



**UNITED NATIONS ENVIRONMENT PROGRAMME  
MEDITERRANEAN ACTION PLAN**

---

**MCSD – BLUE PLAN**

---

**RAPPORT DE L'ATELIER SUR LE TOURISME  
ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE  
EN MEDITERRANEE**

**REPORT OF THE WORKSHOP ON TOURISM  
AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT  
IN THE MEDITERRANEAN**

**Antalya, Turkey, 17 – 19 September 1998**

**MAP Technical Reports Series No. 126**

---

**UNEP**

**Athens, 1999**



PLAN D'ACTION POUR LA MÉDITERRANÉE  
MEDITERRANEAN ACTION PLAN



COMMISSION MÉDITERRANÉENNE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
MEDITERRANEAN COMMISSION ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT

## Rapport de l'Atelier sur le tourisme et le développement durable en Méditerranée

### Report of the Workshop on tourism and sustainable development in the Mediterranean

**Antalya, Turkey 17-19 September 1998**

Plan Bleu - Centre d'Activités Régionales  
Blue Plan - Regional Activity Centre

Sophia-Antipolis, Avril 1999



REPUBLIQUE DE TURQUIE  
MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT

REPUBLIQUE DE TURQUIE  
MINISTRE DU TOURISME



Note The designations employed and the presentation of the material in this document do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of UNEP concerning the legal status of any State, Territory, city or area, or of its authorities, or concerning the delimitation of their frontiers or boundaries.

Note Les appellations employées dans ce document et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part du PNUE aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones, ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

© 1999 United Nations Environment Programme  
P.O. Box 18019, Athens, Greece.

**ISBN 92-807-1786-3**

This publication may be reproduced in whole or in part and in any form for educational or non-profit purposes without special permission from the copyright holder, provided acknowledgement of the source is made. UNEP would appreciate receiving a copy of any publication that uses this publication as a source.

No use of this publication may be made for resale or for any other commercial purpose whatsoever without permission in writing from UNEP.

Le texte de la présente publication peut être reproduit en tout ou en partie, et sous une forme quelconque, sans qu'il soit nécessaire de demander une autorisation spéciale au détenteur du copyright, à condition de faire mention de la source.

Il n'est pas possible d'utiliser la présente publication pour la revente ou à toutes autres fins commerciales sans en demander au préalable par écrit la permission au PNUE.

For bibliographic purposes this volume may be cited as:

UNEP/MCSD/Blue Plan: Report of the Workshop on Tourism and Sustainable Development in the Mediterranean, Antalya, Turkey, 17-19 September 1998. MAP Technical Report Series No. 126, UNEP, Athens 1999.

Pour des fins bibliographiques, citer le présent volume comme suit:

PNUE/CMDD/Plan Bleu : Rapport de l'atelier sur le tourisme et le développement durable en Méditerranée, Antalya, Turquie, 17-19 septembre 1998. No. 126 de la série des rapports techniques du PAM, PNUE, Athènes, 1999.

## Table des matières

	<i>EXECUTIVE SUMMARY</i> .....	iv
1	RESUME EXECUTIF .....	1
	1.1 <i>Contexte – Démarche - Préparation</i> .....	1
	1.2 <i>Déroulement de l'atelier</i> .....	3
	1.3 <i>Les résultats</i> .....	3
2	SESSION S1 – OUVERTURE ET INTRODUCTION .....	7
	2.1 <i>Allocutions officielles</i> .....	7
	2.2 <i>L'approche du tourisme par le Plan d'Action pour la Méditerranée- Plan Bleu, au niveau global</i> <i>(M. Guillaume Benoit, Directeur, Plan Bleu)</i> .....	7
	2.3 <i>Tourism approach by Mediterranean Action Plan-Priority Actions Programme, at local level (Dr. Zoran Klaric, Consultant, PAP)</i> .....	10
3	SESSION S2 – LA PROBLEMATIQUE DU TOURISME ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE EN MEDITERRANEE : DEFIS ET ENJEUX .....	14
	3.1 <i>Le mot du président de session (M. Georges Giourgas, EOAEN)</i> .....	14
	3.2 <i>More Sustainable Tourism - An Overall Perspective</i> <i>(Professor Victor T.C. Middleton)</i> .....	15
	3.3 <i>Tourisme et développement durable en Méditerranée : le point de vue d'un Tour-Opérateur (Dr Michael Iwand, Executive Director Environment, TUI)</i> .....	20
	3.4 <i>Conflicts between Tourism and the Environment In the Mediterranean (Professor Michael Scoullas, Chairman, Mediterranean Information Officefor Environment, Culture and Sustainable Development- MIO-ECSDE)</i> .....	24
4	SESSION S3 – CONCILIER TOURISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE : EXEMPLES DE POLITIQUES AUX ECHELLES REGIONALE, NATIONALE ET LOCALE.....	28
	4.1 <i>Tourism and sustainable development in the wider Caribbean region</i> <i>(Mme Monica Borobia, PNUE/PEC)</i> .....	28
	4.2 <i>Tourism Policy and Sustainable Development in Turkey</i> <i>(Mme Elmas Arisoy, Environmental Engineer, Project Manager, Ministry of Tourism, Turkey)</i> .....	32

