



HAL
open science

Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie : Le cas de la métropole de Tunis

Tesnim Hamrouni

► **To cite this version:**

Tesnim Hamrouni. Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie : Le cas de la métropole de Tunis. Géographie. Université d'Angers, 2020. Français. NNT : 2020ANGE0024 . tel-03249369

HAL Id: tel-03249369

<https://theses.hal.science/tel-03249369>

Submitted on 4 Jun 2021

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

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

Thèse de doctorat de

L'UNIVERSITÉ D'ANGERS

Ecole Doctorale n° 604

Par

« **Tesnim HAMROUNI** »

« **Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie.**

Le cas de la métropole de Tunis »

Thèse présentée et soutenue à ANGERS, le « 8 décembre 2020 »

Unité de recherche : ESO ANGERS 6590

Thèse N° :

Rapporteurs avant soutenance :

Olivier LAZZAROTTI PR Etablissement : Université de Picardie Jules Verne
Anne GAUGUE MC-HDR Etablissement : Université Blaise Pascal, Clermont-Ferrand

Composition du Jury :

Président :	Olivier LAZZAROTTI	PR, Université de Picardie Jules Verne
Examineurs :	Jean-René MORICE	MC-HDR Université d'Angers
	Hassen BOUBAKRI	PR, University of SOUSSE (Tunisie)
Dir. de thèse :	Philippe VIOLIER	PR, Université d'Angers ESTHUA
Co-dir. de thèse :	Vincent COEFFE	MC, Université d'Angers ESTHUA

L'auteur du présent document vous autorise à le partager, reproduire, distribuer et communiquer selon les conditions suivantes :



- Vous devez le citer en l'attribuant de la manière indiquée par l'auteur (mais pas d'une manière qui suggérerait qu'il approuve votre utilisation de l'œuvre).
- Vous n'avez pas le droit d'utiliser ce document à des fins commerciales.
- Vous n'avez pas le droit de le modifier, de le transformer ou de l'adapter.

Consulter la licence creative commons complète en français :
<http://creativecommons.org/licences/by-nc-nd/2.0/fr/>

Ces conditions d'utilisation (attribution, pas d'utilisation commerciale, pas de modification) sont symbolisées par les icônes positionnées en pied de page.



REMERCIEMENTS

L'homme le plus heureux est celui qui fait le bonheur d'un plus grand nombre d'autres.

Diderot

Mes sincères remerciements à Monsieur Philippe Violier qui m'a permis de réaliser ce travail sous sa direction ; ce fut un grand honneur pour moi. Je lui suis très reconnaissante pour l'énorme quantité de temps et l'intérêt qu'il m'a consacrés depuis le début de ce travail pour me suivre et me guider sur les bons chemins de la réflexion en géographie contemporaine, surtout en géographie du tourisme. Il a fait preuve d'une grande compréhension et de patience devant les difficultés que j'ai rencontrées tant sur le plan familial ainsi que dans la réalisation de l'enquête à Grand Tunis du fait du contexte politique.

Sincèrement je le remercie de m'avoir accordé sa confiance pour mener à bien ce travail et de ne pas avoir perdu espoir.

Je remercie également Monsieur Vincent Coëffé qui a accepté d'être mon co-directeur de thèse, en me suivant et me donnant des pistes de réflexion en étant proche de notre école de pensée du laboratoire ESO Angers.

Je remercie le groupe des enseignants de l'UFR ESTHUA : Madame Sandra Camus, Monsieur Philippe Duhamel, Monsieur Christophe Guibert et Madame Dominique Peyrat-Guillard pour m'avoir donné l'occasion de participer aux journées doctorales : les débats que nous avons eus m'ont été utiles pour améliorer mes pistes de réflexions sur le thème de ma thèse.

Mes remerciements vont aussi à l'Université d'Angers, au Collège doctoral et au laboratoire ESO Angers d'avoir accordé des formations et des journées doctorales qui furent fort utiles dans la progression de notre vie doctorale solitaire.

J'adresse un grand merci à tous les acteurs rencontrés en Tunisie sans qui je n'aurais pas eu la matière qui a nourri cette étude. Je pense aux cadres de l'Office de Tourisme Tunisien qui ont accepté de réaliser des entretiens et de me fournir les informations statistiques nécessaires.

Une grande pensée à tous les courtiers non officiels qui ont accepté de faire des entretiens avec moi en prenant des risques sur leur sécurité et sur leur gagne-pain. Leurs témoignages oraux m'ont fourni des informations déterminantes pour l'avancée de mes travaux.

Je mentionne également à tous les nombreux étrangers interviewés qui ont pris le temps de répondre au questionnaire, de livrer des informations personnelles ; les conditions de l'interview n'étaient pas confortables et nous étions à une époque où la Tunisie a vécu des événements douloureux qui engendraient un climat de méfiance.

Enfin, je remercie énormément ma famille qui m'a soutenue moralement et financièrement malgré le décès accidentel de mon cher père le 3 janvier 2016. Ma gratitude à mon ami Jean Louis Marmond et son épouse Marie-Thérèse de m'avoir suivie avec toutes leurs forces pour m'intégrer dans la vie française, me permettre d'améliorer ma syntaxe, d'entrer dans la culture française et aussi de m'avoir accompagnée dans la relecture de la thèse.

*«Mon habitat volatil. Depuis que j'ai quitté terre et eau,
je n'habite nulle part et hante ma langue volante et le livre volatil,
plus légers, plus doux que l'air, plus imprévisible que le feu.*

*Ainsi mon œuvre devient-elle ma maison,
mon lieu utérin, mon lopin de labour, mon adresse virtuelle,
mon corps et mon sang traversés de sons, de symboles,
de rythmes et de musique, ma religion intime écrasée,
imprégnée d'une absence étrangère si présente
et explosive que je m'y trouve bouté hors de chez moi,
comme si j'avais loué ma tente en papier à un autre,
le pied sur le seuil de la sortie, piégé, là, depuis des lustres,
pris, je m'y débats, en vain, je n'y peux plus rien.
Colon, errant? Sauvé, damné? Prisonnier, libéré?»*

Michel SERRES

SOMMAIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE:

LES METHODES DE RECHERCHE : LA CONSTRUCTION D'UNE RECHERCHE MIXTE EN GEOGRAPHIE DE L'INDIVIDU MOBILE

METHODE DE PRODUCTION DES DONNEES : L'ENQUETE

METHODE D'ANALYSE :

LE CHOIX DE TUNIS COMME TERRAIN DE RECHERCHE :

QUELLE EST LA SITUATION DE L'ETRANGER TEMPORAIRE EN TUNISIE DANS LE CONTEXTE ACTUEL ?

LE CHOIX DE LA CAPITALE COMME CONTEXTE DE RECHERCHE :

PREMIÈRE PARTIE : APPROCHE CONCEPTUELLE

INTRODUCTION PARTIE 1 :

CHAPITRE 1 : LA REVOLUTION TOURISTIQUE, ESPACE ET URBANITE : UNE QUESTION D'EVOLUTION DU TRANSPORT OU DE L'URBAIN?

INTRODUCTION CHAPITRE 1 :

1.1 - NAISSANCE D'UNE REFLEXION DE DEPART : LE TOURISME SANS LIEU N'EST PAS DU TOURISME ET LE LIEU SANS TOURISME N'EST PAS UN LIEU TOURISTIQUE !

1.2 - POINT DE DEPART DE LA REFLEXION, LA THESE DE " L'ACCUEIL MASSIF DES ETRANGERS" :

CONCLUSION CHAPITRE 1 :

CHAPITRE 2 : L'APPROCHE SOCIOGEOGRAPHIQUE DE LA MOBILITE MONDIALE SE LIMITE-T-ELLE AU SEUL MOUVEMENT MATERIEL ?

INTRODUCTION CHAPITRE 2 :

2.1 - LA MOBILITE MONDIALE ENTRE MIGRATION ET FRONTIERES :

2.2 - MOBILITE INTERNATIONALE COMME MIGRATION :

2.3 - MOBILITE INTERNATIONALE ET LA QUESTION DES FRONTIERES, LA GEOPOLITIQUE !

2.4 - LA MONDIALISATION, EN QUETE DU DEPLACEMENT DES VOYAGEURS COMME MODALITE PRIMORDIALE DE LA MOBILITE MONDIALE :

CHAPITRE 3 : L'EXIGENCE DE L'INDIVIDU DANS LA MOBILITE MONDIALE

INTRODUCTION CHAPITRE 3 :

3.1 - L'HABITER ET LA MOBILITE : UNE QUESTION DE COMPLEMENTARITE ET NON PAS DE DISPARITE !

3.2 - HABITER COMME L'ART «DE FAIRE AVEC DE L'ESPACE» :

3.3 - DIMENSION PRATIQUE: L'HABITER COMME PRATIQUE DE L'ESPACE GEOGRAPHIQUE :

CONCLUSION CHAPITRE 3 :

CONCLUSION PARTIE 1 ET HYPOTHESES DE TRAVAIL :

DEUXIÈME PARTIE : ETUDE EXPLORATOIRE PAR LES ACTEURS DE LA LOCATION MEUBLEE : UNE PISTE POUR CERNER L'HABITER DE SEJOUR TEMPORAIRE MONDIAL MOBILE A GRAND TUNIS

INTRODUCTION PARTIE 2 :

HAMROUNI Tesnim | Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie. Le cas de la métropole de Tunis  6

CHAPITRE 1 : ANALYSE THEMATIQUE DES PHASES D'ENQUETE PAR ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS DES ACTEURS DE LA LOCATION MEUBLEE DE L'HABITER MONDIAL MOBILE DE COURT SEJOUR A GRAND TUNIS :

CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE SPATIAL : L'ESPACE DE LA LOCATION MEUBLEE DE L'HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR PAR RAPPORT AUX RESULTATS DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS.

CONCLUSION PARTIE 2 :

TROISIÈME PARTIE : COMMENT LES ETRANGERS LOGES EN MEUBLE HABITENT-ILS TUNIS ?

INTRODUCTION PARTIE 3 :

CHAPITRE 1 : QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DE CET HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR EN LOCATION MEUBLEE? UNE ANALYSE STATISTIQUE UNIVARIEE.

CHAPITRE 2 : QUELLES SONT LES SPECIFICITES DE CET HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR EN LOCATION MEUBLEE? UNE ANALYSE STATISTIQUE DESCRIPTIVE MULTIVARIEE, EXPLICATIVE ET FACTORIELLE.

CONCLUSION PARTIE 3 :

CONCLUSION GENERALE

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

TABLE DES MATIERES:

TABLE DES CARTES

TABLE DES DOCUMENTS EN ANNEXE

TABLE DES FIGURES

TABLE DES GRAPHIQUES

TABLE DES SCHEMAS

TABLE DES TABLEAUX

Introduction générale

Introduction générale:

Depuis son indépendance en 1956 la Tunisie a suivi une stratégie d'ouverture aux autres pays surtout vers le monde européen. Avec cette stratégie, le pays a accueilli de très nombreux voyageurs étrangers avec des mobilités diverses. Ces voyageurs se rendent en Tunisie pour des raisons professionnelles ou touristiques. Le pays a connu l'évolution des infrastructures, des équipements, et surtout le contexte international qui a rendu célèbre la région. Le "boom touristique" qu'a connu la Tunisie est plus récent que celui de pays européens comme la France ou l'Espagne, ce que l'on a appelé "le tourisme de masse"¹. On ne peut pas nier qu'en Tunisie "la massification" a joué un rôle important dans le changement des réalités du pays ; ce fut une révolution économique, mais aussi urbaine et spatiale des stations touristiques (Miossec, 1996).

La Tunisie constitue une destination touristique dédiée pour l'essentiel au repos balnéaire ce qui a eu pour conséquence un fort développement du littoral est. Les années 60-70 ont vu une progression au niveau des flux dans les hôtels mais à partir des années 90 une baisse s'est produite à cause des marchés concurrents du Maroc, de l'Égypte et même de la Turquie. Cette nouvelle concurrence s'est ajoutée à la charge des dettes hôtelières. Tout cela a produit un ralentissement de la production touristique comme le montre Hatem Hamdi dans son article «L'endettement de l'hôtellerie tunisienne : l'image d'un héritage structurel » : « *Sous l'impulsion de la réédification d'une base économique nationale, le secteur hôtelier, est dès son balbutiement, pris en otage par la nécessité de contracter des crédits. Selon une étude de l'institut Arabe des chefs d'entreprises (Essayem, juin 2010), "[...]les hôtels ont fini par accumuler un encours d'endettement vis-à-vis du système bancaire relativement important " Du début des années 80 jusqu'à la fin de la première décennie de l'année 2000, l'ensemble du remboursement du prêt s'est lourdement majoré de quasiment 18 fois, c'est-à-dire plus de 3 000 millions de dinars.* »(Hamdi, 2018, p.18). En se basant sur ces constats, depuis les années 2000, avec le ralentissement des flux touristiques par rapport au marché méditerranéen et l'incidence des dettes, en ce qui concerne l'évolution de flux des recettes de quelques destinations concurrentes pendant les deux décennies de 90 et 2000 l'OMT fait le constat suivant : « *Ainsi, on relève que les recettes touristiques tunisiennes ont été multipliées seulement par deux fois et demie, de 948 millions de \$US à 2 773 millions de \$US, pourtant par cinq pour le Maroc, par neuf et demie pour l'Égypte, par trois pour l'Espagne et la France et par sept pour la Turquie, la Croatie et la Grèce (OMT, 2012)*» (ibid.). Un mode d'hébergement en rupture est apparu. Il se présente sous la forme d'un hébergement dit "chez l'habitant", intégré dans les quartiers et les immeubles d'habitation. Ainsi, l'habiter temporaire hors de l'environnement quotidien se diversifie. Cependant les informations demeurent rares sur ce phénomène. Comme cette pratique a aussi fait son apparition dans les pays européens anciennement touristiques, en relation avec l'autonomisation croissante des individus (Violier, 2016) il est légitime de s'interroger sur les similarités éventuelles ou au contraire sur la spécificité d'un modèle tunisien.

¹ On adopte toujours "le tourisme de masse" comme une réussite dans l'histoire du tourisme. La massification est un indice de touristicité et de succès c'est-à-dire d'un point de vue quantitatif c'est le flux d'un nombre important des touristes étrangers au sein d'un territoire et d'une société autochtone.

Cette réflexion nous a permis d'approfondir des lectures et de choisir des concepts précis pour encadrer la recherche théorique. La recherche que nous avons menée s'efforce de comprendre et d'expliquer le phénomène actuel du choix de l'hébergement hors station touristique ou hors hôtel à Grand Tunis en abordant tous les différents aspects, c'est-à-dire les versants immobilier, économique, social, historique et juridique.

Alors se pose la question : le tourisme en est-il le moteur principal ou s'agit-il d'une autre situation?

Pour appréhender tous ces aspects il faut un cadre théorique ordonné de concepts et une problématique précise déclinée par des hypothèses. En outre, nous notre démarche part d'une réflexion conceptuelle générale pour aller vers le particulier afin de mettre l'objet de cette thèse dans son cadre.

Premièrement, nous nous sommes interrogé sur 'le tourisme' avec l'aide du concept de l'urbanité pour bien comprendre l'évolution des lieux et des espaces touristiques du point de vue historique et d'être dans le cadre d'une géographie immatérielle où on met en valeur la question de "l'individu" et savoir par la suite les différents types d'accueil touristique et les distinguer des autres pratiques d'accueil.

Deuxièmement, pour appréhender l'individu en mouvement dans le cadre mondial nous avons abordé le concept de la mobilité pour expliquer et distinguer les différents types de mouvements vers l'ailleurs en évitant de tomber dans des conflits et poser la question de l'incertitude, s'agit-il d'un touriste, d'un migrant d'un nomade ou d'un voyageur ? Dans cette démarche conceptuelle, il est nécessaire d'allier la mobilité avec la mise en valeur d'une géographie de mobilité contemporaine immatérielle.

Troisièmement, après avoir compris les lieux touristiques du point de vue historique et les différentes mobilités mondiales du point de vue d'une géographie immatérielle nous avons consacré une autre partie pour mieux cerner cet individu en mouvement mondial par le concept de l'habiter. Pourquoi? Le concept de l'habiter déploie deux approches : habiter comme habitat et habiter comme mobilité ; les géographes français de l'habiter mettent en valeur une géographie immatérielle en se centrant sur l'individu et s'intéressent à cet habiter depuis l'intérieur jusqu'à l'extérieur ; pour l'intérieur, ils partent d'une dualité habitat/habiter (Michel Lussault et Jacques Lévy) en relation avec l'école allemande heideggerienne, et pour l'extérieur ils prennent la dualité de mobilité/habiter(Mathis Stock et Olivier Lazzarotti).

Après avoir critiqué, analysé et choisi les concepts de travail, nous en viendrons à l'enjeu de notre recherche qui porte sur l'hébergement hors hôtel et station touristique des individus mobiles et que l'on peut formuler selon trois directions. D'une part, il s'agit de clarifier dans le cadre de quelle mobilité ce mode d'hébergement s'insère ? Ensuite, nous nous sommes fixé comme objectif d'identifier qui sont les individus qui ont recours à ce mode d'hébergement ? Enfin, nous voulons comprendre comment ce mode d'hébergement fonctionne et comment il s'introduit dans l'espace et dans la société ? Il s'agira notamment de mettre au jour les intermédiations qui permettent à des individus mobiles, venus d'ailleurs, d'accéder à ces hébergements. L'enjeu de notre recherche consiste à apporter des réponses construites à partir d'une méthodologie à ces questions.

Les méthodes de recherche : la construction d'une recherche mixte en géographie de l'individu mobile

Nous partons de l'opinion que Corbière et Larivière exprimaient au sujet de la recherche en sciences humaines, sociales et de la santé : *«Il y a certes les paradigmes sous-jacents au domaine de la recherche qui orientent la conception et le déroulement d'un projet de recherche; par exemple, une approche épistémologique chez le chercheur renvoie communément aux paradigmes constructiviste, positiviste ou néopositiviste. L'image que se fait le chercheur de la réalité peut en effet être le produit de son interaction avec la réalité (approche constructiviste) ou encore le fruit de l'analyse statistique qui lui permet de décrire, d'expliquer et de prédire des phénomènes par l'intermédiaire de variable observable et mesurable (approche positiviste) avec cependant une conception où il existe une possible influence du chercheur sur l'objet d'étude et que cette réalité reste de l'ordre du probable et non d'une vérité absolue (approche néopositiviste) [...] par conséquent, au-delà de ces paradigmes qui risquent de scléroser les chercheurs dans un débat épistémologique, les méthodes qualitatives, quantitatives et mixtes peuvent s'avérer d'une utilité et d'une pertinence mutuelle notamment dans le cadre de la recherche appliquée»* (Corbière & Larivière, 2014, p. 1-2)

Il est vrai que la nouvelle approche des géographes francophones contemporains mise en place est *«l'approche systémique»*³ pour une géographie plus dynamique qui innove des études statiques et thématiques. Cette approche est basée sur la méthode d'analyse du système d'acteurs et ses interactions.

Aussi on trouve dans la géographie contemporaine du tourisme un certain nombre de chercheurs influencés par le courant de pensée de *«l'ontologie»* (l'être) chez Heidegger (1889-1976) qui a utilisé comme méthode *«le phénoménisme»* ; ce courant de pensée allemande va jouer un rôle important dans la compréhension de la géographie immatérielle des mobilités

Dans la présente thèse, nous nous situons sur le chemin d'une démarche constructiviste. Nous avons retenu la vision *«pragmatique»* qui est un courant de pensée d'origine américaine dont le fondateur est le sémiologue et philosophe Charles Sander Peirce *«N'est vrai que ce qui fonctionne réellement»*. Cette théorie de connaissance est forgée sur *« une approche méthodologique mixte »* où l'enquête est la méthode de recherche. En fait, c'est l'association entre des méthodes qualitatives et quantitatives. C'est en quelques sortes le maillage de méthodes en opposition de l'approche du constructivisme (méthode qualitative) et du positivisme (méthode quantitative). Cette troisième voie de recherche a été étudiée dans son historicité par Crewsell et Plano Clark en 2006. Crewsell (2003) a présenté quatre types de modèles de méthodes mixtes : la triangulation, le design de complémentarité, le design explicatif et le design exploratoire.

² Contrairement à la recherche fondamentale qui est basée sur des travaux expérimentaux et théoriques pour subvenir à de nouvelles connaissances sur les constructions des phénomènes et des faits observables sans un objet appliqué.

³ L'approche systémique est une filiation du structuralisme, un courant de pensée des sciences humaines et sociales du milieu du XX^{ème} siècle qui étudie l'objet comme un système sous le modèle théorique 'structure'. La descendance de la théorie de connaissance de structuralisme est le positivisme du XIX^{ème} siècle.

Méthode de production des données : l'enquête

Cette méthode de production est basée sur l'organisation classique d'une enquête sur terrain définie par Nicole Berthier, une enquête soit par questionnaire, soit par entretiens ; la spécificité de cette thèse est d'appliquer cette organisation en premier par une étude exploratoire qualitative par entretien puis par une étude descriptive et explicative qui utilise la méthode d'enquête quantitative par questionnaire.

Nous avons commencé par une étude documentaire (qualitative littéraire) pour fixer les concepts géographiques qui répondent à l'objet de notre thèse et comprendre l'historicité du phénomène.

Ensuite, nous avons mené une étude qualitative exploratoire basée sur une méthode d'enquête par entretiens semi-directifs ; nous avons procédé ainsi du fait du manque actuel d'étude quantitative ou qualitative sur l'hébergement résidentiel des étrangers en Tunisie. Nous nous posons plusieurs questions contextuelles de base pour fonder géographiquement cette étude : quels sont les acteurs de ce phénomène ? Quel est son espace ? Qui est l'individu étranger concerné ?

Enfin, après une étude qualitative exploratoire nous aborderons l'étude quantitative descriptive et explicative fondée sur la méthode d'enquête quantitative construite par des variables quantitatives et qualitatives pour expliquer et mesurer ce phénomène.

