

L'investissement touristique dans la wilaya de Tlemcen et sa dépendance vis-à-vis de la disponibilité du foncier touristique

Tourisme investment in the wilaya of Tlemcen and its
dependance on the availability of tourist land

OTMANI Habib¹

Dr /Laboratoire MECAS

Faculté des sciences économiques, commerciales et sciences de gestion.

Université de Tizi Ouzou. Algérie

habib.otmani@ummto.dz

Date de soumission : 06.03.2022 , Date d'acceptation : 23.05.2022, Date de publication : 06.06.2022

Résumé :

L'objectif de ce papier est de faire dans un premier temps un diagnostic approfondi de la situation dans laquelle se trouve le foncier touristique dans la wilaya de Tlemcen, et ce en adoptant une approche descriptive et analytique et en nous servant de données secondaires recueillies auprès de la direction du tourisme Dans un second temps, nous allons dresser une liste des principaux problèmes auxquels se heurte tout investisseur désirant réaliser des projets touristiques, et notamment en matière d'hébergement .Les résultats de l'étude montrent bien que le foncier touristique demeure otage d'une bureaucratie pesante qui hypothèque le développement du tourisme au niveau des ZEST.

Mots-clés : Foncier touristique, ZEST, Wilaya de Tlemcen, Hébergement.

Code JEL : G3, G39

Abstract:

The aim of this paper is to make a thorough diagnosis of the current situation of the tourist land in the wilaya of Tlemcen, and this by adopting a descriptive and analytical approach and by using secondary data collected from the tourism department. Secondary, we will draw up a list of the main problems faced by any investor wishing to carry out tourism projects, particularly in terms of accommodation. The results of the study clearly show that tourist land remains hostage to a bureaucracy burdensome which mortgage the development of tourism at the ZEST

Keywords: Tourist land, ZEST, Wilaya of Tlemcen, accommodation.

Jel Classification Codes: G3, G39

¹ Auteur correspondant

Introduction :

Le tourisme dans la wilaya de Tlemcen constitue une véritable industrie contribuant ainsi au dynamisme économique et socioculturel de la wilaya. Il est aussi considéré comme l'un des secteurs pourvoyeurs d'emplois et un facteur du rayonnement au niveau national voire international. Cependant, et malgré le saut quantitatif et qualitatif qu'a connu le secteur durant les deux dernières décennies, notamment en matière de capacités d'accueil, il demeure encore en deçà des aspirations des pouvoirs publics qui voudraient en faire une locomotive à même de créer une dynamique de développement au niveau local². Il en est de même pour les touristes qui peinent à trouver des établissements hôteliers à des prix compétitifs répondant à leurs attentes en matière de qualité, notamment en période estivale, ou les communes côtières connaissent une grande affluence d'estivants venant d'un peu partout et en nombres importants dépassant les capacités du parc hôtelier de la wilaya. Il faut rappeler que ce problème d'insuffisance de lits touristiques en périodes estivales n'est pas propre à la wilaya de Tlemcen, compte tenu qu'il s'agit d'un problème national touchant pratiquement toutes les wilayas touristiques³

Ce constat est dû en grande partie aux problèmes et contraintes qui caractérisent le secteur touristique dont le plus important est celui relatif au foncier touristique qui constitue la première condition pour la réalisation de tout projet touristique. Chose que nous avons, nous même constaté, compte tenu que nous étions à la charge du dossier relatif à l'aménagement du foncier touristique au niveau de la direction du tourisme et de l'artisanat de la wilaya de Tlemcen. En effet, le premier obstacle auquel se heurte tout porteur de projet d'investissement touristique est bel et bien le foncier.

A la lumière de tout ce qui précède, nous allons dans le présent papier en nous servant d'une démarche descriptive et analytique, réaliser un diagnostic de l'état du foncier touristique dans la wilaya de Tlemcen et son impact sur l'investissement touristique et plus précisément l'investissement en matière d'hébergement dans le but de déterminer et de mettre en exergue les principaux problèmes qui entravent son développement tout en nous employant à formuler quelques recommandations en guise de solutions à ces problèmes en question en vue de sortir du statu quo.

