

L'endettement de l'hôtellerie tunisienne : l'image d'un héritage structurel

HATEM HAMDI

Unité de recherche EVS-ISTHME- UMR 5600 CNRS
Université Jean Monnet de Saint-Etienne

Résumé :

L'endettement hôtelier en Tunisie a de multiples origines et certains antécédents qui ont toujours été présent jusqu'à nos jours. Il dépend principalement de la situation vécue pendant la colonisation parmi les lesquels, les moyens déployés pour sa structuration et son lancement comme le rôle joué par les prêts bancaires. Avec la pratique des crédits hôteliers, l'instauration de procédures avantageuses en faveur des capitaux et l'application des différentes taxes, l'industrie hôtelière s'avère un secteur aléatoire à ses débuts et en déclin par son endettement au temps actuel.

Mots clés : hôtellerie, endettement, Tunisie coloniale et postcoloniale, crédit et taxe, héritage structurel.

Abstract:

Hotel debt in Tunisia has many origins and some antecedents that have always been present until today. It depends mainly on the situation lived during the colonization among which, the means deployed for its structuring and its launch like the role played by the bank loans. With the practice of hotel loans, the introduction of advantageous procedures for capital and the application of various taxes, the hotel industry turns out to be a random sector in its infancy and in decline by its indebtedness in the present time.

Keywords: hotel, debt, colonial and postcolonial Tunisia, credit and tax, structural inheritance

Introduction :

Il s'avère étonnant de s'intéresser aux difficultés rencontrées par le secteur hôtelier tunisien depuis son développement pour saisir les enjeux de sa situation actuelle. Aborder cette donnée historique, c'est évoquer les différents types d'obstacles vécus et les figures d'interventions élaborées, aussi c'est faire surgir les solutions employées pour relancer l'équipement hôtelier et les méthodes adoptées pour assurer sa continuation. A la période coloniale, le recours à l'emprunt était inévitable pour financer la réalisation des premiers plans d'établissement d'hôtel, comme cela a été aussi le cas pour l'implantation d'une industrie touristique, à l'époque de la Tunisie indépendante. Il s'agit d'une pratique de prêts bancaires conditionnés par un ensemble de modalités facteurs d'handicap. Deux administrations, coloniale et postcoloniale, partageant les mêmes conduites de financements au profit de l'équipement hôtelier.

C'est au moment de l'expansion coloniale que le tourisme et l'hôtellerie ont pris leur essor en Occident et en Amérique du Nord. Les capitalistes coloniaux et les acteurs politiques intègrent donc deux idées différentes du tourisme : premièrement, comme production de richesses ancrée dans les secteurs de services, et deuxièmement comme outil de mise en valeur. Ces visions vont systématiquement être transposées aux territoires colonisés par l'implantation de pratiques touristiques et hôtelières et l'exercice de multiples formalités pour assurer ses activités. A travers l'organisation des institutions spécialisées dans le crédit hôtelier et l'émergence d'une volonté politique en faveur des acteurs privés, se dévoile la manière dont des autorités gèrent les programmes de construction hôtelière. Des mesures financières perceptibles visent au développement mais sont comprimées par des instructions fiscales inappropriées. En effet, lorsqu'un pays adopte une activité économique aussi importante que celle du tourisme, une lecture de sa première structuration est requise. Une étude évaluative de son passé et l'observation de son évolution permet une bonne maîtrise de ce secteur. D'ailleurs, en 1979, Azzam s'est aperçu de l'importance de la prise en compte de la notion de temporalité dans la compréhension des faits actuels constatés :

L'économiste [même l'historien] qui travaille sur les problèmes actuels, ne peut prétendre à quelque efficacité s'il ne pose pas de questions aux données de l'histoire. Il lui faut [...] interroger l'évolution historique pour découvrir quelles sont les questions justes à poser aussi bien au passé qu'au présent pour comprendre et agir sur ce présent.

(Azzam, 1979, p. 443-444).

L'intérêt d'une approche sur la thématique du tourisme colonial « renseigne à la fois sur la genèse et le développement de l'activité en territoire colonisé, mais également sur la filiation entre tourisme colonial et tourisme actuel » (Demay et Jennings, 2014). Sur ces entrefaites, l'attention est de repérer les différents dispositifs des premiers plans de création d'hôtels en Tunisie. Quels encadrements financiers ont permis leurs élaborations ? Et quelle a été l'influence des procédures de gouvernance sur le développement des activités hôtelières ? Y a-t-il des similitudes entre les conduites du passé et les politiques du présent ?

La mise en main du capital colonial :

L'établissement de la colonisation, « ouvre brutalement la Tunisie à la pénétration des colons et des capitaux » (Troin, 2006, p. 203). D'après Kassab, « toutes les entreprises modernes, [...], bancaires, touristiques [...], ont été créées grâce aux capitaux étrangers, français essentiellement » (Kassab, 1976, p. 178). D'ailleurs, « l'industrie hôtelière a été quasiment financée par des capitaux d'origine non tunisiens » (ADN, bobine N°R 25, 1949, folio. 5). Tout a débuté, quand les capitaux français ont été attirés par des placements très avantageux, notamment avec la loi de juillet 1904¹ qui, transforme la Régence en terrain de chasse pour les fonds privés appartenant à des grandes sociétés et à des colons soutenus par les banques. La plupart des placements est basé essentiellement sur la richesse de la terre, ainsi que sur le tourisme et l'hôtellerie. La majorité des hôtels durant cette époque appartenaient à des propriétaires possédant des exploitations agricoles mais également à des administrateurs à la tête de sociétés et d'industries². Les fonds utilisés pour la construction et la modernisation de leurs établissements provenaient de bénéfices nets de leurs hôtels, de prêts bancaires et de revenus de leurs domaines. Citons par exemple l'hôtel Tunisia Palace. Il fut bâti en 1902 grâce à des capitaux français et belges appartenant à deux administrateurs. L'un d'eux était basé dans une industrie marseillaise (ADN, bobine N°R 34, 1950, folio. 3). La Compagnie Générale transat a créé sa chaîne d'hôtels dans de nombreuses villes telles que Tozeur, Ain Drahem et Tunis. L'hôtel des Oliviers à Sfax a, quant à lui, été construit par la

¹. Loi 1904 servant à la protection intégrale de l'agriculture coloniale et d'assurer l'industrie métropolitaine sur le marché tunisien. Aussi, il garantit l'union douanière et simplifie l'exportation.

². Cette indication est parmi les conclusions de notre thèse en cours sur « La Tunisie et le phénomène touristique. Une approche historique et patrimoniale de l'hôtellerie tunisienne à l'époque coloniale », Université Jean Monnet, Saint-Etienne.

Compagnie du chemin de fer de Sfax-Gafsa, sans oublier la chaîne des hôtels Hionard qui a été à l'origine de l'hôtel Dar Zarrouk à Sidi-Bou-Saïd, le Splendide à Kairouan ou encore à Tozeur et le Grand hôtel à Djerba (ADN, bobine N°R 34, 1950, folio. 4).