4.3	<i>Développement durable pour les municipalités touristiques mûres : le Modèle Calvià (M. Javier Bustamante, Director General de Presidencia, Ayuntamiento de Calvià).....</i>	38
4.4	<i>Analyse et synthèse des réponses aux questionnaires (Mme Elisabeth Coudert, Chargée d'Etudes Prospectives, Plan Bleu).....</i>	42
5	<b>SESSION S4 – VISITE DE TERRAIN .....</b>	<b>53</b>
6	<b>SESSION S5 – DESTINATIONS TOURISTIQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE EN MEDITERRANEE.....</b>	<b>53</b>
6.1	<i>Panorama des études de cas - Types de destination - Eléments de raisonnement d'un système d'acteurs (M. Yves Cornu, Gemini Consulting).....</i>	<i>53</i>
6.2	<i>Présentation et organisation du travail en groupe (Mme Elisabeth Coudert, Chargée d'Etudes Prospectives Plan Bleu).....</i>	<i>57</i>
7	<b>SESSIONS S6, S7 &amp; S8 – TRAVAIL EN GROUPE .....</b>	<b>58</b>
8	<b>SESSION S9 – RAPPORTS DES GROUPES DE TRAVAIL .....</b>	<b>59</b>
8.1	<i>Results of working group n°1 (rapporteur : M. Konstantinos Papastavrou, Chypre).....</i>	<i>59</i>
8.2	<i>Résultats du groupe de travail n°2 (rapporteur : M. Jean Chapoutot, Tunisie).....</i>	<i>60</i>
8.3	<i>Résultats du groupe de travail n°3 (rapporteur : Mme Maria José Gomez, Espagne).....</i>	<i>62</i>
9	<b>SESSION S10 – SESSION FINALE.....</b>	<b>63</b>
9.1	<i>Premières conclusions de l'atelier (M. Guillaume Benoit, Directeur, Plan Bleu).....</i>	<i>63</i>
9.2	<i>Allocutions de clôture.....</i>	<i>65</i>
<b>ANNEXE 1 : RESULTATS DES QUESTIONNAIRES.....</b>		<b>67</b>
1	<b>RESULTATS DES QUESTIONNAIRES “ PAYS ” .....</b>	<b>68</b>
2	<b>RESULTATS DES QUESTIONNAIRES « ONG » .....</b>	<b>107</b>
3	<b>RESULTATS DES QUESTIONNAIRES “ TOUR-OPERATEURS » .....</b>	<b>117</b>

**ANNEXE 2 : ETUDES DE CAS ..... 123**

1 PANORAMA ET ENSEIGNEMENTS DES ETUDES DE CAS (M. Yves Cornu, Gemini Consulting).....	124
--	-----

**2 ETUDES DE CAS ..... 128**

2.1 <i>Les Iles Baléares - ESPAGNE</i> .....	128
2.2 <i>Municipality of Calvià - Balears - SPAIN</i> .....	142
2.3 <i>L'Estartit et la gestion de la réserve marine des Iles Medes ESPAGNE</i> .....	145
2.4 <i>Programme ECOTUR - ESPAGNE</i> .....	149
2.5 <i>Deseasonalisation of tourisme in Benidorm - SPAIN</i> .....	153
2.6 <i>Vendres - FRANCE</i> .....	158
2.7 <i>Parc Naturel Régional du Luberon - FRANCE</i> .....	162
2.8 <i>Territoire de Belgodère - FRANCE</i> .....	167
2.9 <i>Principauté de MONACO</i> .....	171
2.10 <i>Slovenian Adriatic coast- SLOVENIA</i> .....	173
2.11 <i>Cres-Losing Archipelago - CROATIA</i> .....	177
2.12 <i>Saranda-Butrinti Coastal Area - ALBANIA</i> .....	182
2.13 <i>South Antalya Tourism Development Project - TURKEY</i> .....	187
2.14 <i>Land use planning in Belek - Tourism investment area - TURKEY</i> .....	193
2.15 <i>Akamas Peninsula - CYPRUS</i> .....	199
2.16 <i>Urn-al Tuyur region on the Mediterranean coast - SYRIA</i> .....	202
2.17 <i>North-west coast - LIBYA</i> .....	204
2.18 <i>Djerba - TUNISIE</i> .....	206
2.19 <i>Parc National d'El Kala - ALGERIE</i> .....	218
2.20 <i>Tanger - MAROC</i> .....	222
2.21 <i>Agadir - MAROC</i> .....	234

**ANNEXE 3 : LISTE DES PARTICIPANTS / LIST OF PARTICIPANTS ... 239**

**ANNEXE 4 : PROGRAMME DE TRAVAIL / WORK PROGRAMME..... 248**

**ANNEXE 5 : RAPPORT DE SYNTHÈSE / SYNTHESIS REPORT..... 252**

## 2.18 Djerba\* - TUNISIE

### **Cadre géographique**

Djerba, située dans la mer de Syrte, appartient à la partie méridionale des côtes tunisiennes. Proche du continent, 2km entre Ajim et Jorf (trajet des ferries), et même reliée par la chaussée romaine, sa superficie est de 514 km<sup>2</sup>. C'est la plus grande des îles tunisiennes. Sa population est de l'ordre de 115 000 habitants. Topographie monotone avec point culminant à 53 m ; faiblesse de la topographie dans le domaine sous-marin.

Climat méditerranéen à tendance sub-aride ; température moyenne annuelle : 20,1° C ; moyenne janvier : 12,1° C et août : 27,7° C. Ile ventée, directions dominantes nord est ; pluie : 200 mm mais été toujours sec.

### **Les facteurs d'attractivité**

Des conditions de confort climatique exceptionnelles, d'où un étalement de la saison touristique de mars à novembre.