Pour ce faire, nous nous sommes posé la problématique suivante : Dans quel état se trouve le foncier touristique dans la wilaya de Tlemcen, et est-il en

² Hamdi Pacha, N. (2017), « Le tourisme, levier de développement local: Analyse du rôle des collectivités locales dans la mise en tourisme de l'Algérie », Revue des Sciences Humaines, vol.17, n°01, p.21-36

³ Lagha, S. (2021), « Promoting local tourist destination in Algeria, what are the obstacles according to the tourism agencies?- Studying a sample of tourism agencies in the province of Setif », MECAS, vol.17, n°2, p.15-26

mesure de répondre à toutes les demandes d'investissement en matière d'hébergement ?

1. Le tourisme:

Le tourisme représente une activité que l'homme a toujours pratiquée pour diverses raisons, mais que signifie le mot tourisme. En effet, «il désigne le fait de voyager pour son plaisir hors de ses lieux de vie habituels, et d'y résider de façon temporaire, mais aussi un secteur économique qui comprend en plus de l'hôtellerie l'ensemble des activités liées à la satisfaction et aux déplacements des touristes »⁴.

1.1. Définition du Tourisme:

Il existe une multitude de définitions du tourisme. On va en citer quelques-unes dans ce qui suit :

1.1.1. Définition de Joffre Dumarzedier :

« Un ensemble de préoccupations abusés par une personne pour l'auto-divertissement ou pour le développement de ses informations ou pour la participation sociale ou à développer ses capacités créatives libre, après la libération de ses obligations professionnelles, familiales, sociales »⁵

1.1.2. Définition de l'Organisation Mondiale du Tourisme :

Selon l'OMT, le tourisme c'est «Les activités déployées par les personnes au cours de leur voyages et de leurs séjours dans les lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année, à des fins de loisirs, pour affaires et autres motifs »⁶

1-2. Le tourisme dans la wilaya de Tlemcen :

On a déjà mentionné précédemment que le secteur du tourisme revêt une grande importance dans le tissu économique de la wilaya de Tlemcen et qu'il avait connu un développement plus ou moins significatif durant les dernières années grâce notamment à la manne financière dont a bénéficié l'état algérien au vue des prix élevés des hydrocarbures qui ont permis de consacrer plusieurs enveloppes financières pour le développement et la modernisation des infrastructures dont entre autres les infrastructures touristiques.

Nous allons dans ce qui suit présenter en quelques chiffres et statistiques le secteur touristique dans la wilaya de Tlemcen et son évolution durant la dernière décennie.

Tableau 1. Evolution du parc hôtelier Durant la période 2012-2021

Année	Nombre d'établissements hôteliers	Nombre de lits
2012	42	3300
2013	44	3390
2014	45	3464
2015	46	3534
2016	53	3828

⁴ Anthony, S. *Tourisme : Fondamentaux et techniques*, Dunod, Paris, 2019, P07.

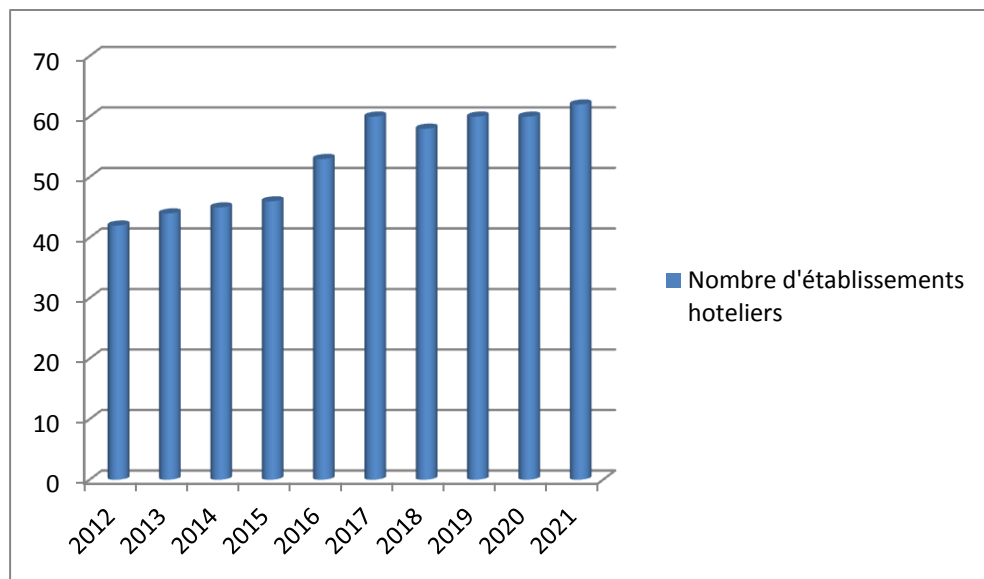
⁵ Ould Said, M. (2019), « Le secteur du tourisme : moteur prometteur dans l'économie Algérienne, *Revue finance et marchés*, vol.5, n 10, p. 74-94