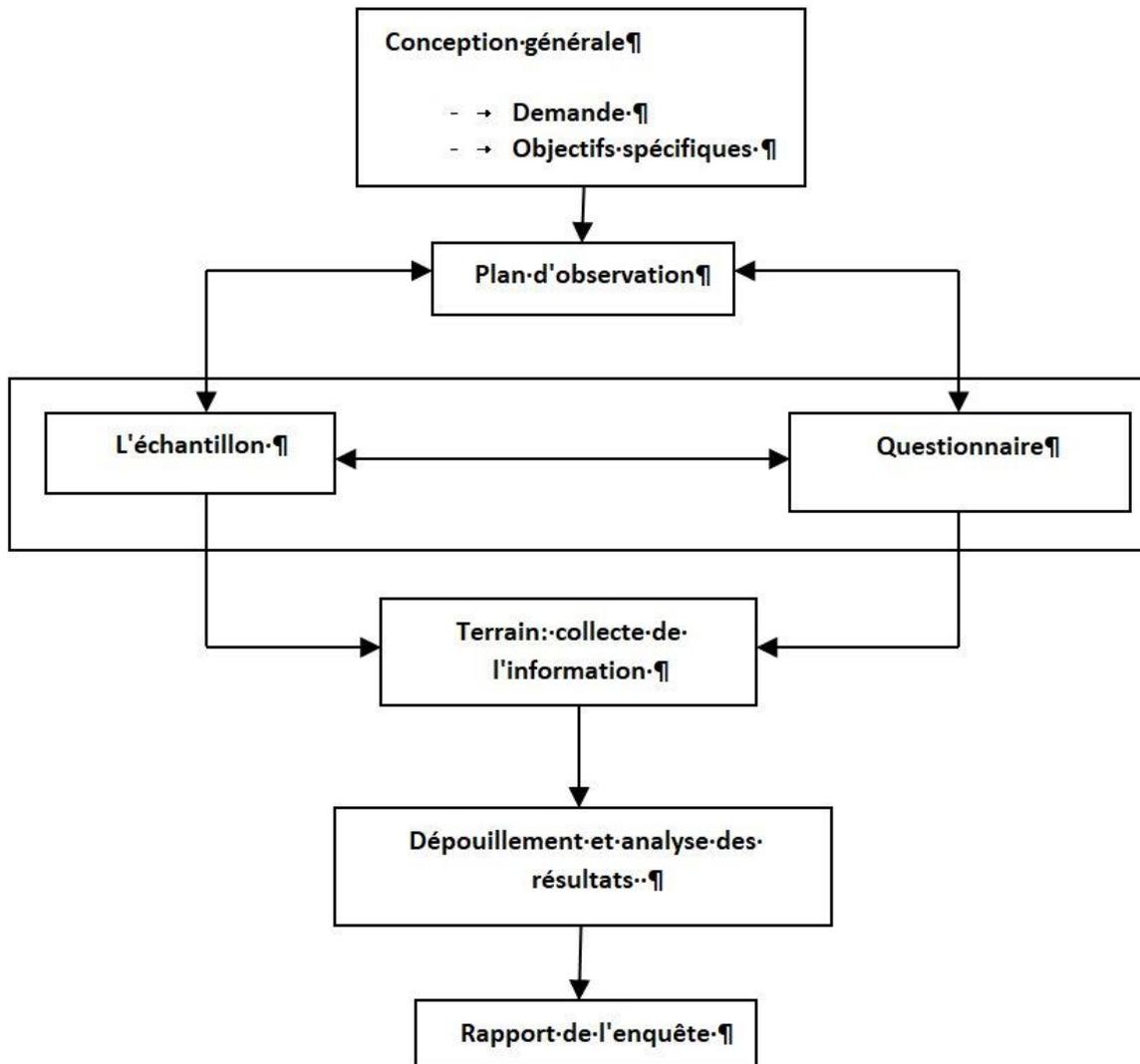
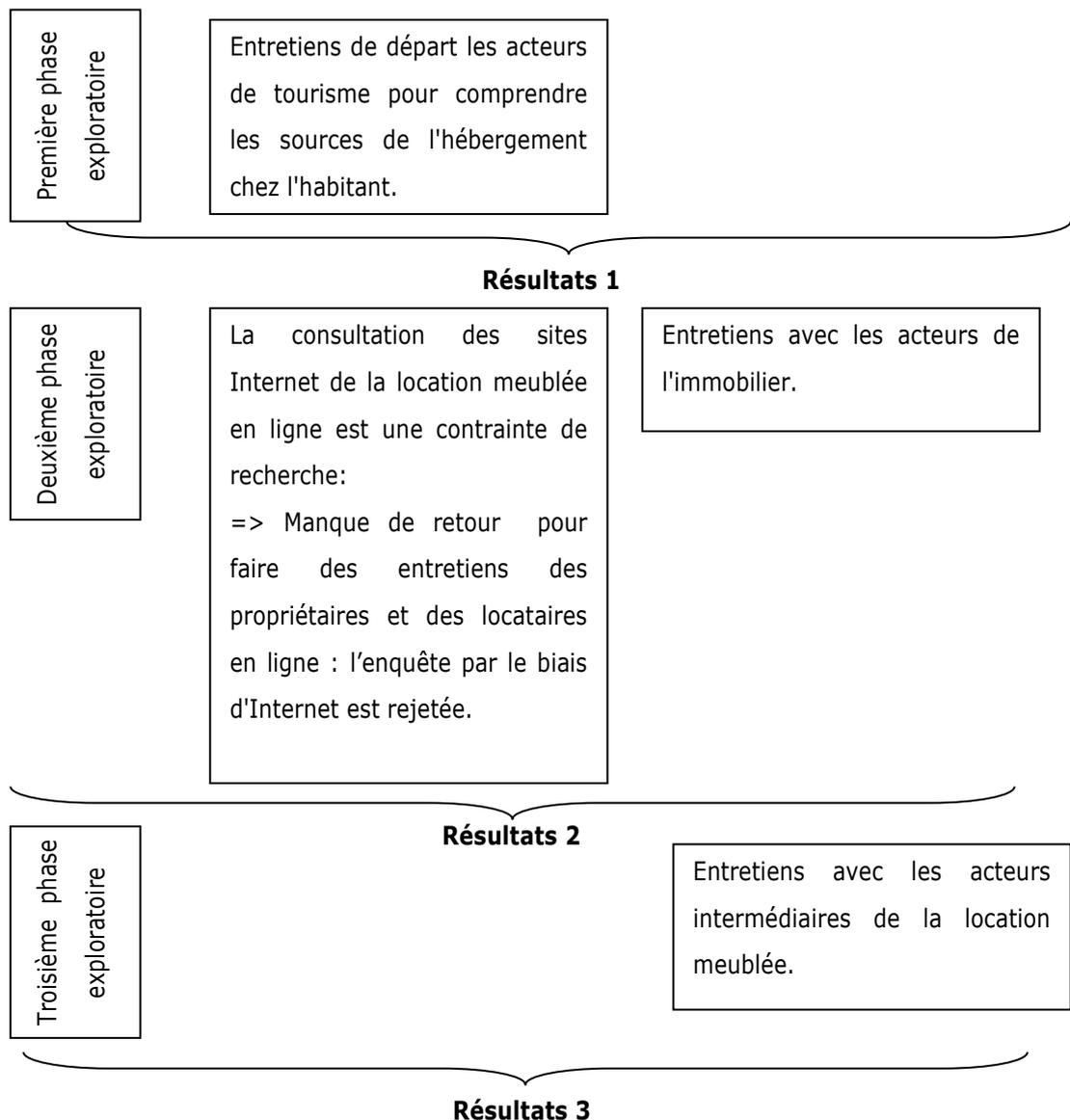


Schéma 1 : Organisation de l'enquête

Source: Nicole BERTHIER, 2016

Méthode d'analyse :

Une première étape de la recherche consiste à appréhender la réalité du phénomène de l'hébergement résidentiel des étrangers par les méthodes d'analyses qualitatives des résultats qui sont réalisées à l'aide de la méthode de thématisation qui favorise la sélection des thèmes et des sous thèmes en coordination avec chaque groupe semblable des acteurs de la location meublée. En fait, nous n'avons pas traité simultanément tous les entretiens de tous les acteurs de la location meublée pour faire par la suite notre analyse, au contraire, nous avons trié nos entretiens ce qui a donné cinq phases d'analyse d'entretiens d'acteurs : phase 1, les acteurs de tourisme face à la location meublée ; phase2, les acteurs de l'immobilier de la location meublée ; phase3, les acteurs d'intermédiaire de la location meublée ; phase 4, les acteurs sous intermédiaires que sont les taxis individuels, et phase5, les acteurs de service de santé.



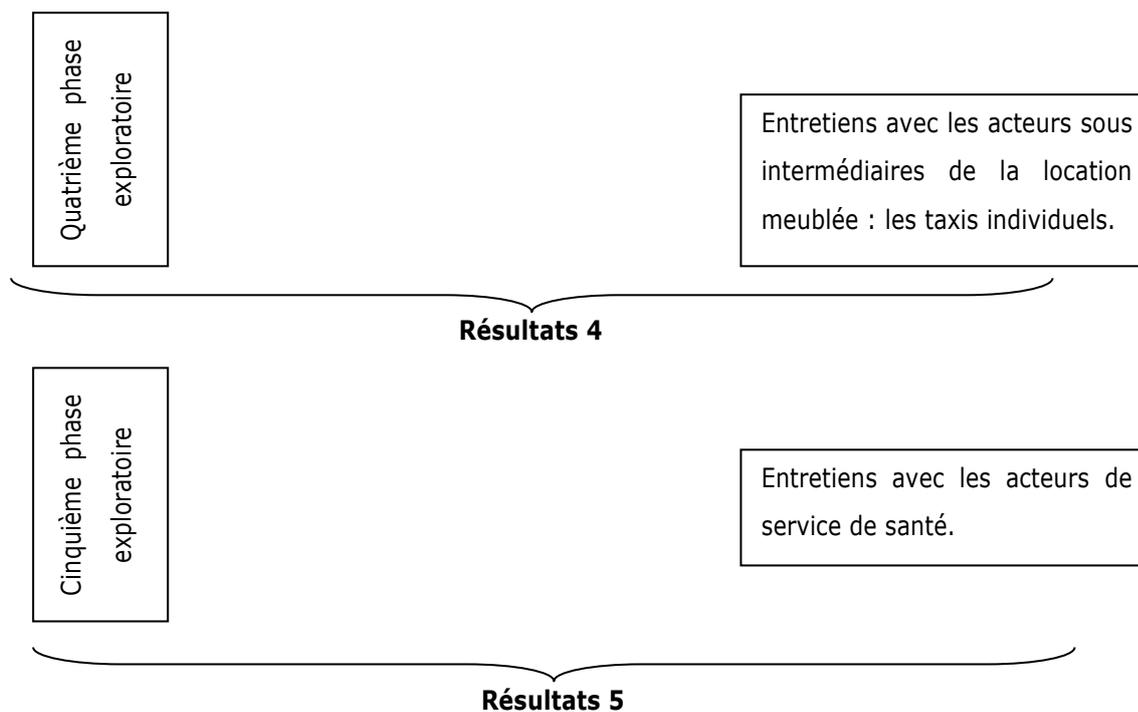


Figure 1 : les cinq phases exploratoires par des entretiens semi-directifs

Source : élaboration personnelle

Une deuxième étape de cette recherche consistera à étayer les résultats de l'étude exploratoire vers une étude quantitative descriptive et explicative pour bien comprendre cet habitier étranger par des techniques d'analyse statistique des différentes variables quantitatives et qualitatives à l'aide du logiciel statistique SPSS.

Le choix de TUNIS comme terrain de recherche :

Le tourisme tunisien était le sanctuaire de plusieurs chercheurs dans divers domaines, surtout à la fin des années 70 où le tourisme tunisien était la destination majeure des européens. Cette période est marquée par des chercheurs francophones en science géographique ; on peut citer entre autres Jean-Marie Miossec (1996) et Georges Cazes (1984), Noureddine Sethom (1979-1987), Mohammed Jdidi (1986), etc..., avec l'utilisation d'approches issues principalement de la géographie économique. Ainsi Jean-Marie Miossec (1996) a mis en place une démarche dite « *tunisification progressive* » dans sa thèse de doctorat d'État: « *le tourisme en Tunisie : un pays en développement dans l'espace touristique international* ».

Au-delà de cette époque, on ne trouve plus de recherche pertinente en géographie du tourisme sur la Tunisie. Par ailleurs, il y a eu des recherches en géographie physique sur l'impact de l'urbanisation touristique sur la morphologie des plages ou l'approche du développement durable et l'impact du tourisme.

Certes, à part ces recherches la géographie du tourisme en Tunisie est en stagnation ; les recherches contemporaines sont plus économiques que géographiques.

L'opportunité de travailler sur la Tunisie répond au choix d'apercevoir la géographie contemporaine en Tunisie et de continuer à chercher et innover la géographie du tourisme dans ce pays, poursuivant ainsi le travail de Jean-Marie Miossec et Georges Cazes. Ce pays qui a connu «un boom touristique» (1960-1980) à l'époque du tourisme de masse où «en 1963 les Nations Unies recommandaient d'accorder la priorité à l'assistance technique dans le secteur touristique en raison de son importance en tant que moyen de renforcer les politiques de croissance économique dans les pays pauvres, et un expert des questions touristiques a été jusqu'à déclarer en 1969: le tourisme représente pour les pays en voie de développement, le véritable moteur du développement de la même façon que fut l'industrie lourde pour l'Europe du XIX^{ème} siècle» (Hafedh, 1993, p. 8). Après les études sur ce phénomène de massification, de 1990 à nos jours, on ne trouve aucune publication sur la géographie du tourisme tunisien ; les héritiers de Setthom, Jdidi ont disparu !

Certes, les recherches francophones en géographie du tourisme actuel de Dhoorne, Duhamel, Knafou, Lazzarotti, Violier et al. , n'ont pas oublié le tourisme tunisien ; seulement, elles ont considéré que le tourisme tunisien est un tourisme important dans le bassin Euro-méditerranéen en suivant la classification de (Cazes ,1992) ou (Dwailly et Flament, 1993) : «le bassin Euroméditerranéen, le bassin Amérique du Nord-Caraïbes et le bassin Asie Orientale-Pacifique.»(Dehoorne et al., 2003, p. 133). Le bassin Euro-méditerranéen est réparti entre les rives méditerranéennes de l'Europe, la méditerranée orientale et le Nord de l'Afrique. En ce qui concerne la région du nord de l'Afrique, la Tunisie a une place particulière, la distinguant du Maroc, de l'Algérie et la Lybie où il n'y avait pas en 2004 de tourisme étudiable: «le bassin Euro-méditerranéen concentre 380 millions de touristes internationaux en 2004, contre 262 millions quatorze ans auparavant (soit 45% de progression). Le cœur du bassin repose sur les rives méditerranéennes de l'Europe, de l'Espagne à la Grèce, puis s'étend sur les rives nord-africaines, vers le Maroc (5,5 millions de touristes en 2004 contre 2,6 en 1990), la Tunisie (6 millions en 2004, 3,2 en 1990), et la Méditerranée orientale avec l'Égypte et la Turquie» (ibid.)

Après cette date de 2004, à l'échelle mondiale et locale se sont produits plusieurs événements de crise économique et politique ; on mentionne la crise économique de 2009 et par la suite la crise locale nationale de la révolution tunisienne de 2011 qui a engendré une chute spectaculaire du tourisme international ; la population touristique est alors passée d'une clientèle européenne à une clientèle maghrébine ; ont alors émergé d'autres formes de tourisme. Certes le pays souffre encore de nos jours de problèmes politiques locaux liés au "terrorisme"⁴ qui est un phénomène qui déclenche directement la recherche de la sécurité et qui touche immédiatement le secteur touristique qui se trouve dès lors en fluctuation.

⁴ L'attentat de Sousse du 26 juin 2015 dans la station balnéaire au port El Kantaoui, l'attentat du musée du Bardo du 15 mars 2015 et deux attentats dans le centre-ville de Tunis le 27 juin 2019.

Quelle est la situation de l'étranger temporaire en Tunisie dans le contexte actuel ?

En 2014, dans un mémoire de recherche à l'Institut d'urbanisme de Lyon 2, nous avons montré que la Tunisie souffrait d'une période de baisse du taux des nuitées dans les hôtels et dans les stations touristiques, mais que ce n'était pas la fin du tourisme ! On assistait à une hybridation des pratiques entre l'autochtone et l'étranger ; le tourisme se poursuivait ! La présente thèse a pour objectif principal de montrer que dans tous ces états de crise le tourisme est fonctionnel et qu'il existe des mobilités puisque, à la différence d'autres pays comme la Syrie, il n'y a pas de guerre ni de fermetures des frontières aériennes ou terrestres. Dans une région fortement secouée, la Tunisie reste encore un territoire où se vit la démocratie.

Le choix de la capitale comme contexte de recherche :

Le choix de la capitale de Tunis comme terrain d'étude est un choix raisonné pour étudier l'objet de la thèse qui est l'hébergement résidentiel des étrangers en s'éloignant des zones classiques d'accueil touristiques balnéaires pour bien distinguer les nouvelles pratiques des étrangers et leurs nouveaux choix d'hébergement hors hôtel, stations touristiques et loin du tourisme de masse balnéaire. Tunis est la première métropole de la Tunisie. En son temps, le choix stratégique de l'État sur la propagation du tourisme balnéaire était principalement centré dans les régions du Sahel et du sud tunisien. Alors, la métropole de Tunis est un terrain neutre et un atout pour étudier la réalité d'une massification des étrangers loin des zones touristiques classiques.

Parmi les anciennes recherches franco-tunisiennes qui ont abordé la question de 'la formule de l'hébergement' et du tourisme dans le territoire de la métropole de Tunis, on trouve un chercheur en sciences politiques à l'Université de Paris, Mohamed Fourati (1982) qui a soutenu une thèse : « *la politique du tourisme en Tunisie* ». Dans le cinquième chapitre, page 83, il a présenté deux thèmes qui caractérisent bien la réalité de l'hôtellerie en Tunisie : le premier, qu'il a appelé "*l'hôtellerie classique*", concerne l'implantation hôtelière qui fonctionne dans toutes les saisons, et le second, "*l'hôtellerie paradoxale*", une nouvelle formule qui a vu le jour en Espagne en 1929 consistant à loger le touriste de luxe dans des constructions anciennes de haut de gamme, les '*paradors*'. On trouve le même phénomène au Portugal, au Maroc avec '*le posadas*' et en France avec les châteaux et les maisons fortes. C'est ainsi que l'on peut expliquer le succès de Dar Saïd à Sidi Bou Saïd dans la métropole de Tunis. Par ce qu'il a appelé le « touriste résidentiel », Mohamed Fourati, en son temps, a peut-être anticipé un phénomène actuel par l'acquisition de maisons traditionnelles aménagées, louées et ouvertes à des touristes.

Dans quelle mesure l'hébergement actuel résidentiel des étrangers dans la métropole de Tunis s'effectue-t-il dans du patrimoine réhabilité en maisons de luxe comme Dar Saïd de Sidi Bou Saïd ?

Cette thèse se présente en trois parties. La première développe l'approche conceptuelle et insère notre recherche dans la question de l'habiter et dans la réflexion sur la mobilité des individus au sein de la géographie contemporaine. La deuxième partie dévoile le système des acteurs qui gravitent autour de la

location meublée de court séjour des étrangers en Tunisie. Nous avons opté pour une étude exploratoire basée sur des entretiens semi-directifs auprès des acteurs (voir Figure 1) ; c'est un choix cumulatif en partant des acteurs des organismes touristiques vers les autres parties prenantes du système d'hébergement de l'habiter mobile. En nous basant sur les entretiens avec des acteurs touristiques nous avons pu faire émerger d'autres acteurs qui ont une liaison directe avec cet habiter mondial mobile. A l'issue de cette analyse, nous avons pu établir la distinction entre les types d'offres d'hébergement officiel ou non officiel, touristique ou juste une location meublée résidentielle mais temporaire. Aussi, avons-nous pu choisir et cerner les terrains mobilisés dans la partie suivante. Une troisième partie étudiera en effet l'habiter étranger directement dans les espaces choisis en liaison avec la partie exploratoire concernant les acteurs de la location meublée. Elle est fondée sur une enquête par questionnaires menée auprès des individus mobiles eux-mêmes dans un ensemble de quartiers résidentiels où se trouvent essentiellement les cliniques privées, car cette enquête révélera que la recherche de soins domine les intentions des individus mobiles. Selon les interviewés, les quartiers sont : El Manar, Ennaser, Les Berges du lac, Laaouina, El Marsa, La Cité des Sciences, Ain Zaaouane, La Soukra, El Aouina, El Wahat, Ezzouhour

PREMIÈRE PARTIE : **APPROCHE CONCEPTUELLE**

Introduction partie 1 :

L'objectif de cette partie est de proposer un cadre théorique de la géographie des mobilités et d'identifier les caractéristiques des voyageurs par rapport à leurs pratiques, à leurs espaces et à leurs systèmes de déplacement. Elle est développée sur trois chapitres qui mettent en avant la géographie contemporaine dans ces perspectives en comparaison avec la géographie classique. On va dire précisément la transition d'une géographie du matériel à l'immatériel.

La problématique de cerner l'individu en mouvement dans le monde d'aujourd'hui dans un cadre théorique est une phase primordiale pour avancer la recherche en géographie des mobilités. Comme le précise François Ascher dans l'introduction de l'ouvrage "les sens du mouvement" : « [...] *le mouvement est au cœur de la vie. L'immobilité, c'est la mort ou les choses inertes. et encore, puisque la matière elle-même est mouvement ! Si tout a toujours été mouvement [...] celui-ci a pris une dimension nouvelle avec la modernité qui a, entre autres, introduit de nouvelles représentations : tout d'abord, celle d'un monde en mouvement, c'est-à-dire en transformation, qui ne se renouvelle plus de façon simple, réglée par les traditions ; ensuite celle d'un mouvement qui peut être progrès ... mais à condition que les hommes s'en assurent la maîtrise et respectent un certain nombre de principes.* » (Ascher et al., 2004, p. 21)

La problématique théorique d'aujourd'hui qui est riche en débats nous permet de choisir les meilleurs concepts à étudier pour rendre les phénomènes qui touchent le tourisme et la mobilité plus spécifiques à l'échelle mondiale.

Dans cette démarche, le premier chapitre se propose tout d'abord de mettre l'histoire en avant par l'étude de l'historicité de l'évolution de "la massification" touristique en relation avec l'espace.

Ensuite dans une première section, on va prendre comme base de recherche les géographes de l'équipe MIT⁵. Pour introduire dans notre développement la liaison entre le tourisme et le concept de l'urbanité. Ainsi, commencera-t-on d'appréhender la réalité de la révolution urbaine par le tourisme.. Au terme de cette partie, nous risquerons une réflexion sur la nouvelle ère de la révolution touristique par la technologie d'Internet pour conclure sur des faits d'innovation dans le domaine de la mobilité touristique d'aujourd'hui.

L'objectif du deuxième chapitre est de saisir la mobilité des voyages à la dimension de "l'individu" et d'essayer d'introduire des démarches immatérielles dans la réalité du capital géographique des mobilités.

Ainsi, La première section explique la complexité et la multiplicité des natures des mobilités des individus. Pour appréhender la distinction il faut commencer par comprendre ce qu'est "la migration".

Ensuite, une deuxième section montrera que "le voyage" est intégré dans le concept de la mobilité ; les deux sont indissociables. Cette problématique est le fruit d'une statistique qui néglige un certain nombre de mobilités de voyage.

⁵ Mobilités Itinéraires et Territoires de l'UPR PARIS VII Diderot autour de Rémy Knafou
HAMROUNI Tesnim | Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie. Le cas de la métropole de Tunis  20

La dernière section de ce chapitre sera une conclusion qui montrera qu'en plus de la distinction entre les différentes mobilités des individus, il faut travailler sur cet « être-là »⁶, selon l'expression d'Heidegger, et lui donner une âme théorique pour rendre plus lisibles les mouvements des individus en voyage dans le monde.

Finalement, un troisième chapitre va résoudre les problématiques de négligence statistique et l'illisibilité des mouvements à la dimension individuelle par "les théories de l'habiter".

⁶ L'être là traduction du mot allemand dasein du philosophe martin Heidegger.

Chapitre 1 : la révolution touristique, espace et urbanité : une question d'évolution du transport ou de l'urbain ?

Chapitre 1 : la révolution touristique, espace et urbanité : une question d'évolution du transport ou de l'urbain ?

Introduction Chapitre 1 :

La nouvelle tendance contemporaine de "massification" est la question de la quête d'hybridation du résidentiel au tourisme par l'innovation numérique.

L'audace de la géographie française a pris une grande place dans le tourisme en multipliant les théories de la géographie du tourisme en application de l'approche systémique : « *l'originalité de la géographie française aussi bien dans le champ international que disciplinaire, ils avaient posé les premiers jalons d'une géographie du tourisme, réciproque d'une timide sociologie du tourisme (Lanfant, 1972)* » (Lazarotti, 2018, p. 5)

Le tourisme est un secteur qui a réalisé une révolution dès son omniprésence dans la vie quotidienne de l'Homme contemporain. À l'échelle mondiale le tourisme a connu des phases d'évolution ; il a introduit des mutations dans le monde contemporain et même une révolution des lieux et par la suite des pratiques.

Comme le souligne Philippe Violier en s'inspirant de l'historien Laurent Tissot (2001) dans son article « *la troisième révolution touristique* » : « [...] *les touristes s'approprient le chemin de fer vers 1850 pour remplacer la traction hippomobile, l'hôtel confortable remplace l'auberge infâme, la station se déploie vers 1850 à la place de la villégiature (équipe MIT, 2005) [...]* » (Violier, 2016, p. 5). Selon ce constat historique, dès 1850 on est face à des changements des modalités de l'accueil touristique dont l'acteur principal est "le touriste".

L'objectif de ce chapitre est d'aborder l'historicité de l'évolution de "la massification" touristique en relation avec l'espace des villes ou même des villages. Nous commencerons par étayer la réalité de la révolution urbaine par le tourisme en s'appuyant sur un certain nombre de chercheurs, dont les géographes de l'équipe MIT, pour introduire dans notre développement la liaison entre le tourisme et le concept de l'urbanité. Nous montrerons que "la massification"⁷ a eu des succès touristiques et économiques ce que certains géographes ont critiqué en recourant à des arguments pertinents, ce qui a constitué une pensée révolutionnaire. . Cette massification de réussite est exposée par l'évolution des lieux d'hébergement des voyageurs en s'appuyant sur des études de cas. Nous aborderons enfin une idée sur la nouvelle ère de la révolution touristique par la technologie d'Internet.

⁷ "La massification "signifie "le succès" d'un phénomène quelle que soit sa nature mais surtout s'il est un phénomène lié aux profits économiques des pays, c'est "le progrès".

1.1 - Naissance d'une réflexion de départ : le tourisme sans lieu n'est pas du tourisme et le lieu sans tourisme n'est pas un lieu touristique !

Certains chercheurs veulent écarter la géographie et le tourisme et faire du tourisme un phénomène absolu de l'économie et de la sociologie : « *les recherches de risque : Merenne Shoumaker, à savoir celui d'écarter le chercheur de la géographie. En effet, tous les liens proposés [dans le système touristique] n'ont pas nécessairement une dimension spatiale mais bien sociologique ou économique. Comment faire œuvre de géographie en ce domaine?* »(Guibert & Taunay, 2017, p. 12).

