

www.realites.com.tn

# Réalités

N° 2075 Du 20 au 26/11/2025

Hebdomadaire indépendant fondé en 1979



Un patrimoine à l'abandon

## Des hôtels fantômes

**S**ouvent situés dans les zones touristiques clés, Hammamet, Djerba ou Sousse, plusieurs hôtels sont laissés à l'abandon. Certains de ces établissements sont détenus par des banques. Leur fermeture est souvent due à des problèmes financiers, structurels ou saisonniers. Le spectacle est désolant.



## Un patrimoine à l'abandon

# Des hôtels fantômes



L'hôtel du Lac à Tunis. Abandonné depuis l'année 2000, il est en cours de démolition et un complexe hôtelier et commercial va le remplacer. La Capitale est en train de perdre un patrimoine architectural remarquable

**L'endettement hôtelier est un sujet de discussion récurrent depuis plus d'une décennie en Tunisie. Il a d'ailleurs été identifié comme l'une des principales causes de la crise du secteur touristique, ainsi qu'un obstacle majeur à son développement, avec des dettes impayées s'élevant à 4,2 milliards de dinars à fin septembre 2024.**

PAR KHADIJA TABOUBI

L'affaire est souvent qualifiée de « casse-tête interminable » et de « fardeau accablant ». D'un côté, les banques cherchent à récupérer des créances importantes ; de l'autre, des hôteliers sont accablés par de lourdes dettes, provenant essentiellement de taux d'intérêts excessifs et de pénalités de retard comptabilisées par les banques. C'est d'ailleurs la principale raison qui a poussé un bon nombre d'hôteliers à mettre la clé sous la porte avant que la situation ne devienne encore plus grave. Ils réclament depuis de nombreuses années l'intervention de l'État pour faire face à leurs difficultés financières et surmonter leurs problèmes de trésorerie, en vain ! Aucune solution n'a été trouvée, et le nombre d'hôtels fermés ne cesse d'augmenter significativement.

## Exemples d'hôtels abandonnés

- **Hôtel du Lac (Tunis) :** cette icône de l'architecture brutaliste a fermé en 2000. Après des années d'abandon, il est en cours de démolition pour être remplacé par un centre commercial et un nouvel hôtel.
- **Club Marmara Zahra (Djerba) :** cet hôtel se trouve dans la région de Midoun à Djerba.
- **Hôtel Tanit (Djerba) :** l'un des premiers hôtels construits à Djerba, il est abandonné depuis au moins 2013.
- **Hôtel Mahé Beach :** qualifié de « joyau abandonné », il a été pillé après sa fermeture il y a près de dix ans.
- **Ex-Abou Nawas Nejma (Sousse) :** cet hôtel est en attente de réouverture sous une nouvelle enseigne, mais les travaux sont reportés.
- **Hôtels de Sousse :** cet alignement d'hôtels, dont le Hana Beach et le Chams El Hana, est dans un état de décrépitude avancé, bien que certains soient en cours de rénovation.

Selon les chiffres officiels, le nombre de fermetures définitives est estimé à près de 180 hôtels, soit entre 22 % et 25 % de la capacité hôtelière totale, touchant des dizaines de milliers de lits. Les raisons sont multiples : difficultés financières mais aussi problèmes structurels, souvent dus à des conflits entre héritiers ou à une mauvaise gestion.

Les hôtels fermés se situent dans des zones touristiques clés, telles que Hammamet, Nabeul, Sousse et Djerba, avec un impact préoccupant sur l'industrie du tourisme, secteur vital pour l'économie tunisienne, représentant une part importante du PIB et générant des milliers d'emplois directs et indirects. Mounir Ben Miled, ancien président de la Fédération Tunisienne de l'Hôtellerie, a mis en garde contre une baisse trop rapide du nombre de lits en Tunisie, passant de 240.000 en 2011 à seulement 170.000 en 2025, soit la disparition de 70.000 lits depuis la Révolution, mettant en péril un secteur souvent reconnu pour sa forte employabilité et sa capacité à créer de la richesse.

Depuis toujours, le secteur touristique constitue un pilier essentiel de l'économie tunisienne et représente une source majeure de devises et d'emplois. Selon les indicateurs de l'Institut national de la Statistique (INS), il a contribué directement à hauteur de 7,1 milliards de dinars à l'économie tunisienne, soit 5 % de la valeur ajoutée totale générée en 2023. Bien que vital, le secteur hôtelier fait face à de graves difficultés financières. Les hôteliers se retrouvent