⁶ Demen-Meyer, C. (2005), « Le tourisme : essai de définition », *Revue Management et Avenir*, vol.1, n 03, p 07-25

2017	60	4139
2018	58	4000
2019	60	4150
2020	60	4150
2021	62	4230

Source: Elaboré par le chercheur à partir des données fournies par la DTA Tlemcen

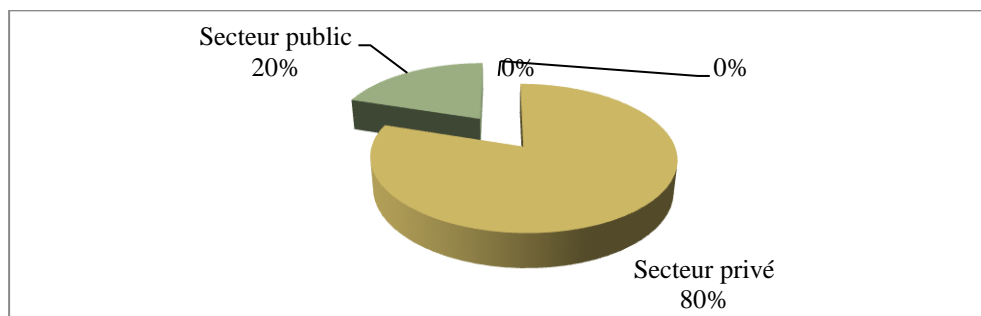
Figure 1. Evolution du parc hôtelier Durant la période 2012-2021



Source: Elaboré par nous-même

La figure N° : 01 ci-dessus fait état d'une augmentation constante dans le nombre d'établissements hôteliers dans la wilaya de Tlemcen, et ce pratiquement durant toute la période allant de 2012 à 2017. L'année 2018 a connu une baisse de deux établissements, chose qui est due selon nos sources dans la DTA Tlemcen à des procédures administratives. En effet, on peut bien constater que leur nombre est passé de 42 à 60 établissements en 2017, ce qui représente une augmentation de 18 nouveaux établissements durant cinq années, ce qui fait un taux moyen de 3,6 nouveaux établissements chaque année. Il importe de signaler que leur nombre actuel est de l'ordre de 62 établissements totalisant une capacité d'accueil de 4230 lits.

Figure 2. Les capacités d'accueil public/privé



Source: Elaboré par nous-même

La figure 02 montre que 80% des capacités d'accueil du parc hôtelier de la wilaya de Tlemcen relève du secteur privé, contre seulement 20% du secteur public. A partir de là, il est clair que le privé constitue le principal investisseur en matière d'hôtellerie au niveau de Tlemcen. D'où la nécessité d'assurer les conditions requises pour attirer l'investissement en commençant par le foncier.

2. Le foncier touristique :

Il importe de rappeler que le foncier touristique en Algérie est régi par une réglementation visant son classement et sa protection, et ce au travers de décrets exécutifs portant le classement des zones et des sites à caractère touristique qui bénéficient par la suite et en vertu du décret exécutif n° 07-86 du 11/03/2007 fixant les modalités d'établissement du Plan d'Aménagement touristique des ZEST, modifié par le décret n°78-15 du 03/03/2015⁷ d'études et de travaux d'aménagement en vue de les mettre à la disposition des investisseurs désirant réaliser des projets touristiques, et c'est dans ce cadre que la wilaya de Tlemcen a bénéficié du classement de 10 zones d'expansion et sites touristiques (ZEST) avec une superficie globale de 660,05 Hectare.

