuis l'espace extérieur de bord de mer.</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : hôtel invisible</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire en bord de mer implantée à l'écart de l'axe d'accès à la mer</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>  <p>Piscine de bord de mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), plus basses que les allées et délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Cyprès, Palmiers, Cyprès, Pins, Eucalyptus</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : Associations, isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>Schéma jardin-kiosque</p> 

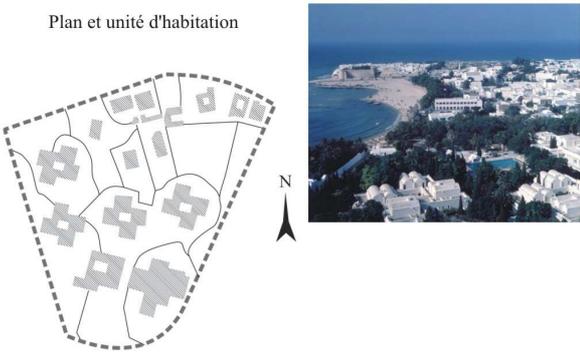
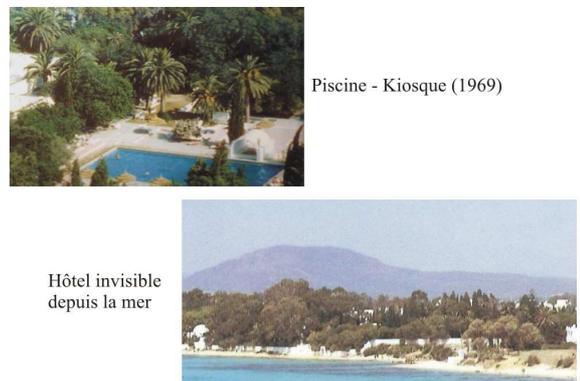
N°8	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN2	Dar Khayem	1968	Sté Omar Khayem	Hammamet Nord	75000m ²	768 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Un bloc central sur 3 étages et 7 blocs sur un et deux étages</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades en beige, balustrades, fenêtres et portes en vert-gris.</p> <p>2- Eléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Eléments d'ouvertures : a- Balcons rectangulaires et baies vitrées b- Balcons voûtés et portes-fenêtres en moucharabieh. c- portes à un battant en bois</p> <p>4- Eléments de décor : Encadrement des portes en stuc calcaire, murs ajourés..</p>	 <p>Bloc central et bâtiments sur un et deux étages</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades partiellement visibles</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire loin du bord de mer</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p> <p>Piscine</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, oliviers,</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : Associations, isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>Oliviers plantés en mail</p> <p>Jardin patio</p>

N°9	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HC	Yasmina	1969	Sté hôtelière touristique de Hammamet	Hammamet Centre	50500m ²	400 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

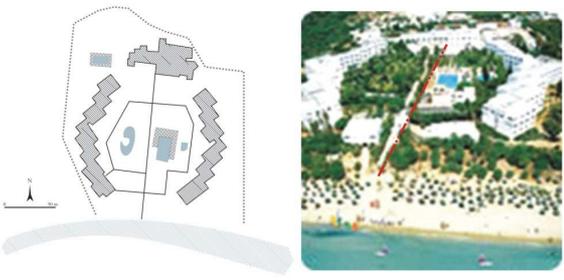
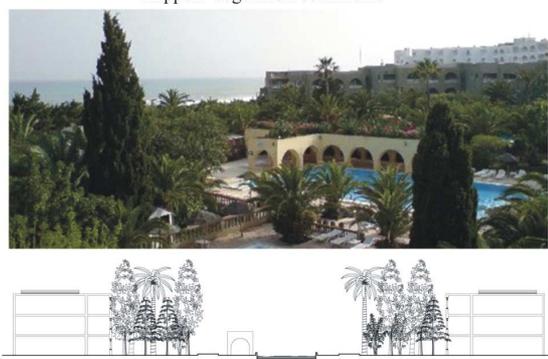
ILLUSTRATION

<p>Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc central et quatre blocs architecturaux (chaque bloc est constitué de 4 unités regroupées autour d'une cour centrale) 3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux 4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer</p>	<p>Plan et unité d'habitation</p> 
<p>Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches, fenêtres et portes blanches 2- Eléments de couverture : Voûtes doubles 3- Eléments d'ouvertures : Fenêtres rectangulaires plates en moucharabieh, portes en bois, voûtées à un battant. 4- Eléments de décor : Encadrement des fenêtres en stuc calcaire, revêtement des façades à la chaux passée à la main.</p>	 <p>Fenêtres, portes et voûtes</p>
<p>Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer : mer invisible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : façades invisibles 3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine- Kiosque, rectangulaire à l'écart de l'axe d'accès à la mer 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Piscine - Kiosque (1969)</p> <p>Hôtel invisible depuis la mer</p>
<p>Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m) 4- Nature de la végétation : Citronniers Cyprés, Pins, Palmiers, Acacias, Ficus, Jacaranda 5- Revêtement des parcelles : terre végétale 6- Disposition des végétaux : Associations, isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre 8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>Jardin-Patio centré par un citronnier</p>