Ce qui reste du magnifique hôtel Skanes El Hana



Plaque commémorative de l'inauguration de l'hôtel par Bourguiba

dos au mur, contraints de prendre n'importe quelle mesure pour survivre, car leurs options sont limitées, voire inexistantes. Région à vocation touristique par excellence, le Cap Bon, Nabeul en particulier, n'a pas échappé au phénomène des hôtels abandonnés ou ce que certains se plaisent à appeler « hôtels fantômes ». La réalité actuelle dans cette région reflète une image sombre, indigne de la beauté et du prestige de Nabeul, l'une des plus anciennes et des plus belles villes touristiques de Tunisie, bénéficiant d'un emplacement côtier exceptionnel, d'un riche patrimoine culturel et de traditions artisanales profondément enracinées. Ce n'est malheureusement plus le cas aujourd'hui : la région subit un effondrement dramatique de l'activité touristique, tant à l'échelle nationale qu'internationale. Au total, plus de 90 % des établissements hôteliers de la région ont fermé leurs portes. Parmi

les exemples : « Nabeul Beach », « Le Riad », « Les Pyramides », « Mimosa » et « Hôtel Club Aquaris ».

Ces fermetures sont dues en grande partie à l'absence totale d'infrastructures publiques adaptées aux visiteurs tunisiens et étrangers, à la dégradation des équipements dans plusieurs zones touristiques, au manque de vision stratégique de développement, à l'interruption ou à l'inexistence de projets majeurs, ainsi qu'à un manque de coordination effective entre les structures régionales et centrales.

## Cinq hôtels détenus par la STB

Dans le détail, les établissements touristiques en difficulté dans le gouvernorat de Nabeul sont classés en quatre catégories.

La première regroupe les hôtels confrontés à des difficultés administratives et procédurales, comme l'« Hôtel Sérail », situé au cœur de la zone touristique de Hammamet. Il appartient à la société NOKHA Touristique et ses activités ont été suspendues en 2019, suite à des infractions liées aux règlements généraux de construction et au non-respect des procédures établies.

La deuxième catégorie concerne les établissements fermés détenus par des institutions financières, principalement la Société Tunisienne de Banque (STB). Pourquoi la STB ? L'affaire remonte à l'année 2000, lorsque la STB a absorbé la Banque de Développement Économique de la Tunisie (BDET) et la Banque Nationale de Développement Touristique (BNDT), dans l'objectif de créer une grande banque publique capable de se positionner sur les marchés internationaux. Suite à cette fusion, la BNDT et la BDET ont été retirées de la Bourse, et le capital de la STB a augmenté, passant de 80 MDT à 124,3 MDT. Cette opération a entraîné le transfert à la STB des dettes touristiques des deux banques, provoquant un cumul de dettes sans précédent pour cette institution publique.

Si l'on entre dans le détail, cinq hôtels appartiennent à la STB :

– l'Hôtel **Dalia**, situé près du centre-ville de Hammamet, fermé en 2012 (énormes difficultés financières)

## Raisons de l'abandon

- **Difficultés financières et de gestion : ce sont les causes principales de la fermeture de nombreux hôtels en Tunisie.**
- **Problèmes d'héritage : certains établissements ont été affectés par des différends liés à l'héritage.**
- **Manque de rentabilité : des problèmes comme la hausse des prix du transport aérien ont contribué à la fermeture de plusieurs établissements.**
- **Pillage et vandalisme : après la fermeture, le manque de sécurité a entraîné le pillage du mobilier et du matériel, accentuant le délabrement des bâtiments, comme c'est le cas pour l'hôtel Mahé Beach.**

## Mounir Ben Miled : « 70 mille lits perdus »

S'exprimant sur la situation des hôtels abandonnés, Mounir Ben Miled, ancien président de la FTH, a exposé une analyse des obstacles ayant conduit à la ruine de plusieurs établissements, incluant les problèmes financiers, notamment les dettes et la mauvaise gestion. Il a évoqué trois classifications de problèmes.

La première est liée aux tensions politiques ayant suivi la Révolution, qui ont provoqué la fermeture de 60 % du parc hôtelier dans le Sud du pays, où il ne reste actuellement que 40 % des hôtels fonctionnant normalement.

Une deuxième catégorie d'hôtels regroupe ceux qui ont été contraints d'arrêter leurs activités suite à des problèmes de trésorerie dus à une mauvaise gestion. Ces établissements ont très souvent adopté un modèle de

financement inadéquat, dans lequel les fonds propres représentaient une part très faible — environ 30 % — tandis que le reste, soit 70 %, était couvert par des prêts bancaires.

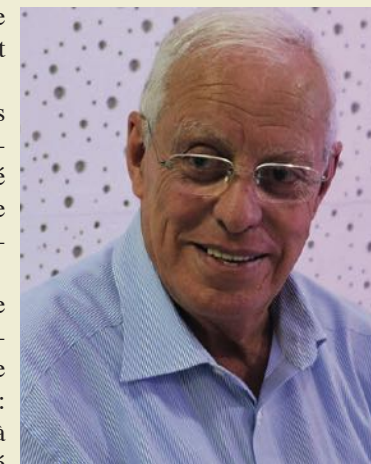
La troisième catégorie concerne les hôtels ayant suspendu leurs activités en raison d'une mauvaise gestion se manifestant par des problèmes opérationnels, financiers et de satisfaction client. Selon lui, certains promoteurs sont de mauvais gestionnaires et ne peuvent en aucun cas diriger un établissement hôtelier, même s'ils disposent de moyens financiers.