Certes, on ne peut pas écarter l'espace touristique qui est l'origine de la touristicité des lieux. On voit ici clairement que ce sont deux entités inséparables pour créer des phénomènes sociaux et des profits de rendement. Sinon on va rester dans les premières réflexions classiques où les économistes écartent les sociologues pour s'approprier 'le tourisme' ; c'est ce que l'on perçoit dans les premiers travaux de la sociologie du tourisme de Robert Glücksmann qui datent de 1935, où l'espace est totalement absent ; il est pourtant un élément primordial, c'est le lieu de communication et d'interaction des individus ; la définition de Glücksmann est quasiment de reprendre celle des chercheurs économiques : « *le tourisme non comme une transit de personnes, ni comme une expédition ou un voyage d'affaires, mais plutôt comme un phénomène social, lié aux relations interpersonnelles, à la communication humaine.* » (Lanquar & Lanquar, 1994, p. 4).

Et la géographie actuelle dans tout cela ? L'équipe des géographes du MIT fait l'éloge de la géographie contemporaine du tourisme en ajoutant aux lieux, le touriste comme un acteur. Dans leur article « la double révolution urbaine du tourisme » publié dans *Espaces et Sociétés*, Matis Stocks et Léopold Lucas tentent de mieux lier le tourisme d'aujourd'hui à l'espace et au touriste ; leur analyse se situe dans la suite de la réflexion du groupe MIT en conciliant concepts géographiques et concepts sociaux.

Le tourisme est-il une révolution urbaine ?

La thèse de la transformation de l'urbanité des villes, dont le tourisme fait partie, est une étude géographique contemporaine. C'est la traduction de l'individu et son espace par le concept de 'l'urbanité' Selon Stocks et Lucas, le tourisme est un élément primordial de l'évolution urbaine des métropoles contemporaines. Ils estiment que parmi les causes principales de la révolution urbaine contemporaine, il n'y a pas que le secteur industriel, comme affirment les thèses d'Henri Lefebvre (1970) et d'Edward Soja(2000), mais aussi le secteur du tourisme. Dans cet article, la nouveauté géographique est d'ajouter les pratiques des individus, ce qui est peu développé dans les travaux des concepts de "l'urbanité" de Jacques Lévy et Michel Lussault : « *cette approche à partir de ces quatre attributs permet une lecture systématique de la dimension urbaine d'un lieu. Elle n'est cependant pas pleinement satisfaisante pour en comprendre toute la complexité, car l'une des dimensions est absente : celle des pratiques. En effet, l'urbanité ne relève pas seulement de la densité et de la diversité des réalités sociétales présentes à un*

endroit, mais plus fondamentalement de la manière dont les individus font avec ces éléments [...] »
 (Stock & Lucas, 2012, p. 17-18).

Alors parmi les théories de la révolution urbaine du tourisme nous retenons 'les pratiques' dans le concept de l'urbanité pour distinguer les différents lieux urbains par l'analyse des pratiques des individus : *«le concept d'urbanité sert à désigner la qualité urbaine différentielle des lieux géographiques en appréciant le couplage entre les quatre éléments fondamentaux que sont la concentration, l'hétérogénéité, la centralité et la publicité des réalités centrales en tant qu'ils sont agencés par les pratiques des individus.»*

“Le concept de L'urbanité ”	Michel Lussault et Jacques Lévy	Dimension urbaine d'un lieu : -la densité -la diversité => géographie quantitative (matérielle)
	Mathis Stock et Léopold Lucas	Dimension urbaine : -la concentration -l'hétérogénéité -la centralité -les pratiques des individus => géographie quantitative et qualitative (immatérielle)

Tableau 1 : l'évolution du concept de l'urbanité dans la géographie contemporaine

Source : personnelle basée sur l'article de la double révolution urbaine du tourisme

Avec cette évolution théorique de l'urbanité dans les études géographiques on a pu atteindre la thèse que la première révolution urbaine du tourisme est *«le développement des stations touristiques dans le monde»*. L'urbanité et les stations touristiques. Les propositions conceptuelles de Stocks et Lucas d'analyser un espace urbain quel que soit son caractère d'activité est de partir du concept de l'urbanisation et introduire le concept de l'urbanité : *« [...] inclure l'ensemble des changements participant d'une manière ou d'une autre à l'augmentation et à la complexification de l'urbanité. Le concept de l'urbanisation regroupe de ce point de vue des dynamiques différentielles et différenciantes : émergence de lieux dont la qualité urbaine varie (métropole, station touristique) et processus différents (urbanisation résidentielle, touristique, industrielle, politique, commerciale, etc.)* (Mathis Stock & Lucas, 2012, p. 19). »

Avec ces deux concepts se trouvent l'origine du constat et de l'analyse de l'équipe MIT que les stations touristiques sont un caractère spécifique des fonctions urbaines et des services de qualité métropolitaine peu diversifiées. Certes, la comparaison entre les métropoles et les stations touristiques est l'élément essentiel pour distinguer l'urbanité puisque parmi ces éléments essentiels figurent la densité et la diversité (Michel Lussault et Jacques Lévy, *op.cit*)

Et leur deuxième proposition est liée à la civilisation de loisirs et à la IV^{ème} modalité de l'urbanisation avec l'augmentation et la complexité de l'urbanité des villes par la centralité touristique des villes.⁸ On est alors en droit de se demander si cette hypothèse de complexité est essentiellement une complexité particulière des pratiques des individus contemporains ou de l'urbanisation et l'urbanité dans son ensemble ?

Répondant à Boyer, Stocks et Lucas disent que la civilisation de loisirs a déclenché des acteurs des villes qui ont changé l'urbanisation et l'urbanité avec l'émergence de nouveaux lieux touristiques lors des mutations des espaces urbains et du changement des valeurs économiques des quartiers.

Parallèlement l'augmentation des prix du foncier est influencée par les pratiques touristiques qui vont engendrer des phénomènes comme la "gentrification".

Nous assistons à la création d'une nouvelle notion, celle de "Dreamland", selon l'expression moderne. Il s'agit d'une révolution de la ville, différente de celle de la ville industrielle, ainsi que de l'évolution de la création de centralité des villes qui n'est plus que commerciale, administrative ou de loisir ; apparaît alors "la centralité touristique": « [...]la reconnaissance d'un centre par les pratiques touristiques - notamment dans le cas d'une configuration singulière : le centre d'une ville devenue ville « touristifiée » - pose notamment la question de l'émergence d'une nouvelle configuration urbaine suite à l'investissement par le tourisme. »(Mathis Stock & Lucas, 2012, p. 27).

En allant plus loin, dans son article « la troisième révolution », Philippe Violier développe que le tourisme est devenu totalement mondial, c'est-à-dire qu'il a touché une échelle au-delà de la ville et de la métropole de Mathis Stocks et Léopold Lucas, en ajoutant que le tourisme a évolué en passant d'un tourisme de masse à un tourisme de masse personnalisé.

Une similitude des concepts avec l'article cité ci-dessus est l'évolution des pratiques des individus qui appartiennent aux concepts de l'urbanité (Mathis Stock et Léopold Lucas op.cit) ; Philippe Violier a ajouté la diffusion de ces pratiques à l'échelle mondiale parmi les évolutions du tourisme:« [...] dans les hauts lieux où sont coprésents des touristes issus des différentes sociétés du monde, des manières d'habiter le monde très contrastées sont rendues visibles. Les individus fortement dotés en capital et en compétences, appartenant à des sociétés anciennement touristiques, qui circulent selon des pratiques relativement auto-organisées, se donnent à voir aux individus des sociétés émergentes.»

On peut ajouter que Philippe Duhamel précise que la troisième révolution du tourisme est une révolution urbaine que l'on peut observer par l'évolution urbaine, c'est-à-dire par les lieux et les territoires : «La troisième révolution touristique peut également être observée par l'évolution des lieux et territoires. L'époque contemporaine, depuis les années 1980, solde progressivement la conquête touristique du monde. L'écoumène touristique, c'est-à-dire l'espace habité temporairement par les touristes, est plus vaste que l'écoumène investi par les résidents, c'est-à-dire les habitants permanents. Aucun lieu n'échappe au tourisme. » (Duhamel, 2016).

⁸ Marc Boyer dans son livre «le tourisme de masse» : la seconde révolution touristique est au début XX^{ème} siècle

Enfin, on peut tirer de ces appuis que la révolution urbaine du tourisme des grandes métropoles a créé la révolution touristique mondiale par la mondialisation et la diffusion des pratiques des individus et l'augmentation des degrés de l'urbanité par les étrangers.

Est-ce que le succès du tourisme de masse vers un tourisme de masse personnalisé est une révolution urbaine du tourisme mondial par les évolutions de l'urbanisation et l'urbanité ?

1.2 - Point de départ de la réflexion, la thèse de " l'accueil massif des étrangers" :

Comme l'affirme Michel Lussault : *«Il est vrai que l'impulsion originelle de l'urbanisation massive tient pour beaucoup à l'arrivée de populations extérieures»* (Lussault, 2013, p. 67). Pour analyser l'accueil touristique, avant tout, il faut passer par l'historicité des «lieux touristiques» et «la massification». Le tourisme contemporain généralisé est d'abord un phénomène urbain dont la "massivité" est le phénomène déterminant : *«l'essor ne devint massif qu'avec des congés payés (1936 en France)»* (Merlin, 2000, p. 316). C'est grâce à la classe sociale⁹ moyenne et populaire des sociétés industrielles que le tourisme est généralisé : *«au cours du XIX^{ème} siècle, la « middle class », nouvellement constituée, adopte ce modèle qui "classe". Elle participe ainsi à l'émergence de la « leisure class » définie, nous l'avons évoqué, par Thorstein Veblen¹⁰. Ce début de démocratisation se poursuit par l'octroi d'acquis sociaux dont l'aboutissement sera, entre 1919 et 1939 dans les pays industrialisés, et, en 1936 en France, l'ouverture législative (la loi du 11 et 12 juin 1936 instaure 15 jours de congés payés annuels et la semaine de 40 heures), puis au cours des trente glorieuses, l'accès effectif au temps libre. Ce temps, conquis par les classes populaires, porte en germe le modèle touristique dit "de masse", terme désignant surtout un changement d'échelle de la pratique du tourisme.»* (Sicart et al. 2015, p. 42) Certains chercheurs ne prennent pas ce terme de "massif"! Si c'était de "la rareté", on ne créerait pas de l'urbain touristique ! Comme le montre Philippe Violier : *« Le succès du tourisme de masse est tel que dans les pays les plus riches, des taux de 70 % de la population qui y accède dans une année sont atteints, alors que 15 % y renoncent par choix, ne laissant finalement que 15 % de laissés pour compte, même si cela demeure insupportable pour les exclus. Mais ces résultats sont à peine atteints que déjà les critiques fusent. »* (Violier, 2016, p. 9).

Certes, l'analyse avec l'articulation entre l'urbain et la massification touristique est une réflexion nécessaire pour mieux comprendre la dimension et l'ampleur du tourisme contemporain car il faut partir

⁹ La conceptualisation et l'analyse concrète des classes sociales par Marx Weber.

¹⁰ *«Ayant plusieurs idées en commun avec Marx, Veblen lui reproche toutefois – entre autres – la portée prophétique de sa théorie, préférant une conception de théorie de la valeur et de la lutte de classe sans finalité objective, à l'image de la sélection naturelle de Darwin»* (Thorstein Veblen, « The theories of Karl Marx » [archive], *The Quarterly Journal of Economics*, volume 20, 1906).

Pour aller plus loin pour analyser l'historicité du tourisme et les classes sociales : il faut voir la théorie de la classe de loisir 1899 (du 19^{ème} siècle) de l'économiste et sociologue américain Thorstein Veblen (1857-1923).

de l'idée que "la massification" signifie "le succès" d'un phénomène quelle que soit sa nature mais surtout s'il est un phénomène lié aux profits économiques des pays, c'est "le progrès".

On a proposé d'étayer les deux périodes contemporaines du tourisme de 1950 et de 1980 à nos jours puisque ce sont des périodes comparables puisque le tourisme concerne une grande partie de la population, contrairement à la période de son invention où cela ne concernait qu'une minorité (les bourgeois et les aristocrates) ; leur hébergement était ponctuel puisqu'ils étaient hébergés dans la famille ou chez des amis. Cette idée n'est pas une dissociation entre le tourisme des élites et le tourisme de masse ; c'est la thèse de comparaison des pratiques entre deux périodes de société des travailleurs.

1.2.1 - Tourisme de masse et l'hébergement touristique : massification des hôtels et des stations touristiques ?

Il est vrai que le tourisme de masse est un sujet critique entre les géographes, certains considèrent que "la masse" est un point de vue positif et d'autres un point de vue négatif, c'est comme l'antithèse du tourisme. Dans son livre *«l'enquête sur le tourisme de masse : l'écologie face au territoire»* Florence Deprest s'appuie sur des chercheurs géographes et sociologues en étayant les thèses et les antithèses du tourisme de masse. D'ailleurs, nous avons choisi ici le terme de "la massification" pour désigner l'ampleur ou la propagation d'un phénomène socio-urbain mais ce n'est pas comme le terme de différenciation entre les socialistes et les libéraux : *« Ainsi, les pensées socialistes glorifient les masses et leur lutte libératoire : "solidarité amplifiée, force d'affranchissement, lever d'un humanisme nouveau"(Arturo Schwarz, 1986) mais ces bien-pensants échappent difficilement au clivage qui les renvoient au statut "d'élite révolutionnaire" : "les masses : ce qui est censé écraser ou du moins faire reculer le bourgeois ; les masses populaires apparaissent ainsi comme terme positif, du moins pour les apparatchiks, qui désignent de la sorte les travailleurs à manoeuvre, c'est-à-dire à manipuler : un terme du même acabit que le gisement de main-œuvre en quelque sorte. (Roger Brunet, 1992) »* (Deprest, 1997, p. 174) ou un terme qui désigne "la saturation" d'un lieu touristique. Les crises des lieux touristiques ne sont pas causées par le tourisme de masse mais par une mauvaise gestion économique. Les lieux sont présents dès le début de la révolution touristique des stations ; les crises ne sont pas le résultat d'un seul facteur qui serait le tourisme ; c'est un ensemble de facteurs et la complexité des évolutions de l'économie mondiale.

Parmi les chercheurs qui ont utilisé 'le tourisme de masse' comme un aspect négatif dans l'espace géographique, on peut citer les géographes Jean-Marie Miossec et Richard Butler. Ils caractérisent ce tourisme dans leurs modèles par la phase de saturation qui a engendré des effets négatifs comme la pollution, la fuite des touristes, etc... A l'heure actuelle, leurs théories ne fonctionnent plus car on devrait assister à la fin du tourisme. Or, comme le développe Philippe Violier : *«loin d'être moribond, comme l'affirme les tenants de la fin du tourisme , ou dépassé, comme le laisse penser l'expression "post-tourisme", le tourisme manifeste au contraire une dynamique de renouvellement dans un contexte qui demeure marqué par la division des temps issue de la révolution industrielle. »*(Violier, 2016, p. 11). Il ajoute : *«cet avènement d'un tourisme de masse à l'échelle planétaire induit un autre renouvellement*

qui agite les pratiques touristiques à travers les processus d'invention, d'imitation, d'hybridation, entre les sociétés de différents mondes » (.ibid.)

Certes, la fin du tourisme n'existe pas comme l'affirment J-M Miossec et R.W Butler dans leurs modèles (phase de structuration et phase de déclin) : il nous semble que c'est le contraire : il y a l'émergence de nouveaux modèles d'évolution comme l'affirme P. Violier, c'est l'émergence de la société-monde dans la troisième révolution industrielle.¹¹

J-M.MIOSSEC	R.W.BUTLER	P.VIOLIER
<p>Phase pré-tourisme</p> <p>Phase pionnière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Station pionnière • Relations population locale/touristes marginales • Phase de développement • Augmentation du nombre de touristes • Multiplication du nombre de stations • Création d'emplois pour la société locale <p>Phase d'organisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spécialisation et hiérarchisation des stations • Ségrégation spatiale du tourisme <p>Phase de structuration</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mono activité touristique • Dégradation de la ressource • Fuite des touristes : Costa Brava, Côte d'Azur, Floride 	<p>Phase d'exploration</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas d'impact économique et environnemental : Arctique Canadien, Amérique Latine <p>Phase d'implication</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progression lente du nombre de touristes • Implication de la société locale : Caraïbes, certaines îles du Pacifique <p>Phase de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progression rapide du nombre de touristes • Nombre de touristes = population permanente • Développement des investissements extérieurs • Présence de tour-operators : Afrique du Nord et de l'Ouest <p>Phase de consolidation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progression numérique des touristes • Ralentissement du taux de croissance <p>Phase de stagnation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stagnation du nombre de touristes : Costa Brava, certaines Îles Caraïbes, Côte 	<p>Invention du tourisme : révolution industrielle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de logique économique ; autoproduction • Autonomie des touristes mais petite frange de la société • Villégiature ; touristification des villes thermales • Quelques villas peu nombreuses <p>Tourisme de masse : État Unis C.1920 ; Europe C.1950 : consommation de masse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dualisme Méga TO/ TPE hyperspécialisées ; logique d'économie d'échelle sur la production des services dans la distribution • Société de consommation de masse ; généralisation des congés payés • Automobile grand public, avion, caravane ; camping ; structuration de l'offre ; industrialisation de l'offre • Métropoles touristiques et méga stations ; 1ère

¹¹ Le modèle d'évolution de tourisme est une courbe sinusoïdale ; il y a des hauts et des bas selon les facteurs mondiaux économiques ou politiques (crise économique ou crise politique de guerre) et non pas une courbe logarithmique.

	Méditerranéenne du Nord Phase de déclin <ul style="list-style-type: none"> • Saturation, pollution • Ressentiment de la population locale. 	mondialisation du tourisme ; diffusion spatiale dans le monde mais à partir de foyers européens et de pays neufs 3^{ème} révolution industrielle : <ul style="list-style-type: none"> • Société monde comme projet
--	--	--

Tableau 2 : ressemblances et différences de la lecture du modèle de mutation du tourisme par J-M.Miossec / R.W.Butler P.Violier

Source : (Deprest, 1997)et (Violier, 2016)

Finalement, nous restons sur les réflexions de l'équipe MIT qui a critiqué le modèle canadien de R.W. Butler et gardé l'éloge du tourisme de masse en passant de l'hôtel à la station touristique.

La dimension spatiale d'une installation temporaire lors d'un voyage n'est pas une question récente. En fait, c'est le contraire, l'émergence de cette pratique existe depuis l'antiquité. Sur l'opinion de Serge Perrot dans sa thèse *«rôle et fonctions de l'hôtellerie»*, Denis Perrin a déclaré que le voyage et les étrangers ont pris une place importante dans la civilisation grecque : « [...] *"les dieux grecs patronnaient de façon déterminante toute manifestation d'hospitalité" par le biais, en particulier, de Zeus Xénios, alias Jupiter l'Hospitalier ou "Jupiter protecteur des hôtes et des étrangers". Et de noter: "dans l'antiquité, le voyage acquit une valeur symbolique et mythique. L'hospitalité envers l'étranger quel qu'il soit avait force de loi"»* (Perrin, 1991, p. 7)

Au Moyen Age on assiste à une évolution dans les pratiques de l'accueil des voyageurs prise par les religieux chrétiens de l'Église pour minimiser les pratiques dite contre la religion. En effet, l'accueil se pratiquait dans des hébergements organisés dans des couvents ou des gîtes sous les règles de Saint Benoit. (Ibid.). La seule différence, c'est l'évolution des pratiques d'installation des voyageurs. Selon Denis Perrin on a connu l'installation des auberges mais c'était un choix contradictoire à celui de l'Eglise et après ce type d'accueil une nouvelle activité d'accueil a vu le jour par l'installation des hôtels avec la mutation d'un voyageur nomade qui amène son habitat avec lui vers un voyageur de passage. (Ibid.)

Jean louis Picherit a expliqué que cette période du Moyen Age a connu deux types d'hébergement d'accueil des voyageurs, l'hébergement non marchand traduit par l'hospitalité de l'Église et l'hébergement marchand par des laïcs qui, elle, présente une disparité entre les classes comme l'accueil des bourgeois pour les bourgeois. (Picherit, 2002)

Quelle mutation d'hébergement d'accueil des voyageurs a-t-on perçu après ces périodes ?

1.2.2 - Tourisme, urbanité et hôtel :

Dans son article : «la troisième révolution touristique », Philippe Violier reprend les idées de l'équipe MIT : « [...] *le guide touristique est inventé en 1830, comme genre littéraire et supprime le récit de voyage, les touristes s'approprient le chemin de fer vers 1850 pour remplacer la traction hippomobile, l'hôtel confortable remplace l'auberge infâme.* » (Violier, 2016, p. 5)

Certes, à la fin des temps modernes et au début de l'époque contemporaine on assiste en France à des mutations par le remplacement des auberges par des hôtels confortables. Comme l'explique Denis Perrin, cette mutation s'était déjà produite en Europe, surtout en Suisse et en Allemagne : «à la fin du Moyen Age l'hôtellerie suisse et allemande eut un réel succès grâce à son confort et à la qualité de son service.»(Perrin, 1991, p. 9)

Dans son livre «le tourisme de masse», Marc Boyer a pris le point historique pour expliquer les différentes pratiques d'accueil des voyageurs à partir du XVIII^{ème} siècle. Cet historien introduit un plus, c'est l'évolution du tourisme expliquée par l'évolution des moyens de transport en s'étendant peu sur les mutations urbaines (la disposition spatiale des unités de voyage de l'époque) tout en présentant tout de même des descriptions sur l'urbain de l'accueil des voyageurs et des touristes.

Unité d'accueil des voyageurs		
siècles	Auberge	hôtel
XVIII^{ème} siècle	-«Beaucoup de voyageurs, de tourisme ou de commerce, devaient supporter la promiscuité et l'inconfort des auberges qui logeaient d'abord des chevaux [...].à plusieurs, les voyageurs s'entassaient dans la même chambre, avec des inconnus, sans lieux dits d'aisance». (Boyer, 2007, p. 70) -les auberges s'installent à l'entrée des villes.	Absence d'hôtel
Fin XVIII^{ème} siècle	Fin des auberges	- Invention de l'hôtel fin XVIII ^{ème} -la nouveauté vient d'Angleterre fin XVIII ^{ème} : dans les grandes villes d'Europe, des entreprises avisées construisent des établissements vastes, au goût de nouveau, dotés de confort [...] (ibid.) -l'hôtel est bâti au centre des villes : «là où se trouve la vie mondaine, souvent à proximité de l'Opéra ou du théâtre, édifice nouveaux caractéristiques de l'urbanisme somptuaire de la fin du XVIII ^{ème} et du XIX ^{ème} », (ibid.)
Trente	-Les maisons de campagne et les	-La domination des grandes stations

glorieuses (1945-1975)	résidences secondaires. -Les petites auberges	-Le tourisme de masse caractérise aujourd'hui la civilisation des pays développés.
-----------------------------------	--	--

Tableau 3 : l'historicité et les mutations des unités d'accueil des voyageurs par Marc Boyer
Source : Marc Boyer (Boyer, 2007)

Pour exemple, nous avons pris le cas de Saint -Gervais en France entre 1830 et 1914 avec l'émergence de l'urbanité et la disposition des hôtels cité par Florence Deprest : «Le premier lieu touristique est le site touristique qui est un lieu que des personnes peuvent visiter mais sans y résider, faute de capacité d'accueil.il n'y a donc pas de touriste à proprement parler sur le lieu, seulement des visiteurs qui résident ailleurs et ne font que passer »(Botti, 2011, p. 64-65).

Dans quelle mesure cette affirmation s'applique-t-elle à Saint Gervais ? Saint Gervais a connu depuis 1830 une fréquentation des étrangers qui utilisent les ressources naturelles des eaux et de la montagne : «jusque dans les années 1830, baigneurs et touristes n'y feront que passer, mais à partir de cette date certains commencent à s'y installer. Ce changement de la pratique des étrangers va être la cause d'importantes modifications territoriales.» (Deprest, 1997, p. 105).

Saint -Gervais		Avant la présence des étrangers	Après la présence des étrangers et l'installation des hôtels
Urbanité	Urbanisation : - Concentration -Centralité	Dimension urbaine du Moyen Age : <ul style="list-style-type: none"> - Un bourg de la vallée. - Un centre de contrôle par la maison forte et le château - Une centralité des flux commerciaux transalpins. 	Dimension urbaine : 1880-1914 <ul style="list-style-type: none"> - De nouvelles constructions sont concentrées au nord du village et le chef-lieu dispose de cinq hôtels. - Une centralité par l'arrivée du train de Genève en 1850 Et en 1900 et 1908 une liaison par le tramway vers des lieux touristiques du Mont Blanc - Une technologie par la liaison d'une ligne téléphonique. - Le changement du centre du bourg : un centre municipal avec l'implantation de la mairie. - Aménagement de promenades et d'une nouvelle place, aménagement du champ de foire en promenade publique. - La commune obtient de l'État français le statut de station et le suffixe « les bains ». => Saint Gervais n'est plus un village même s'il n'est pas encore une ville, il est en mutation urbaine.
	Pratiques	<ul style="list-style-type: none"> - La population participe au mouvement général des hommes et des marchandises : des flux par l'émigration temporaire avec le colportage d'étoffes de laine, de toile et de soie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Installation des étrangers saisonniers : seul le baigneur dans l'établissement thermal est logé. - Les étrangers hors thermes se débrouillent pour chercher un hébergement de séjour :

			«c'est à cette époque que le premier guide Joanne de la Suisse recense les quatre premiers hôtels à Saint-Gervais» (Deprest, 1997, p. 110)
--	--	--	--

Tableau 4 : les mutations urbaines et de l'urbanité par le tourisme (fin des temps modernes (~1492-1789), début de l'époque contemporaine) étude de cas à Saint-Gervais

Source: (Deprest, 1997)

Cette analyse de cas montre que les enjeux touristiques font les mutations urbaines et l'urbanité d'un lieu. En fait, le changement urbain se produit par l'augmentation du nombre des bâtiments (*entre 1890 et 1910 la construction de 160 bâtis à vocation touristique* (op.cit)) avec l'aménagement des espaces publics pour des finalités d'excursion ; apparaissent alors de nouveaux lieux touristiques nommés 'les stations' par l'État Français ; cet espace est important pour expliquer par la suite les périodes de la révolution urbaine du tourisme.