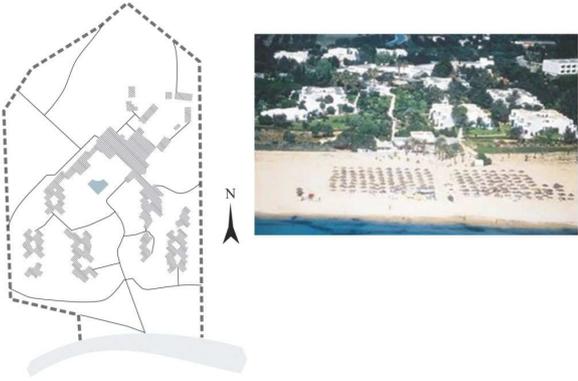
N°10	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Méditerranée	1970	Sté Hôtel Beau rivage	Hammamet Nord	50400m ²	400 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

ILLUSTRATION

<p>Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono-bloc, poly- blocs : Mono- bloc 2- Implantation des volumes : un bloc sur 3 étages 3- Axes de composition : axe de symétrie perpendiculaire à la mer 4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation dépendante de la direction de la mer</p>	
<p>Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades beiges, balustrades blanches 2- Eléments de couverture : Voûtes 3- Eléments d'ouvertures : Balcons voûtés et Rectangulaires, portes fenêtres en bois 4- Eléments de décor : sans</p>	 <p>Balcons à ouvertures voûtées et rectangulaires</p>
<p>Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur. 2- Visibilité à partir de la mer : hôtel partiellement visible 3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine-arcades à l'écart de l'axe d'accès à la mer 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Vues cadrées à partir des arcades</p> <p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>
<p>Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Régulière 3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), plus basses que les allées et délimitées par des bordures basses 4- Nature de la végétation : Cyprès, Pins, Palmiers, Oliviers, Orangers, Ficus, Schinus. 5- Revêtement des parcelles : terre végétale 6- Disposition des végétaux : En bosquet, disposition aléatoire (libre/ taillée) : Libre 7- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	<p>Rapport végétation /bâtiments</p> 

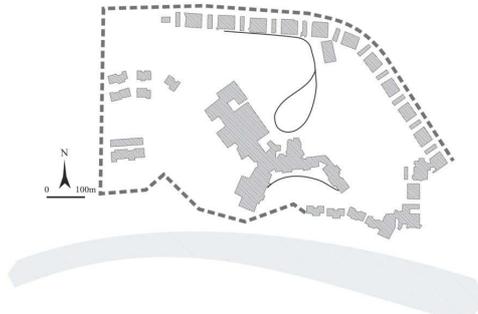
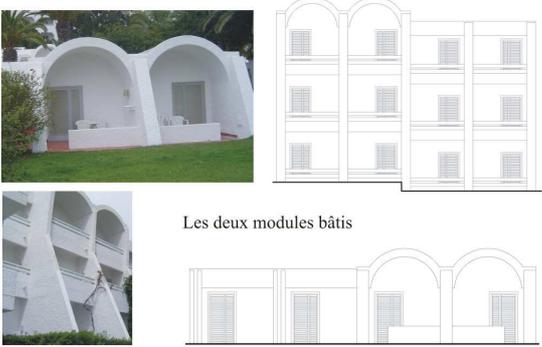
N°11	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Sheraton	1971	Sté ITT	Hammamet Sud	65000m ²	410 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono-bloc, poly-blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Un bloc central et 11 blocs architecturaux sur 2 étages (chaque bloc est constitué de 4 unités regroupées autour d'une cour centrale)</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes en grappes</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer</p>	 <p>The illustration shows a site plan on the left with a dashed boundary and a north arrow. On the right is an aerial photograph of the hotel buildings, which are arranged in a cluster overlooking a beach and the sea.</p>
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches et fenêtres en bleu</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : /Portes-fenêtres en bois bleu</p> <p>4- Éléments de décor</p>	 <p>The illustration includes an architectural elevation on the left showing a white facade with a vaulted roof and wooden window frames. On the right is a photograph of the actual buildings, which are white with blue accents and vaulted roofs.</p> <p>Bâtiments blanchis à la chaux, voûtés, portes fenêtres en bois</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades invisibles depuis la mer (un seul est visible)</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine- Kiosque, rectangulaire à l'écart de l'axe d'accès à la mer</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbe</p>	 <p>The illustration shows two photographs. The top one shows a pool area with a kiosk and palm trees. The bottom one shows the hotel buildings partially visible from the sea through a gap in the vegetation.</p> <p>Piscine -kiosque Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière, plus basse que les allées</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, oliviers, Eucalyptus, Pins</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : Associations, alignement</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>The illustration shows two photographs. The left one shows a narrow, paved path lined with palm trees. The right one shows a pool area with a brick archway and olive trees.</p> <p>La végétation en alignement / oliviers autour de la piscine</p>