2.1 : Les ZEST de la wilaya de Tlemcen

Tableau 2. Liste des ZEST de la wilaya de Tlemcen

ZEST	Commune	Superficie Ha	Décret de classement
Marsat Ben M'hidi		22,25	Décret : 88-232 du 15/11/1988
Moscarda	Marsat Ben M'hidi	15,56	
Ain Adjroud	Marsat Ben M'hidi et Msirda fouaga	105	
Bekhata	Souahlia	90	
Sidi lahcene	Souk Thelata	100	
Sidna Youchaa	Dar yaghmoracen	57	
Honaine	Honaine	107	

⁷ DTA Tlemcen (2020), « Plan d'aménagement touristique (PAT) », http://www.dta-tlemcen.dz/std.php?lg=fr&id=19&r=amenagement_touristique, (consulté le 25/02/2022)

Tafessout	Beni khellad	45	
Hamмам Bougherera	Hamмам Bougherera	7,24	Décret 10-131 du 29/04/2010
M'khalled	Beni khalled	111	Décret 16-308 du 28/11/2016
TOTAL		660,05 Ha	

Source: Schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Tlemcen, Mission II : Diagnostic prospectif, p 98

Le tableau N° : 02 fait état de l'existence de 10 ZEST classés au niveau de la wilaya de Tlemcen avec une superficie globale de 660,05 Ha. Or, ce foncier touristique souffre de plusieurs problèmes et déséquilibres qu'on a pu relever après quelques entretiens réalisés avec les cadres de la DTA, et qui peuvent se résumer dans les points suivants :

-Neuf des dix ZEST existantes se situent le long de la bande côtière. Une seule ZEST (Hamмам Bougherera) se trouve à l'intérieur de la wilaya. Chose qui constitue à notre avis un déséquilibre dans la répartition géographique du foncier touristique classé sur tout le territoire de la wilaya.

-Malgré le fait que la wilaya de Tlemcen dispose théoriquement d'un foncier touristique important estimé à 660,05 Ha, ce dernier a été victime d'une expansion urbaine sauvage qui a dévoré plusieurs hectares dans différentes ZEST.

-La caractéristique principale de nombre de ZEST est qu'elles sont constituées d'un couvert forestier très dense, chose qui amène les services de la conservation des forêts à s'opposer aux travaux d'aménagement et par conséquent bloquer tout projet touristique pouvant être réalisé à l'intérieur des dites ZEST.

-Un certain nombre de ZEST manque de plan d'aménagement touristique (PAT), ce qui signifie qu'en vertu de la loi, il est impossible de les concéder au profit des investisseurs.

-L'existence d'un certain nombre de terres agricoles privées, rend difficile la programmation des travaux d'aménagement.

2.2. Aménagement du foncier touristique et état de l'investissement :

Les services de la direction du tourisme et de l'artisanat de la wilaya de Tlemcen ont entamé depuis quelques temps l'élaboration des études relatives aux plans d'aménagement touristique des ZEST afin de mettre à la disposition des investisseurs le foncier nécessaire à la réalisation de leurs projets. Parmi les 10 ZEST que compte la wilaya (04) ZEST se sont vues dotés de plans d'aménagement touristique et deux autres PAT sont à l'arrêt pour de diverses raisons. Les quatre autres ZEST manquent de PAT.

Pour ce qui est des PAT achevés, ils se présentent comme suit :

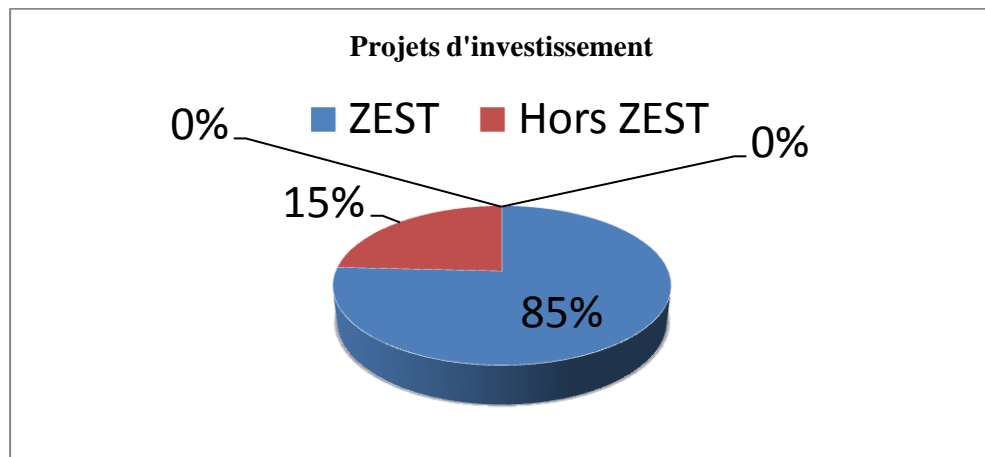
Tableau 3. Les plans d'aménagement touristique achevés