La création des hôtels représente un investissement avec la spécificité du passage des hôtels de luxe dans la période du 'tourisme rare' à des hôtels de catégorie allant de une à quatre étoiles et de luxe. En effet, c'est l'évolution d'une hôtellerie indépendante à une hôtellerie de chaînes volontaires et de chaînes intégrées mondialisées dans les grands centres urbains.¹²

Depuis les années 70, de nombreux investissements publics et privés ont vu le jour et ont joué un rôle important dans l'augmentation du produit national. Prenons l'exemple de la France comme repère, puisque notre thèse est une thèse francophone : « [...] la place des hôtels et restaurants dans le produit national brut est passée de 1.8% à 2.23% entre 1970 et 1980. Les comptes de la Nation révèlent par ailleurs qu'en 1979, par exemple, cette branche (hôtels, restaurants et cafés étant mêlés dans les statistiques du fait de leur parenté) bénéficiait d'une production de 82,3 milliards de francs et employait aux alentours de 2,7% de la population active totale, ce pourcentage étant resté stable tout au long des années 70 et début des années 80 » (Perrin, 1991, p. 14). Cette expansion du tourisme a modifié les pratiques pour rechercher un hébergement pour passer un séjour de vacances. Par exemple, à la fin des années 80, le premier mode d'hébergement de vacances était chez les amis et les parents, puis venaient la tente et la caravane et en troisième position les locations (Perrin, 1991). La création des hôtels et des espaces touristiques engendre automatiquement un mode d'hébergement d'accueil par la location chez la population locale. Ce dernier mode d'hébergement dynamise l'urbanité par le mélange des pratiques des étrangers et de la population locale. Cette tendance en France a gardé son poids même dans les dernières années ; en 2014-2015 la location meublée représente 10,5 % pour un total de 29,8 % en ce

¹² Parmi les 200 premières chaînes intégrées mondiales classées, la première est en 1989 Holiday Corp. (Promus Cos.) : 370 081 chambres et 1 900 hôtels

qui concerne l'hébergement marchand ; l'hébergement en famille est de 47,1% pour un total de 70,2% en ce qui concerne l'hébergement non marchand (voir tableaux 6 et 7).

Mode d'hébergement	1987	1988	1989
hôtel	7.5	7.6	7.9
Location	14.6	16.8	16.0
Résidence secondaire	10.4	9.4	9.3
Parents et amis:			
Résidence principale	28.6	28.6	29.8
Résidence secondaire	10.2	11.0	10.9
Tente et caravane	20.0	19.2	18.3
Auberge de jeunesse	0.4	1.0	0.8
Village de vacances	4.7	4.4	5.3
autres	3.6	2.0	1.7
Ensemble	100.0	100.0	100.0

Tableau 5 : répartition des séjours de vacances d'été des français(en France) selon le mode d'hébergement en %

Source : INSEE par (Perrin, 1991)

	Répartition des voyages (en%)	Répartition des nuitées (en %)	Durée moyenne du voyage (en nuitées)
Hébergement marchand	29.8	33.7	6.0
hôtel	9.9	5.5	2.9
camping	5.4	8.7	8.4
Location meublée ou chambre	10.5	14.4	7.3
Hébergement non marchand	70.2	66.3	5.0
Résidence secondaire du foyer	9.5	16.7	9.3
Famille	47.1	39.6	4.4
amis	11.5	8.0	3.7
France métropolitaine	100.0	100.0	5.3

Tableau 6 : mode d'hébergement des personnes de plus de 15 ans qui résident en France métropolitaine lors d'un voyage personnel en 2014

Source: Memento du tourisme,DGE,2015 (Mathis Stock et al., 2017)

1.2.3 - Station touristique et urbanité :

La spécificité d'appréhender les stations touristiques, ces lieux qui ont été construits essentiellement pour 'le touriste', est un exemple permettant de mieux comprendre le concept de lieu touristique développé par Knafou, Stock et Coëffé¹³. C'est un lieu spécifiquement construit dans un terrain vierge de nature paysagère riche, prêt à être aménagé, différent des lieux touristiques qui sont construits à partir des villages. Comme l'affirment Mathis Stock, Vincent Coëffé et Philippe Violier : *« nombre de lieux touristiques ont certes émergé à partir de noyaux villageois comme Chamonix, Saint-Moritz, Megève, Juan-les-pins ou encore Saint-Tropez. Mais un très petit nombre d'entre eux a été urbanisé à partir d'espace non appropriés, délaissés, dévalorisés : ce fut le cas d'Arcachon (à partir du milieu du XIX^{ème} siècle) par exemple ou des stations littorales du Languedoc-Roussillon (dans les années 1960-1970) »* (Mathis Stock et al., 2017, p. 387)

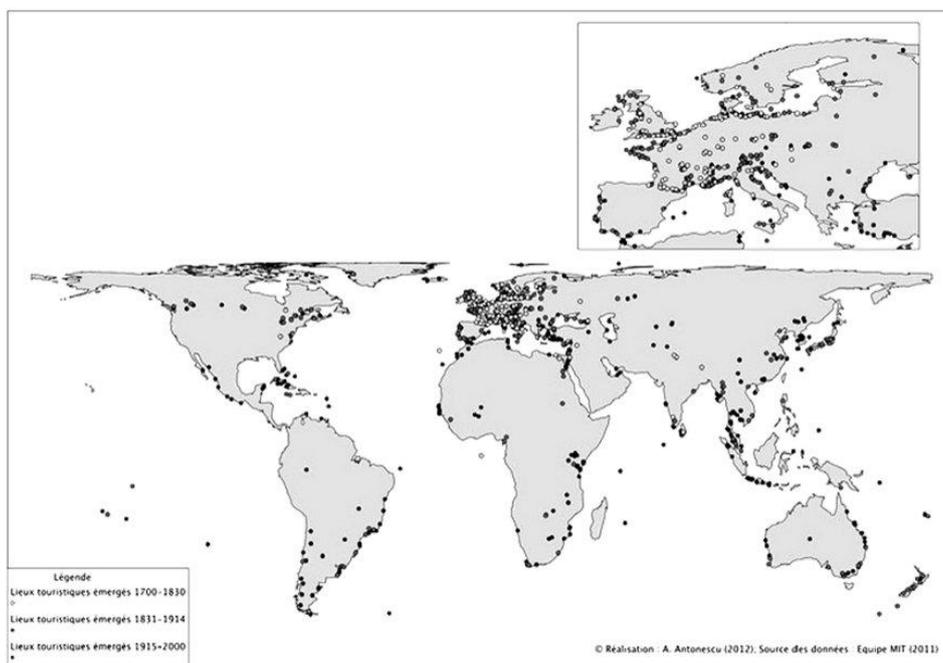
Pour mieux appréhender cet espace touristique, nous allons commencer par étudier l'exemple de l'analyse des 'stations balnéaires' en Angleterre, puisque c'est la situation la plus ancienne, en nous appuyant sur l'article *« la double révolution urbaine de tourisme »* de Mathis Stock et Léopold Lucas. Les stations en Europe datent de 1800.

Selon ces deux chercheurs, l'historicité des stations est basée sur les études de Walton en Angleterre. Nous verrons par la suite pourquoi le choix d'une telle étude de cas pour montrer la valeur urbaine de ce lieu touristique.

La réponse, c'est le nombre important de créations de stations dans une période où le tourisme est encore 'rare'¹⁴. Certes il s'agit d'un essor et d'une stratégie de modernité de l'ère précédente. Walton (1983) a archivé les données chiffrées : *« entre 1851 et 1881, le nombre de stations balnéaires s'accroît de 71 à 106. »* (Mathis Stock & Lucas, 2012, p. 20). Ce processus de "massification" des stations est un essor d'origine européenne (voir carte : Stock et Antonescu, 2011) qui va être propagé par la suite à l'échelle mondiale. Certes c'est la cause du succès du développement urbain où les villes changeaient et se créaient non seulement avec l'industrialisation mais encore avec la touristification.

¹³ Voir chapitre XI: la qualité des lieux touristiques: lieux communs, lieux urbains

¹⁴ Avant 1910-1915, en termes quantitatifs, le tourisme est un phénomène restreint: "tourisme rare" selon la formule de Marc Boyer (1982). (Florence Deprest, 1997)



Carte 1 : Les différentes dates d'émergence des lieux touristiques 1700-2000

Source : Source : Stock et Antonescu, 2011 par l'équipe MIT

Par ailleurs, on assiste à une urbanité spécifique des stations, une centralité de services, que l'on trouve habituellement dans les grandes villes, avec une fonction urbaine faible. Les pratiques des populations locales se situent entre des activités urbaines et rurales permettant la confrontation avec les pratiques des étrangers.

À partir de 1980, cette stratégie de stations touristiques émerge au niveau mondial : «à partir de 1980, un champ mondial émerge avec des flux multiples entre les États-Unis et l'Europe, l'Europe et l'Asie, l'Asie et l'Europe, les Caraïbes, les îles tropicales, etc. Pour certaines stations touristiques, ceci signifie une concurrence au niveau mondial, et non plus au niveau national. » (Mathis Stock et al., 2017, p. 334)

Où vont les révolutions urbaines touristiques d'aujourd'hui hors des changements technologiques du transport?

1.2.4 - Tourisme post-masse et innovation numérique : ¹⁵

Nous travaillons toujours à partir de l'argumentation de Marc BOYER dans son ouvrage «*le tourisme de masse*», celle de Philippe Violier dans son article «*la troisième révolution industrielle*» (Violier, 2016) et celle de Mathis Stocks et al. dans leur ouvrage «*Les enjeux contemporains du tourisme : une approche géographique* » (Mathis Stock et al., 2017). Ces chercheurs ont résumé que la dimension technique de la troisième révolution industrielle est sans doute « l'Internet » avec une révolution de dimension spatiale

¹⁵ Le groupe des quatre entreprises les plus puissantes d'internet Gafa (Google, Apple, Facebook et Amazon).

du tourisme par l'apparition de nouveaux foyers touristiques. En fait, tout d'abord, on ne peut pas oublier qu'avant « l'Internet » il y avait la diffusion des informations par les médias (presse, radio, télévision etc.), et parmi ces informations, la publicité du tourisme. « Dès lors que les médias exercent un rôle important vis-à-vis des touristes, il est légitime d'apprécier la nature et la force de ce lien. Le schéma de base, découverte d'un lieu-artialisation-médiatisation-mobilités touristiques, amène une première interrogation sur la liberté du touriste dans son choix de destination. D'autant que ce schéma a sans cesse été renouvelé et amplifié par la diversification des médias, comme la floraison des émissions de télévision voire des chaînes spécialisées dans les voyages, ou la multiplication des rubriques voyages dans la presse ou des magazines spécialisés » (Violier, 2007a, p. 18).

Le lien entre le touriste et les médias était important dans les intentions du choix des destinations même s'il y a l'hypothèse que l'image donnée est trompeuse, ou pourrait-on dire gonflée, pour attirer plus de mobilité. Par ailleurs, aux spectateurs et aux lecteurs à la recherche d'un séjour touristique, les médias présentaient les destinations les plus fréquentées et à la mode, éveillant le désir du lecteur : *« Dans les pays émergents, le désir de tourisme serait le deuxième souhait après celui de posséder une voiture, ce qui promet des flots importants de touristes chinois ou indiens ou brésiliens qui, à leur tour, devraient imiter les touristes occidentaux »* (Viallon, 2013, p. 5). Certes, ces médias présentent toutes les facilités de la vie quotidienne dans cet ailleurs, en dehors du quotidien habituel, dans les hébergements, les restaurations, les activités ou même les pratiques de loisirs avec des prix qui attirent. Comme le précise Philippe Violier, *« les médias participent donc de cette organisation du système touristique qui permet d'aller habiter temporairement ailleurs. Dès lors, les médias ou les émissions et rubriques spécialisées respectent une structure duale. Après une présentation poétique voire lyrique des avantages de la destination, un énoncé plus technique et sans fioriture décrit les moyens d'y aller et de s'y tenir : hébergements, restaurants, mais aussi taux de change, usages locaux, etc. Et, de ce point de vue, il y aurait aussi à analyser la propension de certains journalistes chargés de ces rubriques à nous recommander les palaces les plus chics où la moindre chambre est louée à un tarif proche du SMIC. »* (Ibid., p.25)

Le livre *« l'invention du monde : une géographie de la mondialisation »* présente au chapitre 3 un autre regard géographique qui part des mobilités et des distances en abordant les télécommunications : *« le partage de l'information est une réalité immatérielle et une réduction des distances : si la mobilité est difficile à cartographier parce qu'elle répond avant tout à des logiques de réseau, la télécommunication, comme modalité de gestion de la distance, ajoute à cette difficulté celle de la prise en compte de l'immatérialité. »* (Lévy, 2008b, p. 91). En effet, en plus de l'avantage des médias, des radios ou télévisions, nous avons assisté à la révolution technologique de la communication par Internet. À partir des années 2000 tout a basculé.

Cette différenciation entre média et Internet est expliquée par Patrick Poncet, Dominique Andrieu et al., sous la direction de Jacques Lévy *« Internet est un média, probablement il est un moyen de la médiation entre les individus, mais il échappe aux lectures classiques des médias, qui associent généralement une technique, un usage et un public. Les fondements d'Internet sont tels qu'ils autorisent des relations et*

*des usages d'une diversité peu adaptée à la définition d'un média [...] . A défaut d'être un média, Internet est certainement une médiation» (Lévy, 2008b, p. 119) et de rajouter aussi qu'Internet est une technique et non pas un réseau . Cette nouvelle technologie va-t-elle exercer des changements et des évolutions dans les mobilités et les pratiques des voyageurs ? Et cette autre question : va- elle jouer sur les intentions des voyageurs dans le choix des destinations, des lieux de fréquentation, en étant semblable aux effets des romans, des médias, de la télévision et de la radio ? On peut lier par exemple les médias touristiques et les inventions de la communication touristique, en supposant qu'elles peuvent jouer un rôle et être une porte pour étayer l'importation des pratiques, comme l'explique Philippe Viallon à propos de la communication touristique : «*La communication touristique est aussi un exemple particulièrement intéressant de communication interculturelle. La dimension interculturelle du tourisme reste un domaine largement inexploré. Les liens entre le développement du tourisme dans les pays occidentaux et l'importation massive de pratiques culinaires issues des pays visités restent encore à analyser ; la part de la connaissance directe de l'Autre, malgré tous les obstacles de la culture et de la langue, dans les représentations individuelles et sociales, est encore à étudier (par exemple, le tourisme des voyages linguistiques des jeunes et la vision de l'Europe qui en découle).*» (Viallon, 2013, p. 6-7)*

Il nous faut encore aborder les moyens de transport de l'information qui gèrent les flux et les distances matérielles entre les lieux du monde ; Internet réduit les distances puisqu'en une fraction de seconde on peut envoyer un e-mail dans des lieux différents ou même écrire sur les réseaux sociaux. Cette innovation mondiale en informatique et l'émergence d'Internet a fait apparaître des sociétés privées telles Google¹⁶, Yahoo, Amazon etc ; ce sont les plus utilisés et consultés dans le monde. Par ailleurs, leur influence sur les individus et les sociétés en terme économique, culturel et même politique change les sociétés.

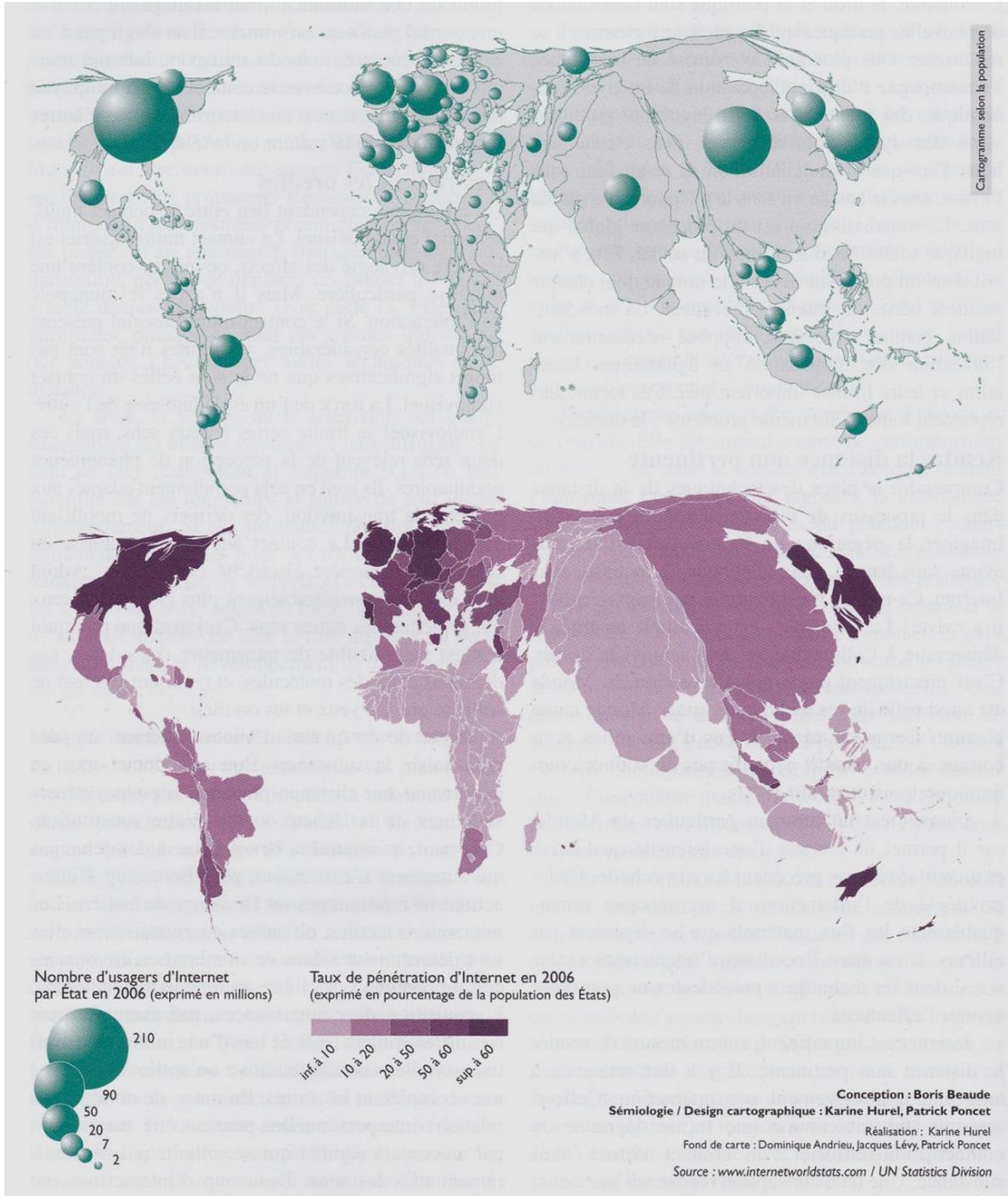
Nous nous focalisons sur le domaine du tourisme, la dualité entre tourisme et Internet ces deux entités avant tout mondiales qui ont opéré une révolution par l'apparition de nouveaux sites sur Internet dans le domaine du tourisme ; la réservation hôtelière a même évolué vers de nouvelles pratiques de réservation entre particuliers. A partir de 2007, la plateforme américaine Airbnb est devenue une entreprise importante parmi les autres grandes entreprises de l'économie numérique et a pris une ampleur mondiale. En effet, le tourisme résidentiel des sociétés est devenu un marché que certains économistes classifient dans l'économie dite collaborative ou d'hospitalité. « [...] c'est un succès planétaire pour la société: 40 millions de voyageurs ont utilisé Airbnb depuis 2008 (dont 15 millions en 2014), chaque soir 400 000 personnes passent la nuit dans un logement Airbnb et Paris est la première ville Airbnb au monde avec plus de 50 000 annonces.» (Giacalone & Ferrary, 2016, p. 24).

Nous sommes dans une nouvelle ère de tourisme traduite par la révolution du choix. Est-ce que cette pratique touche vraiment tout le monde, les pays développés et les pays en voie de développement ? « La majorité de l'humanité ne dispose pas des moyens économiques ou culturels suffisants pour

¹⁶ Google disposait en octobre 2006 d'une capitalisation boursière supérieure à celle de Renault, Peugeot, Danone, Carrefour et l'Oréal réunis, quinze fois supérieure à celle de General Motors. (Lévy, 2008b, p. 114)

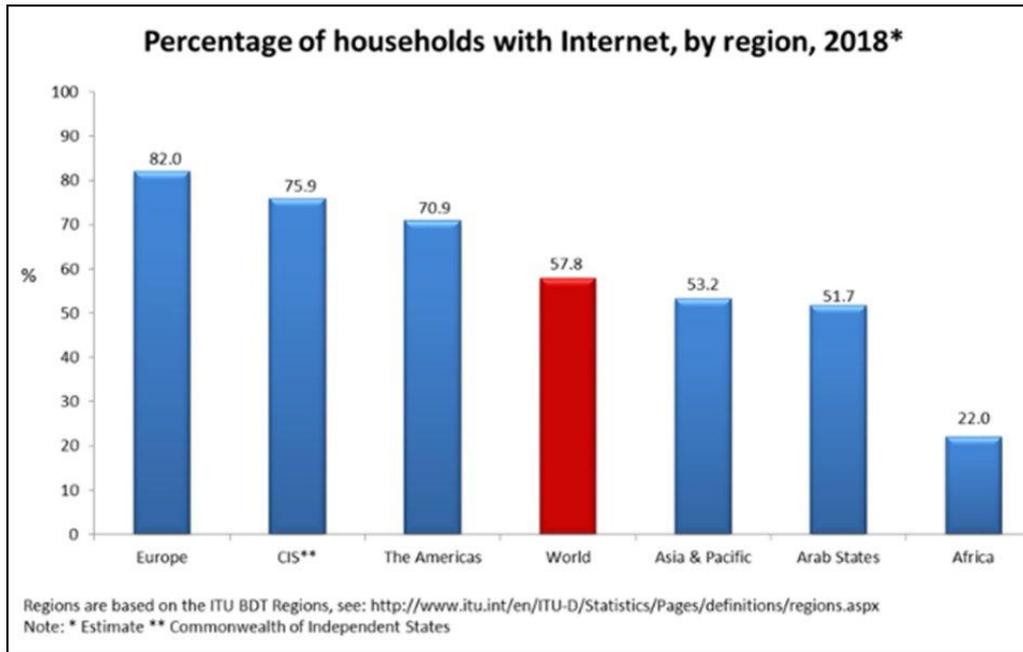
exploiter le potentiel d'Internet » (Lévy, 2008b, p. 122). *La validité de cette citation est développée dans le livre « l'invention du monde : une géographie de mondialisation » sous la direction de Jacques Lévy qui lie 'l'Internet' à 'la distance' et 'l'interaction'.* Mais il ne faut pas négliger qu'Internet est avant tout une technologie d'infrastructure. Qu'en est-il alors des lieux qui ne disposent pas de cette structure qui est devenue mondiale. La réalité de la disparité entre les pays, surtout entre les pays 'riches' et les pays 'pauvres' est mise en évidence par la carte 2 issue de l'opus cité en utilisant deux indicateurs le taux de pénétration d'Internet et le nombre d'utilisateurs d'Internet à l'échelle mondiale par État.

Cette étude cartographique de l'année 2006 montre clairement que les pôles et la concentration des espaces qui sont en interaction avec une société libre sont en Amérique du Nord, en Europe et en Russie alors que le continent africain, dont les pays du sud méditerranéen ont la plus faible connectivité. A cette époque, les auteurs établissaient un lien entre le degré de connectivité et la liberté de la société du pays.