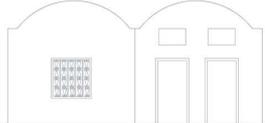
N°12	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HC	Bel Azur	1972	Sté Bel Azur Hammamet	Hammamet Centre	60800m ²	620 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

ILLUSTRATION

<p>Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural de 3étages et 11 blocs sur un étage. 3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement à la mer 4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation dépendante de la direction de la mer</p>	
<p>Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches, fenêtres, balustrades et portes blanches 2- Éléments de couverture : Voûtes 3- Éléments d'ouvertures : a- Balcons voûtés et rectangulaires avec balustrades en bois, et portes-fenêtres en moucharabieh. b- Portes en bois, loggias voûtées 4- Éléments de décor : Murs à contrefort</p>	 <p>Les deux modules bâtis</p>
<p>Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer : mer invisible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : Partielle 3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées/vues panoramiques 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire accompagnée d'un kiosque, entourée des bâtiments résidentiels, en bord de mer. 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>  <p>Piscine - Kiosque</p> 
<p>Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m), non délimitées par des bordures 4- Nature de la végétation : / Cyprès, Pins, Palmiers, Acacias, Ficus, 5- Revêtement des parcelles : terre végétale/pelouses 6- Disposition des végétaux : Associations, isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre 8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	 <p>La végétation /bâtiments</p>

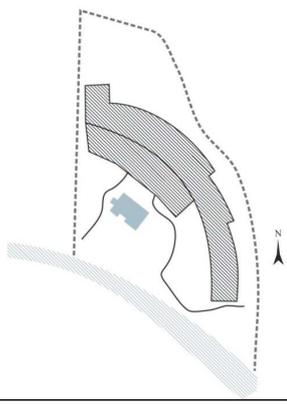
N°13	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
Hc1	Baie du soleil	1975	SOTUTOUR	Hammamet Centre	45500m ²	480 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Un bloc central et quatre blocs architecturaux (chaque bloc est constitué de 4 unités regroupées autour d'une cour centrale)</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes dans plusieurs directions</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, fenêtres et portes bleues</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes doubles</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : Fenêtres à volutes en fer forgé, portes en bois à un battant.</p> <p>4- Éléments de décor : revêtement des façades à la chaux passée à la main, murs à contrefort.</p>	<p>Fenêtres, portes et voûtes</p>  <p>Murs à contrefort</p>   <p>Schéma du module bâti</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades invisibles</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : pas de piscine</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel dépourvu de piscine</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Citronniers, Cyprès, Pins, Palmiers, Acacias, Ficus</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale</p> <p>6- Disposition des végétaux : isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	<p>Détail avec cour intérieure et détail plantation</p> 

N°15	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Abou Nawas	1985	CTKD*	Hammamet Nord	40400m ²	452 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Deux blocs architecturaux sur 2 étages.</p> <p>3- Axes de composition : sans axes de symétrie</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation des volumes parallèlement à la mer</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, balustrades et fenêtres vertes</p> <p>2- Éléments de couverture : sans</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : Balcons voûtés et rectangulaires, portes fenêtres en bois. Fenêtres en moucharabieh, fenêtres à volutes en fer forgé.</p> <p>4- Éléments de décor : Céramique murale</p>	<p>Balcons voûtés et rectangulaires</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer invisible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : hôtel partiellement visible</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine rectangulaire à l'écart du bord de mer</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites</p>	<p>Piscine à l'écart du bord de mer Hôtel</p> <p>Piscine à l'écart du bord de mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Régulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Peu larges (- de 2 m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Cyprès, Pins, Palmiers, Oliviers, Ficus, Figuier, Acacias</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale et pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : disposition aléatoire, en isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels</p>	<p>La végétation : disposition en alignement et en isolé</p>

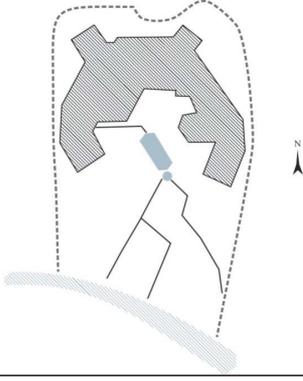
N°17	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Le Sultan	1982 rénové 2005	Sté touristique et Hôtelière	Hammamet Nord	50000m ²	552 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 4 étages</p> <p>3- Axes de composition : Composition symétrique</p> <p>4- Liaison avec la direction de mer : bâtiment parallèle à la mer</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches balustrades blanches</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes et coupoles</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées</p> <p>4- Éléments de décor : sans</p>	
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : Totale</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p>  <p>Ouverture sur le paysage de la mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique. Tracé élémentaire</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées</p> <p>4- Nature de la végétation : Pins, et pelouses</p> <p>5- Revêtement des parcelles : pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : en isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale</p>	 <p>Végétation de bord de mer : deux pins maritimes</p>