Dès la fin de la 1^{ère} Guerre Mondiale, l'autorité coloniale commença à se préoccuper des problèmes soulevés par le secteur touristique et hôtelier. Pendant la période des grands flux touristiques internationaux de 1920 à 1934, le flot de voyageurs riches en Tunisie constitua pour les capitalistes un attrait suffisant pour des investissements dans l'industrie hôtelière. Cette ère a été envisagée comme l'âge d'or du mouvement touristique : la Régence avait recensé 100 000 touristes en 1929 (ADN, bobine N°R 25, 1949, folio. 1). De plus, l'équipement hôtelier a atteint son plus grand nombre d'hôtels : 57 ont été comptabilisés en 1926 (Bulletin mensuel de l'office du protectorat Français Tunisie, mars 1926, pp. 36-39) puis 76 en 1933-1934 (CADN, microfilm N° 2Mi 514, 1922-1949, folio. 342-349). Mais une succession d'évènements liés à la crise de 1930, puis à la seconde guerre mondiale a impacté le pays par de nombreux dégâts et l'a ramené à son point initial. Selon une note documentaire datée du 8 novembre 1946, « la Tunisie offrait un spectacle désolant » (CADN, microfilm N° 2Mi 1002, 1881-1949, folio. 4) de destructions et réquisitions, répertoriées sur les infrastructures dont les hôtels, a déclenché une immense crise des chambres. Le nombre de ces dernières était bien inférieur aux demandes et les hôtels étaient loin d'être satisfaisants. Donc, la nécessité était de procéder à l'aménagement des hôtels existants et à la construction de nouveaux établissements. Or, la principale difficulté se situait sur le plan financier. Des organisations sectorielles furent imposées et des réformes de modernisation mises en place avec des garanties d'ordre et de sécurité.

Crédit hôtelier : Une mesure de réanimation divergente

Parmi les plans de révisions incitant la reprise du tourisme³, figure la création d'une banque hôtelière spécialisée dans le crédit hôtelier et gérée par la Banque populaire française de Tunisie, une succursale des grandes banques métropolitaines. Le crédit hôtelier a été constitué le 26 novembre 1927, sous le régime des décrets Beylical du 10 décembre 1919 et

³. Depuis l'approche de procédé une excursion touristique raccordant directement la France avec l'ensemble de ses colonies africaines, c'est là que le choix fut de déterminer le tourisme comme le premier pilier économique de la Tunisie considérant que « sa grande richesse sera le tourisme ». Cette décision fut apparue d'après l'administration française comme une action prioritaire afin de restructurer l'économie du pays suite à la fin de la seconde guerre mondiale. (CADN, microfilm N° 2MI 1791, 1944, août – 1949, août, folio. 40-68).

du 13 février 1934, sur le crédit commercial mutuel. Son fonctionnement était en grande partie assuré grâce au fonds de neutralité. Il importe de retenir que cet établissement bancaire gérait à la fois des fonds privés et des fonds étatiques, et mettait à disposition des hôteliers, moyennant un intérêt, les sommes qui leur étaient nécessaires pour apporter des améliorations à leurs hôtels.

Dans ce cadre, des opérations d'octroi de crédits ont été allouées et des avances du fonds de modernisation et d'équipement ont été attribuées. Des mesures d'ordre financière se sont avérées opportunes pour attirer les investisseurs tout en étant sous le contrôle de l'État, représenté au sein du conseil d'administration (ADN, bobine N° R 25, 1949, folio. 5). Selon les archives du bureau de la Résidence générale de France en Tunisie, le but de ces remaniements était d'encourager le développement et l'amélioration de l'industrie hôtelière et, à cet effet, de former soit avec des hôteliers ou des sociétés hôtelières, des transactions bancaires pour faciliter leur fonctionnement (CADN, microfilm N° 2Mi 1482, 1945-1949, folio. 16-17). Ces actions se déroulaient avec plusieurs types d'escompte tels que celui de warrants hôteliers et la simplification d'ouverture de crédits avec ou sans nantissement, mais elle proposait aussi des prêts à long terme en vue de l'aménagement, de la modernisation ou de la construction d'hôtels touristiques. Contrairement à la plupart des institutions de crédit public ou semi-public financées par l'État, le capital du crédit hôtelier émanait de vingt sociétaires qui étaient majoritairement de grandes sociétés françaises intéressées pour investir dans le domaine du tourisme. Au début des années 40, un budget de 625.000 francs forma le capital de ce crédit, sachant que les sociétés de transport maritimes et ferroviaires étaient les principaux actionnaires de cet organisme. Si le crédit hôtelier apporta de 1928 à 1940 une aide sérieuse à l'industrie hôtelière, il fut toutefois réduit dans ces activités pendant la seconde guerre mondiale. Le 11 Mai 1945, un rapport de l'assemblée générale des actionnaires signala que l'industrie hôtelière continuait à souffrir des événements : les hôteliers sinistrés n'avaient pas la possibilité de mettre en état leurs locaux et de reconstituer leur matériel. L'activité du crédit hôtelier demeura très restreinte (CADN, microfilm N° 2Mi 514, 1922-1949, folio. 469). En effet, de 1940 jusqu'à 1946, quatre prêts seulement furent consentis, formant ainsi un total de « 600.000 francs » (CADN, microfilm N° 2Mi 514, 1922-1949, folio. 468), soit 96% de son capital. Nombre de prêts limités mais de sommes très élevés.

En outre, le crédit hôtelier a joui de subventions publiques qui s'élevaient à plus de 3.700.000 francs, auxquelles s'ajoutent une allocation annuelle exonérée du budget de l'État d'une valeur de 100 milles francs, versée jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. Ces

contributions étaient exclusivement affectées à l'exécution de crédits à long terme en faveur des professions hôtelières afin de construction d'hôtels sur la base de contrats hypothécaires. L'acquittement des prêts estimé à une période de 10 ans inclus, qui se devait d'être couvert par annuités constantes et dont la valeur ne dépassait pas 50% des garanties. Bien que le rôle du crédit hôtelier fût dédié au développement touristique et à l'encouragement de la création de nouveaux projets hôteliers, les prêts fournis souffraient toutefois de taux d'intérêts trop élevés, ce qui contrastait avec leurs objectifs. Cela nous amène à s'interroger sur ce double rôle du crédit hôtelier d'asservissement par l'endettement.

Dès sa création, le taux d'intérêt de ce crédit fut plafonné à 8%, puis réduit d'un point et déprécié à 6% en 1931, jusqu'au 1^{er} juillet 1937 où il se stabilise à 5%. Des baisses consécutives ont été obtenues sur le conseil de différents organismes et comités touristiques à l'instar du comité central du tourisme. En plus de la valeur accrue des taux et malgré son statut juridique indépendant doté d'un président de conseil d'administration, sa gestion relève de la banque populaire française dont le président était également le directeur de crédit hôtelier. Une double fonction, d'où émanent un conflit d'intérêt et un monopole du pouvoir décisionnaire remarqué dans le rapport du président de la commission permanente de Tunis⁴ (CADN, microfilm N° 2Mi 1482. 1945- 1949, décembre, folio. 234-236), définit ce statut comme une particularité conduisant à absorber le portefeuille hôtelier par la banque populaire française de crédit. Une demande de fusion avec d'autres institutions bancaires en lien, comme la caisse mutuelle de crédit immobilier, fut suggérée. Cette proposition tendait à contester l'existence d'une organisation spécifique du crédit hôtelier, dans l'hypothèse que cette formule soit maintenue, puisque celle-ci avait dans les faits un fonctionnement concrètement bancaire à l'instar du crédit mutuel commercial français.