Carte 2 : l'inégalité d'appropriation d'Internet en 2006

Source : (Lévy, 2008b)



Graphique 1 : taux de pénétration d'Internet par ménage selon les régions dans le monde 2018

Source : L'Union Internationale des Télécommunications (UIT)

Prenons l'exemple d'Airbnb qui est contrôlé en France par la loi ALUR. Est-ce que c'est le cas dans d'autres pays en voie de développement ? Sinon est-ce qu'il y a d'autres activités et pratiques ? Est-ce qu'Internet joue un rôle important dans les mobilités, cela varie-t-il selon les pays ? La présente thèse va répondre partiellement à cette question en prenant une étude de cas précis en Tunisie. Un exemple du continent africain et du bassin du sud méditerranéen où l'appropriation d'Internet est faible par rapport aux autres pays développés.

Conclusion chapitre 1 :

Dans le développement théorique, après avoir porté un regard critique sur les concepts qui précisent la révolution touristique et son évolution historique en insistant sur le concept de l'urbanité pour montrer la révolution touristique urbaine, nous nous sommes arrêtés sur la condition de "massification", ce terme qui a fait le succès des lieux et des pratiques des individus en mouvement.

Même s'il y a aujourd'hui du Big Data touristique comme le montre Saskia Cousin et Bertrand Réau : *«Qu'il s'agisse de mobilités internationales ou très locales, les chercheurs disposent de nouvelles bases de données constituées des milliards de traces laissées par les touristes sur les médias et les réseaux sociaux numériques dédiés : c'est le big data touristique. D'un point de vue scientifique, pour être considérées comme big ou « massives », les données numériques doivent posséder cinq caractéristiques (les 5 V) : le volume, la variété, la variabilité, la vélocité (des nouvelles données apparaissent continuellement) et la véracité. Les données issues des réseaux sociaux à usage touristique correspondent parfaitement à ces caractéristiques (Saskia Cousin et al.(2016) .»* (Cousin & Réau, 2016, p. 25).

Par ailleurs , pour montrer une nouvelle ère de révolution touristique numérique, il faut tout d'abord commencer par quantifier classiquement la massification des lieux et par la suite comme le proposent les auteurs (op.cit) *«Les chercheurs doivent collecter ces données complexes via diverses techniques de crawling, les compléter grâce à des algorithmes d'apprentissage, puis les traiter avec des méthodes spécifiques au big data : cloud computing, data mining, graph analysis, knowledge discovery, nouvelles bases de données, opinion mining, etc.»*(Ibid.).

La quantification classique et la possibilité de calculer "la massification " par les degrés de la touristité des lieux.

Selon Olivier Dehoorne, Philippe Duhamel, Jean -Christophe Gay et al. *«On peut appréhender la touristité des lieux touristiques de façon différentes: par la valeur absolue des arrivées touristiques; par la valeur relative des arrivées touristiques par rapport au nombre d'habitants (nombre de touristes/nombre d'habitant) ou, mieux, par un indice de spécialisation touristique* $(I) = \frac{tour_i/pop_i}{tour_{tot}/pop_{tot}}$, à

l'instar de ceux utilisés en géographie urbaine ; par la fonction touristique des lieux, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de lits touristiques et le nombre d'habitants.» (Dehoorne et al., 2003, p. 132)

Rajoutons ce qu'indique Laurent Botti dans son livre : *«pour une gestion de la touristité des territoires »: «la touristité d'un territoire dépend donc tout d'abord de son attractivité ; cette dernière pouvant d'ailleurs constituer un surprofit ou au contraire une difficulté à surmonter une destination compétitive, c'est donc d'abord une destination attractive et même les projets concernant des équipements supports (hébergement, restaurants, centre de loisir...) se réalisent sur un territoire qui, tout en étant plus ou moins attractif, déterminera en grande partie la nature et le succès du projet* (Pagnon -Maudet,2007)» (Botti, 2011, p. 86).

Va-t- on vers une époque de massification hétérogène par les Big Data ?

Chapitre 2 : L'approche sociogéographique de la mobilité mondiale se limite-t-elle au seul mouvement matériel ?

Chapitre 2 : L'approche sociogéographique de la mobilité mondiale se limite-t-elle au seul mouvement matériel ?

Introduction Chapitre 2 :

Actuellement nous sommes dans un monde de développement de réseaux de transport et de liaison entre les pays et les nations. On assiste à des hyper-mouvements d'affaires, de loisirs, de sports, de migrations, de nomades, d'excursions ; comment peut-on localiser tous ces mouvements et les caractériser ?

Il faut d'abord décrypter les différents concepts qui sont liés aux mouvements de l'individu dans son espace et dans le monde ; sans ce déchiffrement le propos se perd dans la généralité des choses. Commençons donc par comprendre les spécificités des éléments qui sont complexes et liés entre eux. Sortir de la généralité est un acte primordial. Ainsi, nous avons commencé dans le premier chapitre à présenter la réalité du tourisme, son espace et son urbanité. Mais dans cet espace touristique est-on sûr qu'il existe que des touristes ? Nous proposons une deuxième partie qui développe "**les mobilités des individus**" pour mieux cerner la réalité de nos espaces d'étude de cas réels, selon la typologie des lieux. Chaque lieu est caractérisé par sa propre empreinte même s'il existe des analogues mouvements de nature mondiale.

Dans la deuxième partie nous aborderons l'Exemple des débats sur les statistiques du tourisme: «*observer, compter et classer*» dans le livre : « *sociologie du tourisme* » de Saskia Cousin et Bertrand Réau (2009). Ces chercheurs ont mis plus profondément en évidence les mouvements des individus par les mobilités. Ce regard sociologique a été publié en 2016. Mais, bien avant cette date, on trouve des géographes et des géographes du tourisme qui perçoivent le même débat. Selon Saskia Cousin et Bertrand Réau, la statistique des enquêtes internationales sur le tourisme est hétérogène : «*les statistiques au plan international sont particulièrement hétérogènes : les méthodologies varient selon les pays (enquêtes par sondages aléatoires ou méthode des quotas, au lieu du domicile ou aux frontières) et au sein de chaque pays, comme c'est le cas en France. Les phénomènes étudiés (la durée des séjours touristiques va de un à cinq jours, les tranches d'âge ne sont pas unifiées), les catégories de déplacements (de tous types ou uniquement les voyages d'agrément) et les populations (immigrés compris ou non) sont divers [Py, 2007]*» (Sociologie du tourisme, 2016., p. 21). Cette réalité statistique a nécessité la rectification des définitions de tourisme par l'Organisation Mondiale de Tourisme (OMT).

Pierre Merlin livre un regard géographique sur les statistiques dans le monde de tourisme dans son livre «*géographie humaine*» publié en 2000 expliquant que les données statistiques sur le tourisme sont fragmentaires : «*les statistiques des lieux d'hébergement sont incomplètes et comprennent des nuitées à l'occasion de voyages non touristiques (professionnels notamment). Celles des modes de transport sont*

inutilisables ; pour cette même raison .la fréquentation de certains sites ou monuments ne permet pas de reconstituer des flux de touristes.» (Merlin, 2000, p. 315).

En 2003, les géographes de tourisme Olivier Dehoorne, Philippe Duhamel, Jean Christophe Gay et al. écrivent : *«L'approche statistique de l'OMT est des divers organismes nationaux en charge de la comptabilité touristique n'appréhende donc que la partie émergée de l'iceberg. De plus, la distinction entre touriste international et touriste national n'est pas toujours clairement établie: les statistiques touristiques de DOM-TOM par exemple, enregistrent les voyageurs français comme des touristes internationaux, alors qu'ils circulent dans le même espace national. Le cas des travailleurs immigrés en vacances dans leur pays d'origine pose un problème similaire. Ils sont souvent classés comme touristes internationaux par les statistiques de leurs pays de résidence mais comme nationaux par celles de leur pays d'origine»(Dehoorne et al., 2003, p. 16-17).*

Les failles dans la statistique mondiale ou locale du tourisme nous obligent à faire un détour dans la réalité des mobilités pour mieux les cerner et surtout protéger le vrai caractère du voyageur afin de mieux le classer.

Les trois citations précédentes montrent qu'il n'y a pas un seul problème dans les enquêtes statistiques. On trouve qu'il y a un mélange entre le touriste international et national et entre les touristes et les voyageurs d'affaire dans un même lieu touristique.

L'objectif de ce chapitre est de faire une entrée par la saisie pragmatique de la mobilité des voyages et les déplacements hors espace quotidien à l'échelle de "l'individu" et de passer de la logique d'une géographie matérielle à celle d'une géographie immatérielle pour bien localiser le cadre théorique du sujet de la thèse pour ne pas présenter par la suite des résultats incomplets ou contradictoires. La première section explique la diversité des mobilités des individus pour bien saisir les terminologies en commençant par la migration. La deuxième section montre que le voyage fait partie du concept de la mobilité. De plus, le concept de la mobilité dans cette situation d'une statistique incomplète est une piste pour cerner les mouvements des individus et de bien les comprendre. En fin de ce chapitre la conclusion montrera qu'en plus de la distinction entre les différentes mobilités des individus s'ouvre une piste d'ouverture d'un troisième chapitre qui portera sur le concept de l'habiter et les pratiques pour étayer et collecter plus de détails qualitatifs à l'échelle de l'individu en mouvement, principalement pour connaître ses pratiques hors lieu quotidien de domicile vers un autre lieu hors quotidien avec l'apparition de nouvelles pratiques quotidienne de séjour.

2.1 - La mobilité mondiale entre migration et frontières :

L'évolution vers la mondialisation et le défi d'une meilleure connectivité entre les pays et les nations pour partager les biens et les valeurs ont provoqué un monde en mouvements. Parmi ces mouvements on trouve les migrations, les cadres internationaux, les étudiants internationaux, les réfugiés, les touristes, les diasporas, etc...

L'expansion des mouvements internationaux a engendré la mise en place d'organisations mondiales¹⁷ pour mettre les pays sous les mêmes codes et les mêmes conditions vers une meilleure gestion des flux. Les économistes observent la mobilité internationale surtout du côté matériel, c'est-à-dire du point de vue du monde de l'entreprise en mesurant, par exemple les mouvements des capitaux, et pour certains l'étude des salariés expatriés (Cerdin, 1999) ou détachés. Est-ce que l'étude des mobilités internationales se résume à ces seuls aspects matériel et économiques ?

Dans la mouvance de certains chercheurs en géographie, Michel Lussault affirme que le droit à la mobilité est un droit générique qui enveloppe d'autres droits qui concernent le logement, le transport, la santé et l'éducation ; il cite l'exemple de la mobilité de migration, «L'UNESCO s'est emparé depuis longtemps de cette question en se focalisant sur sa dimension migratoire. Dans ce cadre, le droit à la mobilité consiste à pouvoir migrer sans entrave». (Lussault, 2013). Dans sa thèse il a voulu montrer la valeur de la liberté dans les mouvements des individus et a fait l'éloge de François Asher qui a formalisé ce droit générique de donner aux individus la capacité d'accéder à des biens publics communs ou privés. En insistant sur la question de la liberté dans les mobilités, il dit qu'«une grande majorité d'individus aspire à la mobilité : ils estiment qu'elle est une condition de réalisation de l'existence et d'affirmation de la liberté» (Lussault, 2013).

Michel Lussault a mis en valeur la mobilité des migrations en s'appuyant sur la position de l'UNESCO concernant le droit à la mobilité. La mobilité mondiale englobe de nombreux mouvements dans l'espace ; en ce qui nous concerne, nous allons prendre le système de la mobilité de migration et la mobilité des frontaliers comme un exemple majeur pour appréhender les principaux types de systèmes de mobilité mondiale et pour pouvoir saisir et différencier les divers types de mobilité.

Il faut enfin prendre en compte le fait que considérer les mouvements des touristes c'est appréhender un ensemble de mouvements mondiaux. Jacques Lévy a ajouté aux variables des migrations internationales celle des arrivées de touristes : «deux variables ont été retenues en vue d'apprécier à quel point les sociétés nationales sont concernées par la mobilité : les migrations internationales, d'une part, et les arrivées de touristes, d'autre part.» (Lévy, 2008b). Nous nous proposons plutôt d'expliquer la mobilité internationale d'une autre manière, sans écarter les touristes de la mobilité internationale, mais nous prendrons une autre entrée, celle des voyages.

¹⁷ Les grandes organisations internationales: ONU ; OIM (l'Organisation Internationale pour les Migrations) et OMT (l'Organisation Mondiale de Tourisme)

2.2 - Mobilité internationale comme migration :

Pour expliquer la migration, il nous semble primordial de passer par la mobilité internationale des individus. La consubstantialité de la migration et de la mobilité internationale est nécessaire pour expliquer la nature des mouvements mondiaux et différencier entre tous les types de circulations sur la planète.

On ne peut pas nier que depuis les réflexions classiques en géographie, la mobilité internationale est consacrée essentiellement à l'étude de l'individu émigré. Doit-on qualifier cet individu de migrant international ou le considérer comme immigrant dans un lieu précis ? Cette perception de la migration peut susciter des réflexions citriques, voire péjoratives ou le contraire. Parmi les chercheurs qui notent l'aspect négatif de ce genre de mouvement, Michel Serres dit que les mouvements des individus créent des problèmes sociaux ou engendrent une gêne sociale comme la différence : *«je n'invente rien qui ne soit déjà dans Homère ou l'Exode, je parle aussi de ceux que je vois tous les jours, devant moi, sur le trottoir. Diaspora. Marins grecs sans le sou, irlandais affamés, italiens dépenaillés, familles juives pourchassées, boat-people désespérés courant de Paris à Vladivostok et Valparaíso. Romanichels, ils habitent le passage. Combien d'errants sur la terre, par rapport au nombre d'habitants? De ces deux populations, laquelle fait vraiment l'histoire?»*(Serres, 2011)

D'autres chercheurs considèrent que la migration internationale est le fruit des inégalités entre le sud et le nord, *«le moteur du processus de l'émigration semble se trouver dans les conditions de vie précaire de migrants majoritairement membres de milieux populaires de leurs pays d'origine»* (Bréant, 2015).

Si on prend l'histoire récente, dans les années soixante, on a vu une importante mobilité internationale des classes populaires vers les pays développés, ces derniers allant chercher une main d'œuvre pas chère dans les pays plus pauvres, main d'œuvre souvent non qualifiée et qui se contentait de conditions de vie précaires. En ce qui concerne l'Europe, c'était, pourrait-on dire, une migration du sud vers le nord.

Au vingt et unième siècle, la réalité a bien évolué. Même s'il y a toujours le déplacement « sud – nord » de personnes peu qualifiées en quête d'une meilleure existence, mais qui ne sont plus forcément recrutées par les pays riches, on assiste à la migration « sud – nord » de cadres, d'étudiants, de personnes formées et hautement qualifiées. De même, voit-on des migrations économiques « de même latitude » comme celle des pays de l'ancienne Europe de l'Est vers l'Ouest, ou des migrations « sud – sud » en Afrique d'un pays en développement vers un autre, ou celle de pays asiatiques vers les pays du Golfe Persique.

A ce point de la réflexion, pour ne pas tomber dans la critique ou le jugement sur la migration, nous allons focaliser la question de la migration comme la qualité des mouvements d'individus internationaux. La migration en tant que telle est une entrée intéressante pour observer et analyser les mobilités internationales des individus et leurs changements.

De nombreux chercheurs se sont penchés sur cette question et ont apporté plusieurs définitions à la migration. Dans un article publié en 2003, Georgia Ceriani-Sebregondi explique qu'il a eu beaucoup de critiques sur les concepts de 'l'émigré' et de 'l'immigré' ce qui met la question sous une forme trop statique ; elle propose de changer ces concepts par ceux de 'champs migratoires' ou de 'le territoire circulatoire' pour délimiter spatialement cette mobilité .(Ceriani-Sebregondi, 2003)

D'autres chercheurs ont adopté la définition des Nations Unies du migrant international : *«un 'migrant' s'entend de toute personne qui, quittant son lieu de résidence habituelle, franchit ou a franchi une frontière internationale ou se déplace ou s'est déplacée à l'intérieur d'un État, quels que soient : 1) le statut juridique de la personne ; 2) le caractère, volontaire ou involontaire, du déplacement ; 3) les causes du déplacement ; ou 4) la durée du séjour»* (« Migrations », 2018)

Le concept de migrant auprès des Nations Unies est qualifié par la mise en valeur de la mobilité de chaque individu qui quitte son lieu d'origine sans distinction et qui a passé une frontière internationale. Ainsi, cette définition adopte un point de vue totalement géographique évitant de distinguer entre la migration à l'intérieur des nations et à l'extérieur.

Mais comme l'expliquent Véronique Ancey Carad et Gérard Azoulay, le concept de 'migrant' ne doit pas être confondu avec celui de 'l'étranger' qui est fondé sur un critère juridique : *«l'étranger celui qui ne possède pas la nationalité du pays où il réside, qualité d'ailleurs soumise à évolution selon les politiques nationales d'accès à la nationalité»*. (Azoulay et al., 2013)

Selon Michel Agier l'étranger *«s'il a déjà droit d'entrée et de séjour, s'il est attendu et reçu sans que rien de lui reste hors d'attente ni hors d'accueil, alors il n'est plus l'étranger»*. (Agier, 2018) Si on rapporte ces paroles au 'migrant légal', ce dernier n'est plus un étranger dans son pays d'accueil !

Formellement on a bien saisi que la migration est un domaine complexe. On ne peut alors dire également que la migration est une forme de mobilité internationale qu'avec la précision conceptuelle d'articuler la migration internationale à la mobilité internationale. Il faut savoir que dans le domaine classique de la géographie, selon le modèle quantitatif de l'OIM (Organisation Internationale pour les Migrations), voir tableaux 1 et 2, on mesure la migration par la différence entre le nombre des personnes qui entrent (immigrants) et celles qui sortent (immigrés) d'un pays. Il s'agit d'un modèle quantitatif absolu qu'on explique par les nombres qui matérialisent la réalité de cette mobilité internationale.

Population immigrée (en milliers)	247 585,7
Population immigrée en (%)	3,4
Population totale (en milliers)	7 383 008,8

Tableau 7 : Nombre d'immigrés internationaux en 2017

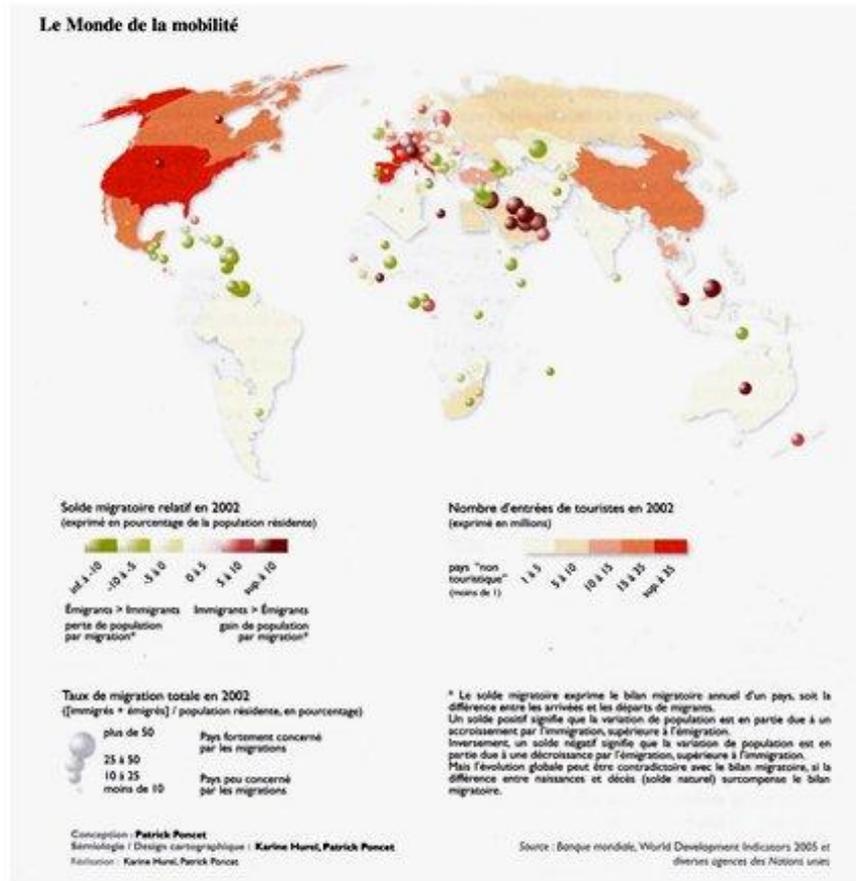
Source : ONU 2017 et INED

	Effectif (en milliers)	Taux pour 1000
Solde migratoire	41,0	0,0
Solde naturel	84 217,7	11,4
Accroissement total	84 258,7	11,4

Tableau 8 : Le flux migratoire international en 2010 – 2017

Source : ONU 2017 et INED

Un géographe qui matérialise les données en cartographie a besoin de se situer plus vers le quantitatif. Jacques Lévy a fait bouger l'habitude d'aborder la mobilité migratoire par le solde migratoire (la migration nette c'est la différence des entrées moins les sorties) vers l'utilisation d'une autre variable qui réunit la migration avec la société, c'est le taux de migration totale (*voir carte 1*) : « *il s'agit de la somme des immigrants et des émigrants d'un pays rapportée à la population du pays* ». On est alors passé de la différence à l'addition des flux ; Lévy considère que « *le nombre de migrants est un nombre de 'mouvements', évaluant l'ampleur du phénomène migratoire* » (Lévy, 2008b). Il faut insister sur cette précision ; Jacques Lévy a bien expliqué les subtilités de la mobilité internationale, à savoir que la mobilité migratoire mondiale ne récapitule pas à elle seule la mobilité internationale : « *considérant que les migrations internationales ne résumaient pas à elles seules la mobilité à l'échelle mondiale, il est apparu utile de figurer en perspective de cette première information un indicateur d'un degré d'accueil du Monde. Le nombre d'arrivées des touristes par État (voir carte 1), s'il est affecté de biais statistiques importants, donne néanmoins une indication intéressante car il rend compte d'une composante essentielle de la mobilité planétaire-le tourisme.* » (Lévy, 2008b).



Carte 3 : le monde de la mobilité

Source : Jacques Lévy (Lévy, 2008b, p. 90)

Après que durant plusieurs années les géographes ont expliqué le migrant uniquement avec un regard quantitatif, on l'explique aujourd'hui autrement. Alors faut-il porter un regard qualitatif plutôt que quantitatif ? Lorsqu'on rajoute d'autres concepts géographiques ou sociogéographiques liés à ce concept pour mieux l'expliquer, mieux l'identifier ou mieux le juger, il se trouve des chercheurs qui ont considéré que la migration et l'habiter sont deux concepts antinomiques : « *la notion d'habiter, qui, pendant longtemps a incarné la sédentarité par excellence, l'enracinement dans un lieu, pourrait alors paraître particulièrement inadaptée à notre questionnement. En effet, cette conception de l'habiter, en fait réduit à la simple résidence, l'apparenterait à une pratique géographique sans mobilité, qui s'opposerait dans ce sens à la circulation et qui serait donc inopérante en ce qui concerne la réalité migratoire* » (Ceriani-Sebregondi, 2003). En allant plus loin, ces chercheurs ont modifié leur avis et ont adopté la réflexion de Jacques Lévy et Michel Lussault qui donne une réalité plus dynamique et intègre la mobilité comme la sédentarité à la notion de l'habiter, la mobilité et la sédentarité étant deux concepts mutuels de celui de la migration.

C'est le travail du géographe de lier le concept de la migration à d'autres concepts pour le rendre dynamique et non statique, et de regarder cette réalité sous tous ses angles. En effet, tout le processus lié à l'individu est un état complexe qu'il faut expliquer avec tous les mouvements possibles dans

l'espace. On considère ainsi la migration comme une forme de la mobilité internationale. Pour le géographe, ce qui est fixe ce sont les lieux ; par les lieux on peut cerner l'individu mobile et caractériser sa forme de mobilité internationale ou nationale.

Mais l'état de la question est ici de rentrer plus dans les détails de la mobilité internationale et comprendre la réalité des lieux internationaux afin de mieux cerner les circulations des individus. Est ce que la perception des frontières permettra de mieux expliquer la mondialisation de la mobilité planétaire ?

2.3 - Mobilité internationale et la question des frontières, la géopolitique !

Dans cette partie, nous allons essayer de montrer comment nous affranchir des frontières. On est alors loin des théories de l'évolution des colonisations. Nous allons expliquer le duel de la frontière et de la mobilité internationale par la mondialisation.

Dominique Wolton explique les propos de Marshall Macluhan sur le concept du 'village global' : sous l'effet de la mondialisation actuelle, le monde est 'ouvert pour tous'. La réduction des coûts et du temps par les technologies¹⁸ va aboutir à mondialiser la même culture (WOLTON, 2005). Se pose alors le problème, de ne pas confondre la mobilité internationale par les technologies et la mobilité internationale des individus. Certes, les deux types de mobilité dépasse les frontières planétaire mais une est indirecte et l'autre directe, comme l'affirme Jacques LÉVY qui dit que les technologies jouent un rôle dans la mobilité immatérielle : *«les flux immatériels, depuis le développement des réseaux de télécommunication informatique, offrent des capacités d'interaction inédites qui accompagnent significativement cette dynamique»* (Lévy, 2008b). Se pose alors la question de la complexité de la mobilité internationale des individus face à la géopolitique.