ZEST	Lits à créer	Postes d'emplois à créer
Marsat Ben M'hidi	7020	1456
Ain adjroud	2768	3460
Sidi lahcene	7056	2360
Moscarda	856	1560

D'après le tableau (3), on peut dire que dans le cas où les quatre plans d'aménagement touristique achevés se concrétisent sur le terrain, cela permettra l'augmentation des capacités d'accueil de la wilaya de 17700 lits, chose qui représente 04 fois le parc hôtelier actuel.

Quant aux projets touristiques en cours de réalisation, selon les données disponibles au niveau de la DTA Tlemcen, 85% des projets se situent en dehors des zones d'expansion et sites touristiques (ZEST), contre seulement 15% à l'intérieur de ces ZEST. Ce constat est dû principalement aux problèmes que rencontrent ces zones en question et qu'on en a déjà parlés.

Figure 3. Les projets d'investissement touristique en cours de réalisation



Source: Elaboré par nous-même à partir de documents fournis par la DTA

Devant cette situation, les services de la DTA ont engagé des initiatives visant le classement de nouvelles ZEST en vue d'accroître la superficie du foncier touristique, et là, il faut signaler que le choix a été porté sur des zones se situant à l'intérieur de la wilaya afin de créer un certain équilibre en matière sa répartition géographique.

Conclusion:

Le foncier représente la principale condition qu'il faut absolument satisfaire en vue de créer un climat favorable aux investissements touristiques, qui à leur tour, permettent de faire avancer le secteur touristique afin qu'il puisse occuper une place de choix dans l'économie locale de la wilaya de Tlemcen.

Néanmoins, la quasi-totalité des investisseurs au niveau de la wilaya se heurtent à énormément de problèmes qui les empêchent de réaliser leurs projets. Lesquels problèmes sont souvent liés au foncier.

Devant cette situation, il incombe aux autorités locales de la wilaya de mettre en place une stratégie pertinente de nature à permettre la résolution de tous ces problèmes. Et c'est dans ce sillage que nous nous permettons de formuler les recommandations suivantes :

- Accélérer l'élaboration des plans d'aménagement touristique qui sont en cours de réalisation.
- L'inscription de nouvelles études au profit des ZEST qui manquent de plans d'aménagement.
- Le classement de nouvelles ZEST d'une façon équilibrée afin qu'il y'ait une exploitation optimale de toutes les potentialités dont dispose la wilaya.
- Veiller à la levée de toutes les réserves émises par les différents services techniques de la wilaya concernant les différents plans d'aménagement, et notamment celles émises par les services des forêts et ceux de la direction des services agricoles.
- Renforcer le travail participatif, notamment avec les autorités locales en vue d'une meilleure protection du foncier touristique

Références bibliographiques:

Livres :

Anthony, S.,(2019), *Tourisme : Fondamentaux et techniques*, Dunod

Articles de revues :

Demen-Meyer, C. (2005), « le tourisme : essai de définition », *Revue Management et Avenir*, vol.1, n°3, p. 07-25.

Hamdi Pacha, N. (2017), « Le tourisme, levier de développement local: Analyse du rôle des collectivités locales dans la mise en tourisme de l'Algérie», *Revue des Sciences Humaines*, vol.17, n°01, p.21-36.

Lagha, S. (2021), « Promoting local tourist destination in Algeria, what are the obstacles according to the tourism agencies?- Studying a sample of tourism agencies in the province of Setif », *MECAS*, vol.17, n°2, p.15-26.

Ould Said, M. (2019), « Le secteur du tourisme : moteur prometteur dans l'économie Algérienne, *Revue finance et marchés*, vol.5, n 10, p. 74-94.

SDAT de la wilaya de Tlemcen, Mission II diagnostic prospectif.

Référence Internet :

DTA Tlemcen (2020), « Plan d'aménagement touristique (PAT) », http://www.dta-tlemcen.dz/std.php?lg=fr&id=19&r=amenagement_touristique, (consulté le 25/02/2022)