Au cours de l'année 1947, le rééquipement hôtelier fut encore une fois encouragé, les tarifs des chambres furent ordonnancés et la fin de la réquisition des hôtels fut engagée. Des mesures de réanimation s'avèrent boiteuses puisque les crédits proposés pour l'année suivante sont identiques à ceux des exercices précédents. Les dispositions de crédit hôtelier se révèlent inadéquates avec l'enjeu des projets de réaménagement et de construction. Conséquemment, d'autres efforts furent déployés avec un plan dressé par le fonds de modernisation et d'équipement du tourisme, et une nouvelle réorganisation fut à la fois tracée comme une nouvelle action de sauvetage et un approfondissement de plus en plus leurs endettements.

⁴. Ce rapport a été publié dans le centre d'études et documentation tunisienne, figurant sous l'intitulé « Mesures nécessaires pour faciliter les investissements financiers en Tunisie ».

Le commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme : De l'appui à la sous-traitance :

La création du commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme (l'U.H. T) contribue au redressement de l'économie du pays après la fin de la seconde guerre autant que l'organisation du crédit hôtelier ayant pour but d'encourager l'activité hôtelière après la 1^{ère} guerre mondiale et la crise des années 30. Le commissariat est apparu suivant un plan dressé par le fonds de modernisation et d'équipement du tourisme, une section issue de la commission française de modernisation du tourisme, qui étudie les divers aspects du problème tels que le transport, l'hébergement, la reconstruction, l'équipement, la formation professionnelle du personnel, etc. L'U.H. T a été créé par « le décret du 22 mars 1945, suite à l'arrêt du secrétaire général du gouvernement du 15 mai 1945 » (CADN, microfilm N° 2Mi 1490, 1944-1946, folio. 7-42), qui fixa les attributions de ses services et les sections qui l'organiseraient. Il était chargé de la centralisation et de la coordination des affaires administratives inhérentes à l'équipement matériel du pays au niveau urbain et touristique. Il comprenait six sections principales dont celle du tourisme et de l'hôtellerie. A l'inverse des missions de crédit hôtelier, cette section était chargée de l'organisation du tourisme dans tout le territoire de la Régence, ainsi elle coordonnait et orientait les activités des collectivités ou associations qui s'étaient données pour but de développer le tourisme à l'instar des syndicats d'initiatives. Elle secondait également toutes initiatives de nature attractive, étudiait les besoins des hôtels et les possibilités financières du crédit hôtelier. Elle utilisa les mêmes méthodes que ce dernier, notamment la collaboration avec le secteur privé. A toutes ces charges, se rajoute son rôle de révision des textes règlementaires, y compris pour l'hôtellerie, la protection des sites et la profession de guide. Sa posture de réorganisateur lui permit de recueillir des données, l'identification des besoins, l'élaboration des synthèses et fournir des solutions. Malgré toutes ces missions accordées à l'U.H. T, le commissariat du tourisme ne disposait pas de budget depuis sa création. Pour cette raison elle s'est bornée dès 1945, à diverses modalités de financement comme l'emprunt auprès de l'État et à établir des collaborations avec le secteur privé. En revanche, son acquisition des informations détaillées sur le secteur touristique et hôtelier avait fait de lui un bloc de pression sur les différents acteurs que ce soit administrateurs hauts placés ou des institutions. Dans cet ordre d'idée, l'exemple de la collaboration avec le président du conseil d'administration du crédit hôtelier, vers la fin des années 40, témoigne de l'établissement de nouvelles mesures pour satisfaire les besoins impérieux de l'industrie hôtelière. C'est ainsi que le crédit hôtelier a déposé environ

14 millions de francs (CADN, microfilm N° 2Mi 1490, 1944-1946, folio. 10-45) sous forme d'avance urgente pour faire face aux demandes d'emprunts. Cependant, devant l'état critique des hôtels et des requêtes fréquentes pour solliciter des prêts, la prévision accordée par le crédit s'avéra insuffisante. Pour cette raison, des pressions eurent lieu de la part du commissariat jusqu'à ce que le crédit hôtelier suggère sa procuration auprès d'autres établissements de crédit, par le réescompte de partie ou de totalité de son portefeuille au profit de l'industrie hôtelière. En un mot, le rôle de l'U.H. T était en apparence un appui de développement mais officieusement une entrave à l'endettement durable eu égard aux valeurs des prêts accordés.

Tableau 1 : des prêts fournis au commissariat du tourisme, à la société hôtelière tunisienne et à certain hôtels à la fin des années quarante		
Les hôtels	Villes	Prêt accordé en francs
Hôtel des 3 plages	Sidi Mechrig	500.000
Hôtel des Mimosas	Tabarka	1.935.000
Hôtel de la Marine	Tabarka	250.000
Hôtel le Relais	Ksour	3.000.000
Compagnie des eaux Thermales et du domaine de Korbous	Korbous	6.000.000
Hôtel de Bordeaux	Tunis	500.000
Hôtel de France	Hammamet	2500.000 3.000.000
Hôtel de l'Oasis	Tozeur	2.875.000
Grand Hôtel	Sousse	2.600.000
International Club	Hammamet	500.000
Sté Tunisienne de l'hôtel de Claridge	Tunis	15.000.000
Sté du Majestic Hôtel	Tunis	6.000.000
Auberge des Fougères	Ain Draham	600.000
Hôtel du Paris	Menzel Bourguiba	1.000.000
		Total : 46.260.000 francs

Source : Tableau conçu par l'auteur à partir des données tirées des archives. (ADN, bobine N° R25, 1949).

Tableau 2 : des prêts du fonds de modernisation et d'équipement accordés entre 1951-1954			
Les hôtels	Villes	Prêt accordé en francs	Date de la décision
Hôtel de France	Hammamet	5.000.000	09/05/1951
Régence Hôtel	Sousse	4.000.000	1951
Alexander Hôtel	Sfax	6.000.000 2.000.000	19/06/1951 23/11/1951
Maison Dorée	Tunis	5 à 10 millions	20/09/1951
Hôtel de Tunis	Hammamet	15.000.000	20/09/1951
Hôtel Délices du Belvédère	Tunis	4.000.000	14/02/1952
Hôtel de l'Oasis	Tozeur	1500.000	14/02/1952
Hôtel Continental	Maktar	500.000	14/02/1952
Cie des Eaux Thermales et du domaine de Korbous	Korbous	4.000.000	14/02/1952
Sté Saint-Louis	Carthage	2.000.000 1.000.000	14/02/1952 17/03/1953
Hôtel de Byrsa	Douar-El-Chatt	3.000.000	17/03/1953
Hôtel de France	Tabarka	3.500.000	17/03/1953
Hôtel Carlton	Tunis	1.000.000	17/03/1953
Auberge de la jeunesse de la Tunisie	Tunis	3.500.000	08/09/1953
Hôtel Bristol	Tunis	1.800.000	17/03/1954
L'Auberge	Le Kef	3.000.000	17/03/1954
Sté du Golfe	Hammamet	10.000.000 500.000	1951 11/10/1954
		Total : 72.700.000 à 77.700.000 francs	

Source : Tableau conçu par l'auteur à partir des données tirées des archives. (ADN, bobine N° R25, 1949).