Sous cet angle, la mobilité internationale nous pousse à nous intéresser aux individus qui passent les frontières en voie directe. Comment distinguer les mouvements des individus par-delà les frontières dans un contexte de mondialisation ? La compréhension de la mondialisation et des frontières est nécessaire pour mieux cerner la réflexion sur la mobilité internationale. D'ailleurs la migration internationale est la forme la plus ancienne de la mondialisation. Le concept de mondialisation fait appel à un 'système unifié' comme l'explique Roger Brunet (Carroué, 2006) ; dans cette perspective, on ne parle plus de frontières ; citons par exemple l'espace Schengen créé par l'Union Européenne. Mais en ce qui concerne spécifiquement le concept de frontières, on ne peut plus parler de 'système unifié' puisque ces frontières existent et qu'elles séparent les pays, ce qui est le cas de nombreux pays en dehors de l'espace Schengen.

¹⁸ Les technologies par les télévisions et surtout par Internet qui est né en 1982, est la phase actuelle de la mondialisation qui précède les deux phases qui ont suivi les deux guerres mondiales.

A l'origine, dans les définitions du concept auprès des économistes se trouve la question de 'l'État-Nation' ou le concept de 'triade' tel que Ohmae Kenichi le définit : « *le développement mondial de la firme transnationale doit dépasser son cadre national et s'organiser sur la conquête des trois grands marchés des pays développés que sont les États Unis, l'Europe occidentale et le Japon : le concept de triade est porté sur les fonts baptismaux* » (Carroué, 2006). De son côté, Théodore Lwitt : « *propose une représentation géopolitique en annonçant l'avènement d'une "société globale" dénuée de toute différence nationale, régionale ou locale et fondée sur la convergence des marchés et sur l'uniformisation des modes de consommation à l'échelle planétaire sur hégémonie américaine.* » (Carroué, 2006).

On remarque que les chercheurs délimitent la mondialisation par des territoires que se soit en utilisant les différents termes géographiques qui intègrent la logique politique par les nations ou les États ou la géopolitique. La politique des lieux est alors nécessaire pour ce concept. Michel Lussault affirme cette idée que « *la "prolificité" des lieux résulte du fait que toujours s'y énonce avec flagrance, pour chaque protagoniste, le problème de la régulation de cet espace qui est "entre" les réalités, auquel il doit, inévitablement, apporter une réponse en situation* » (Lussault, 2017). On voit clairement qu'avec l'ouverture des frontières, la gestion et la connaissance des territoires est primordiale pour une mondialisation économique.

Les géographes préfèrent utiliser la terminologie "monde" plutôt que "la mondialisation" comme l'explique Laurent Carroué : « *[...]si dans le dictionnaire de Roger Brunet les mots de la géographie (Brunet et alii, 1992) on trouve bien un article «Monde» (p.335), il n'y a pas, par contre, un article «Mondialisation», témoignant ainsi du caractère très récent de cette nouvelle terminologie et du relatif retard de la géographie à se l'approprier, même dans ses segments qui se considéraient alors à la pointe de la modernité* » (Carroué, 2006).

Certes, la mondialisation des géographes aborde plusieurs contextes et réclame une approche pluridisciplinaire (historique, économique, géographique, sociologique...) mais sans oublier l'espace !

La spécificité des géographes est de rendre la mondialisation dynamique et en liaison avec plusieurs domaines.

La consultation de divers auteurs qui font autorité amène à penser que les meilleures explications géographiques de la mondialisation sont celles d'Olivier Dollfus, Jacques Levy et Yves Lacoste. Olivier Dollfus expose que le monde est un espace uni qui englobe tous les espaces. Il intègre alors la géographie avec toute sa dimension dans son nouveau concept de 'système monde' qui date des années 1980. C'est grâce à lui que la géographie a adopté le terme de 'Monde' avec un 'M majuscule' et il a toujours travaillé à intégrer la géographie dans le système de la mondialisation avec la précaution et la contradiction de ne pas mettre la mondialisation dans le même contexte que le système politique et géopolitique. Olivier Dollfus a dynamisé 'la mondialisation' en lui intégrant l'expression de système¹⁹

¹⁹ Le système du grec "sustêma", ce qui tient ensemble. L'approche systémique a permis aux géographes de passer d'une forme classique à une forme innovante excluant les causalités linéaires. C'est le passage de l'étude des lieux statiques à leurs interactions et leurs relations entre eux et avec leurs environnements.

comme l'explique Laurent Carroué: « *Dollfuss a poussé plus loin en décrivant le Monde comme un métasystème géographique, un système de système. On peut comprendre la formule comme un emboîtement de systèmes socio-économiques de niveaux inférieurs mais inter reliés. Mais il faut aussi entendre le système Monde comme en interrelation avec le système terre, expression qui est également de Dollfuss.*» (Carroué, 2006)

Par la suite, on trouve que Jacques Lévy s'est inspiré des pensées d'Olivier Dollfus où il a adopté le Monde comme espace et sans négliger son ajout de l'approche géohistorique²⁰ du mouvement. Comme l'indique Lévy dans son article : «*le Monde fait partie intégrante des mondes humains .par ailleurs, la mondialisation permet "le bouclage"(Dolfuss, 1990), c'est-à-dire le couplage obligé, de deux entités, la terre (réalité bio-physique) et le Monde (réalité sociale).*»(Lévy, 2007). Il est également convaincu par l'approche systémique qu'a expliquée Dollfuss. Ce sont deux géographes français qui ont suivi la révolution de la théorie générale des systèmes TSG et ils ont abordé la mondialisation par des causalités planaires. Dans cet article il a expliqué son accrochage à cette théorie en expliquant comment il faut saisir la relation entre la mondialisation et le système : «*la mondialisation peut se lire comme un ensemble en partie contradictoire d'actions spatiales menées par une multitude d'opérateurs, avec tout de même une certaine cohérence dans son effet, celui de produire un espace d'échelle mondiale plus consistant - parfois beaucoup plus consistant - que celui qui préexistait. En ce sens, la mondialisation fait système.*» (Lévy, 2007).

Ce qui attire l'attention dans les pensées de Jacques Lévy c'est son regard de l'évolution temporaire de la mondialisation par la géohistorique qui nous montre les hauts, les bas et les origines de ce mouvement. Par ailleurs, il a dévoilé entre les traits de cette approche les périodes de stagnation du mouvement de la mondialisation. On trouve deux facteurs historiques majeurs qui ont joué sur les échanges entre les pays. Premièrement, la réalité politique mondiale : durant la période des guerres mondiales, le mouvement de la mondialisation était une action à rejeter du fait du cloisonnement des pays et la rupture des échanges. Deuxièmement la réalité économique : la crise économique de 1929 a favorisé une période de freinage des mobilités internationales, comme l'explique Jacques Lévy : « *[...] la crise économique enclenchée après le Krach de 1929 mettent les États en première ligne. Dans leur refus de l'affaiblissement de leurs prérogatives, alors qu'ils sont au faîte de leurs puissance, les acteurs étatiques réunissent facilement à mobiliser leurs sociétés respectives dans le sens de la haine de l'autre et du nationalisme le plus exacerbé. Ce paroxysme de l'état est un point bas de la mondialisation.*» (Lévy, 2008b). Le retour des échanges internationaux a commencé à partir des années de 1980 où l'on a assisté à de

La révolution de la géographie française des années 1970 est la propagation de la théorie générale des systèmes, en abrégé TSG. Aussi comme l'ajoute Olivier Orain à propos de Jean Bernard Racine & Henri Reymond : « *[...] on trouve dans l'analyse quantitative en géographie de Jean Bernard Racine et Henri Reymond [...] le développement de concepts et de méthodologies systémistes dans une discipline qui selon eux découvre que la notion de système lui était depuis longtemps familière, comme la prose à Monsieur Jourdain, et qu'il ne lui manquait que de la formaliser pour la rendre opérationnelle.*» (Orain, 2001)

²⁰ «*L'approche géohistorique, définie comme l'étude de la composante géographique de la temporalité historique, [...]*» (Lévy, 2007)

nombreux changements de régimes politiques comme l'effondrement de communisme en Europe de l'Est (URSS) et la fameuse chute du mur de Berlin²¹. Ce renversement a tourné vers l'initiative de l'ouverture vers l'autre.

Ce balancement dans l'évolution de la mondialisation a donné naissance à un nouveau concept de la mondialisation contemporaine dans la géographie française, la "société-Monde" de Jacques Lévy. L'intégration des êtres humains dans le système planétaire et leurs interactions est expliqué par le concept de "Monde-société" qui est le quatrième modèle. Jacques Lévy, a considéré le Monde comme société en agrandissant le paradigme de la mondialisation par rapport aux autres modèles (ensemble de mondes, champs de forces et réseau hiérarchisé) : « [...] la combinaison réussie des trois autres modèles: la communauté de destin, l'identité politique, l'intégration économique, structurées à l'échelle mondiale.» (Lévy, 2007).

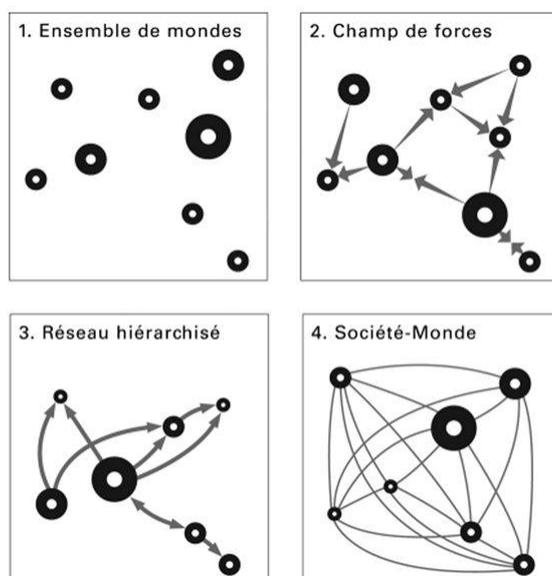


Figure 2 : Les quatre modèles de Jacques Lévy

Source : (Lévy, 2007) (Durand et al., 1993)

Lévy a lié la théorisation de son concept Société-Monde par l'évolution historique de la logique politique mondiale et la question des changements des frontières. Cet aspect a été éloigné et évité par Dollfus. Lévy a donné à son concept une réalité dynamique et a essayé de nous faire comprendre que le mouvement de la mondialisation change selon les périodes politiques avec leurs progrès et leurs crises, que cette réalité est liée automatiquement aux échanges entre les territoires. Certes, comme ensemble de regards politiques avec le principe de la géopolitique, la mondialisation est liée par des degrés d'interactions, d'échanges et de liaisons pour qualifier la mondialisation contemporaine.

Lévy, a caractérisé le deuxième modèle, le champ de forces, par l'unilatéralisme impérial²² qui est un régime voué à l'échec « [...] l'absence de légitimité politique d'une action militaire peut constituer une cause majeur d'échec. » (Lévy, 2007) et le troisième modèle est une logique non territoriale.

²¹ La chute du mur de Berlin le 9 novembre 1989

Ces positions de Lévy nous laissent de nombreuses questions sur la liaison entre la mondialisation, la mobilité et la logique des frontières. Est-ce que la mondialisation est cernée par des frontières, ou le contraire ? Est-ce qu'elle va jouer un rôle important sur la mobilité mondiale ? Nous reviendrons sur ce point important de réflexion pour la compréhension de l'évolution de 'la mondialisation par les géographes', c'est la géopolitique par Yves Lacoste que nous aborderons plus loin.

Revenons au quatrième modèle, la Société-Monde, qui a pour Lévy son origine dans la diffusion des médias et des systèmes de communication par Internet et surtout la logique du 'développement durable' : «on note que la thématique du "développement durable" a engendré une chaîne d'événements mondiaux (Rapport Brundtland, 1987; "Sommet de la Terre", Rio de Janeiro, 1992; Protocole de Kyoto, 1997; Sommet de Johannesburg, 2002) et a créé une arène de débat public qu'aucun gouvernement, aucune firme ne peut ignorer.» (Lévy, 2007) qui dépasse les frontières. Alors le concept Société-Monde est un concept traduit sous la mondialisation contemporaine sans frontière.

Ayant constaté qu'il y a un côté politique de la mondialisation qui dépasse la géographie et l'économie brute, allons plus loin dans la pensée de ce mouvement en abordant une question géopolitique : les frontières.

La mondialisation définit par Yves Lacoste est : « comme l'ensemble des processus relationnels qui se développent au plan mondial par l'expansion du système capitaliste depuis les dernières décennies du XX^{ème} siècle (Lacoste, 2003) » (Carroué, 2006). Jacques Lévy a parlé des systèmes d'échec dans le cas du système de communisme mais il n'a pas pris comme base de réflexion théorique les systèmes économiques. Yves Lacoste a traduit les réflexions de Lévy autrement en ajoutant le côté de la réussite de la mondialisation par 'le système de capitalisme' qui est bien sûr l'inverse du 'système de communisme'. Nous sommes ici face à une réflexion socio-économique et non pas géopolitique et on ne peut pas nier que l'existence du système de capitalisme est un élément important dans la géo historique de la mondialisation.

A lire Lacoste, on a l'impression qu'il est revenu au deuxième modèle expliqué par Jacques Lévy, le champ de force, et qu'il prend la mondialisation comme processus de système de capitalisme. De son côté, Christophe Grenier développe une autre conception dans son article dans la partie du capitalisme et mondialisation : « le capitalisme peut être défini comme un ensemble de pratiques de production, de commerce et de financement répondant à une logique de rentabilité, de maximisation du profit privé et de croissance illimitées. Le capitalisme est identique à la recherche du profit, d'un profit toujours renouvelé, dans une entreprise continue, rationnelle et capitaliste - il est recherche de rentabilité (Weber, 1920). » (Grenier, 2019). On voit clairement que la mondialisation expliquée par Yves Lacoste est loin des interactions et des échanges dans les lois du concept Société-Monde où l'intérêt est focalisé sur une relation linéaire 'le profit' et non une relation multilatéraliste. Sur cet aspect de la réflexion on doit éloigner le système de capitalisme des définitions de mondialisation pour ne pas tomber sur des réflexions paradoxales avec les antimondialistes qui prennent comme point de départ le capitalisme

²² En géopolitique, l'unilatéralisme (antonyme : multilatéralisme) est l'autorité et l'autonomie d'un État de prendre sa propre décision selon ses intérêts économiques, stratégiques, politiques sans faire des négociations avec les assemblés politiques ou la communauté internationale

comme le développent. Jacques Lévy écrit : « [...] "les mouvements antimondialisation" combinent , de manière plus ou moins cohérente, plusieurs orientations : la critique du capitalisme en général ; celle de ses dimensions transnationales ; une mise en cause des Etats-Unis ; la défense de l'état-nation comme idéal d'échelon unique pour la production marchande, la régulation politique et la cohésion sociale. » (Lévy, 2008b)

En effet, on peut considérer la mondialisation comme Société-Monde sauf ce qui a attiré notre attention que Lévy a abordé dans le développement géo historique de la mondialisation la question des frontières : « de même la reprise du processus d'élargissement des frontières au-delà des états existants ne va pas de soi, comme le montre le tortueux chemin de construction de l'Union Européenne et les difficultés d'une union continentale en Amérique Latine. L'État résiste bien sur son terrain, celui de la territorialité. » (Lévy, 2007, p. 19). Il veut ici nous dire que la mondialisation a inversé les balances par le dépassement des frontières et la création des 'États-Union'. Cette réflexion nous a amené à voir clairement, pourquoi il a abordé la question d'échelle dans le mouvement de la mondialisation. Il a défini que la mondialisation « est d'abord un changement d'échelle mondiale à partir des espaces préexistants d'échelle inférieur. » (Lévy, 2007).

Est-il vrai que la mondialisation dépasse les frontières matérielles et change l'échelle mondiale ? Nous sommes aujourd'hui face aux paradoxes de la mondialisation, l'échelle et la frontière qui s'expliquent par les mouvements de va-et-vient des réflexions sur l'explication des relations 'Monde', d'unifier le monde et de le rendre un seul espace c'est-à-dire de réduire cette échelle Monde même avec l'existence des frontières qui sont une réalité matérielle géopolitique.

Fabre précise cette définition de la frontière : « Je pense qu'on peut donner une définition de la frontière : c'est une limite nette entre deux espaces. Une de ses caractéristiques par rapport à d'autres limites, c'est d'être topologique, c'est-à-dire d'être une limite franche qui définit un intérieur et un extérieur, un dedans et un dehors, qui rend possible un basculement immédiat d'un espace dans un autre. On peut tout de suite opposer la notion de frontière à celle de confins, qui est aussi une espèce de limite, mais une limite où justement le basculement ne se fait pas. Il y a dans l'idée de confins toute une zone incertaine dans laquelle vous pouvez être dans un espace mais déjà dans un autre, ou même, de façon encore plus complexe, dans un état d'indécidabilité qui vous empêche de savoir si vous êtes encore ici ou déjà là. » (Fabre, 2003).

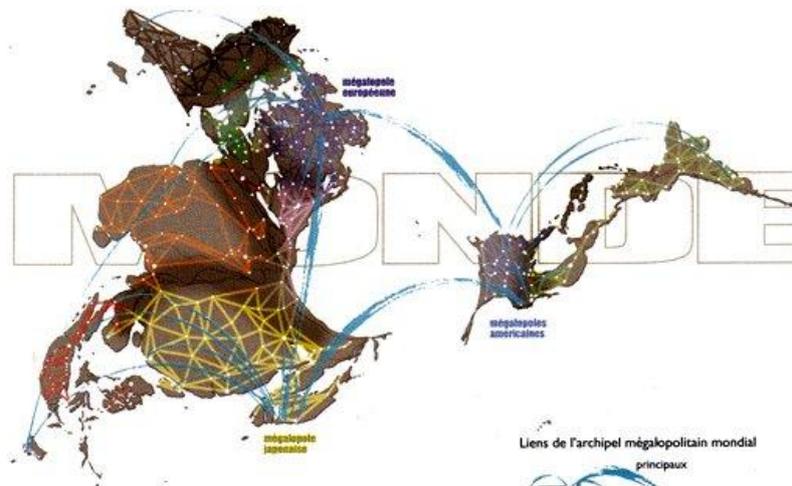
Il faut bien prendre en compte la réalité de notre Monde qui n'est pas monolithique. Avec les découpages politiques, cette réalité s'appuie sur la délimitation des voisinages de populations parfois différentes et la création de zones transfrontalières. C'est notre histoire et notre réalité matérielle à ne pas négliger, Sauf à aller plus loin dans l'analyse de la mondialisation en établissant la mesure des relations entre les États et les degrés d'importance des liaisons dans la 'société-Monde'. En effet, dans ce Monde on a des conflits politiques ce qui peut rendre la mondialisation en paradoxe avec l'unification comme la barrière transfrontalière de la Corée du nord et de la Corée du sud, les conflits politiques dans le Moyen Orient ou d'autres. Alors l'ennemi de la mondialisation est la territorialité des conflits et de la violence.

Certes, Jacques Lévy a montré le degré d'ouverture des pays les uns sur les autres en se basant sur quatre dimensions (intégration économique; connectivité technologique, contacts personnels et engagement politique) qui caractérisent le degré de la mondialisation entre les États en respectant et en acceptant la géopolitique des frontières. Il a également montré le vrai monde réseau. Avec ce principe nous remarquons que la mondialisation n'est pas un simple lien où qui touche tous les pays, c'est le contraire. Elle circule dans un monde différent de celui du monde connu avec ses frontières matérielles. La mondialisation a créé des nouvelles frontières immatérielle par ses différentes dimension et avec ce Monde dont on peut dire qu'il est partiellement unifié ou en complémentarité avec l'absence des autres pays car il y a une disparité entre les dimensions de chaque pays mondialisé comme l'explique Jacques Lévy : « [...]l'intégration économique caractérise la mondialisation des pays d'Europe centrale et orientale et d'Asie orientale , au contraire des États-Unis, qui se mondialisent plutôt par la connectivité technologique, tandis que le cœur politique bat en Europe » (Lévy, 2008b, p. 346). Ces propos indiquent que la mondialisation est un lieu commun de complémentarité surtout entre les centres que sont les mégalo-poles²³.

Au niveau du paradigme des systèmes de réseaux, ce principe est utilisé par Jacques Lévy pour montrer la réalité de son concept 'société-monde' géographiquement par la représentation cartographique de ce nouvel espace. Il a introduit le concept des rhizomes²⁴ pour montrer le monde par rapport aux relations entre individus : les réseaux de réseaux des sociétés-monde. Cette cartographie met en relief de nouvelles limites et de nouvelles échelles de la mondialisation selon l'ouverture et l'échange des individus en altérité dans le monde. Mais le plus important est que la mondialisation comme société-Monde a réalisé une nouvelle dimension d'espace mondial.

²³ Les mégalo-poles: c'est un ensemble de métropoles qui sont liées entre elles par une forte communication, une forte activité économique, un fort peuplement, un fort transfert. Les plus importantes mégalo-poles d'aujourd'hui se trouvent dans la triade : États-Unis, Union Européenne et Japon

²⁴ «Les rhizomes sont des réseaux de réseaux, dont le degrés d'interconnexion dépend non des structures des réseaux eux-mêmes, mais de la substance et du nombre de relations directes qu'ils permettent.»(Lévy, 2008b, p. 347)



Carte 4 : le Monde, espace d'une société

Source : Jacques Lévy (Lévy, 2008b, p. 348)

Comme l'explique Olivier Dolfuss, « *La mondialisation, c'est l'échange généralisé entre les différentes parties de la planète, l'espace mondial étant alors l'espace de transaction de l'humanité. Simultanément, croissances et changements accompagnent ce développement des échanges globaux* ». (Dolfuss, 2007). Après tout, la mondialisation dépasse les frontières matérielles pour créer d'autres limites immatérielles selon ses dimensions et les intérêts communs entre les états et ses degrés d'ouverture mais unifier le monde est toujours relatif puisque cela relève des décisions politiques.

En conclusion, dans cette mondialisation, l'individu est un acteur nécessaire qui contribue à mondialiser avec ses relations et ses échanges toute une culture au point de vue immatériel. C'est l'individu seul catalyseur de la mondialisation par sa mobilité mondiale, où qu'il soit, pour travailler, migrer, voyager ou être touriste. Après avoir abordé l'affranchissement des frontières matérielles, venons-en à la compréhension de la mondialisation comme société-Monde par le voyage au point de vue mobilité de l'individu, sur les pas d'Elias comme le dit Jacques Lévy : « *Norbert Elias [1991] a été le premier à associer, pour des raisons théoriques fondamentales, émergence de l'individu et mondialisation. Société des individus : l'individu devient le premier acteur de la mondialisation.* » (Lévy, 2008b, p. 353).

Aussi, lorsque nous avons abordé les lectures d'Olivier Dolfuss, nous avons compris que l'individu mobile mondialement est ouvert aux autres, il est celui qui est marqué par des échanges culturels : son rôle n'est pas qu'économique ; en fait il marque son espace d'origine par une multitude d'échanges de mobilité, de migration ou de travail. Olivier Dolfuss a voyagé dans plusieurs pays accumulant les expériences ; en Guinée il a fait le constat : « *En lisière du village, une discothèque, fournie en musique venue d'Amérique par son propriétaire qui réside à New York, fait danser la jeunesse locale aux rythmes d'Harlem. Des maisons en ciment sont construites grâce aux revenus, ici considérés comme très importants, d'un joueur de football, membre d'une équipe française de première division. Par cet exemple, on voit le rôle des individus mais aussi des politiques d'assistance : le marché international du travail et surtout de ses produits ne joue pas toujours dans le sens attendu* ». (Dolfuss, 2007, p. 130).

Dans cet exemple on voit clairement que les acteurs de la mondialisation ne sont pas qu'économiques, mais aussi dans la mondialisation, l'individu est son acteur par le voyage à différentes fins et par l'ouverture sur l'ailleurs.

Dans quelle mesure le voyage joue-il un rôle important dans la mondialisation et la mobilité mondiale matérielle ou immatérielle ?

2.4 - La mondialisation, en quête du déplacement des voyageurs comme modalité primordiale de la mobilité mondiale :

«Il faut voyager pour froter et limer sa cervelle contre celle d'autrui».

Michel de Montaigne

Lorsqu'on dit mobilité mondiale et voyage, on peut spontanément avoir recours aux études quantitatives et aux conclusions simplistes qu'elles engendrent. Par contre la réalité est loin de cela. On est face à la complexité des systèmes de mobilité, principalement le système de la mobilité mondiale des individus.