Le littoral N-E, où s'est implantée l'activité touristique, était pratiquement vide, d'où une absence de conflit d'utilisation de l'espace.

Ce littoral vide était, dans les années 60 et 70, un atout pour un touriste à la recherche d'un changement de cadre de vie et par rapport aux rivages déjà saturés du nord méditerranéen.

Accessibilité grâce à l'aéroport qui existait depuis la deuxième guerre mondiale et qui à partir de 1962 a été aménagé pour accueillir les avions gros porteurs et donc de plus en plus de voyageurs (actuellement 21 500 vols et 2 000 000 de voyageurs).

Grande richesse humaine, culturelle et civilisationnelle (très nombreuses mosquées à l'architecture différente selon les rites, fort Ghazi Mustapha, musées, habitations traditionnelles "Menzel", synagogue "la Ghriba" de Hara Srira, les poteries à Guellala).

Une offre à l'hébergement de l'ordre de 32 000 lits dont 36% de catégorie 4\* et 5\*, des équipements structurants dont un golf, un casino, des centres de thalassothérapie et des plages dont la densité moyenne d'utilisation est de 12 m<sup>2</sup> par baigneur.

### **Les principaux acteurs**

Selon les périodes les acteurs ont pu changer. A partir des années 70 avec l'établissement des plans d'aménagement (Ontt) et la maîtrise foncière (Aft), les promoteurs privés grâce à l'aide de l'état par l'intermédiaire du code des investissements touristiques ont bénéficié de certains encouragements. Depuis la fin des années 80, il y a lieu de noter un changement au niveau du comportement entrepreneurial en milieu djerbien.

---

\*Auteur : M. Jean Chapoutot, Chargé d'études d'aménagement touristique, Agence foncière touristique, Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, Tunis, Tunisie.

## **L'organisation du marché**

En Tunisie et donc à Djerba, milieu insulaire, les entrées des non-résidents s'effectuent par air à 90%.

Arrivées globales en 1996 :

- Total général : 909 807
- Total non-résidents : 801 366 soit plus de 21% des arrivées en Tunisie ;
- Total européens : 745 821 dont
  - Allemands : 248 740
  - Français : 236 883
  - Italiens : 122 695
- Total Maghrébins : 36 436
- Total résidents : 108 441

Nuitées touristiques

- en 1994 : 5 629 675
- en 1996 : 5 931 778 dont
  - 5 692 241 de non-résidents
  - 5 598 290 d'Européens
  - 239 537 de résidents

## **Rétrospective du développement touristique**

Trois périodes sont à considérer :

- Un démarrage spectaculaire
  - 1954, le Club Med découvre Djerba.
  - De 1962 à 1971, plus de 6 000 lits réalisés dans 20 établissements.
  - 1970, Dar Jerba, le plus grand village touristique créé dans le monde.
- Une longue période d'inertie touristique
  - Création de la zone touristique : Décret n° 73-162 du 5 avril 1973.
  - Délimitation de la zone d'étude de 632 ha pour une connaissance des caractéristiques naturelles et humaines.
  - Plan d'aménagement approuvé par décret n° 76-759 du 31 août 1976
  - de 1972 à 1986 : 3 000 lits réalisés.
- Une île en chantier
  - Conjoncture économique favorable, image politique renouvelée
  - de 1987 à 1997 : 17 000 lits réalisés
  - Commune de Midoun : 700 ha et 24 000 lits
  - Commune de Houmt-Souk : 300 ha et 6 000 lits

## **Régulation du système**

Le tourisme, qui doit répondre aux exigences de la demande internationale et ce, sur un marché où règne une concurrence effrénée, est un secteur gros mobilisateur

de capitaux. L'étude des acteurs met en avant le rôle des institutions politiques, administratives et bancaires. Le rôle de l'Agence foncière touristique est fondamental.

### ***Outils pour le développement touristique et son intégration dans le développement durable***

Plan d'aménagement (1 seul hôtel, construit bien avant la délimitation du DPM, avait été réalisé sur le DPM).

Maî trise foncière par l'acquisition de 835 ha dont 15% par voie d'expropriation.

Domaine public maritime décret n° 95-2298 du 13 novembre 1995 pour Midoun.

La taxe hôtelière génère 50% des recettes du budget de fonctionnement de la commune de Midoun.

### ***Evolutions en cours***

La zone est arrivée à saturation. Il s'agit actuellement d'améliorer la commercialisation, la gestion et l'exploitation ainsi que les infrastructures dont l'assainissement. Mais il existe une demande pour une extension de la zone touristique.

### ***Situation d'équilibre ou de déséquilibre***

Il est toujours possible d'améliorer ce qui existe, mais dans l'ensemble un état d'équilibre s'est instauré.

### ***Enjeux pour l'avenir***

Compte tenu de la capacité de Djerba à accélérer un processus endogène d'accumulation touristique, la compréhension des mutations est une nécessité pour créer de nouveaux codes d'organisation spatiale dans laquelle une régulation devrait permettre une meilleure répartition des bénéfices du développement du tourisme.

Moyens à mettre en œuvre pour y parvenir : La réflexion doit porter sur la recherche d'une formule qui passe par une nouvelle territorialité administrative.

### ***Enseignements de l'étude de cas***

#### **Facteurs décisifs du développement touristique**

Confort climatique et maî trise foncière => étalement de la saison touristique et meilleure commercialisation de la destination => rentabilité assurée. Ainsi investir dans le tourisme se présente toujours comme un bon placement pour l'avenir.