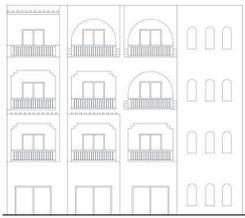
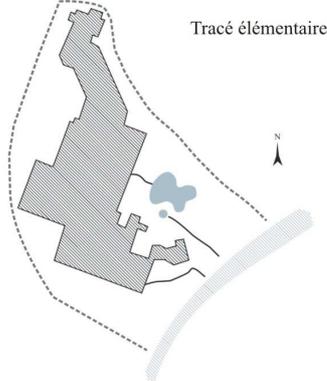
N°18	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Nozha Beach	1983 rénové 2008	SOGET	Hammamet Nord	22000m ²	697 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ol style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Bi- bloc 2- Implantation des volumes : Deux blocs architecturaux sous forme d'un U s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	
Expression architecturale	<ol style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches balustrades blanches 2- Eléments de couverture : Toiture plate 3- Eléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en fer, baies vitrées 4- Eléments de décor : Aucun 	
Insertion dans le site	<ol style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes 	 <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p> <p>Piscine</p> <p>Piscine de forme rectangulaire</p>
Aménagement paysager	<ol style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique. Tracé élémentaire 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	 <p>Hôtel</p> <p>Piscine</p> <p>Mer méditerranée</p> <p>Tracé élémentaire(1983)</p> <p>Vues favorisées sur la mer et la piscine</p>

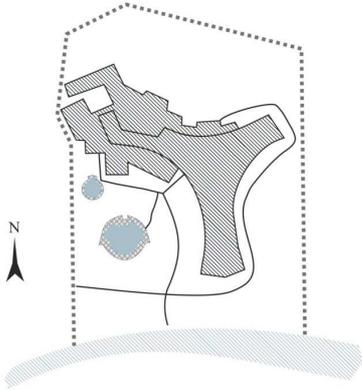
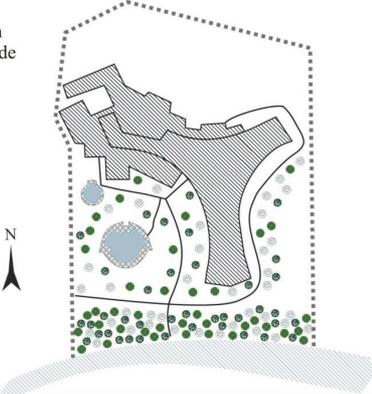
N°19	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Palm Beach	1985	Sté hôtel Palm Beach	Hammamet Nord	40000m ²	428 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un U s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches et beiges 2- Eléments de couverture : Sans couverture 3- Eléments d'ouvertures : Loggias rectangulaires, baies vitrées 4- Eléments de décor : sans 	
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer partiellement visible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : Partielle 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites 	 <p style="text-align: center;">Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique. Tracé élémentaire 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, cyprès, Ficus, Schinus, Orangers 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : Bosquets, alignement 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale. La végétation ne dépasse pas la hauteur des bâtiments. Joue le rôle d'écran 	 <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> La végétation joue le rôle d'écran Orangers disposés en mail </p>

N°21	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
NH	Aziza	1992	Sté hôtelière touristique	Hammamet Nord	40400m ²	436 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 5 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : bâtiment parallèle à la mer 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches balustrades blanches 2- Eléments de couverture : Toiture plate 3- Eléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées 4- Eléments de décor : Aucun 	 
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : S Piscine de forme irrégulière située sur une terrasse en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes 	  <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer Piscine de forme irrégulière</p>
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique. Tracé élémentaire 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Araucarias, palmiers 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale, la végétation ne dépasse pas la hauteur des bâtiments. 	 <p>Tracé élémentaire</p>

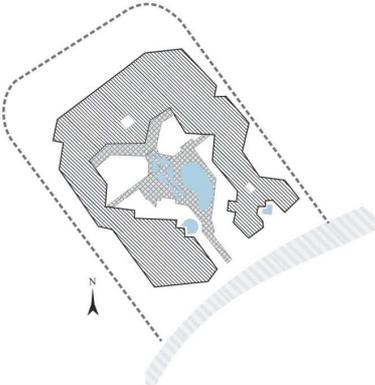
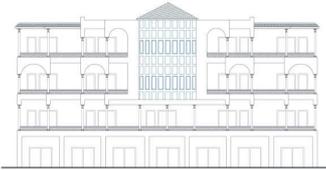
N°25	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Océano	1996	RIU	Hammamet Sud	1832m ²	392 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un Y s'étendant sur 5 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches et beige 2- Eléments de couverture : sans 3- Eléments d'ouvertures : Balcons ; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en fer forgé, baies vitrées 4- Eléments de décor : sans décor 	<p>Façades blanches et vertes</p> 
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : la végétation joue un obstacle à la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites 	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p> 
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers , Casuarinas, Acacias, Araucarias 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé, en bosquets 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	<p>La végétation est plantée en isolé et en bosquet en bord de mer</p> 