Lorsqu'on réduit la mobilité mondiale comme un mouvement de l'exportation matérielle alors on considère ces mouvements rétrécis en termes deux "flux". Le perplexe ici est qu'il faut rétrécir la mobilité mondiale pour appréhender la mobilité des voyageurs! Est-ce que limiter la mobilité mondiale à des mouvements matériels est applicable aux mouvements des voyageurs ?

L'ancienne approche des mobilités est qualifiée par de simples mouvements physiques d'individus ou de marchandises. Les tenants de cette approche considèrent le mouvement d'un individu comme semblable à un mouvement de marchandise. C'est incomparable puisqu'on est face à deux entités de matière divergente. Il est vrai qu'on peut quantifier le flux des individus de manière quantitative ; cette démarche est relative puisqu'on est face à des calculs probabilistes et on ne peut pas établir de conclusions générales à partir de résultats spécifiques. Quant à elles ; les marchandises sont des unités fixes dont le lieu de départ et le lieu de destination ont été déterminés et qui sont inchangeables au cours du déplacement. Au contraire, les individus sont des êtres humains qui ont des intentions et la possibilité de changer d'orientation en cours de déplacement. On ne peut guère les gérer de la même manière. A ce stade de la réflexion on voit clairement la complexité des mouvements des individus.

Mobilité et voyage sont deux entités complexes. Si on intègre l'entité "individu" au rapport "mobilité et voyage" c'est pour appréhender et saisir les mouvements des voyageurs comme un ensemble d'individus qui bougent mondialement. C'est de pouvoir analyser les étrangers enracinés depuis leur lieu de départ et donner une explication à la mobilité mondiale des individus en parlant de la mobilité des voyageurs pour distinguer la mobilité mondiale de l'immigration!

Est-ce que la distinction entre la mobilité de l'immigration et la mobilité des voyageurs est une question de temps?

2.4.1 - Le voyage comme mobilité mondiale des individus :

Comprendre la mobilité mondiale par les voyages est une entrée heuristique pour cerner la nature des mouvements de l'individu lui-même.

La multiplication des natures des voyages met la mobilité mondiale elle-même en question. Pour ne pas tomber dans des questionnements sans fin, nous avons choisi de faire une entrée par le type de voyage et les intentions des voyageurs. Pour commencer, nous abordons la migration.

La migration concerne un ensemble de mouvements d'individus qui se déplacent à des fins différentes, dont une bonne part relève de la recherche d'un travail. Nous sommes là dans un sens très précis, différent des voyages en général. Nous allons expliquer pourquoi il faut distinguer entre les divers types de mouvement pour mieux cadrer le voyage. La migration est un mouvement linéaire qui consiste à quitter le lieu de naissance et de résidence pour résider en permanence dans un autre lieu différent avec un retour au lieu d'origine sans permanence. Par contre le voyage est un aller d'un lieu permanent vers un autre lieu non permanent pour un retour au lieu permanent initial ; on est alors dans un mouvement selon une boucle fermée.

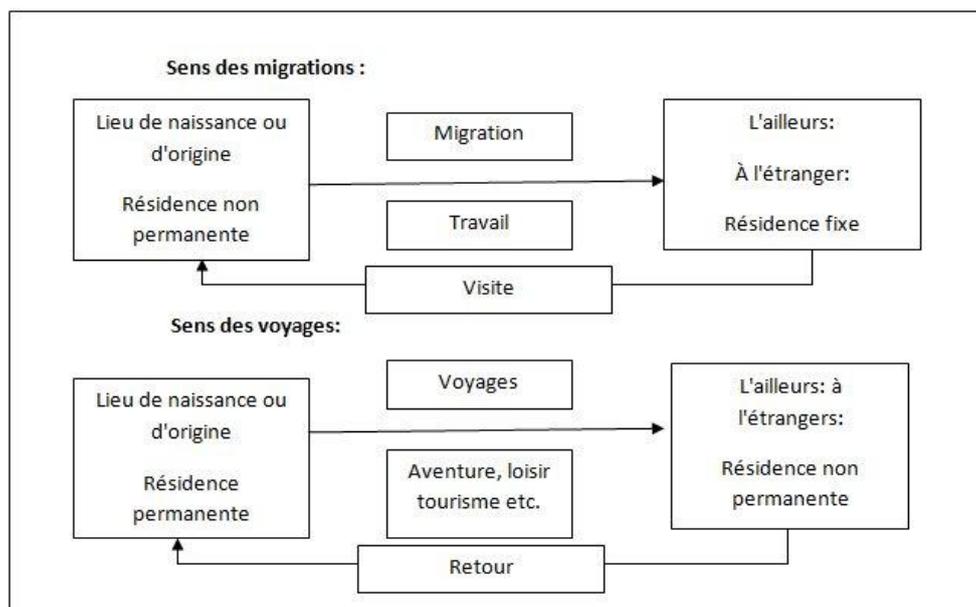


Figure 3 : La différence entre le sens du mouvement de la Migration et des voyages

Source : travail personnel

Nous abordons ici la question de la permanence qui est la condition primordiale pour distinguer entre la nature des mobilités mondiales de l'individu contemporain. Nous introduisons la clause d'un lieu de vie permanent, d'un travail fixe et d'une adresse de résidence permanente. Dans leur article: « *la mobilité, une forme de capital permettant d'éviter les irréversibilités socio-spatiales ?* » Vincent Kaufmann et Christophe Jemelin font la distinction entre voyage et migration par la taille de la durée et le lieu géographique externe ou interne, c'est-à-dire : « *l'analyse de la mobilité procède par partition de quatre formes différenciées selon deux dimensions : la temporalité de laquelle elle relève (temporalité longue, temporalité courte) et l'espace dans lequel elle se déroule (espace interne ou externe au bassin de*

vie) ». (Séchet et al., 2008, p. 85). Ajoutons qu'ils ont mis le voyage et la migration parmi les quatre formes de la mobilité et qu'ils ont mis le voyage en référence avec le tourisme.

	Temporalité courte	Temporalité longue
Interne à un bassin de vie	Mobilité quotidienne	Mobilité résidentielle
Vers l'extérieur d'un bassin de vie	Voyage	Migration

Tableau 9 : les quatre formes principales de mobilité spatiale

Source : Kaufmann et Jemelin (Séchet et al., 2008)

Pour aller plus loin dans cette réflexion, prenons l'explication de Mathis Stocks, Vincent Coëffé et Philippe Violier sur les conclusions et analyses des définitions de l'OMT : «*un voyageur est une personne qui se déplace entre deux emplacements géographiques distincts pour tous motifs et toutes durées*» (Stock et al., 2017, p. 24-25). Nous pouvons ici ajouter que la mobilité mondiale des voyageurs est un déplacement entre deux échelles géographiques totalement différentes

Pour mieux cerner les choses et comprendre les intentions des voyageurs contemporains retournons vers l'histoire de ce mouvement. Par nature l'homme 'voyage' et se déplace d'un lieu à un autre lieu différent qui est l'ailleurs ou 'l'extérieur d'un bassin de vie'. Pour faire la différence entre tous les types de voyages sans prendre pour seule référence 'le tourisme', prenons en compte l'évolution au fil des époques des intentions des voyageurs pour voyager.

A l'époque de l'antiquité, en dehors des périodes de guerre, on voyageait par 'curiosité' comme le montre Robert Lanquar : «*en fouillant dans la mémoire de l'homme, des voyageurs de pure curiosité, l'Antiquité nous donne peut-être seulement Hérodote et Pausanias. L'Anabase de Xénophon n'est que le journal de route de la longue retraite d'un condottière pressé de retrouver l'administration de sa propriété des environs d'Athènes* » (Lanquar & Lanquar, 1994, p. 3).

Au Moyen Âge, on parle plutôt d'un voyage d'élite', d'aventure et de plaisance. Les voyages étaient l'intérêt des rois qui cherchaient à découvrir de nouveaux territoires, ce qui a poussé en 1492 Charles VIII à aller vers l'Italie. De ce temps, le voyage ne concernait que les rois, les seigneurs ou les auteurs ; ces derniers pouvaient voyager sur de longues distances pour décrire leurs aventures comme le montre Robert Lanquar évoquant Gaston Paris : «*le voyage de plaisance et d'instruction ne daterait, selon Gaston Paris, que de la fin du Moyen Âge, au moment de la renaissance italienne avec Machiavel, Brunetto Latini, Pétrarque, Fortunat...*» (Lanquar & Lanquar, 1994, p. 3). L'équipe MIT (2005) parle du 'voyage pittoresque', le voyage des peintres qui cherchent à découvrir de nouveaux paysages pour inspirer l'art, comme Hendrick Dubbels ou Joseph Plepp ; «*le voyage pittoresque des Îles de Sicile, le Malte et de Lipari [...], de Jean Houel, publié à Paris entre 1782 et 1787, en quatre volumes, est l'archétype du genre : son auteur, peintre du roi, voyagea en 1776, le pinceau à la main. Dans cet ouvrage abondamment illustré, Houel rend compte de ce que fut pour lui ce voyage.* » (Duhamel et al, 2005, p. 16)

La révolution industrielle a changé l'équilibre des conditions du voyage. On n'est plus dans le système agraire où les paysans ou les agriculteurs ont des temps de repos à la fin des saisons de récoltes. Dans la société industrielle, la vie quotidienne des travailleurs change ; ils ont besoin de temps de repos. Jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, le temps de loisir concernait principalement les élites dont les revenus leur permettaient de disposer d'assez d'argent et de temps libre. Le voyage était la marque d'un statut sociale supérieur. Avec les congés payés, le voyage a pu concerner le temps libre ou de vacances des travailleurs des pays développées. Cette évolution engendrée par le congé payé a donné une chance au phénomène du voyage de personnes d'un statut social moyen qui ont choisi d'évacuer leurs fatigues par le voyage.

Alors quel système de voyageurs cette mixité de classes entre cadres et travailleurs permet-elle ?

Rober Lanquar précise : « *une première réunion internationale sur les loisirs des travailleurs eut lieu dans les années 20 au Bureau International du Travail. Une quinzaine d'années plus tard, la question des congés payés fut inscrite à l'ordre du jour de la Société des Nations et de l'Organisation International du Travail. En 1936, une douzaine de pays européens avaient une législation sur le droit aux congés payés. Les experts du BIT, secrétariat de l'OIT, préparent cette année-là une convention internationale qui coordonnait les pratiques sociales de ces pays dans le domaine des congés payés. Cela ouvrit la voie à un élargissement de cette mesure sociale aux soixante états et territoires qui ratifièrent la convention internationale de l'OIT n°52 sur les congés payés. Cette convention prévoyant entre autres une durée de congés payés minimale de six jours était bien en avance sur son temps.* » (Lanquar & Lanquar, 1994, p. 11). L'ouverture aux travailleurs d'avoir un temps libre grâce aux congés payés a eu un effet bénéfique sur les déplacements et cette convention a fait évoluer les intentions et la diversification des individus autres que les élites du siècle précédent marqué par l'activité importante du secteur primaire, l'agriculture. Ces mouvements des travailleurs ont joué un rôle important dans le changement des destinations de déplacement des individus du secteur secondaire (industrie) et tertiaire (service) qui avaient des intentions riches et complexes. Cette ouverture aux voyages a provoqué des changements dans le phénomène des mouvements surtout liés aux loisirs et au tourisme.

La mobilité des voyageurs à des fins de tourisme a connu deux phases importantes de changement avec le fordisme et le post fordisme. La conférence mondiale du tourisme de 1980 a marqué l'évolution des voyages vers le fordisme²⁵, le voyage de masse qui est la conséquence des congés payés des fonctionnaires et travailleurs pour améliorer la qualité du rendement et permettre l'accueil d'un plus grand nombre. Comme le montrent Mathis Stock, Vincent Coëffé et Philippe Violier, par le modèle de Pascal Cuvelier (1998): « [...] *le monde du tourisme fordiste se distingue d'une offre de services standardisés tout compris constitués en ensembles intégrés et peu différenciés selon la demande. Ce modèle correspond à l'épanouissement du tourisme de masse au sens du passage d'une société du tourisme comme pratique du grand nombre à une pratique commune où la majorité des individus d'une société a accès au tourisme.* » (Stock et al, 2017, p. 176-177).

²⁵ Le fordisme c'est un modèle de développement et d'organisation des entreprises développé et mis en œuvre en 1908 Henry Ford.

Revenons au temps Le temps libre des vacances est caractérisé par plusieurs activités. Si on veut se focaliser sur le temps libre des voyages, il faut bien identifier que le temps libre se répartit en deux grandes familles celle du quotidien et celle du hors-quotidien caractérisé par le voyage vers l'ailleurs qui est normalement l'acte de quitter les activités de repos du quotidien. En analysant la différence entre le temps libre défini par l'OMT et le temps libre des loisirs présenté par Norbert Elias et Éric Dunning, nous pourrions mieux comprendre le fonctionnement de l'individu complexe dans son temps hors travail. Robert Lanquar voit ainsi le temps libre et des vacances de l'OMT : *«le temps des vacances serait multifonctionnel, un temps d'éducation, un temps de repos, un temps de rencontre et de communication. Comme ce serait un temps autonome, il ne serait pas complètement soumis à des rapports marchands, c'est-à-dire qui se suffirait à lui-même et qu'il reposerait sur la libre initiative des citoyens. Le temps des vacances ne serait pas l'unique temps de l'été ou des vacances des sports d'hiver. Ces congés payés, plus longs, jusqu'à six semaines à la fin de cette décennie, seraient mieux répartis tout au long de l'année; [...]»* (Lanquar & Lanquar, 1994, p. 21).

Pour Norbert Elias et Éric Dunning, le voyage est une activité de loisir sous le spectre des temps libres ; ils établissent une différence entre loisir et temps libre : *« le déroulement du fil théorique qui parcourt le spectre permet de dire que toutes les activités de loisir expriment un relâchement contrôlé des contraintes sur les émotions. Comme on peut le voir, les classes du spectre du temps libre se distinguent en général par leur degré de "routinisation" et de "dé-routinisation", ou, en d'autres termes, par l'équilibre différent entre ces deux tendances dans chacune d'elles»* (Elias et al., 1998, p. 130). Ils précisent : *«la distinction est assez manifeste : si toutes les activités de loisir sont des activités de temps libre, toutes les activités de temps libre ne sont pas des activités de loisir »*(Elias et al., 1998, p. 129).

Alors, où se trouve le voyage dans le spectre du temps libre ? La place du voyage chez Dunning et Elias est parmi le temps libre des vacances et des activités de loisir, ce qui a un caractère dé-routinisant *«c'est-à-dire voyager pendant ses vacances, manger au restaurant pour changer, avoir des relations sexuelles dé-routinisantes, "faire la grasse matinée" le dimanche matin, se consacrer à des soins corporels non quotidiens comme les bains de soleil, se promener»* (Elias et al., 1998, p. 133).

Dans la première explication, celle de l'OMT, le temps libre est un temps totalement de loisir lié aux vacances. Dans la deuxième clarification de Dunning et Elias, apparaissent la classification du temps libre et la place du loisir dans ce temps ; ils ont introduit l'intéressante notion que dans la société de travail la place du 'voyage' est la dé-routinisation du temps libre de vacances. Le voyage est un phénomène très complexe où il faut distinguer et classer tout acte ou intention de voyage dans ce temps libre. Il y a des pratiques différentes ou semblables et il faut bien distinguer et choisir nos concepts à utiliser pour identifier chaque phénomène dans le spectre des voyages.

Avec l'analyse historique des voyages ci-dessus exposée on a bien compris ce qu'est 'le voyage' dans chaque ère historique d'évolution des sociétés et de l'économie des secteurs. Il faut aller plus loin pour comprendre la mobilité mondiale contemporaine des voyages.

2.4.2 - La distinction terminologique liée à la mobilité mondiale des individus de voyage contemporain :

Le voyage a-t-il plusieurs fins ? Peut-on lier le voyage au tourisme ou au nomadisme puisque dans les deux cas il s'agit du retour de l'ailleurs ? Il faut faire attention à cette question-là car le voyage est une pratique globale des mobilités mondiales des individus ; alors pour rendre le voyage plus spécifique il faut comprendre les différentes formes de voyages de l'individu mondial temporairement mobile. Nous avons choisi de travailler sur deux grands types de voyages de mobilité mondiale des individus ; comme nous l'avons dit il faut faire la différence entre elles avec toutes les pratiques de voyages qui se ressemblent dont la complexité peu de temps en temps être source d'erreurs.

La différenciation entre le voyage des voyageurs et le touriste :

Cette question est abordée par Jean Didier Urbain dans ses deux œuvres « *essai sur les voyages ratés* » et « *histoire de touriste* ».

Il distingue le voyageur du touriste de façon à mettre en valeur le voyageur par rapport au touriste : « *le voyageur traverse une crise d'identité d'où il pourrait bien ressortir dépouillé de son essentielle différence* » (Urbain, 2002, p. 83). Où il prend le tourisme comme un terme péjoratif pour les voyageurs : « *le voyageur, menacé, vit aujourd'hui un double cauchemar. D'un côté, il redoute l'invasion touristique de son univers; et, de l'autre, le père de son statut héroïque* » (Ibid.), et de le rendre un 'anti-touristique' : « *on est en train de voler le voyage au voyageur! C'est cela aussi le nerf du mépris antitouristique chez le voyageur: ce héros fragile défend un territoire* » (Ibid.). Pourtant le touriste lui aussi est un voyageur mais la seule différence se trouve au niveau des motifs du déplacement et des pratiques. Dans les mobilités on trouve des motifs de déplacement et des pratiques semblables à celles du tourisme.

Philippe Duhamel a bien mis l'accent sur des pratiques liées au tourisme qui ne sont pas semblables : 'tourisme de découverte', 'tourisme de plage', 'le soin thérapeutique', 'tourisme de jeux et sport' et 'tourisme de shopping' ; « *si chaque culture propose des manières différentes d'être touriste, il convient dans le même temps, de reconnaître les proximités, voir les similarités entre les différentes populations touristiques mondiales aujourd'hui. En effet, une lecture diachronique permet de synthétiser les pratiques touristiques en quelques grandes logiques, comme le proposent les auteurs de l'équipe MIT ("mobilité, itinéraires, territoires, université Paris7-Denis Diderot)"* » (Duhamel, 2013, p. 12).

On ne peut pas dissocier 'le voyage' du 'tourisme' ou 'le voyageur du touriste' par l'exclusion de l'un ou l'autre : tout le monde voyage, l'immigré, le touriste, le vacancier. Par les récits, l'étude historique des voyages montre que les peintres et les inventeurs voyagent ! C'est une question de pratique ; lors du voyage il faut distinguer les pratiques de tourisme d'autres pratiques qu'elles soient liées ou non aux tourisimes.

Nous percevons que Jean Didier Urbain lie le tourisme aux conditions matérielles, c'est-à-dire qu'il aborde le problème de l'aménagement des structures touristiques: « *le tourisme surgit ici comme une*

vaste falsification du monde qui, au fil de l'aménagement matériel et humain de son infrastructure, déforme tout et toujours plus» (Urbain, 2002, p. 259-260). Pour sortir de ces conflits, il faut immatérialiser le voyage et laisser le choix de liberté aux individus, même si Jean Didier Urbain dit que la discrimination touriste/voyageur est transportée à celle des vacanciers. Cet auteur a bien réalisé une classification des voyages en donnant une catégorisation, celle du 'vacancier' ! Le voyage est pour tout le monde, sans imposer d'être un 'vrai' ou un 'faux' voyageur! Comme le dit Jean Didier Urbain à propos de Barthe, 'l'écrivain en vacances' : «Ainsi, soucieux de se démarquer des touristes, le touriste va-t-il tenter de négocier à son avantage l'inconfort de sa situation: en se plaçant au mieux sur une échelle de valeurs qui va du vrai au faux voyage. Si l'écrivain en vacances est "un faux vacancier", nul doute que le préjugé voit dans le touriste un faux voyageur. Le vrai voyageur se situe loin du touriste railleur ou satisfait, dont l'ironie ou l'enthousiasme sonnent également faux. Ces gens ne sont pas des vrais voyageurs» (Urbain, 2002, p. 261).

En travaillant cette question, on trouve que, dans son livre «le voyage était presque parfait, essai sur les voyages ratés», même Jean Didier Urbain a fait un détour sur cette affirmation ou cette idée et d'expliquer que tout voyage est vrai : « si donc la question du "vrai voyage" n'est pas considérée ici comme une bonne question, c'est qu'à nos yeux il n'y a pas de voyage qui ne serait pas vrai. Tous le sont, chacun étant porteur d'une vérité, d'un idéal, d'une perfection, d'un absolu. D'une part, si la vérité est un désir de conformité entre un acte et une idée, un geste et un concept, une expérience et un projet, alors tout voyage est vrai car il est avant tout ce désir, qu'il soit par la suite, une fois pris dans les turbulences du réel, comblé ou déçu. » (Urbain, 2017, p. 14).

En se basant sur les réflexions de l'équipe MIT « tourisme1 : lieux communs » on trouve que la distinction entre 'tourisme/voyage' est une question ancienne et courante. Les tour-opérateurs et les guides (guide du routard, lonely planet ou autres) entretiennent des arguments et des idées qui veulent détourner un type de voyage hors du tourisme en mettant en valeur le 'voyage d'aventure' comme mythe, faire du voyageur un 'superman' (héros) : « le voyageur s'y distingue du touriste par sa volonté de se fondre dans la société locale, d'accepter de vivre comme les autochtones, de renoncer au confort en fuyant les hôtels trop luxueux trop touristiques. Le voyage est conçu comme une ascèse: la contemplation des paysages se mérite. Elle implique des efforts, l'acceptation de l'imprévu et de ses désagréments.il faut souffrir et payer de sa personne» (Dehoorne & Mobilités, 2008, p. 40-41).

Les tenants de cette tendance ont oublié que le touriste, lui aussi, paye en avance et choisit son lieu de résidence ; il est lui aussi dans l'aventure et la confrontation à de nouvelles choses et dans l'altérité quels que soient les lieux de l'ailleurs. Le touriste et le voyageur vont tous les deux aborder et découvrir un lieu hors quotidien ! Cela conforte l'affirmation de l'équipe MIT que « le touriste voyage lui aussi » (ibid) ! Pour l'OMT« [...] le « touriste » est une personne qui voyage en dehors de sa résidence principale pour une période comprise entre une nuit et un an, et ce quel que soit le motif de son déplacement. » (Violier & Giffon, 2015).

Cette définition de l'OMT du touriste a créé de nombreux conflits et rend perplexe sur 'le voyage' et sa nature ; elle néglige le motif spécifique lié au tourisme lorsqu'elle considère que la personne prend un

temps d'un an dans le même lieu, ce que nous considérons comme un long séjour. Cette remarque qui laisse penser que la définition de l'OMT donne des idées trop vagues sur 'le touriste' lui-même va nous forcer à regarder plus loin. Pour cela, nous nous rapprochons de la réflexion de l'équipe MIT et de sa modification de l'approche. Nous allons nous approprier leur concept de 'touriste' qui est bien spécifique et de bien le distinguer des autres mobilités de voyage. Pour l'équipe MIT, le touriste est caractérisé par des pratiques qui lui sont spécifiques et qui donnent sens à ses motifs : « *Le touriste est pour nous un individu qui se déplace pour se recréer en mettant en œuvre des pratiques de repos, de découverte, de jeu et de sociabilité*» (ibid.).

Comme l'explique Philippe Violier la distinction entre le voyage, le tourisme et la migration est essentielle : « *Au sein de l'ensemble des mobilités, les voyages, dont le tourisme constitue une modalité récréative, se distinguent des migrations au sens où le projet des individus s'inscrit dans un temps court et borné, au-delà des ruses mises en œuvre par les individus pour contourner les réglementations qui tentent d'endiguer ou de contrôler les migrations*» (Ibid.).

Finalement, cette distinction entre voyage et touriste est une question de regard ; elle n'est pas basée sur le fait que tout le monde voyage mais s'efforce de distinguer la nature des voyages ; chaque voyageur a son propre motif de voyage et ses pratiques des lieux de l'ailleurs. Il faut alors entrer dans le détail pour dire si ce voyageur est un touriste ou un migrant ou autre chose ; on est loin des degrés d'aventure ou de look !

Ces débats entre le touriste et le voyageur amène à se demander s'il faut intégrer le nomadisme dans le principe des voyageurs ! Est-ce que le nomadisme est lié aux voyages ? Y a-t-il une différence ? Faut-il également travailler par les pratiques ?

Les paradoxes entre le voyage des voyageurs et le nomadisme :

Gens du voyage ou nomadisme? Un mode de vie ou un voyage ?