#### **Facteurs explicatifs de l'articulation (ou non) du tourisme et du développement durable**

A partir des années 85, l'aménagement a été « remplacé » par du lotissement. Selon les secteurs, il s'agit de grandes réussites ou il existe des problèmes.

### Indicateurs

L'urbanisation et la réalisation des équipements pour les services ainsi que la consommation moyenne par habitant.

### Enseignements applicables à d'autres territoires

Aménagement, règlement d'urbanisme et maîtrise foncière.

### **Les raisons d'un choix**

L'intérêt d'une étude de cas de Djerba se situe à trois niveaux :

1. Milieu insulaire, fragile.
2. Passage d'une unité de paysage à une unité de développement, mutation due en grande partie au tourisme<sup>2</sup>. L'unité de paysage, définie comme "l'équilibre harmonieux" (Bourgou 1993) entre l'homme et la nature, ou comme "équilibre par l'absence", celle de l'homme (Chapoutot 1998), est séculaire. L'unité de développement, celle engendrée par le tourisme, n'a que 35 ans.
3. Grande richesse et diversité du produit touristique golf, casino, thalassothérapie, musées, espaces civilisationnels -où l'offre à l'hébergement telle que prévue par le plan d'aménagement est arrivée à son terme.

Outre la rapidité des changements, élément perturbateur, l'impact du tourisme sur l'environnement est remarquable. Il touche à de multiples aspects.

Aussi, l'intérêt de l'étude d'impact du tourisme sur le "milieu djerbien" dans le cadre du Développement Durable et ce, à partir de l'espace (sol et littoral) et des hommes (démographique, urbanisation et comportement) est-il tout à fait justifié.

### **L'hébergement hôtelier**

Djerba	89 établissements	30.932 lits
□ dont zone de Midoun	60 établissements	26.640 lits
□ dont zone de Houmt-Souk	29 établissements	4.292 lits
Zone Touristique de Djerba	70 établissements	29.728 lits
Hors Zone Touristique	19 établissements	1.204 lits
5*	4 établissements	1.820 lits
4*	17 établissements	8.878 lits
3*	29 établissements	10.894 lits
2*	12 établissements	4.622 lits
1 *	5 établissements	426 lits
NC	22 établissements	4.292 lits

---

<sup>2</sup> Il est néanmoins évident que la scolarisation obligatoire et les migrations ont eu un impact non négligeable sur de changement « d'unité ».

## **L'espace djerbien**

### **1. Spatialité de l'île**

Avant l'implantation du tourisme, le territoire djerbien englobait :

- un espace vécu, combinaison de conditions naturelles et d'intervention humaine qui a constitué un support à des localisations familiales, les menzels,
- un espace de vie, à rattacher à un système de valeurs dont le littoral nord-est, délaissé par peur des invasions venues de la mer et protégé par une ceinture de marabouts.

### **2. Emprise du tourisme sur le sol**

En 10 ans, de 1962 à 1971, plus de 6.000 lits repartis dans 20 hôtels ont été mis en exploitation. En 1970, la société Tourgueness réalise sur 12 hectares le plus grand village touristique créé à l'époque dans le monde. Il comprend 4 hôtels pour une capacité de 2.500 lits et de nombreux centres d'animation axée sur la satisfaction de tous les besoins de la clientèle. Cet essor, dû à l'orientation quasi-exclusive de l'épargne privée vers le secteur, est la preuve d'une absence de pression pour une exploitation plus intensive découlant nominalement de la rareté des terrains à aménager (Chapoutot 1994). Mais ce développement de l'hôtellerie, sans politique foncière corrélative, a abouti à exagérer les inconvénients d'un tourisme gros consommateur d'espace et de Ras R'mel à borg El Gastil, l'hôtellerie occupe un espace où la densité d'occupation moyenne était particulièrement faible, 21 lits à l'hectare.

A partir des années 70, une volonté politique d'influer sur le tourisme, pour en faire l'un des secteurs les plus performants de l'économie nationale, apparaît ainsi que de nouvelles tendances. Elles sont fondées sur :

- la gestion spatiale qui a donc fait l'objet d'une réflexion sur la localisation des sites, l'évaluation des potentialités de ces sites et ce, grâce à des levés topographiques, des enquêtes foncières et parcellaires (632 ha), leur intégration dans l'environnement<sup>3</sup> et les possibilités d'amenée des réseaux en infrastructure,
- la maîtrise foncière inhérente à tout aménagement et rendue possible avec la création de l'Aft (Agence foncière touristique)<sup>4</sup>,
- l'aide de l'Etat<sup>5</sup>.

La création de la zone touristique fait de Djerba une zone de développement prioritaire. Parallèlement à la définition du statut de zone touristique, il est créé une zone d'étude couverte par un plan d'aménagement approuvé par décret, opposable au tiers et où les infrastructures touristiques sont d'utilité publique.

---

<sup>3</sup> En particulier grâce à des études sur le contrôle de l'émission et sur la protection contre la pollution.

<sup>4</sup> L'Aft (loi 73-21 du 14 avril 1973) a pour mission d'acquérir et de céder les terrains nécessaires à la réalisation des projets touristiques agréés par l'état et ce, dans les zones touristiques.

<sup>5</sup> L'aide de l'Etat aux investissements touristiques est un système d'incitations d'ordre fiscal, financier et d'encadrement visant à réduire le coût global de l'investissement et les charges d'exploitation.