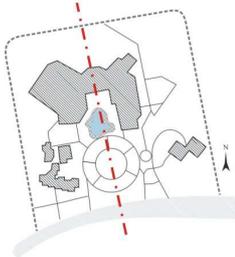
N°26	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH	Royal Hammamet	1996	Sté GEN Med tours	Yasmine Hammamet (à 12 km de Hammamet)	1836m ²	500 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Un bloc architectural s'étendant sur 3 étages et 6 blocs sur 2 et un étage</p> <p>3- Axes de composition : Composition symétrique</p> <p>4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches balustrades blanches, tuiles bleues</p> <p>2- Eléments de couverture : voûtes</p> <p>3- Eléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées,</p> <p>4- Eléments de décor : Tuiles vertes, colonnes</p>	<p>Façades sur trois, deux et un étage</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : Totale</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer et lignes droites et courbes</p> <p>Piscine dans l'axe de composition</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition symétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), délimitées par des bordures basses</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, et pelouses</p> <p>5- Revêtement des parcelles : pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : en isolé</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale</p>	<p>Tracé à composition Symétrique, le cours d'eau appuie l'axe qui part vers la mer</p> <p>Végétation taillée</p>

N°30	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH	Hasdrubal	1998	Sté de promotion touristique Hasdrubal (à 12 km de Hammamet)	Yasmine Hammamet	1530m ²	472 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un U s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches et beiges , tuiles vertes, moucharabieh en bleu 2- Éléments de couverture : coupoles 3- Éléments d'ouvertures : Balcons ; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées 4- Éléments de décor : tuiles vertes, colonnes, moucharabieh 	 <p>Façades</p> 
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : mer visible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : hôtel partiellement visible 3- Points repères et points de vues, points focaux : piscine, pièces d'eau et la mer. 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes 	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>   <p>Piscine de forme complexe associée à des pièces d'eau</p>
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, Araucarias, Ficus, Myoporum 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé, en alignement 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	<p>La végétation consiste en des palmiers plantés en isolé, couverture en pelouses</p> <p>Plantation en alignement</p>  

N°31	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH1	Macro Polo (1)	1999	Sté ABV Tunisie	Yasmine Hammamet (à 12 km de Hammamet)	1836m ²	534 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ol style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	 <p>Source : site internet : www.imagesdetunisie.com</p>
Expression architecturale	<ol style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches, tuiles vertes 2- Eléments de couverture : sans 3- Eléments d'ouvertures : Balcons ; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en fer forgé, baies vitrées 4- Eléments de décor : tuiles vertes 	<p>Façades</p> 
Insertion dans le site	<ol style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites 	<p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p> 
Aménagement paysager	<ol style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	<p>Tracé à composition symétrique</p>  <p>La végétation consiste en des palmiers plantés en isolé, couverture en pelouses</p> 

N°32	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH	Marillia	1999	Yasmine Hammamet (à 12 km de Hammamet)		1224m ²	496 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

ILLUSTRATION

<p>Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer</p>	 <p>Source : site internet : www.imagesdetunisie.com</p>
<p>Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches et beige 2- Eléments de couverture : sans 3- Eléments d'ouvertures : Balcons ; Balcons ; ouvertures rectangulaires avec moucharabieh 4- Eléments de décor : moucharabieh des balcons</p>	 <p>Façades à loggias rectangulaires</p>
<p>Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Piscine de forme complexe située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites</p>	<p>Piscine dans l'axe principal et Façade 1 entièrement visible depuis la mer</p> 
<p>Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale</p>	 <p>La végétation consiste en des palmiers plantés en isolé, couverture en pelouses</p>