L'ensemble de tous ces prêts fournis était financé essentiellement par le secteur bancaire et les différentes institutions de crédit métropolitain. La pluralité des sommes versées était en faveur de la réhabilitation des hôtels déjà existants et rien de moins pour de nouveaux projets de constructions⁵ ou d'agrandissements excepté pour le Claridge à Tunis et l'Alexandre à Sfax. La quasi-totalité de ces hôtels dataient de plus de trente ans, leurs conceptions ne correspondaient plus aux exigences des touristes : « un certain nombre d'établissement n'avaient jamais connu de réaménagement depuis la période d'hostilité, d'autres étaient à moderniser, à agrandir, plusieurs hôtels n'avaient qu'un étage et une dizaine de chambres, ce qui handicapait leur rentabilité » (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 5). La valeur du total des prêts accordés aux hôtels situés à la Régence de Tunis représentait 46% à la fin des années 40 et peu près 1/3 au début des années 50. Ces établissements ont été décrits, dans le même document, de la manière suivante : « ils se trouvaient ainsi dans des quartiers qui, autrefois bourgeois, étaient devenus bruyants et populeux ». Malgré les efforts de restauration :

Le pourcentage des chambres avec salle de bain restait faible, les chambres étaient trop grandes, leur dimension trop importante portant préjudice à la valeur locative de l'immeuble, le mobilier occupait trop d'espace et quand il n'était pas bancal, il était typique de plus pur style 1900. (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 3)

Au vu de l'état critique des équipements hôteliers après la seconde guerre mondiale, la Tunisie avait inscrit une chute de 42% de chambres convenables à la clientèle, ainsi qu'une baisse de 47% du nombre de touristes global. D'après des données retirées des archives, les hôtels en 1939 pouvaient offrir jusqu'à « 2100 chambres » (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 2). Mais, ce nombre a été ramené à « 1200 après la guerre, dont 500 dans la ville de Tunis » (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 3). Le commissariat tunisien aux frontières a dénombré en 1949, 53.000 touristes, contrairement à 100.000 en 1929 (ADN, bobine N° R25, 1949, folio. 1). Si l'on confronte ces données à l'échelle de l'offre et de la demande, apparaît un très faible nombre de chambres face aux besoins des touristes.

⁵. Le plan d'équipements hôteliers de la Tunisie avait prévu d'une part, la remise en état et le reclassement d'un certain nombre d'établissements et d'autre part, la construction des hôtels neufs. En effet, il était programmé d'implanter de nouveaux établissements dans différentes villes telles que 2 hôtels de 80 à 100 chambres chacune à Tunis, 1 hôtel de 60 chambres à Sfax, un gîte d'étape type auberge de France à Monastir et Sidi-Bou-Saïd de 10 à 20 chambres. La somme globale de ces réalisations s'élevait à 400 millions de francs dont plus de la moitié uniquement pour la construction de deux hôtels à Tunis. La majorité des projets n'ont pas été réalisés, faute aux conditions des prêts ainsi que leurs faibles rentabilités commerciales. (ADN, bobine N°R 34. 1950, 2 octobre, folio. 7-8).

Nonobstant les importantes sommes déployées dans le financement du secteur hôtelier, les banques métropolitaines de prêts n'ont toutefois pas été déterminantes au niveau des services, de la qualité et de l'efficacité souhaités. D'ailleurs, les principales difficultés rencontrées à la détermination du plan d'équipement hôtelier de la Tunisie, tel qu'il avait été établi par les services du tourisme, étaient les conditions habituelles du marché bancaire comme la hausse du taux d'intérêt et du prêt sur hypothèque. Selon le rapport de la commission de modernisation du tourisme en France, « il fallait compter en moyenne 5 ou 6 années d'exploitation pour retrouver le capital investi » (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 7). Les capitaux se sont montrés assez peu tentés et moins assurés considérant que les prix des chambres restaient limités par le gouvernement, et que « la prévision de rendement brut restait loin des 30% » (A.N, bobine N° R34, 1950, folio. 8). C'est alors que s'est imposée l'intervention de l'autorité coloniale pour ordonner au fonds de modernisation et d'équipements d'affecter une avance au crédit hôtelier s'élevant à plus de « 75 millions de francs, répartis sur deux programmes de 1950 et 1951 » (ADN, bobine N° R25, 1949, folio. 1). La somme était en faveur de l'industrie hôtelière de façon à pouvoir offrir ces crédits aux capitalistes qui acceptent ainsi de réaliser la construction d'un des hôtels prévus au projet d'établissement d'hôtels. A cet effet, apparurent l'île de Djerba, les villes d'Hammamet, Tozeur et Sousse comme des centres de grand tourisme, financés principalement à base d'emprunts par l'autorité coloniale mais surtout en rapport avec l'étude d'établissement d'hôtels de grand tourisme datée de 1909 d'Albert Ruef. Pour finir, le tourisme et l'hôtellerie sont représentés généralement dans les différents rapports des années 40 comme deux secteurs en difficulté, pourtant en 1949, fut saisie et amenée une somme de 74 millions de francs aux caisses de l'État coloniale (ADN, bobine N° R34, 1950, folio. 2-3).

Au sujet de la taxe du luxe : l'art de la fiscalité

Simultanément que l'autorité coloniale intervient dans la relance du secteur touristique et hôtelier par l'attribution des prêts bancaires aux institutions des crédits hôteliers, elle poursuit la hausse de l'impôt et l'instauration de nouvelles taxes. Les secteurs les plus touchés en particulier, sont les services cafetiers, limonadiers, restaurateurs et hôteliers (C.L.R.H). Des mesures fiscales contradictoires aux attentes des syndicalistes et les capitaux. D'après des communications échangées entre le syndicat patronal des cafetiers, limonadiers, restaurateurs

et hôteliers⁶, le secrétariat particulier de la Résidence générale de France en Tunisie, et le commissaire du tourisme, datées de 1948, nous essayons d'identifier ces nouvelles taxes, surtout la taxe du luxe.

Aussi bien que la taxe municipale de séjour d'ordre de 50 francs, versée par les touristes et tout groupement de visiteurs, un décret du ministre des finances daté du 1^{er} janvier 1948 fit instaurer la taxe du luxe. Elle « frappe les débits de boisson, les hôtels et les restaurants aux taux de 10% » (CADN, microfilm N° 2Mi 1482, 1945-1949, folio. 134). Celle-ci, réunit de manière plus détaillée, tous les établissements de nuit dont les dancings, salons de thé, soupers et cafés concerts, débits de boissons de 4^{ème} catégorie, ainsi, que celles réalisées par les restaurants de la catégorie A et les hôtels classés en 1^{er} et 2^{ème} catégorie ou qui appliquaient des prix similaires à ceux pratiqués par les hôtels des 1^{ère} et 2^{ème} catégorie. Aussi, une autre taxe s'élevant à 5 %, toucha-t-elle aussi les débits et les cafetiers de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie. Relativement aux lettres échangées, il s'avère qu'une décision unilatérale ait fait abstraction aux principaux acteurs de ce secteur comme le syndicat patronal. Des mouvements de contestation se répandent au mois de février 1948 afin de rejeter l'instauration de cette taxe, voire sa suppression totale sous prétexte qu'en France, elle n'existait pas et avait des incidences négatives sur le développement du secteur. L'administration française refusa de céder à ces demandes en s'appuyant sur le fait que cette instauration serait une opportunité pour procéder au rééquipement de l'hôtellerie et à la reprise du tourisme. En surplus, ils projetaient de favoriser le rééquipement de la Régence et le développement d'autres secteurs économiques dont la construction des usines, d'immeubles d'habitations, infrastructures et de maintenir une source de revenus permanentes pour renflouer les caisses de l'État.