Mais, alors que l'offre en lits hôteliers prévue à saturation par le plan d'aménagement est de l'ordre de 25.000 lits, en 1985, la capacité réalisée ne représente que 33 % de celle programmée. De 1972 à 1986, soit en 15 ans, moins de 3.000 lits ont été réalisés<sup>6</sup>. Néanmoins, la programmation d'une véritable politique d'aménagement<sup>7</sup> à partir des années 70, a-t-elle permis d'éviter une « mal-littoralisation » et une « mal-urbanisation ».

Le tourisme, qui profite d'une conjoncture économique favorable<sup>8</sup> et bénéfique d'une image politique renouvelée<sup>9</sup> voit sa capacité augmenter de près de 17.000 lits de 1987 à 1997 avec la réalisation de 51 hôtels. En effet, la révision du plan d'aménagement touristique, qui devait permettre la densification de ce tissu en récupérant un espace précieux, rentabilisant les infrastructures, rassemblant une population touristique suffisamment nombreuse et ainsi donc rendre viable des équipements d'animation et de loisirs, est lancée en 1985. Mais cette révision n'a été qu'un processus cumulatif qui a abouti à un espace sans consistance urbaine.

Actuellement, l'espace touristique dans le cadre du plan d'aménagement occupe un peu plus de 1.000 hectares dont près de 700 hectares déjà aménagés<sup>10</sup> à Midoun, et 225 hectares à Houmt-Souk.

La superficie totale des î lots réservés à l'hôtellerie représente 56 % de la superficie aménagée ; elle est plus importante à Midoun, 64 %, qu'à Houmt-Souk, 43 %.

La superficie directement concernée par les équipements touristiques est tout à fait négligeable. La superficie destinée aux î lots résidentiels touristiques occupe 36 % de la superficie.

En matière de transactions foncières, l'Aft a acquis 835 hectares. Ces acquisitions ont été essentiellement réalisées à l'intérieur de la zone touristique et selon le plan d'aménagement qui précise l'affectation des différents î lots hôteliers, résidentiels ou d'animation. 10 % de la superficie a été acquise auprès de l'Etat et 90 % chez des particuliers, soit environ 6.500 ayants-droit pour 518 parcelles, 12 personnes par parcelle. C'est dire les difficultés rencontrées au moment des transactions et qui expliquent que 15 % de la superficie a été acquise par voie d'expropriation et 82 % à l'amiable.

---

<sup>6</sup> Des raisons de politique étrangère et intérieure expliquent cette période d'inertie en matière d'investissements. Il est clair que la déclaration de Djerba, du 12 janvier 1974 et relative au projet d'union tuniso-libyenne, a eu un impact sur les investisseurs. De plus, la prise de conscience de l'importance du secteur va jouer en défaveur de Djerba au profit de Monastir. De 1982 à 1986, les investissements à Djerba ne représentent que 6 % du total des investissements touristiques contre 30 % pour la région de Monastir.

<sup>7</sup> Les standards d'occupation de l'espace sont de 100 lits à l'hectare et 40 % de la superficie de l'î lot sont réservés à des espaces verts.

<sup>8</sup> D'évaluation de la monnaie tunisienne en août 1986 et glissement du dinar au cours des années 1987 et 1988, mesures décidées dans le cadre du programme d'ajustement structurel.

<sup>9</sup> L'événement du 7 novembre 1987 a amélioré l'image de la Tunisie à l'étranger et ainsi redonné confiance aux promoteurs et aux visiteurs étrangers.

<sup>10</sup> Le projet de la station touristique intégrée de Lella Hadrria, environ 80 hectares, est en cours d'étude.

### 3. Impact du tourisme sur le littoral

Depuis le plan d'aménagement approuvé par décret, un retrait d'alignement par rapport au DPM (domaine public maritime) était exigé par le règlement d'urbanisme.

Lors du nouveau tracé du DPM, décret n° 95-2298 du 13 novembre 1995, UN seul établissement construit en 1960 s'est trouvé situé sur le DPM. Les textes réglementaires sont respectés ; ils exigent un retrait de 25m par rapport au DPM. Néanmoins, l'analyse de l'état de la côte indique de grandes différences selon les secteurs.

Le littoral nord-oriental entre la flèche de Ras Rmel et Aghir occupe une trentaine de kilomètres dont une dizaine occupée par des équipements touristiques. La côte présente une monotonie topographique, où l'altitude moyenne est de 10 m, brisée par quelques dunes. La couverture végétale, joncs, genets et palmiers, est faible, 10 à 30 %. Les vents fréquents de l'Est et du Nord-Est entraînent, la formation d'une houle qui, compte tenu de la configuration de la côte, engendre à partir de Taguermess une dérive littorale vers le Nord et une autre vers le Sud. La fragilité de ce milieu littoral s'explique par des données naturelles<sup>11</sup>, l'action humaine extérieure à l'île<sup>12</sup> et l'action humaine sur l'île dont les nombreuses constructions qui arrêtent les mouvements de sables éoliens et empêchent l'alimentation naturelle des plages en sable continental ; l'enlèvement des accumulations de feuilles de posidonies ; l'enlèvement de sable pour les besoins de la construction et l'ouverture de carrières à 1 et 2 km de la plage et l'aplanissement des dunes.

Aussi n'est-il pas étonnant de constater que le littoral connaît des secteurs de recul mais aussi des secteurs d'engraissement.