Ben Miled a ajouté que le tourisme tunisien souffre depuis la Révolution de 2011 d'une combinaison de facteurs, notamment l'insécurité provoquée par les attentats de 2015 : l'attaque contre le musée du Bardo le 18

mars 2015 et celle survenue la même année dans la station balnéaire de Port El-Kantaoui à Sousse.

Outre les attentats, il a rappelé les effets néfastes de la pandémie de la Covid-19 et du confinement sur la rentabilité des hôtels, avec l'annulation massive des réservations et la fermeture de plusieurs établissements.

Il a également évoqué l'image de marque peu attractive des hôtels tunisiens, entraînant une baisse des visites et des recettes : « Le secteur peine à se redresser face à ces crises successives et à la nécessité de se réinventer pour attirer de nouveaux marchés et proposer une offre plus diversifiée, basée sur une stratégie de promotion qui met en valeur



les atouts de la destination. »

Ben Miled a aussi pointé du doigt le manque de publicité et d'activités marketing, ainsi que l'insuffisance d'adaptation aux nouvelles techniques de promotion touristique. Selon lui, la majorité des hôtels ne dispose pas de budget pour la publicité, ou seulement d'un budget réduit, insuffisant face à la hausse du coût de la communication en Europe.

Interrogé sur les solutions, il a recommandé de vendre les biens encore valorisables à des prix convenables, tout en combinant une stratégie de prix compétitifs et une forte valeur ajoutée :

« Il faut relancer l'hôtel avec un nouveau propriétaire et le remettre en exploitation. »





A Sousse, le spectacle est aussi désolant



Djerba a son lot d'hôtels abandonnés. NPM : l'hôtel Sidi Slim

- l'Hôtel Jardins de Hammamet, fermé en 2014 (énormes difficultés financières)
- l'Hôtel Neptune, fermé depuis décembre 2008
- l'Hôtel Almas, situé dans la zone touristique à 5 km du centre-ville de Hammamet et proche du centre « La Médina » (ces deux hôtels sont placés sous administration judiciaire)
- l'Hôtel **Midi Si**, fermé en novembre 2010, aujourd'hui totalement abandonné et faisant l'objet d'une procédure de faillite judiciaire depuis une décision

## Mohamed Jegham : « Regrouper les hôtels »

Mohamed Jegham, ancien ministre, a exprimé son inquiétude et sa tristesse : « Quand je passe par la corniche de Sousse, je ne vois que des ruines... À l'extrémité, un seul hôtel fonctionne, et tout le long, ce sont 7 ou 8 établissements abandonnés ! Quand va-t-on rétablir les choses ? C'est une situation dont on ne peut être fier ! »

Il distingue deux types d'hôtels abandonnés : les hôtels classiques et ceux créés dans le cadre de la formule du « jeune promoteur » des années 1990. Selon lui, les hôtels classiques sont en déclin face à la concurrence internationale (Maroc, Égypte, Turquie, Croatie) : « Il y a 20 ou 30 ans, ces pays n'existaient presque pas sur le plan touristique, et aujourd'hui, ils nous ont dépassés. »

Il a également évoqué un problème générationnel : « Les enfants des hôteliers ne sont pas à la hauteur de leurs pères. Il ne reste rien des noms prestigieux comme Aziz Miled, Mohamed Laâmour ou Raouf El Kateb. »



Il appelle les banques et l'État à soutenir ces nouveaux hôteliers : « Ce n'est pas facile pour eux de se relever, ils sont déjà trop endettés. Mais des solutions existent. »

Pour Jegham, la seule vraie solution est le regroupement des hôtels, combiné à une meilleure formation pour renforcer leur compétitivité.