Il apparaît donc qu'on est face à un ensemble d'aspirations discordantes : comment concilier le développement de l'industrie hôtelière et en même temps les frapper de nouvelles taxes ? La réponse à cette interrogation fut relevée par le syndicat patronal considérant que ces taxes contribuèrent à la réticence des capitaux et non à les stimuler. En outre, tous les produits visés par ce décret, passibles de la taxe sur le luxe, étaient tous en vente à prix libre, alors que l'industrie hôtelière était régie par des prix homologués issus de la commission du tourisme.

⁶. Le syndicat patronal des cafetiers, limonadiers, restaurateurs et hôteliers, son abréviation "S.P.C.L.R.H", situé au 6 sis. Rue de Hollande à Tunis. Il a été affilié à la chambre de l'hôtellerie française, la confédération générale des débitants de boissons de France et des colonies et à la C.G.P de Tunisie.

Dans cet environnement financier et économique entaché d'incohérence et d'incompatibilité, la commission permanente de Tunis présentée par son centre d'études et documentation met l'accent sur cette ambivalence et admet des mesures de réajustement. Un rapport publié le 28 décembre 1948 par son président, dévoile que l'intention d'attirer des investissements et la stimulation des capitaux en Tunisie n'est pas une réclamation récente mais relève d'un des plus grands desseins du temps colonial. Cette problématique fut réclamée pour étude comparative avec le Maroc afin de présenter les causes freinant les afflux des capitaux. D'après lui, « la Tunisie est un pays jeune économiquement, ou si l'on préfère venu depuis peu à une économie moderne. Elle n'a donc jamais été un pays de capitaux abondants » (CADN, microfilm N° 2Mi 1482, 28 décembre 1948, folio. 234). Il rajoute, que depuis l'établissement français « la Tunisie a toujours été représentée à l'extérieur et en particulier dans la Métropole, comme un pays pauvre ayant bien peu de moyens de sortir de cet état ». Par conséquent, une comparaison s'impose pour rapprocher les conditions de développement de la Tunisie et du Maroc.

Contrairement à la Tunisie, cette étude a affirmé qu'« un tout autre état d'esprit a prévalu au Maroc ». Avec une rationalisation de dépenses publiques et une politique de communication « où tous les moyens ont été utilisés » dont l'invention des moyens publicitaires et des messages officiels attrayants, le Maroc apparut comme un pays aux richesses naturelles immenses et surnommé « le pays des Hommes nouveaux ». L'ensemble de ces faits influença certains capitaux et hommes d'affaires à quitter la Tunisie pour le Maroc « où il n'y a ni impôt général sur le revenu, ni contribution personnelle d'État » (CADN, microfilm N° 2Mi 1482, 28 décembre 1948, folio. 235). La politique de l'administration française adoptée au Maroc avait une tendance très libérale, peu formaliste et une législation fiscale en faveur des investisseurs. Cet optimisme parvint à engager les capitaux métropolitains dans le cadre d'une économie participative. Ce courant positif du flux des capitaux dans le pays des « Hommes nouveaux » était d'une part certainement dû à l'instabilité politique en Tunisie, consécutive de mouvements nationaux populaires et syndicaux affirmant l'indépendance ; et d'autre part la gêne financière vécue par les trésoreries tunisiennes. En outre, l'abondance des capitaux vers le Maroc fut telle qu'en parallèle la Tunisie fut presque délaissée avec des ressources financières fondées essentiellement sur la fiscalité. Poncet (1974) rejoint cette position dans son livre, « La Tunisie, à la recherche de son avenir », en affirmant que « la Tunisie avait hérité du protectorat, une économie dualiste, caractérisée par un petit secteur traditionnel en stagnation,

une industrie embryonnaire dominée par les intérêts de colonisateur et une population tunisienne qui se battait dans l'ignorance et la pauvreté » (pp. 219).

Tableau 3 : Les taxes afférentes aux sociétés : Tunisie-Maroc, 1948	
Tunisie	Maroc
<p>Un régime difficile, lent et complexe administrativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les intérêts et les coupons subissent l'impôt de 15 % au nominatif ou de 20 % au porteur. • La taxe de transmission est de 0.30 % par an de la valeur réelle moyenne du titre. • Le droit de timbre sur les valeurs mobilières est lourd. 	<p>Son régime favorise la formation des sociétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'absence de l'impôt cédulaire sur le revenu des capitaux et des valeurs mobilières. • L'absence de la taxe de transmission qui frappe les titres au porteur. • Le droit de timbre sur les valeurs mobilières est symbolique.

Source : tableau conçu par l'auteur à partir des données tirées des archives. (CADN, microfilm N° 2Mi 1482. 1948, 28 décembre, folio. 236).

L'approche postcoloniale :

« Les capitaux recherchent tout d'abord la sécurité. Tout risque politique ou économique les fait hésiter » (CADN, microfilm N° 2Mi 1482, 28 décembre 1948, folio. 235). Ces éléments ont été marquants pour le secteur hôtelier en Tunisie au milieu des années cinquante. Le mouvement de l'indépendance et l'instabilité monétaire qu'a vécu le pays, témoigne du retrait des groupes financiers et ajourne la reprise du tourisme et le lancement de l'activité hôtelière. Ces antécédents se reproduisent actuellement dans un autre contexte mais avec une crise qui frappe l'ensemble du corps de l'État.

L'indépendance a été décrétée, des organismes du tourisme en ont remplacés d'autres et la situation de l'hôtellerie a stagné. D'après le journal, le marché Tunisien dans le marchés tropicaux et méditerranéens (juin 1965), un office national du tourisme fut créé en 1956, avec pour même mission que le comité central du tourisme de l'époque coloniale. Une direction du tourisme liée à l'État a vu le jour en 1961, ainsi qu'une société hôtelière et touristique de Tunisie (S.H.T.T), centré principalement sur le secteur hôtelier. La S.H.T.T, la duplication du