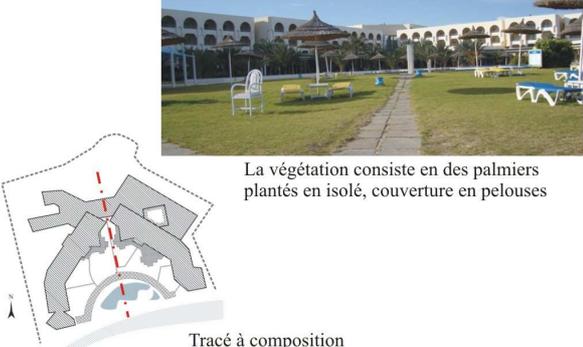
N°33	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Club Méditerranée	1999	Sté d'Etudes et de promotion de Hammamet	Hammamet Sud	27 000m ²	1080 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : / Un bloc central sur deux étages et 120 blocs sur un étage.</p> <p>3- Axes de composition : / Un bloc central sur deux étages et 120 blocs sur un étage.</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer (une seule ligne bénéficie d'une vue sur mer)</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, portes et fenêtres en bleu, tuiles vertes.</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : a- Fenêtres en moucharabieh, Balcons voûtés et composites à baies vitrées b- portes voûtées à un battant en bois, fenêtres avec grilles en fer forgé</p> <p>4- Éléments de décor : Tuiles vertes, moucharabieh, colonnes blanches, bois des balustrades</p>	<p>Façades à un et à deux étages</p>  
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer visible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades visibles depuis la mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues panoramiques</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Deux piscines de forme irrégulière mer.</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Piscines de forme irrégulière</p>  <p>Hôtel visible depuis la mer</p> 
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulières, non délimitées par des bordures</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : larges (+de 3m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, oliviers,</p> <p>5- Revêtement des parcelles : pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : en isolé, en mail</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dépasse les bâtiments résidentiels</p>	<p>Palmiers en isole sur pelouses et oliviers plantés en mail</p>  

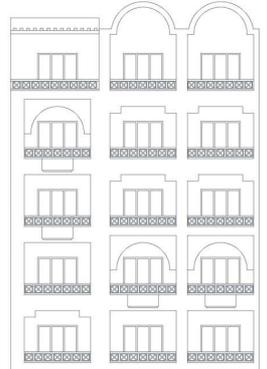
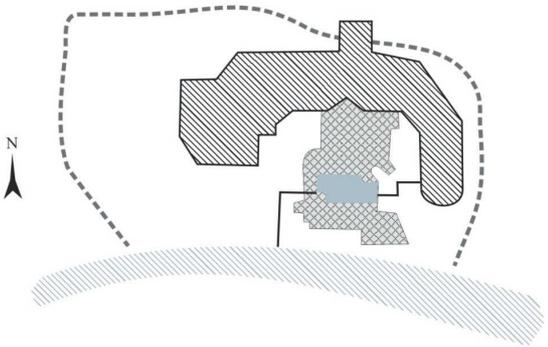
N°34	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH1	Averros	2003	Yasmine Hammamet Sud (à 12km de Hammamet)		1530m ²	500 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

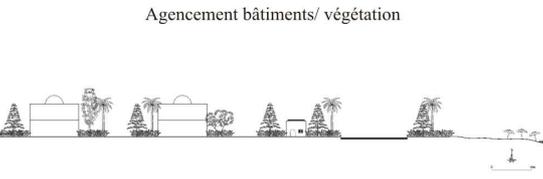
ILLUSTRATION

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un U s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer</p>	 <p>Source : site internet : www.imagesdetunisie.com</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches et beige 2- Eléments de couverture : sans 3- Eléments d'ouvertures : Balcons ; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en fer forgé, baies vitrées 4- Eléments de décor : sans décor</p>	 <p>Façades blanches et beiges</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites</p>	 <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, Myoporum et pelouses 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale</p>	 <p>La végétation consiste en des palmiers plantés en isolé, couverture en pelouses</p> <p>Tracé à composition asymétrique</p>

N°35	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Le grand Hotel	1968 rénové 2001		Hammamet Nord	20200m ²	552lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un " U " s'étendant sur 5 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches balustrades bleues 2- Éléments de couverture : Voûtes 3- Éléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées 4- Éléments de décor : Bois des balustrades, tuiles vertes 	 
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites et anguleuses 	 <p>piscine et terrasse de bord de mer</p>  <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique. Tracé élémentaire 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Pins, eucalyptus, 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée): libre 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	

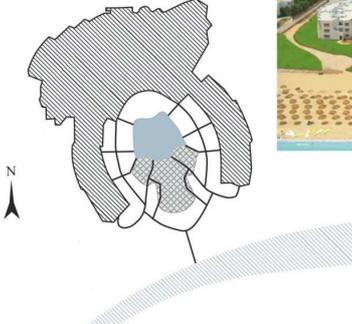
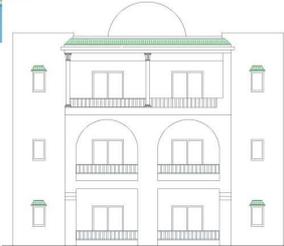
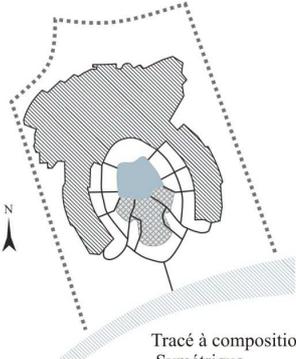
N°36	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
NH2	Villas de Hammamet	1999	RIU	Hammamet Nord	30500m ²	500 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : 24 blocs sur un étage (totalisant 61 villas)</p> <p>3- Axes de composition : Implantation des volumes parallèlement et perpendiculairement entre eux</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer (5 blocs bénéficiant d'une vue sur mer)</p>	
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, portes en bleu, tuiles vertes.</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3/Éléments d'ouvertures : a- fenêtres en bois b- baies vitrées c- portes voutées à un battant en bois</p> <p>4- Éléments de décor : uiles vertes, colonnes</p>	 <p>Portes en bois, fenêtres et baies vitrées</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer visible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades visibles depuis la mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues panoramiques</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Une piscine de forme irrégulière en bord de mer.</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Piscine de bord de mer</p> <p>Hôtel visible depuis la mer</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière, plus haute que les allées</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : larges (+de 3m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, oliviers, Eucalyptus,</p> <p>5- Revêtement des parcelles : terre végétale et pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : Associations, alignement, haies</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dépasse les bâtiments résidentiels</p>	<p>Agencement bâtiments/ végétation</p> 