Concernant la formule du jeune promoteur, il rappelle que l'idée initiale ne reposait pas sur une gestion familiale comme on le pensait : « En Italie, entre Rimini et Cattolica, les petits hôtels familiaux sont gérés par le promoteur et sa famille. En Tunisie, ce modèle n'a pas fonctionné. »

Il conclut :

« La situation est inquiétante et triste, mais il faut rester optimiste. L'État doit croire dans le tourisme. Depuis 2011, il semble que ce ne soit plus le cas. Il faut donner au secteur plus que ce qu'il donne à l'État ! Les hôteliers doivent retrouver confiance. »



Redéfinissez  
votre route !  
Vivez l'expérience  
**Prado**

**BSB TOYOTA**

Z.I. Sidi Daoud, La Marsa 2046, Tunis, Tunisie

Tél. : +216 36 404 600

Email : [toyota@toyota.com.tn](mailto:toyota@toyota.com.tn)



L'hôtel Amilcar, laissé à l'abandon durant plusieurs années, est en reconstruction. Mais les travaux traînent, laissant entrevoir un spectacle désolant



du tribunal de première instance de Grombalia, en date du 18 février 2019. Outre les hôtels appartenant à la STB, on retrouve le « Club Med », propriété de la société Aquaris et de la Banque de Tunisie (BT), dont les activités ont été entièrement suspendues depuis 2010 et qui a fait l'objet d'une cessation définitive d'exploitation. S'ajoute également l'hôtel « Nabeul Beach », appartenant à la compagnie d'assurances CTAMA, fermé depuis 2015 suite à un différend entre actionnaires. Des correspondances ont été adressées aux établissements bancaires propriétaires afin de connaître leur vision et leurs approches quant à une éventuelle reconversion ou réouverture, mais aucune réponse n'a été fournie à ce jour.

## Neptune, Kheops et Almas... sous contrôle judiciaire

La troisième catégorie regroupe les établissements fermés et placés sous contrôle judiciaire, présentant un risque pour la sécurité et l'environnement. Dans cette catégorie figure également l'hôtel Kheops de Nabeul. La délégation régionale du tourisme a été appelée à coordonner avec l'administrateur judiciaire afin de prendre les mesures nécessaires pour protéger et entretenir cet établissement du point de vue sécuritaire et environnemental, et à fournir un rapport détaillé sur la situation.

Les hôtels Neptune et Almaz figurent également dans cette liste. Négligés et fermés pour des raisons financières majeures, ils sont soumis au contrôle judiciaire. En 2023, la délégation régionale du tourisme de Yasmine Hammamet a été appelée à coordonner avec l'administrateur judiciaire de chaque établissement afin de mettre en place les mesures nécessaires pour assurer leur protection et leur entretien du point de vue sécuritaire et environnemental, mais aucune information n'a été communiquée depuis.

La quatrième catégorie regroupe les hôtels fermés sur décision du ministre du Tourisme. Le bilan fait état de sept établissements, ayant fermé entre 2012 et 2022. Les délégations touristiques de Hammamet et Nabeul avaient été chargées de suivre leur situation jusqu'à la régularisation de leurs dossiers. Il s'agit des hôtels :

## Jamil Khelif:

### « Un crime contre l'État et la société »

Jamil Khelif, fondateur de l'hôtel Kelma, a déclaré que l'abandon ou la dégradation des hôtels constitue « un crime contre l'État et la société ». Selon lui, ces projets doivent être considérés comme prioritaires et recevoir une attention particulière en raison de leur importance et des conséquences de leur abandon.

Il a rappelé que la construction d'un hôtel est un projet colossal mobilisant de nombreuses parties prenantes : « Des banques et des administrations ont été sollicitées pour obtenir financements, autorisations et permis. Derrière chaque hôtel construit, il y a des mois, voire des années de travail, d'obstacles et de défis surmontés. Des projets financés avec des milliards de dinars finissent enterrés comme si rien n'avait été fait ! »

Khelif a exprimé son inquiétude pour le patrimoine hôtelier tunisien, rappelant que 40 % des établissements ont disparu et sont répartis sur l'ensemble du territoire. Il a cité des exemples dans le gouvernorat de Nabeul, notamment l'hôtel Kheops, dont la situation était initialement très bonne.

Il a ajouté que les promoteurs immobiliers du secteur touristique font face à des difficultés persistantes avec les banques, dues à l'augmentation des coûts de construc-



tion et du foncier, à la réticence des banques à financer certains projets et à l'incapacité croissante des hôteliers à honorer leurs dettes. Le problème des intérêts cumulés, appliqués pendant des années, a été soumis à plusieurs discussions entre les banques, la BCT et l'ONTT, sans aboutir à une solution. Il a imputé une part de responsabilité à l'ONTT, puis aux banques :

« L'ONTT n'a pas pris au sérieux cette affaire avant l'effondrement de la situation. Les banques auraient dû appli-

quer la loi et privilégier la vente des hôtels, même à des prix inférieurs, afin de les relancer. »

Et d'ajouter : « Je suis contre une intervention de l'État dans la gestion des hôtels ! Il doit seulement réguler le secteur, contrôler les prix, les normes, la sécurité et les droits des consommateurs. »