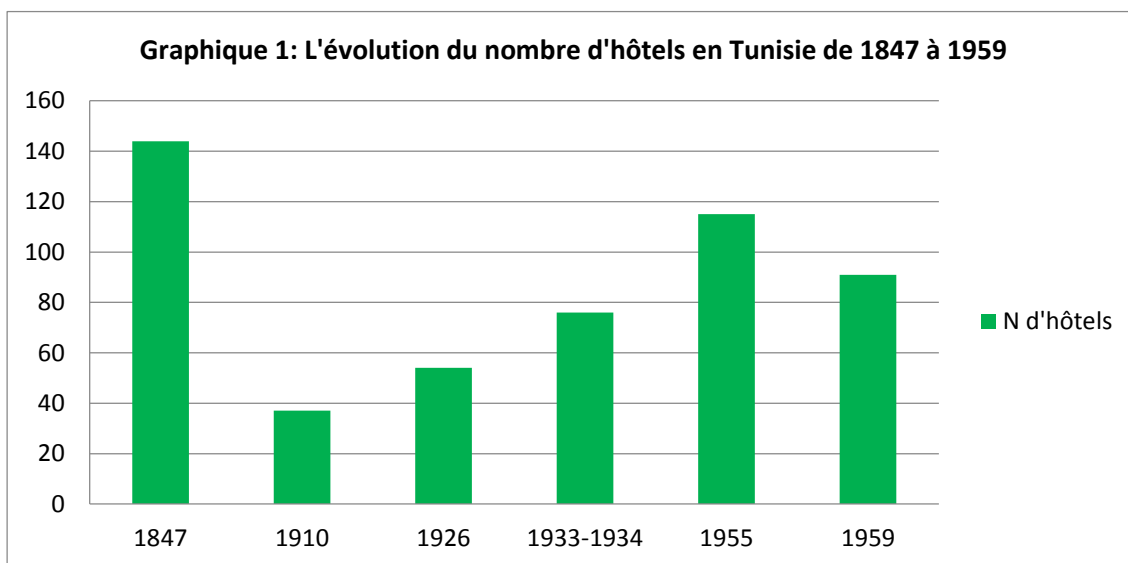
commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme des années quarante, accomplissait avec la direction du tourisme, la construction, l'aménagement et l'exploitation des hôtels. Deux organismes post coloniale, reproduisant des institutions pré-indépendances aux termes de fonctionnements tels la gestion des établissements de services, également le rôle d'encourager à miser sur la promotion du secteur balnéaire⁷. Un début d'une adaptation structurelle du système dans le cadre d'une nouvelle scène définie par Mimoun Hillali (2003), comme une politique « du suivisme » (p. 24).

Comme il en a été le cas de la pénétration des colons et des capitaux dès l'installation coloniale, la Tunisie indépendante s'ouvre brutalement à l'emprunt auprès des instances monétaires internationales. Une sorte de conduite financière constamment pratiquée jusqu'à nos jours. Aux termes de deux accords passés avec le Fonds monétaire international au début des années soixante, les autorités tunisiennes, [...], s'engageaient solennellement à prendre toute une série de mesures pour tenter de remédier à une situation économique allant en s'aggravant de plus en plus » (Les cahiers du tourisme, 1968, p. 5). C'est ainsi que l'industrie du tourisme était mise en enjeu comme un secteur d'une valeur économique porteuse au développement. Tenant compte des atouts, dont il dispose, le pays prend en charge les premières édifications hôtelières, assurant ainsi des mesures de modernisation en matière d'infrastructures et de réglementation. Tout était mise en œuvre pour susciter les investissements privés et se lancer dans un tourisme de masse dont les objectifs étaient d'une part, multiplier les capacités d'hébergement et accroître le nombre de visiteurs et d'autre part, évoluer la recette et maintenir un revenu durable de devises.

De « 144 fondouks en 1847 » (Bachouch, 1999, p. 348), vers « 37 hôtels en 1910 » (Bergaoui, 2004, p. 6), contre « 54 hôtels en 1926 et 76 hôtels dans les années 1933-1934 » (Bulletin mensuel de l'office du protectorat Français Tunisie, mars 1926, pp. 36-39), la Tunisie a mis fin de la colonisation en comptant 115 hôtels en 1955⁸ et seulement un nombre de 91 hôtels recensé en 1959 (Bergaoui, 2004, p. 16). Un processus d'évolution capricieux pendant la Tunisie française mais progressivement particulier et distinctif dès 4 ans de l'indépendance.

⁷. En plus de sa mission d'équipements hôteliers, la société hôtelière et touristique a travaillé pour assimiler le tourisme à celle des industries de base. Elle s'est engagée à détourner l'intention des capitaux des autres filières économiques à investir dans la création des hôtels et parcs touristiques. Un organisme public de la période post coloniale se lance dans la mono-sectorisation de l'économie.

⁸. Ce nombre a été conçu à partir d'un inventaire de plusieurs blocs d'archives. Il a été cité dans notre thèse en cours sur « La Tunisie et le phénomène touristique. Une approche historique et patrimoniale de l'hôtellerie tunisienne à l'époque coloniale », Université Jean Monnet, Saint-Etienne.



Source : les chiffres sur l'évolution du nombre d'hôtels en Tunisie de 1847 à 1959 sont tirés de plusieurs références auparavant insérées.

Bien que les autorités étaient le premier levier dans l'investissement de l'industrie touristique et hôtelier, par l'intermédiaire de différents organismes du secteur, mais l'aspect le plus remarquable c'est que la principale partie de la capacité totale des hôtels était quasiment dériver au secteur privé avec plus 80%, où leur part s'élève à 13.600 lits au total de 17.000 lits répartis en 141 établissements en 1966 (Les cahiers du tourisme, 1968, p. 11). Cette contribution importante du secteur privé dans l'industrie hôtelier était le résultat d'une politique gouvernementale alignée en faveur d'un climat d'investissement opportun. En adoptant une réglementation basée sur une gouvernance d'entreprise qui réunie des images attrayantes tels « aides et facilités » et « garanties et avantages », la Tunisie s'est montrée en rivalité avec l'Algérie et le Maroc pour l'obtention du titre de « RIVIERA AFRICAINE » (Les cahiers du tourisme, 1968, p. 08) en termes d'attrance de l'investissement. Une stratégie politique ouvertement souple au niveau financier et fiscale dont le privilège a été accordée avec bras ouverts pour toutes initiatives de placement.

Il s'agit de « l'un des vecteurs phares de croissance » (Khlif, 2004, para. 45), l'investissement dans le secteur touristique et hôtelier s'est vu bénéficier de plusieurs avantages, même au détriment des comptes de l'État. Du point de vue financier, les investisseurs se constataient libres de transférer leurs fonds, bénéfices, dividendes et intérêts dans leurs comptes à l'étrangers (Les cahiers du tourisme, 1968, p. 13). Ils ont d'avantage des interventions directes des autorités dont le financement des études, projets et travaux

d'aménagement et architecturaux dans les zones d'installations. Les nouveaux établissements se réjouissent d'une exonération et d'une garantie de stabilité des impôts pour une durée de 5 à 15 ans, ainsi qu'une déduction de la taxe à la production, locative et urbaine. Les procédures supplémentaires s'élevaient vers des procédures d'octroi des crédits en faveur des sociétés, avec la garantie de l'État et une décharge de droits douaniers pour toute importation du matériel estimé essentiel à l'exploitation hôtelière.

Toutes ces mesures empruntées peu après l'indépendance, en matière de facilitation financière et d'avantage fiscale au sujet des investisseurs, ainsi que le recours à la dette extérieure, quelque soit son origine et les conditions pour le présumé programme de reconstruction nationale, non seulement étaient signé par la Tunisie mais configuraient également dans les orientations des anciennes colonies. Cette préférence des économies des « pays neufs » a été, selon Hillali (2003), « acquises à l'obsession d'accéder rapidement au développement et leurrées par le modernisme en empruntant un raccourci socioéconomique qui leur avait semblé [...], être à portée de main » (p. 27).