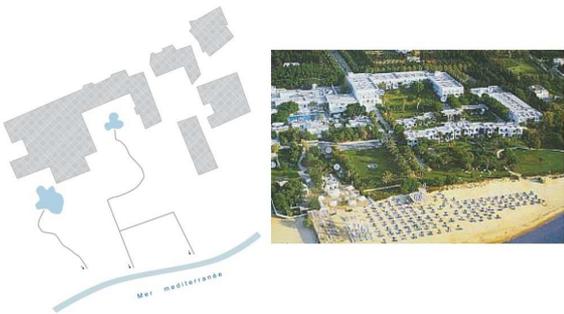
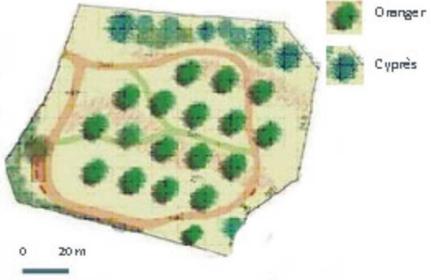
N°37	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH2	Vincci Taj Sultan	2003	Yasmine Hammamet Sud (à 12km de Hammamet)		1530m ²	500 lits

CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS

ILLUSTRATION

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Organisation spatiale</p>	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer</p>	<p>Volume en forme d'un arc de cercle</p>   <p>Source : www.panoramio.fr</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Expression architecturale</p>	<p>1- Couleurs : Façades blanches balustrades blanches, tuiles bleues 2- Éléments de couverture : Coupôles 3- Éléments d'ouvertures : Loggias; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en bois, baies vitrées, petites fenêtres (un volet en bois) 4- Éléments de décor : Tuiles bleues, bois des balustrades</p>	 
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Insertion dans le site</p>	<p>1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes</p>	 <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer et lignes droites et courbes</p>  <p>Piscine dans l'axe de composition</p> 
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Aménagement paysager</p>	<p>1- Tracé : composition symétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, et pelouses 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale</p>	 <p>Tracé à composition Symétrique</p>  <p>Association de palmiers sur pelouses</p>

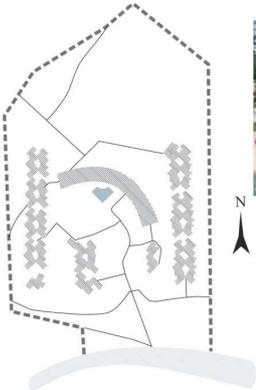
N°38	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HN	Aldiana	1969 rénové en 2003	Sté hôtelière et balnéaire touristique	Hammamet Nord	90 000m ²	536 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<p>1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc</p> <p>2- Implantation des volumes : Cinq blocs architecturaux sur 1 et 2 étages, un bloc architectural sur 3 étages.</p> <p>3- Axes de composition : Axe de composition perpendiculaire à la mer</p> <p>4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation parallèle à la direction de la mer (un bloc architectural est perpendiculaire à celle-ci)</p>	 <p>Le plan architectural à gauche illustre la disposition des blocs de bâtiments par rapport à la mer Méditerranée. À droite, une photo aérienne montre l'ensemble de l'hôtel avec ses piscines et ses zones de détente bordées par la mer.</p>
Expression architecturale	<p>1- Couleurs : Façades blanches, balustrades et colonnes en beige.</p> <p>2- Éléments de couverture : Voûtes</p> <p>3- Éléments d'ouvertures : a. Arcades, portes en bois et petites fenêtres. b. Balcons à ouvertures rectangulaires et voûtées avec baies vitrées.</p> <p>4- Éléments de décor : colonnes</p>	 <p>Photos des trois façades de l'hôtel, montrant des détails architecturaux tels que les arcades, les balustrades et les colonnes.</p>
Insertion dans le site	<p>1- Visibilité de la mer : mer visible depuis l'espace extérieur</p> <p>2- Visibilité à partir de la mer : façades visibles depuis la mer</p> <p>3- Points repères et points de vues, points focaux : vues panoramiques</p> <p>4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Deux piscines aux formes irrégulières, situées devant les bâtiments résidentiels dans leurs principaux axes de composition</p> <p>5- Lignes de crête : lignes droites</p>	 <p>Piscine de bord de mer et vue de l'hôtel depuis la mer.</p>
Aménagement paysager	<p>1- Tracé : composition asymétrique</p> <p>2- Forme des parcelles : Irrégulière, plus haute que les allées</p> <p>3- Largeur des allées, délimitation : larges (+de 3m)</p> <p>4- Nature de la végétation : Palmiers, Orangers</p> <p>5- Revêtement des parcelles : pelouses</p> <p>6- Disposition des végétaux : En alignement (cyprès et les palmiers, arbustes pour haies), en maille (les orangers et les oliviers)</p> <p>7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée</p> <p>8- Rapport minéral/végétal : La végétation dépasse les bâtiments résidentiels</p>	<p>Schéma du jardin-verger</p>  <p>Légende : Oranger, Cyprès</p> <p>0 20 m</p>