Pour Khelif, les solutions se trouvent essentiellement à la Banque centrale, au ministère des Finances et au niveau des banques, qui « détiennent les clés du dossier ». Les gouverneurs et délégués régionaux n'ont qu'un rôle limité. Selon lui, plusieurs propriétaires ne sont plus en mesure de payer leurs dettes à cause du cumul des intérêts : « Il faut exiger des banques qu'elles trouvent un consensus avec les hôteliers pour leur permettre de payer leurs dettes et de récupérer leurs établissements. »

- « Anawras » (société de vacances et de loisirs),
- « Khalij Chams » (société tunisienne de tourisme de jeunes),
- « Bel Air » (Mongi Makni),
- « Nahrawess » (Habib Bouslama), actuellement en train de régler sa situation avec l'ONTT pour une éventuelle réouverture,
- « Arabesque » (Moez Ben Chaâbane),
- « Résidence Mustapha » (Mustapha Korbi),
- « Azur Plaza » (Hédi Chemli).

L'île des lotophages ou plus communément l'île des rêves n'est pas en reste avec son lot d'hôtels fermés ou abandonnés. Plus d'une dizaine ont portes closes.

Le constat est sans conteste désolant s'agissant d'un patrimoine touristique à l'abandon et qui aurait pu consolider l'offre en lits de l'île.

Les causes de fermeture sont aussi multiples que celles de mise dans les autres régions. Parmi les hôtels fermés, on citera le *Sprinclub* (4 étoiles), criblé de dettes et qui n'a pas pu survivre à la disparition de son propre T.O au départ du marché italien (*Sprintours*).

Il y a aussi le *Laico* (club 4 étoiles).

Le *Club Med Djerba La Fidèle*, *Télémaque* et *Al Jazira*, *l'Illade*, le com-



Hôtel abandonné à Ain Draham, pour de multiples raisons. Il a été rénové et affiche aujourd'hui une fière allure



plexe hôtelier Jasmina (3 petits établissements de 4, 3 et 5 étoiles avec un centre de thalasso), font partie des hôtels fermés sur l'île.

On ne manquera pas de signaler le site de l'ancien village de vacances *Sidi Slim* qui attend toujours d'être rénové par ses repreneurs, et le *Yadis Imperial* (958 lits en 5 étoiles) cher à feu Jalel Bouricha, son promoteur.

A Tunis, la capitale, l'image est encore plus frappante. Rien qu'en pensant à l'Hôtel du Lac, fermé depuis 2008, actuellement en démolition pour être remplacé par un complexe de luxe (hôtel 5 étoiles, tour de 30 étages et centre commercial). D'autres établissements emblématiques connaissent le même sort. Parmi eux, l'*Hôtel Amilcar*, au positionnement stratégique entre Carthage et Sidi Bou Saïd, est fermé depuis 2007.

Dans la banlieue nord de Tunis ont sombré dans l'oubli : le *Kahina* (fermé depuis 2001), le *Mégara* (depuis 2004), le *Nova Parc* (2009), ou encore l'hôtel *Karim* (2010).

Un décor désolant pour une région censée incarner la vitrine du tourisme d'affaires tunisien, et qui nuit à la commercialisation des enseignes hôtelières, nationales comme internationales.

La Fédération Tunisienne de l'Hôtellerie (FTH) a proposé à plusieurs reprises une batterie de solutions afin d'alléger les charges financières du secteur, notamment la révision de la valeur des actifs hypothéqués, la baisse des garanties exigées et la restructuration de l'ensemble des dettes hôtelières. À plusieurs reprises également, la FTH a alerté sur la nécessité d'une intervention rapide, soulignant que 80 % des hôtels tunisiens étaient encore asphyxiés par leurs dettes en 2023, une situation largement aggravée par la pandémie de la Covid-19, qui a paralysé le tourisme pendant presque deux ans. Malgré la mise en place d'un plan de sauvetage, celui-ci n'a pas suffi à freiner la spirale d'endettement et à éviter la multiplication des fermetures.

Une solution urgente s'impose donc pour stopper l'hémorragie et relancer les activités. Cependant, les banques, bien qu'inquiètes, semblent de plus en

## Régularisation

*La situation de 11 unités hôtelières parmi les établissements confrontés à des difficultés financières a été régularisée. C'est ce qu'a annoncé le ministre du Tourisme, Sofiene Tekaya.*

*Cette annonce a été faite lors de la séance conjointe consacrée à la discussion de la mission « Tourisme » dans le cadre du projet de budget de l'État pour 2026.*

*Sofiene Tekaya a précisé que son département poursuit ses efforts pour accompagner les institutions touristiques en difficulté, en coordination avec les acteurs du secteur.*

*Par ailleurs, le ministère du Tourisme travaille en étroite collaboration avec le ministère de la Famille, de la Femme, de l'Enfance et des Personnes âgées, ainsi qu'avec les ministères de la Santé et des Affaires sociales, pour étudier la possibilité de réaffecter certaines unités touristiques en crise.*

*Ces établissements pourraient être convertis en structures d'accueil pour personnes âgées ou en espaces dédiés à la santé et aux soins hospitaliers, dans l'objectif d'exploiter au mieux les infrastructures existantes tout en répondant à des besoins sociaux croissants.*

plus réticentes à octroyer des prêts en raison de taux d'endettement considérés comme trop élevés dans le secteur. Leur objectif principal est de sécuriser les liquidités, même si cela implique une prise de risque de leur part et une pression accrue sur les hôteliers. Ce blocage reflète une perte de confiance entre les différentes parties prenantes. Aujourd'hui, les créances des hôteliers deviennent lourdes à supporter, affectant profondément le secteur.