L'hôtellerie en otage des dettes :

En l'espace des années, le mouvement de la construction des unités hôtelières a explosé de manière substantielle (voir annexes, tableau 5) que ne l'a été la recette, le taux d'occupation, le niveau de formation touristique⁹ et la diversité de l'offre. Encouragé par l'État pour établir une sous-œuvre hôtelière moderne et à la page, le développement touristique a débuté progressivement depuis les années soixante, ralentissant dès 1990 et modérément depuis la dernière décennie. En misant sur un mono-produit basé sur le balnéaire et une mono-clientèle européenne, le marché tunisien a demeuré non compétitif et non performant. Rivalisé par d'autres destinations méditerranéennes avec une offre diversifiée et innovante, ainsi qu'une stratégie de marketing ultramoderne et une prestation de service de haute qualité, la Tunisie s'avère paralysée et en perte de vitesse. Ce constat se présente dans l'évolution de flux des recettes de quelques destinations concurrentes pendant les deux décennies de 90 et 2000. Ainsi, on relève que les recettes touristiques tunisiennes ont été multipliées seulement par deux fois et demi, de 948 millions de \$US à 2773 millions de \$US,

⁹. « En fait, plusieurs hôteliers, à court de personnels qualifiés, recourent aux travailleurs présents sur le chantier de l'hôtel afin de démarrer leur exploitation. Ainsi, bon nombre de serveurs ou de réceptionnistes sont des anciens maçons ou des ex-électriciens formés sur le tas ». (KHLIF, 2004, para. 32).

pourtant par cinq pour le Maroc, par neuf et demi pour l'Égypte, par trois pour l'Espagne et la France et par sept pour la Turquie, Croatie et la Grèce (OMT, 2012). Les événements politiques survenus en 2011 ont occasionné une chute marquante de 50% des recettes touristiques et des nuitées globales¹⁰, également qu'une intensification de l'endettement, particulièrement dans le secteur hôtelier.

Sous l'impulsion de la réédification d'une base économique nationale, le secteur hôtelier, est dès son balbutiement, pris en otage par la nécessité de contracter des crédits. Selon une étude de l'institut Arabes des chefs d'entreprises (Essayem, juin 2010), « les hôtels ont fini par accumuler un encours d'endettement vis-à-vis du système bancaire relativement important » (p. 3). Du début des années 80 jusqu'à la fin de la première décennie de l'année 2000, l'ensemble du remboursement du prêts s'est lourdement majorés par quasiment 18 fois, c'est-à-dire plus de 3000 millions de dinars. Les données ci-dessous dégagent l'organisation de l'encours d'endettement des sociétés hôtelières avec l'évolution de ces principaux déterminants :

Tableau 4 : Structure de la dette des sociétés hôtelières						
	1983-1990		1991-1998		1999-2008	
	Court terme	Moyen et long terme	Court terme	Moyen et long terme	Court terme	Moyen et long terme
Hôtels	30%	70%	26%	74%	32%	68%
Services marchands	56%	44%	51%	49%	47%	53%
Secteurs productif	59%	41%	59%	41%	56%	44%

Source : ESSAYEM (juin 2011, p. 23). Tableau reproduit par l'auteur

Au regard des lignes de répartition des dettes, on peut s'étonner de l'importance des crédits à court terme qui représentent à peu près le tiers du total des redevances dont l'objectif de faire face aux dépenses courantes des hôtels ou couvrir un risque d'impayé. Contrairement aux prêts du moyen et long terme, les taux d'intérêts des prêts à court terme¹¹ sont souvent élevés et en fonction du marché monétaire, ce qui implique le risque de non-recouvrer les créances, à voir l'insolvabilité. L'exemple du rapport de la banque Africaine de

¹⁰. Calcul à partir des données de l'office national du tourisme tunisien ONTT. Statistiques 2011-2012-2013-2014-2015.

¹¹. Parmi les lignes conditionnelles de l'approbation du prêt de la banque Africaine de développement à la banque pour le développement économique de la Tunisie en 1993, était l'application d'un taux d'intérêt de 14.5% pour les prêts d'une durée inférieure à 10 ans accordés au secteur touristique. (Banque Africaine de développement, 1997, septembre, p. 3).

développement (septembre 1997), dévoile l'extension des impayés entre 1993-1996 comme suit :

« Ils ont été de 102 MDT en 1993; 118 MDT en 1994; 149 MDT en 1995 et 197 MDT en 1996. Leur croissance moyenne a été de 24.72%. La répartition des impayés montre que la part du principal est en moyenne de 41%, le reste étant constitué d'impayés d'intérêt. L'étude de l'âge des impayés révèle que ceux ayant plus de 12 mois représentent 67% en 1996 » (p. 16).

Actuellement, le déséquilibre financier du secteur touristique et hôtelier constitue une lourde charge pour les trésoreries publiques et un fardeau accablant pour les institutions bancaires. Avec un total de 4 milliards de dinars de dettes impayées, soit 7.25% du total des créances bancaires et de l'ensemble des crédits à l'économie (BCT, 2014), le secteur hôtelier s'avère sinistré et en captivité. Cependant, au-delà de solder le passé ou de brader le présent, comme la chute de l'ancien régime a révélé l'état de délabrement du pays à tous les niveaux, particulièrement la légende de la prospérité économique et le développement de l'industrie touristique, autant que la succession des événements (sociales, sécuritaires...) et l'enchaînement des changements (politique ...) d'après la révolution, ont impacté sur l'afflux de touristes et l'image de la Tunisie comme pays touristique par excellence. Avec une industrie hôtelière auparavant ruinée d'endettement, outre une série d'attaque terroriste ciblant des zones à vocation touristique, ainsi qu'un état fragilisé avec la multiplication des mouvements sociaux et la situation environnementale désolante, une espèce de gouvernance d'ordre de premier secours s'installa avec l'application de dispositifs ordinaires masquant d'ailleurs les réels problèmes structurels.

Conclusion :

Tout au long de l'histoire du tourisme en Tunisie, la question de l'endettement du secteur hôtelier est restée sans réponse. Notre essai a cherché à analyser les différents éléments du processus d'évolution de l'endettement hôtelier sans prétendre à un constat d'une réalité absolue. Ce secteur ne fût pas déclaré comme une priorité d'exploitation coloniale, bien qu'il ait bénéficié d'une intention financière importante lui ayant permis son amorcement. Cet endettement hôtelier relève de multiples origines qui ont toujours été marquants jusqu'à nos jours, principalement en raison de la situation vécue pendant la

colonisation durant laquelle les moyens déployés pour le structurer et le lancer se sont manifestés à travers notamment le rôle joué par les prêts bancaires. De plus, le choix pris par l'autorité post-indépendante dans une politique de suivisme d'ordre moderniste qui ne recourt pas aux moyens de l'État. Avec la pratique des crédits hôteliers, l'instauration de procédures avantageuses en faveur des capitaux et l'application des différentes taxes à l'époque coloniale, mais également l'emprunt de nombreux prêts auprès des institutions bancaires internationales, l'industrie hôtelière s'avère être un secteur aléatoire à ses débuts et en déclin par son endettement actuellement. C'est pourquoi, il est temps de mettre tout en œuvre afin de libérer l'activité hôtelière de sa prise en otage et de bien s'orienter vers une identification structurelle, assurant ainsi la pérennisation de son fonctionnement et préservant le couvert de leur créance auprès des finances nationales.