Différents milieux constituent le littoral, falaises peu fréquentes, marais maritimes, côtes rocheuses basses et plages où 4 types de situation existent :

- Nord-Ouest de l'hôtel « Ulysse » à la flèche littoral de Ras Rmel qui a accru de 250m entre 1963-73, de 9000m de 1973-85 et de 600m de 1985-91. Cet engraissement correspond à une érosion dans d'autres secteurs dont celui de l'hôtel « Jazira » où la plage a disparu.
- Entre l'hôtel « Ulysse » et le complexe « Dar Jerba », la plage est dans l'ensemble moins développée mais il y a lieu de différencier les secteurs ;
  - Hôtel « Jazira » et « Dar Jerba », disparition de la plage et apparition d'affleurements rocheux.
  - Entre les hôtels « Sirènes » et « Strand », érosion intense.
  - « Sirènes » et « Dar Midoun », existence de belles plages.

---

<sup>11</sup> Absence de cours d'eau, caractère bas de la topographie, hétérogénéité du matériel battu par les vagues et remontée marine enregistrée au cours des temps historiques.

<sup>12</sup> En particulier : la pêche aux éponges et le chalutage qui ont déstabilisé les fonds, déraciné et démantelé les herbiers posidonies ; les matières toxiques provenant du débarras des navires et les produits polluants qui entraînent une grande opacité des eaux et perturbent la vie de la prairie à posidonies.

- De Sidi Zekri a' Dar Jerba, plages larges et épaisses mais tendance au recul (Marabout Sidi Bakhous).
- Entre les hôtels « Meninx » et « Dar Jerba », plages correctes.
- Entre Ras Taguermess et Lella Hadhria, plage sableuse, épaisse avec tendance à l'engraissement devant l'hôtel « Tanit ».
- La plage entre « Jerba La Fidèle » (Club Med) et Aghir, le recul est important et les affleurements sont visibles.

Devant ces attaques de la mer, des initiatives privées sont prises. Il s'agit le plus souvent d'ouvrages de défense avec accumulations de gros blocs sur l'estran ou création d'épis et enrochements. Outre l'aspect inesthétique de ces ouvrages, ils constituent une menace supplémentaire en accentuant les phénomènes d'érosion.

## **Démographie et urbanisation à Djerba**

### **1. Images djerbiennes**

L'équilibre tant affirmé n'est que le résultat de l'expatriation des hommes qui, par leur départ, faisaient vivre ceux restés sur l'île. Ces migrations, pendant longtemps, n'ont point été un facteur de changements car elles entraient dans le cadre d'une stratégie collective.

Par ailleurs, les deux constituantes essentielles de l'île étaient un habitat disséminé, le menzel où la vie était fondée sur la complémentarité des activités et la solidarité familiale, et des lieux de rencontres et d'échanges, les marchés et mosquées. Ni la recherche de la sécurité, ni celle de l'eau douce n'ont contribué au regroupement de la population. La seule formation urbaine ancienne est celle de Hara Kebira ; Houmt-Souk est d'époque coloniale.

### **2. Mouvements de population**

Djerba a pendant longtemps connu une décroissance démographique, avec des taux de :

- 1,30 % de 1936 à 1946
- 0,94 % de 1946 à 1956
- 0,40 % de 1956 à 1966

Ce phénomène est lié à l'émigration des commerçants djerbiens qui s'est intensifiée à l'époque coloniale. Aussi, en 1966, près de 25 % de la population active vient-elle du continent. De plus, le sexe féminin représente 53 % de la population en 1956 et 52 % en 1975.

L'irruption du tourisme de masse a eu une répercussion sur le bilan migratoire devenu positif grâce à une augmentation de l'immigration permanente des populations du continent. La population djerbienne n'étant pas en mesure de fournir en main d'œuvre les chantiers de construction, on assiste à une augmentation de l'immigration permanente des populations du continent et donc à un phénomène de substitution de population. En 1972, plus de 1.000 ouvriers des chantiers hôteliers ne sont pas originaires de l'île et 88 % des salariés de l'hôtellerie sont nés dans le gouvernorat de Medenine. En 1984, 7.000 familles venues des régions voisines se sont installées à Djerba.

Actuellement, la main d'œuvre des chantiers vient de Sidi Bouzid, Kasserine et Siliana ; par contre, le personnel hôtelier, dont uniquement 2 % est originaire de l'île, se recrute dans les autres régions touristiques de Zarzis, du Cap Bon.

### 3. Urbanisation

Au cours de la décennie 60, les premiers hôtels sont à 10-15 km de Houmt-Souk qui ne fait pas fonction de centre d'animation et donc d'attraction. Mais si la dynamique urbaine n'existe pas encore, la réalisation des infrastructures de base en particulier des routes a un effet sur les populations qui, jusqu'à présent, participaient à des mouvements saisonniers et qui, à présent, s'installent sur l'île, le long des axes proches des hôtels.

Avec les plans d'aménagement, les besoins pour la construction et pour les établissements hôteliers, Dierba et en particulier Houmt-Souk est dopée par le développement des activités tertiaires.

De plus, le développement de l'activité touristique a valorisé des terrains qui ne l'étaient jusqu'à présent pas et a confirmé le mouvement de dynamique urbaine. Ainsi, il faut noter :

- La confirmation du rôle de Houmt-Souk, 53.340 habitants en 1994 ; néanmoins, le développement du secteur tertiaire provoqué par le tourisme a engendré une hausse des valeurs foncières et immobilières → zone répulsive pour les habitants, taux de croissance 2,09 % de 1984 à 1994 contre 4,11 % de 1975 à 1984.
- Le développement des périphéries de Hournt-Souk, Es-Souani et Er-Riadh, et des centres secondaires proches, Mellita et Ajim.
- L'essor spectaculaire de Midoun, proche de la zone touristique, 38.637 habitants en 1994.
- L'émergence de pôles semi-urbains, El May et Mahboubine.
- Le développement de l'habitat anarchique dans les centres secondaires et autour d'eux, Guellala, Trifa, ou à l'intérieur de l'île, Robbana et Sedouikech.
- Le développement de concentration le long de certains axes comme la route d'El Kantara, celle de Ajim à El May à Midoun, de Ajim à Houmt-Souk, de Midoun à la zone touristique.
- L'introduction d'un habitat pavillonnaire et la parcellisation de la propriété agricole avec l'abandon des menzels.