Du côté de l'État, les propositions pour alléger le fardeau financier sont restées limitées dans le temps. Des mécanismes ont été mis en place, mais leur portée est restée insuffisante pour résoudre les problèmes chroniques du secteur hôtelier. Les retards dans les décisions, le manque d'audace concernant les réformes et l'absence de mesures structurelles durables aggravent encore plus la situation.

Certains établissements, privés de solutions financières, ont recouru à des pratiques extrêmes, n'hésitant pas à brader leurs actifs ou à vendre des équipements essentiels pour survivre. Cette situation alarmante menace non seulement la pérennité des entreprises hôtelières mais aussi l'image de la Tunisie en tant que destination touristique. Le risque est clair : voir les investisseurs étrangers se détourner d'un secteur déjà affaibli. ■

## Ahmed Bettaïeb :

### « De 22 à 25 % du parc hôtelier en ruine »

Selon Ahmed Bettaïeb, président de la FTAV, de nombreux hôteliers se sont retrouvés avec des dettes colossales (CNSS, salaires, crédits bancaires impayés) en raison de difficultés structurelles, de crises économiques, de dettes atteignant plusieurs milliards de dinars, mais aussi de l'instabilité politique et des problèmes sécuritaires ayant conduit à de nombreuses fermetures.

Il a indiqué que le tourisme est un secteur privé et que les banques n'ont pas joué leur rôle : « Les banques ont appliqué des taux d'intérêt très élevés, dépassant parfois le montant initial emprunté.

Puis, une fois propriétaires des hôtels, elles n'ont engagé ni ventes ni liquidations. »

Les hôteliers se retrouvent dos au mur, sans issue, avec des dettes dépassant largement leurs capacités financières. Beaucoup ont fini par abandonner leurs biens.

Face à cette situation, Bettaïeb préconise de mettre en vente tous les hôtels : « Il faut une volonté d'agir et de passer immédiatement à l'action. Il faut pousser les banques, qui sont la cause principale de cette situation. Cela fait plus de 15 ans que ce dossier traîne sans aucune solution. »



Il estime que les hôtels en ruine représentent entre 22 % et 25 % du parc hôtelier national, un niveau qu'il juge alarmant.

Bettaïeb a également pointé la responsabilité des anciens dirigeants dans le concept touristique développé, notamment à Yasmine Hammamet : « Ce concept est dépassé. Le tourisme a profondément changé avec la technologie, les nouveaux modes de vie et la conscience environnementale. Ce n'est plus du haut standing ! Aujourd'hui, le client veut vivre des expériences authentiques et durables. »

Il considère qu'il s'agit d'une occasion de réhabiliter les 25 % du parc hôtelier, d'autant que de nouveaux cahiers des charges encadrant les nouveaux modes d'hébergement, notamment dans le tourisme de santé, verront bientôt le jour.

Selon lui, la réadaptation du patrimoine délaissé n'est possible qu'après un travail d'assainissement et une levée des contraintes bancaires : « Il faut une décision importante et courageuse, ainsi qu'une unité de position dans les négociations avec les banques et les investisseurs. »



### Hôtel Neptune...

# Les raisons d'une déchéance

*Il n'a jamais ouvert ses portes et n'a jamais accueilli de visiteurs ! Devinez de quoi nous parlons ! La réponse est simple : il s'agit de Neptune Hammamet, l'hôtel qui n'a jamais fonctionné malgré les sommes colossales qui lui ont été allouées.*



Situé à l'entrée de la station Hammamet Sud, le Neptune ne trouve toujours pas acquéreur et sombre dans l'abandon

Le propriétaire de cet établissement hôtelier n'était autre que Hdhili Kefi, frère de Naïma Kefi, première femme du défunt président Zine El Abidine Ben Ali. Il le dirigeait à travers la Société de Tourisme et Loisirs (STL), dont l'actionariat était également partagé avec la BIAT, la STB, le groupe Doghri et la Compagnie de Tunisie et des Émirats d'Investissement (CTEI), avant qu'elle ne change de nom pour devenir la Banque de Tunisie et des Émirats (BTE). Mohamed Jegham, ministre du Tourisme et de l'Artisanat à cette époque (de 1988 à 1995), aurait été saisi durant les années 1993/1994 par Hdhili Kefi pour acheter un terrain à Hammamet Sud et y construire cet hôtel. Mais, puisque Ben Ali était en instance de divorce (1988) avec Naïma Kefi, le dossier soumis au ministère de tutelle a été renvoyé à Carthage pour obtenir l'aval de Ben Ali.