Annexes :

Tableau 5 : Les principaux indicateurs touristiques en Tunisie post-coloniale					
Année	Établissements	Capacité en lits (1)	Nombres d'arrivées (1)	Taux d'occupation relatif en %	Investissements touristiques (2)
1956	119	3.5	36.000	.	.
1959	91	-	.	.	.
1965	102	9.616	165.840	50.0	110.3
1970	212	35.297	410.479	46.7	144.9
1975	273	62.397	1.013.851	53.7	83.0
1980	319	71.259	1.602.054	60.0	316.3
1985	420	93.275	2.002.997	46.2	989.9
1990	508	116.534	3.203.787	54.0	118.7
1995	612	161.498	4.119.847	48.7	449.1
2000	736	197.453	5.057.193	55.8	322.4
2005	816	229.837	6.378.435	51.5	246.2
2010	856	241.528	6.902.749	50.7	376.4
2014	848	240.077	6.068.593	37.1	241.0

(1) En milliers.

(2) En millions de dinars.

Source : Bergaoui (2004); Hamdi (thèse de cours de préparation) ; Les cahiers du Tourisme (1968) ; Stat. ONTT (2011, 2012, 2013, 2014, 2015).

Bibliographie :

- Fonds d'archives du protectorat de la Tunisie conservés à l'Institut supérieur de l'histoire du mouvement national, Tunisie, La Manouba (ADN). Bobine R 25. (1949). Archives économiques et financiers, dossier II, Crédit hôtelier Tunisie.
- Fonds d'archives du protectorat de la Tunisie conservés à l'Institut supérieur de l'histoire du mouvement national, Tunisie, La Manouba (ADN). Bobine R 34. (1950, 2 octobre). Prêts au secteur privé.
- Azzam, M. (1979). Analyse historique du sous-développement en Tunisie. 1^{ère} partie : La genèse ou la première forme historique du sous-développement en Tunisie. Annuaire de l'Afrique du Nord. Le centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes (CRESM). Paris, CNRS (éd.), 18, 443-456. Récupéré de http://aan.mmsh.univ-aix.fr/Pdf/AAN-1979-18_02.pdf
- Bachouch, T. (1999). Le programme national sur les villes en Tunisie, Encyclopédie de la Médina de Tunis. Centre d'études et de recherches économiques et sociales. Tunis, Série histoire N° 8.
- Banque Africaine de développement. (Septembre 1997). Rapport d'achèvement, sixième ligne de crédit à la Banque pour le développement économique de la Tunisie, département par pays région nord. Repéré à <https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Project-and-Operations/ADB-BD-IF-98-27-FR-SCANNEDIMAGE.130.PDF>
- Banque centrale de Tunisie BCT. (2014). Rapport annuel. Repéré à http://www.leaders.com.tn/uploads/FCK_files/Rapport%20annuel%20BCT%202014.pdf
- Bergaoui, M. (2004), Tourisme et Voyage en Tunisie. Les Années Régences, édition révisée, Tunisie. 175 p.
- Bulletin mensuel de l'office du protectorat Français, Tunisie, Office du protectorat français. Tunisie. Auteur du texte. (1926, mars). 19(179), 36-39. Repéré à http://www.europeana.eu/portal/fr/record/9200365/BibliographicResource_2000081592934.html
- Centre des archives diplomatiques de Nantes (CADN). Archives du bureau de la résidence générale de France en Tunisie, sous-série, collection de la correspondance, (1881-1956). Cabinet technique, microfilm N° 2Mi 1490, bobine N°G 179. (1944, janvier – 1946, août). Rapports mensuels d'activité du commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme, puis des services d'architecture, des dommages de guerre, de l'habitat, des opérations foncières et du tourisme.
- Centre des archives diplomatiques de Nantes (CADN). Archives du bureau de la résidence générale de France en Tunisie, sous-série, collection de la correspondance. (1881-1956). Cabinet technique, microfilm N° 2Mi 1482, bobine N°G 171. (1945, décembre-1949). Crédit et investissement des capitaux dans la Régence.
- Demay, A. et Jennings, E. (2014). Appel à articles : Le tourisme colonial. Via@ - revue internationale interdisciplinaire de tourisme. Repéré à http://www.viatourismreview.com/wp-content/uploads/2015/06/Tourisme_Colonial_FR.pdf
- Essayem, A. (2011, juin). Le tourisme en Tunisie : constat du secteur, défis et perspectives. Centre Tunisien d'études économiques, Institut Arabe des chefs d'entreprises, 26 p. Repéré à file:///C:/Users/hatem/Downloads/ctee_2011_secteur_touristique.pdf
- HILLALI, M. (2003), Le tourisme international vu du sud : Essai sur la problématique du tourisme dans les pays en développement, Québec, Presses de l'Université du Québec (éd). 250 p.
- KASSAB, A. (1976), Histoire de la Tunisie : L'époque contemporaine, société Tunisienne de diffusion, Tunis. 506 p.
- KHLIF, W. (2004). L'hôtellerie tunisienne : radioscopie d'un secteur en crise. Dans Gobe, E (dir.), L'année du Maghreb, dossier l'espace euro-maghrébin. Institut de recherches et d'études sur le monde Arabe et Musulman, CNRS (éd), I, p. 375-394.
- Le marché Tunisien dans le Marchés Tropicaux et Méditerranéens. (1965, 19 juin). Journal hebdomadaire, Paris 8^e. 21(1023).
- Les cahiers du Tourisme. (1968). L'évolution du tourisme en Tunisie. Centre d'études du tourisme. Institut d'administration des entreprises, Air-France direction commerciale (éd), Université d'Aix-Marseille, Série B, N°5.

- Office national du tourisme tunisien ONTT. Stat (2011-2012-2013-2014-2015). Le tourisme en chiffre, Rapport annuel, République Tunisienne, Ministère de Tourisme.
- Organisation mondiale du tourisme OMT. (2012). Rapport annuel. Repéré à http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/pdf/annual_report_2012.pdf
- PONCET, J.F. (1974), La Tunisie, à la recherche de son avenir, Sociales (éd). 219 p.
- Protectorat Tunisie, Tunisie 1^{er} versement (1881-1949), microfilm N° 2Mi 1002, bobine 764, notes documentaires et études N 460, série France d'outre-mer XVI, situation actuelle de la Tunisie.
- Protectorat Tunisie, Tunisie 1^{er} versement (1881-1949) : 1 TU/1/V/2116, microfilm N° 2Mi 514, série Tunisie, fonds de la résidence, dossier tourisme, crise hôtelière, subventions, propagande, équipement et circuits touristiques organisés en Tunisie, bobine 374, tarif des hôtels de Tunisie 1933-1934.
- Protectorat Tunisie, microfilm N° 2MI 1791, bobine N°G 192. (1944, août – 1949, août). Cabinet technique, tourisme, étude sur les perspectives d'avenir. (1946, 16 mai), lettre du secrétaire général du gouvernorat tunisien, section commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme, service de tourisme au résident général de France à Tunis le général Mast.
- RUEF, A. (1909), Projet d'établissement d'hôtels de grand tourisme en Algérie et en Tunisie, Compagnie du tourisme Algérien et Tunisien, Imprimerie d'ouvrier sourds-muets, Paris.
- TROIN, J.F. (2006), Le Grand Maghreb, (Algérie, Libye, Maroc, Mauritanie, Tunisie) ; Mondialisation et construction des territoires, Armand Colin (éd), Paris, collection U. 383 p.