En termes de répartition spatiale de développement, il est clair que les centres nouveaux ont pleinement profité du développement du tourisme. Mais, le plus souvent, le logement, les équipements et les services ont développé un urbanisme sans projet urbain<sup>13</sup> En outre, un des effets de la peri-urbanisation autour de la zone touristique est l'installation de ménages plus riches que ceux qui sont dans la ville. Ce choix est lié à des raisons d'images ; il risque de paupériser certains quartiers ou secteurs qui voient ainsi s'éloigner leurs populations les plus solvables.

---

<sup>13</sup> Seul l'opération « Marina Houmt-Souk » présente les caractéristiques d'un véritable projet urbain.

## **Comportements sociaux à Djerba**

### **1. La vision du tourisme**

La nature du phénomène touristique des années 60 correspond à une volonté de changer de cadre de vie ; il répond à un besoin de « liberté en sécurité », liberté par rapport à la quotidienneté et sécurité par rapport à l'inconnu. Attirés par l'hélio- et le balnéotropisme, la clientèle touristique n'aspire qu'à un littoral ouvert, qui ne devait en rien correspondre au cadre de vie des touristes dans leur pays d'origine ni du reste à celui de la société djerbienne.

A partir des années 70, une stratégie de développement touristique se met en place. Elle permet à la fois de saisir les motivations d'usage du site, de lui donner une valeur subjective et de prendre le touriste de la vie dans une concentration touristique impliquent une opposition avec les signes de « l'urbanité » dans ce qu'ils ont de quotidien. A la différence de la ville où il existe des lieux appréhendés différemment, l'espace touristique est un tout que le touriste s'approprie dans son ensemble. Cet espace est profondément imprégné par la ville dont il est l'envers au niveau des comportements (Chapoutot 1990). Le tourisme est alors changement de mode de vie et à ce titre s'oppose au mode de vie djerbien.

Il n'y a donc pas lieu d'être surpris par une perception négative du tourisme et les mutations au niveau des comportements ont été lentes. Le secteur du tourisme, qui est l'image du changement, est donc source d'imperfections. En 1975 lors d'un séminaire sur la sauvegarde de l'architecture et de l'environnement à Djerba, il a été précisé que le réseau routier était suffisant pour les besoins de l'île et que l'éclairage extérieur des villages et des hôtels devait être réduit et qui plus est l'utilisation d'un camouflage devait être systématisée (Asd 1975).

Plus marquant, le tourisme a été à la base d'une nouveauté spatiale qui ne correspondait pas aux valeurs admises. En réalisant des unités d'hébergement sur le littoral, l'aménagement touristique, qui était rationnel aux yeux des décideurs parce qu'il organisait un espace délaissé, brisait des codes, des repères. La perception d'un équilibre harmonieux, entre l'espace vécu, le cœur de l'île, et l'espace attaché à un système de valeurs, fut ainsi détruite. Culturellement, les changements sont importants mais difficiles à évaluer et la « cassure avec la tradition ancestrale du cadre de vie insulaire de Djerba » (Bourgou 1993) est certaine.

Même au niveau économique, les objections ont été nombreuses : « l'industrie touristique qui a pris une ampleur inquiétante est demeurée comme une activité économique étrangère sur une terre dont elle n'a catalysé ni les ressources ni les potentialités humaines » (Asd 1975). Cependant les emplois directs sont passés de près de 500 en 1965, à environ 2.000 en 1978 et à 10.000 actuellement.

### **2. Le genre de vie**

En 1956, les femmes représentent 53 % de la population et 52 % en 1975. Ce n'est qu'à partir des années 1985 que ce déséquilibre commence à s'estomper ; en 1984, les trois principaux centres ont encore une population féminine plus importante que la population masculine.

Actuellement, les stratégies individuelles ont remplacé ces stratégies de groupes. Ainsi, les effets de l'émigration sur le contexte économique de Djerba mettent en

évidence de nouveaux phénomènes comme l'importance de l'acquisition de terrains pour la construction et de logements, soit plus de 50 % des fonds transférés par les émigrés (Mzabi 1997). La société djerbienne a renversé son système de valeurs en passant d'une société à « agglomération familiale à une société urbaine.

En outre, la consommation moyenne annuelle par habitant vient juste après celle de la région de Tunis et du Sahel. Pour un pays de vie calme et frugale, les changements sont considérables. En 1983, la poste de Guellala a reçu 5.710 mandats d'origine parisienne d'une valeur de 695.000 dinars<sup>14</sup>; mais ce montant n'a pratiquement pas été injecté dans le village mais dans les zones nobles, c'est à dire touristiques pour l'achat de terrains ou la construction de résidences. Le déséquilibre spatial par l'argent est en voie de modifier complètement l'organisation socio-économique de l'île.