#### Manœuvre de Leïla Trabelsi

À cette époque, la relation de Ben Ali avec son ex-épouse, Naïma Kefi, était tendue, ce qui expliquait la soumission du dossier au président. Au départ, et après avoir obtenu l'autorisation de Carthage, la situation semblait très positive pour Neptune et

tout avançait normalement. Les banques étaient solidaires et coopératives avec le frère de Naïma. Hdhili, de son côté, respectait les obligations financières convenues, notamment les échéances de paiement et le remboursement des prêts. Mais le rêve n'a malheureusement pas duré longtemps. Au bout de quelques années, lorsque Ben Ali a décidé, en 1992, de se remarier avec Leïla Trabelsi, les calculs se sont inversés. Les choses ont commencé à changer et à se compliquer progressivement, notamment avec les banques et les bailleurs de fonds. Rien n'était plus comme avant. Une résistance a empêché l'évolution des travaux, souvent sans que l'on puisse clairement identifier la cause. Blocages, obstacles et difficultés se sont multipliés jusqu'à mener à une situation de faillite de premier plan. Leïla Trabelsi aurait tout fait pour bloquer ce projet en usant de son pouvoir d'influence.

Actuellement, l'hôtel est en ruine. C'est un exemple particulièrement marquant à cause de son emplacement stratégique. Bien que se trouvant à l'entrée de Yasmine Hammamet, à proximité du jardin de l'hôtel Marina Palace et de la Résidence Le Corail, « Neptune » présente une très mauvaise image. Les fenêtres sont brisées, les portes et les

# Design, technologie, plaisir.

## Hyundai TUCSON Hybrid Intuitive.



À partir de :

**169 950 DT**





vitres également. À l'intérieur, tout est cassé. Des tonnes de carrelage empilées envahissent les lieux. Des centaines de chambres sont totalement abandonnées. Une superbe piscine est complètement vide. Une autre, à côté, est pleine de pierres et de cailloux. Des stocks de ciment se trouvent aussi à l'intérieur. Dommage pour cet hôtel qui n'a jamais vu le jour et qui a été abandonné alors qu'il était en cours d'achèvement ! Le volet commercial n'a jamais démarré, alors que les hôtels situés juste en face fonctionnaient normalement. Plusieurs sources proches du dossier affirment qu'une décision de Leïla Ben Ali serait à l'origine du blocage, de la suspension des travaux et de la dégradation progressive du bâtiment, jusqu'à atteindre un état de délabrement total ne laissant que des vestiges. Bien que de nombreux experts du tourisme s'accordent à dire que le concept de cet établissement n'est plus à la mode, un hôtel ou un bâtiment abandonné à l'entrée d'une zone touristique comme celle de Hammamet – connue pour une forte affluence de visiteurs du monde entier – donne une mauvaise impression de la destination. Cela peut facilement dissuader les touristes et nuire à la réputation du lieu.

Presque en ruine, l'hôtel dégrade l'image de la zone touristique, ralentit le développement économique et présente des risques pour la sécurité et l'environnement. Il est devenu un fardeau visuel

et un frein à l'investissement, aux projets de développement dans la région, à la modernisation et au dynamisme du secteur touristique. Il crée une impression de négligence et peut devenir une source de pollution et de dangers.

Conscient de la gravité des conséquences de cet état de fait, quelques années après la fermeture de l'établissement, l'État tunisien avait engagé un processus de vente de l'hôtel. Mais il s'est avéré qu'il était trop tard et qu'il devenait impossible de procéder à sa vente. L'hôtel se trouve dans une situation financière désastreuse, avec un cumul de dettes excessif et des intérêts dépassant cinq fois le capital emprunté, ce qui est fondamentalement injuste. C'est d'ailleurs la principale raison pour laquelle les trois tentatives de vente ont échoué : aucune n'a abouti.

Bien que l'État ait procédé à une baisse considérable du prix de vente, aucune offre acceptable n'a été reçue. Le dernier appel d'offres, lancé en décembre 2024, faisait suite au jugement n°830 du tribunal de première instance de Tunis, daté du 18 janvier 2022, ordonnant la cession à un tiers de la Société de Tourisme et Loisirs (STL), gestionnaire de l'hôtel et de son fonds de commerce, mais sans effectifs, conformément au cahier des charges approuvé par le juge-commissaire. Outre cette tentative, Neptune a fait l'objet de deux autres ventes judiciaires, également infructueuses. ■

### Trois tentatives de vente échouées

Après une première tentative – infructueuse – le 9 mars 2015, la Société tuniso-qatarie de recouvrement (TQR) remet en vente l'hôtel Neptune à Yasmine-Hammamet.