N°39	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
YH1	Macro Polo (2)	2008	Sté ABV Tunisie	Yasmine Hammamet (à 12 km de Hammamet)	1836m ²	534 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Mono bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc architectural sous forme d'un arc de cercle s'étendant sur 4 étages 3- Axes de composition : Composition symétrique 4- Liaison avec la direction de mer : Axe perpendiculaire à la direction de la mer 	<p>Un bloc architectural organisé autour d'une piscine</p> 
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches, tuiles vertes 2- Eléments de couverture : sans 3- Eléments d'ouvertures : Balcons ; ouvertures voûtées et rectangulaires balustrades en fer forgé, baies vitrées 4- Eléments de décor : tuiles vertes 	<p>Façade aux loggias voûtées et rectangulaires</p> 
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer à partir de l'espace extérieur : ouverture complète sur le paysage de la mer 2- Visibilité à partir de la mer : Totale 3- Points repères et points de vues, points focaux : paysage de la mer 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : Située en bord de mer dans l'axe de composition principal 5- Lignes de crête : lignes droites 	<p>Piscine carrée avec kiosque</p>  <p>Hôtel entièrement visible depuis la mer</p> 
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : Larges (+ de 3 m), non délimitées 4- Nature de la végétation : Palmiers, 5- Revêtement des parcelles : pelouses 6- Disposition des végétaux : en isolé 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : Dominance minérale 	<p>La végétation consiste en des palmiers plantés en isolé, joue le rôle d'écran</p> 

N°40	NOM DE L'HOTEL	DATE DE CREATION	PROPRIETAIRE	ZONE	SURFACE	CAPACITE
HS	Riu Palace	2009	Chaîne RIU	Hammamet Sud	65000m ²	500 lits

	CRITÈRES/ PROPRIÉTÉS	ILLUSTRATION
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Mono- bloc, poly- blocs : Poly-bloc 2- Implantation des volumes : Un bloc central de 3 étages et 12 blocs architecturaux sur 2 étages (chaque bloc est constitué de 4 unités regroupées autour d'une cour centrale) 3- Axes de composition : Implantation des volumes en grappes 4- Liaison avec la direction de la mer : Implantation indépendante de la direction de la mer 	 
Expression architecturale	<ul style="list-style-type: none"> 1- Couleurs : Façades blanches 2- Éléments de couverture : Voûtes 3- Éléments d'ouvertures : Baies vitrées et portes en bois 4- Éléments de décor : sans 	 <p>Bâtiments avec des voûtes en mode de couverture et des baies vitrées</p>
Insertion dans le site	<ul style="list-style-type: none"> 1- Visibilité de la mer : mer visible depuis l'espace extérieur 2- Visibilité à partir de la mer : façades visibles depuis la mer 3- Points repères et points de vues, points focaux : vues cadrées et panoramiques 4- Position et forme de(s) la (les) piscines : 2 piscines placées dans le principal axe de composition 5- Lignes de crête : lignes droites et courbes 	<p>Hôtel partiellement visible depuis la mer</p>   <p>Piscine -kiosque</p>
Aménagement paysager	<ul style="list-style-type: none"> 1- Tracé : composition asymétrique 2- Forme des parcelles : Irrégulière 3- Largeur des allées, délimitation : larges +de 3 m) 4- Nature de la végétation : Palmiers, oliviers, Eucalyptus, Pins 5- Revêtement des parcelles : terre végétale et pelouses 6- Disposition des végétaux : Associations, alignement 7- Forme de la végétation (libre/ taillée) : Libre et taillée 8- Rapport minéral/végétal : La végétation dissimule les bâtiments résidentiels 	<p>La végétation : palmiers sur pelouses et oliviers sur des parcelles couvertes en terre végétale</p>  