### 3. Capacité entrepreneuriale

Le sentiment des possibilités d'action en matière d'investissements touristiques n'était pas absent et l'anticipation, avec tous les risques supposés, qui laissait prévoir l'image du futur, était certaine les réalisations, des hôtels « El Jazira » en 1960 par un investisseur djerbien<sup>15</sup>, « Sidi Slim » en 1966, « Medina<sup>16</sup> » et « Les Sirènes » en 1968, « Meninx » en 1970 ainsi que celle du complexe « Dar Jerba » en 1970 avec en partie des capitaux djerbiens (Mzabi 1979) en sont la preuve. Par ailleurs, des promoteurs djerbiens ont investi dans d'autres régions touristiques.

La capacité à l'investissement est donc bien réelle mais la méfiance est restée grande surtout lorsque au plus au niveau politique, la prise de conscience de l'importance In secteur va jouer en défaveur de Djerba, pourtant zone touristique prioritaire, et au profit de Monastir<sup>17</sup> en particulier. Ainsi au cours du 6<sup>ème</sup> Plan (1982-1986), il ne sera construit que 2.700 lits à Djerba où les investissements ne représentent que 6 % du total des investissements touristiques contre près de 30 % pour la région de Monastir (graphique 2). Il faudra attendre 14 ans et 1984 pour que des promoteurs djerbiens investissent de nouveau dans l'île. Il est vrai qu'un manque de confiance dans l'industrie hôtelière a caractérisé l'attitude du djerbien.

Actuellement, sur une capacité d'environ de 26.000 lits repartis dans 62 établissements classés<sup>18</sup> près de 12.000 lits pour 27 hôtels appartiennent à des djerbiens, soit 46 % de la capacité en lits. Cette capacité à investir doit être comprise comme une volonté. Le tourisme à Djerba, qui s'appuie sur des espaces locaux spécifiques, est entré dans le cadre d'une nouvelle stratégie, celle de la réappropriation de l'espace. En effet, de nombreux promoteurs tunisiens, soussiens mais surtout sfaxiens<sup>19</sup> ont pris pied à Djerba ; aussi ces dernières années, de 1994 à 1997, 65 % de la capacité en lits a-t-elle été réalisée par des promoteurs djerbiens, soit 4.600 lits repartis dans 11 hôtels sur capacité totale de plus de 7.000 lits dans 19 unités touristiques

---

<sup>14</sup> 1 dinar tunisien vaut environ 1 dollars US.

<sup>15</sup> Société El Jazira de Transport et de Tourisme S.A. Cette société vient d'augmenter son capital, qui passe de 5.000.000 à 7.000.000 de dinars, par émission de 400.000 actions nouvelles de 5 dinars.

<sup>16</sup> Par la suite, cet établissement a été vendu à une personne qui n'est pas originaire de l'île.

<sup>17</sup> Décret de zone touristique n° 75-202 du 10 avril 1975.

<sup>18</sup> Les hôtels non classés, 22 établissements pour près de 4.600 lits, n'ont pas été pris en compte ; ils ont, en effet, été réalisés pour la plupart par des promoteurs djerbiens.

<sup>19</sup> Il a toujours existé une vive concurrence entre Djerba et Sfax.

Les promoteurs originaires de Djerba sont issus du domaine du tourisme, mais également d'autres horizons, médecin, secteur bancaire et administratifs.

### **Conclusions et recommandations**

- Changement de paysage
- Emprise directe sur le sol négligeable
- Impact parfois négatif sur le littoral mais jamais catastrophique
- Zone d'attraction
- Nouvelle dynamique urbaine
- Niveau d'équipement satisfaisant

Taux de desserte en eau potable	1984	1992
Ajim	21 %	60 %
Houmt-Souk	52 %	82 %

Réseau routier	1958	1985
	12 km/100 km <sup>2</sup>	32 km/100 km <sup>2</sup>

- Station dépuratoire, 1991 A Houmt-Souk et 3 dans la zone touristique. IL est prévu une station d'épuration pour l'ensemble de la zone touristique et pour l'agglomération de Midoun d'ici l'an 2000.

### **Cependant, coexistence de gestions urbaines différentes au sein d'un même périmètre communal.**

1. Importance des textes réglementaires et de leur application
2. Implication des différents acteurs
3. Uniformisation de la gestion de l'espace
4. Meilleure répartition des revenus du tourisme

L'intégration du tourisme à un territoire aussi singulier que Djerba est un processus complexe dans lequel la convergence des aspects organisationnel et institutionnel ne peut aboutir sans le dynamisme mais surtout la légitimité des hommes et ce, à travers une nouvelle qualité du milieu entrepreneurial et à travers un nouvel intérêt pour l'espace djerbien dans sa globalité.



Issued and printed by:

Mediterranean Action Plan  
United Nations Environment Programme

Additional copies of this and other publications issued by  
the Mediterranean Action Plan of UNEP can be obtained from:

Coordinating Unit for the Mediterranean Action Plan  
United Nations Environment Programme  
Leoforos Vassileos Konstantinou, 48  
P.O.Box 18019  
11610 Athens  
GREECE



Publié et imprimé par :

Plan d'action pour la Méditerranée  
Programme des Nations Unies pour l'Environnement

Des exemplaires de ce document ainsi que d'autres  
publications du Plan d'action pour la Méditerranée  
du PNUE peuvent être obtenus de :

Unité de coordination du Plan d'action pour la Méditerranée  
Programme des Nations Unies pour l'Environnement  
Leoforos Vassileos Konstantinou, 48  
B.P. 18019  
11610 Athènes  
GRECE