L'établissement de 4 étoiles appartient à la Société de tourisme et loisirs (STL), dirigée par Hdhili Kefi, frère de Naïma Kefi, première épouse de l'ancien président Zine El Abidine Ben Ali.

Pour assurer la vente, la TQR a réduit le montant de la mise à prix de 40% à 10 millions de dinars. Outre Kefi, la STL a comme actionnaires la Biat, la STB (avec la STB Sicar), Sim Sicar, le groupe Doghri (STEC et SEPCM) et la Compagnie de Tunisie et des Emirats d'Investissement (CTEI) devenue BTEI par la suite.

En novembre 2015, la Tuniso-saoudienne de recouvrement (TSR), filiale de la STUSID Bank,

avait mis en vente le complexe hôtelier. C'était la première tentative de vente.

La vente concernait la partie saisie du complexe géré par la Société touristique et de loisirs Hôtel Neptune (101 chambres). La vente devait avoir lieu le 16 novembre 2015 au tribunal de première instance de Grombalia avec une mise à prix fixée à 23.366.178,940 dinars.

En 2022, une autre tentative de vente a eu lieu en exécution du jugement n°830 prononcé par le tribunal de 1ère instance Tunis 1 le 18/01/2022. Il s'agissait de procéder à la cession au tiers de la Société de tourisme et loisirs I.U 0538953C (hôtel NEPTUNE à Hammamet avec son fonds de commerce – sans effectifs), conformément aux clauses du cahier des charges approuvé par le juge commissaire.



40 ANS

**COTUNACE**  
ASSURANCE CREDIT

Vendez en toute sécurité, la COTUNACE est à vos côtés

**NOUVELLE IDENTITÉ,  
FIDÈLE À NOS VALEURS**

[www.cotunace.com.tn](http://www.cotunace.com.tn)



## Le Kheops... délaissé



**P**our rendre à César ce qui lui appartient, Neptune Hammamet n'est qu'une goutte d'eau dans un océan : son impact est minime comparé à l'ensemble du patrimoine hôtelier tunisien déjà en ruine. Plusieurs hôtels sont actuellement fermés ou abandonnés dans la région du Cap Bon, un phénomène qui affecte fortement le secteur touristique du pays. Fleuron de la région de Nabeul et leader du secteur touristique tunisien, le Kheops est un autre exemple d'hôtel délaissé. Il se trouve depuis de nombreuses années dans un état de dégradation avancé dû à l'abandon. Situé en bord de mer, à proximité de la plage de Nabeul et à 14 minutes à pied du musée de Nabeul, le Kheops a été contraint de fermer définitivement ses portes et figure désormais dans la liste du patrimoine hôtelier menaçant ruine.

Une mauvaise gestion, mais aussi des conflits entre héritiers, sont à l'origine de cette fermeture. L'hôtel appartenait à la famille Sassi, originaire de Nabeul. Le promoteur était le même que celui des Pyramides à Nabeul : l'homme d'affaires Farhat Sassi. Mais après sa mort, des désaccords sur le partage des biens entre héritiers ont éclaté.

Et ce n'est pas tout. Les inondations de septembre 2018 à Nabeul ont été dévastatrices, provoquant des dégâts considérables aux in-



Le Kheops au temps de sa splendeur

frastructures (routes, ponts), aux habitations et aussi aux hôtels. Les fortes précipitations, qui ont touché des constructions anarchiques et une planification urbaine inadéquate, ont fortement empiré la situation des hôtels de la région. Ces derniers ont subi de plein fouet les conséquences de l'absence de déclaration de Nabeul en tant que zone sinistrée, ce qui les a privés de leurs droits aux indemnités des assurances. Résultat : ils se sont retrouvés avec d'énormes dettes et des difficultés financières liées à la CNSS, aux salaires du personnel et aux crédits impayés, menant inévitablement à la fermeture... puis à l'abandon. ■

**OK Tunisia**  
Travel & Events

Oktunisia est une agence de voyages spécialisée dans la réservation d'hôtels en Tunisie. Elle offre une plateforme en ligne pour faciliter vos réservations, ainsi que des promotions soigneusement sélectionnées pour répondre à vos critères de voyage.

**OK Tunisia**  
Travel & Events

**CONTACTEZ -NOUS** | Yasmine Hammamet

**55439626**

**55439867**

**22083680/98671748**



[www.oktunisia.com](http://www.oktunisia.com)



[direction@oktunisia.com](mailto:direction@oktunisia.com)



**OKTUNISIA** Travel & Events