Le voyageur des congés payés est un voyageur de mobilité dans un système mondial connu Le nomade est une personne en mobilité d'habitat dans un espace de passage. Il vit au sein d'un groupe soudé par le sang (Knafou, 1998a), par la naissance, une pratique par identité spécifique et des mœurs propres à un groupe clos aux autres où l'on considère que les autres sont des étrangers et ce n'est pas le nomade l'étranger. Les nomades se déplacent en groupe, en famille, en clan lors que le voyageur se déplace individuellement ou en petit groupe temporellement constitué. Ce nomade c'est un voyageur mais un voyageur différent aux natures de mobilité spécifiques. En fait on peut les expliquer en rentrant dans le détail des pratiques des individus. Regardons de près le voyageur d'aujourd'hui en dehors des pratiques de voyage aléatoire, le nomadisme. C'est majoritairement un habiter temporaire urbain dans un lieu d'accueil existant sur place. « Il subsiste enfin un pastoralisme nomade en voie d'extinction. Il ne concerne vraiment que des populations marginalisées et pauvres. En position de soumission, ces nomades n'ont qu'une très faible maîtrise de leur espace et sont progressivement repoussés vers des zones écologiquement limitées où ils s'éteignent doucement, laissant la place à des projets organisés autour de thèmes techniques qui vont du forage mécanisé au ranch d'élevage.» (Knafou, 1998b, p. 41).

Pour approfondir cette question regardons le cas des mobilités tsiganes en Europe analysées par Samuel Delépine. Dans cette étude de cas sur les tsiganes en Europe comme exemple, l'auteur a donné un autre patronyme au 'nomade', c'est 'les gens de voyage'²⁶. En fait, la distinction entre les deux appellations est que la première est un caractère et la deuxième est un statut.

On constate ici que le concept de 'nomadisme' est un concept difficile à appliquer. Dans le statut français des « gens du voyage » il ne s'agit plus de voyageurs ; on trouve le paradoxe suivant puisque 90% des gens du voyage sont tsiganes européens sédentaires avec un mode de vie itinérant. « [...] le mot "voyageur" ici désigne bien un individu d'origine tsigane qui pratique ou pourrait adopter un mode de vie itinérant. Les gens de voyage français entrent dans cette catégorie mais les voyageurs ne sont pas forcément des gens de voyage qui est une catégorie administrative.» (Moriniaux, 2010, p. 60). Alors, si 'gens du voyage' est un terme administrative, la personne concernée n'est pas un voyageur ni non plus un nomade. Quelle est donc sa nature de mobilité ?

Par la loi Besson, l'État Français a reconnu la spécificité des tsiganes les faisant bénéficier d'espaces d'accueil dans chaque ville de plus 5 000 habitants. Par ailleurs ces personnes bénéficient de la nationalité française. Ces mesures n'existent pas dans tous les pays. On peut mettre en évidence la thèse que les gens de voyage ne sont pas des nomades mais constituent une sorte de mobilité locale d'individus, ou même une circulation entre les aires d'accueil ou des terrains familiaux. Le texte de la loi Besson débute par cette phrase « Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » ; il ne comporte pas le mot « nomade »²⁷. Ainsi, le droit français exclut l'hypothèse que les gens de voyage sont des nomades. Dans ce cas concret, on ne peut pas dire que chaque voyageur qui bénéficie d'un habitat mobile est un nomade.

Alors pourquoi le concept de nomade ? Et quand peut-on l'utiliser ?

Pour Denis Retaillé, « "le" nomade est défini par la mobilité de son habitat ; or, dans la pratique, ce n'est pas l'observation de chaque vie individuelle mais l'appartenance à un groupe réputé nomade qui fait "le" nomade ; car parmi ces nomades, les sédentaires sont nombreux, sans doute majoritaire.» (Knafou, 1998b, p. 38). Pourquoi Jean Didier Urbain utilise-t-il alors ce concept en le liant aux pratiques de loisir alors que les arguments ci-dessus exposés démontrent que le nomade est un individu dont l'identité est très fortement liée à l'appartenance à un groupe socio-ethnique ?

Même si on trouve que 'le nomade moderne' décrit par Denis Retaillé est « un individu, incontestablement, n'appartenant pas à un groupe qui l'envelopperait tout entier [...]. Le nomade "moderne" est un hyper-mobile, il ne tient pas en place, rien ne semble plus urgent pour lui que le changement de lieu. » (Knafou, 1998b, p. 47). Pour Jean Didier Urbain il faut s'éloigner des hôtels et de

²⁶ La synthèse proposée par Emmanuel Aubin (2005) que les gens de voyage sont des personnes cumulant quatre critères résultant de la loi du 3 janvier 1969 et de celle de la loi Besson du 5 juillet 2000 : les gens de voyage sont de nationalité française et qu'ils logent d'une manière permanente dans un véhicule, une remorque ou tout abri mobile. Ces individus n'exercent pas une activité et ne peuvent justifier leurs ressources. (Moriniaux, 2010)

²⁷ (Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, 2000)

l'état de touriste ; il a donné ce titre "*les paradoxes du nomadisme de loisir*" en utilisant le concept de nomadisme juste pour interpeller les pratiques des touristes, on ne trouve aucun lien de nomadisme dans ses commentaires. Il étaye les pratiques des voyageurs d'aventure. «*Le paradoxe du tourisme est de même nature que le double bind*²⁸. *Le touriste recherche le différent, l'autre, il se précipite donc dans les endroits "non touristiques. il lui faut ne pas être là où il veut aller*» (Urbain, 2002, p. 277)

Certes, on tient la thèse que le nomade est un individu qui n'est pas un voyageur ni un touriste ni un immigrant, c'est un individu spécifique parmi un groupe socio-ethnique de personnes qui pratiquent un mode de vie et de circulation propre à elles.

Pour ne pas tomber dans les conflits d'hyper-concepts de voyage et de mobilité il nous faut plus de détails ; on va vers le duel des concepts de la mobilité à l'habiter pour mieux étayer la réalité des mouvements. Est-ce que le concept d'habiter est nécessaire pour nommer la nature des mouvements par les pratiques ?

²⁸ Le double bind dit "double contrainte" (Jean Didier Urbain, 2016)

Conclusion chapitre2 :

A la suite d'un développement et d'un débat sur l'évolution de la géographie classique qui quantifie les mouvements des individus matériellement, on est face à la géographie contemporaine qui a donné une place aux études qualificatives pour prendre les mouvements des individus en point de vue immatériel. Cette évolution dans les pensées géographiques de la mobilité est de la rendre non hétérogène.. Cette géographie des pratiques est utilisée surtout dans le domaine du tourisme pour l'appréhender par les pratiques et l'habiter, en utilisant la mobilité. Ce sont les réflexions que nous développerons dans le chapitre suivant.

Ce chapitre2 insiste sur la liaison des mouvements des individus vers l'ailleurs non pas par un seul type de mouvement mais par la décortication des mobilités. Atteindre la pensée de la mobilité à l'échelle de l'individu a aussi fait évoluer la réalité touristique chez les chercheurs géographes de la spécialité et en mettant dans la même balance *"la pratique touristique comme mobilité"*. *« La pratique touristique se définit comme étant un "déplacement", autrement dit un changement de place, qui implique un mouvement d'un lieu géographique vers un autre et donc des transformations dans les manière d'être et de faire [...] Le tourisme s'inscrit donc nécessairement dans le problème des mobilités. La pratique touristique peut être considérée comme étant une mobilité singulière, qui existe à côté d'autres types de mobilité. On peut définir précisément cette singularité par le recours à deux caractéristiques, l'une à travers la distinction lieu du quotidien/lieu du hors quotidien, l'autre à travers la distinction mobilité routinière/mobilité non routinière »* (Mathis Stock et al., 2017, p. 35).

	Lieu du quotidien	Lieu du hors quotidien
Mobilité routinières	Mobilités liées au travail	Voyage d'affaires
Mobilité non routinières	Mobilités liées aux loisirs	Tourisme

Tableau 10 : les pratiques et les lieux dans le quotidien et le hors quotidien

Source : (Mathis Stocks , 2001)(Mathis Stock et al., 2017)

Mais le problème posé ici est qu'il y a d'autres pratiques de voyageur spécifiques à une mobilité hors quotidien d'obligation ou d'urgence comme, surtout, dans les mobilités de soins médicaux, de shopping ou de sport. Mettons-nous cette mobilité avec la case du tourisme ? Une réponse peut être partiellement donnée en éliminant des doutes. Mathis Stocks et Vincent Coëffé et al citent (Terrier, 2007 et Davezies, 2008) : *« les pratiques touristiques s'insèrent dans de multiples mobilités et créent une géographie des habitants mobiles et de l'économie prudentielle ou résidentielle. »* (Ibid.). Cette citation accrédite la thèse que dans chaque mobilité du hors quotidien se trouvent des pratiques touristiques. Dans quelle mesure cela est-il vrai dans la situation que nous étudions ?

Chapitre 3 : L'exigence de l'individu dans la mobilité mondiale

Chapitre 3 : l'exigence de l'individu dans la mobilité mondiale

Introduction Chapitre 3 :

Les chapitres précédents exposaient qu'il y a peu d'études géographiques des mobilités qui ont pris en compte la nécessité de "l'individu" dans leurs recherches. Certes, surtout dans le domaine de la mobilité touristique comme l'article Léopold Lucas dans sa thèse *"Habiter touristique et agencement de l'espace urbain : le cas de Los Angeles"* en s'appuyant sur l'affirmation de (Stock et al. 2003), « *le touriste a trop longtemps été négligé dans les approches du phénomène touristique. Il est considéré la plupart du temps comme un objet, un flux que l'on comptabilise ou un simple consommateur saisi à travers ses dépenses. Quand il n'est pas considéré comme un élément perturbateur.* » (Lucas & Stock, 2014, p. 56). Pour prendre en compte cet aspect du "touriste" (l'individu mobile du tourisme) qui n'était compté qu'en terme de flux, nous allons concilier le concept de l'habiter et celui de la mobilité ce qui permettra de mieux cerner les mouvements des individus sans tomber dans les conflits concernant la soustraction des types d'individus en mouvement, du fait des amalgames des mouvements de mobilité sans distinguer leur spécificité.

En confirmant notre argument de réflexion par les déclarations de Giorgia Ciriani et al. « *Car être un touriste signifie habiter des lieux autres que le sien quotidien et cela de façon temporaire.* » (Ceriani et al., 2005, p. 74) qui ont adopté la définition du tourisme de (Knafou, Stock, 2003), laquelle est hors des définitions classiques, c'est une définition qui glorifie l'individu en mouvement dans les mobilités touristique et c'est ça qui nous intéresse : « *Le tourisme est un système d'acteurs, de pratiques et de lieux qui a pour finalité la récréation des individus par le déplacement hors de leurs lieux de vie habituels, impliquant l'habiter temporaire d'autres lieux. Le tourisme n'est ni une activité ou une pratique, un acteur ou un espace ou une institution : c'est l'ensemble mis en système. Et ce système comprend : touristes, lieux, territoires et réseaux touristiques, marché, pratiques, lois, valeurs et jeu des autres institutions sociales.* » (Ceriani et al., 2005, p. 73) . Dans cette dernière définition, notre attention a été attirée par l'implication de l'expression "l'habiter temporaire d'autres lieux" plutôt que de parler du touriste tout court, c'est-à-dire qu'on passe de l'explication du touriste à celle de l'habiter selon la définition du tourisme par l'habiter de Knafou et Stocks.

L'objectif de ce chapitre est d'appréhender le point de vue géographique d'aujourd'hui de l'habiter par rapport à la mobilité, l'espace, le lieu, le monde, le mouvement. La première section explique, l'évolution des théories de l'habiter entre l'école française et l'école philosophique allemande et dans quelle mesure cette inspiration permet de faire une théorie de l'habiter d'un point de vue géographique. La deuxième section, montre l'association de la mobilité et de l'habiter en association surtout avec les travaux de

Mathis Stocks. La troisième section concerne l'habiter dans sa dimension spatiale jusqu'à la dimension pratique en liaison avec l'altérité pour bien cerner les mouvements de l'individu.

3.1 - L'habiter et la mobilité : une question de complémentarité et non pas de disparité !

Dans une conférence à Strasbourg, Jacques Lévy disait en mars 2018 : «Habiter n'est pas une activité banale. Ce n'est pas seulement résider et ce n'est pas seulement demeurer. L'habiter comprend la mobilité, qui est un trait fondamental de l'humanité, depuis ses débuts. L'habiter se réalise à toutes les échelles, du local au mondial» (Lévy, 2018) Ces propos sont l'occasion d'ouvrir nos réflexions et de mieux cerner la liaison entre l'habiter et la mobilité.

L'habiter comme concept révolutionnaire de la géographie contemporaine :

Une démonstration des mouvements des individus au monde sans le concept de l'habiter paraît-elle nécessaire ? Pour atteindre l'immatériel de la mobilité des individus, et sans doute notre point de départ pour analyser la complexité de l'individu en mouvement, il nous faut passer d'une géographie classique matérielle de l'habiter vers une géographie nouvelle qui atteint la réalité sans contrainte ni condition objective de la condition immatérielle de l'habiter. Olivier Lazzarotti a décrit l'habiter ce qui permet de comprendre cette complexité du concept dans les différents courants de pensée pour permettre aux géographes d'adopter le concept sans aucun problème.

3.1.1 - De la philosophie Heideggérienne à la géographie des théories de l'habiter :

Lorsque la géographie confronte l'historicité, elle génère une révolution, mais quelle révolution ? Celle d'essayer de comprendre l'évolution de la vie sociétale contemporaine et par la suite la réforme des concepts et de la rendre compatible avec la vie humaine d'aujourd'hui. L'historicité des concepts est un point primordial.

Les travaux de quelques philosophes faisaient écho aux travaux des géographes. Nous allons essayer de faire une transition de la philosophie française à la philosophie allemande. On repère dans un article de Jeffrey Andrew Barash, une lecture des pensées de Descartes (1596-1650) (l'école française de cartésianisme) sur l'habiter de l'époque moderne. René Descartes imagine la conception de nouvelles villes. C'est une vision architecturale qui touche ne que les bâtiments (bâtir) et l'habitat. Cette pensée est strictement matérielle. « [...] ainsi voit-on que les bâtiments qu'un seul architecte a entrepris et achevés ont coutume d'être plus beaux et mieux ordonnés que ceux que plusieurs ont tâché de raccommoder, en faisant servir de vieilles murailles qui avaient été bâties à d'autre fins. Ainsi ces anciennes cités, qui, n'ayant été au commencement que des bourgades, sont devenues par succession de temps de grande villes, sont ordinairement si mal compassées, au prix de ces places régulières qu'un ingénieur trace à sa fantaisie dans une plaine, qu'encore que considérant leurs édifices chacun à part, on y trouve souvent autant ou plus d'art qu'en ceux des autres; toutefois à voir comme ils sont arrangés, ici un grand, là un petit, et comme ils rendent les rues courbées et inégales, on dirait que c'est plutôt la

fortune, que la volonté de quelques hommes usant de raison, qui les a ainsi disposés. (Descartes, 1991) » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 50).

Nous assistons à une description cartésienne de l'habitat où la vie sociétale est quasiment absente ; nous sommes ici dans une métaphore urbaine des villes de l'époque moderne et l'interaction de cet espace avec les individus est négligeable. Où est donc l'habitat dans le paradigme de l'habiter d'aujourd'hui ?

Certains géographes français contemporains abordent cet écho de l'habiter cartésien, mais est ce qu'ils ont suivi les mêmes modalités matérielles pour lire le paradigme de l'habiter? Intéressons-nous à Michel Lussault et Jacques Lévy qui ont utilisé cette pensée de l'habitat dans leurs théories de l'habiter.

Pensée géographique de l'habiter par l'habitat	
Michel Lussault	Jacques Lévy
<p>Michel Lussault annonce l'essentielle présence de l'habitat dans les théories de l'habiter : « [...] la relation entre le planétaire, le terrestre et le mondial fonde l'habitat humain contemporain. Je me dois de préciser ici, car c'est l'un des fondements de ma démarche, que je n'entends pas le terme d'"habitat" dans le sens restreint auquel on le réduit trop souvent: Le logement, la résidence, l'habiter, renvoyant alors aux pratiques résidentielles. Le concept d'habitat possède un spectre plus large: celui d'une appréhension globale du mode d'occupation de l'espace par les individus et les groupes, tout en prenant en compte ce que les sciences de l'homme et de la société apportent désormais à notre compréhension du fonctionnement social » (Lussault, 2013, p. 26)</p>	<p>Jacques Lévy a essayé d'exposer sa pensée de "l'habiter" en ajoutant un point de vue sur "la maison" «l'habiter : la maison comme monde, le monde comme maison». (Lévy, 2008a, p. 11)</p> <p>Il a bien précisé qu'habiter ce n'est pas résider mais il ne néglige pas la question d'expliquer la place du logement dans les théories de l'habiter : «Autrement dit, il y a à la fois de plus en plus de société et de plus en plus d'individu. Dans ce contexte, l'interface intime/estime devient cruciale. Or l'habitat se situe à cheval sur cette interface : ce sont à la fois l'individu et la société qui habitent et les lieux habités le sont tant par chacun que par tous. C'est dans la relation entre le logement et le reste de l'espace habité que se déploie cette interface. e fait, le logement se trouve conforté dans son rôle de plaque tournante de l'action individuelle, de centrale de "recharge des batteries" de l'acteur en dépit-ou plutôt en raison du renforcement de sa socialisation. » (Ibid., p12)</p>
<p>Commentaire :</p> <p>Les affirmations de Lévy et Lussault se rapprochent en ce sens qu'il ne faut pas négliger l'habitat du spectre de l'habiter. Ils ont ajouté une pensée révolutionnaire à celle de la description cartésienne par l'intégration de l'individu dans l'espace de vie interne et externe. Ils veulent confronter ces deux</p>	

rappports habiter/habitat pour donner une place aux relations entre le logement et l'espace habité. Est-ce une autre problématique annoncée pour faire ressortir le terme habitat du matériel et le rendre immatériel en l'intégrant dans le spectre du paradigme de l'habiter ?

On trouve un autre point de vue plus récent que celui de Descartes avec Georges-Hubert de Rakowski (1924-1987) sur l'habitat inspiré d'Henri Lefebvre. Augustin Berque cite Radkowski dans la préface de son ouvrage "anthropologie de l'habiter -vers le nomadisme" : « *il impossible, semble-t-il, de localiser véritablement l'homme, l'habitat authentique n'est, en ce qui le concerne, qu'un concept idéal [...].* » (Radkowski et al., 2002, p. 8). Il focalise ses idées sur le nomadisme par rapport à la sédentarité.

Berque rapporte encore : « *non attachée au site, car non fondée (non "enracinée") dans aucun, l'habitation nomade n'a pas "partie liée" avec l'œkoumène*²⁹. » (Ibid., p11). On comprend qu'il veut retirer l'habitation nomade de la partie de l'espace habité ; on est alors face à la problématique de l'habiter de l'habitat sédentaire et de l'inhabité de l'habitat nomade !

Radkowski a mis la réflexion sur le rapport individu/habitat mais elle s'arrête au nomadisme, ce qui est un exemple réduit qui joue sur des constats spécifiques non généralisés pour une majorité d'individus.

Pour en revenir aux géographes de l'habitat de l'habiter, leur révolution c'est l'intégration de l'individu et de faire de l'habiter une question immatérielle. Berque établit une comparaison entre Radkowski et Heidegger en disant que l'un est intéressé par l'affirmation que l'être est lié à l'habiter mais l'autre par l'ontologie de l'habitat avec le célèbre texte "**Bâtir, habiter, penser**" (Heidegger, 1958).

Tableau 11 : Pensée géographique de l'habiter par l'habitat de Jacques Lévy et Michel Lussault

Source : (Lussault, 2013) (Lévy, 2008a) et travail personnel

3.1.2 - L'école allemande face aux géographes français :

Michel Lussault et Jacques Lévy présentent ainsi l'habiter selon Heidegger dans leur dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés : « *dans un autre texte de 1951 ("Bauen, Wohnen, Denken", "Bâtir, Habiter, Penser"), Heidegger a posé les bases d'une conception de l'habiter, rejetant clairement la réduction à la fois à la simple logique fonctionnaliste et à l'échelle du logement.* » (Lévy & Lussault, 2003a, p. 481). Le point de départ de Heidegger est son souci de la négligence de "l'être" (le Dasein) qui est de construire l'ontologie de l'être par l'habiter en disant "l'être-est-là -au- monde", "l'être-est-là-à l'espace" et "l'être-est-là-pour penser à bâtir sa demeure". L'ontologie de l'être habité Heideggérienne ce n'est pas la question de la sédentarité ou de sa coexistence au quotidien mais de le considérer comme un être séjourné avec autrui. Dans sa thèse, André-Frédéric Hoyaux écrit : « *Pour Heidegger il faut comprendre que l'être au monde, non pas dans le monde, qu'il n'est ni importé ni exporté à l'intérieur d'un monde,*

²⁹ L'œkoumène (« terre habitée ») désigne depuis le Grec Strabon (I^{er} siècle ap. J.C.) puis Friedrich Ratzel (Anthropogéographie, 1882) la partie de la terre occupée par l'humanité. — (Guy Baudelle, Géographie du peuplement, 2016) (« œkoumène — Wiktionnaire », 2018)

c'est parce que selon lui il séjourne auprès des choses et avec autrui et c'est ce séjour qui met à portée ces choses et ces êtres,-en tant que l'être-au-monde s'y relie-et qui configure son monde, son territoire. Mais ce séjour stipule aussi et surtout pour Heidegger ce qui relève de l'habiter. » (Hoyaux, 2000, p. 313). « Quand nous faisons-comme on dit-retour sur nous-mêmes, nous revenons vers nous à partir des choses sans jamais abandonner notre séjour parmi elles (Heidegger M., [1954] 1958,188) ». (Ibid., p314) Heidegger est-il en train de montrer ici à l'être la manière d'habiter avec soi par la création d'un équilibre entre le retour à des choses sans lâcher la survivance ? André-Frédéric Hoyaux précise ce qu'est exactement le terme habiter à la Heideggérienne : « Habiter, être mis en sureté, veut dire: rester enclos [...] dans ce qui nous est parent [...] c'est-à-dire dans ce qui est libre [...] et qui ménage toute chose dans son être. Le trait fondamental de l'habitation est ce ménagement. Il pénètre l'habitation dans toute son étendue. Cette étendue nous apparaît, dès lors que nous pensons à ceci, que la condition humaine réside dans l'habitation, au sens du séjour sur terre des mortels. (Heidegger M., [1958] ,176). » (Ibid.)

La manière Heideggérienne d'expliquer l'habiter est probablement de l'encercler par la notion de la sureté et d'énoncer la relation de l'habiter par rapport à l'habitation. Est-ce que cette coexistence de l'habiter Heideggérienne s'arrête là? En fait, il est allé plus loin et a proposé de penser l'habiter par rapport au bâtir pour savoir «comment il reçoit de lui son être» (Ibid.). L'école Heideggérienne de l'habiter est expliquée par deux grandes entités l'être-au-monde et l'habitation. Alors, dans quelle mesure cette école va jouer un rôle dans la géographie contemporaine des théories de l'habiter?

Dans l'école française, à côté de l'ontologie de l'être/l'habiter/l'habitation de l'école allemande, on trouve un nouveau concept de la "pratique de l'habiter" développée par Henri Lefebvre dans sa recherche liée à l'habitat et l'individu. L'école française ne s'arrête pas à produire des réflexions révolutionnaires. Dans leur dictionnaire, Michel Lussault et Jacques Lévy disent : «*la pensée de Henri Lefebvre balisait un terrain d'exploration pour les sciences sociales et annonçait un renouvellement des recherches sur l'habitat. Il fallait désormais comprendre la "philosophie pratique de l'habiter" des individus loin des rigidités et des déterminations de la seule exigence fonctionnelle, mais sans omettre le jeu des structures sociales et ses effets temporels, sociaux, idéologiques, spatiaux.* » (Lévy & Lussault, 2003a, p. 481).

Certes, cette révolution philosophique et sociologique sur la question de l'habiter a attiré l'attention des géographes français d'aujourd'hui qui se sont mis sur la trace d'Henri Lefebvre du principe "pratique de l'habiter", ce que repèrent Mathis Stock, l'équipe MIT.

Venons-en au géographe Olivier Lazzarotti dans son ouvrage "habiter la condition géographique " dans la partie 3 : habiter, cohabiter. Cet ouvrage est une mine d'or pour le chercheur ! Il y fait une synthèse des théories de l'habiter développées par les chercheurs géographes, philosophes, sociologues, urbanistes, architectes et historiens que nous présentons dans le tableau 12.

DISCIPLINE SCIENTIFIQUE	"COURANT"	MOT	AUTEURS (ANNÉES)	PROBLÉMATIQUES	CORRÉLATS
GÉOGRAPHIE	Géographie "classique"	Habitat	-Demangeon (1930) -Le Llannou (1950) -Sorre (1960s)	Spatiale (relation homme/espace) Naturaliste ruraliste	Pezeu-Massabuau
	Sciences sociales	Habiter	-Brunet (1990) -Lévy-Lussault (2000) -MIT (2000)	Spatiale Approche géographique de la mobilité	Vous êtes ici 
PHILOSOPHIE	Phénoménologie ontologique	"wohnen"	Heidegger (1930-1950)	Ontologie (inné/acquis; dehors/dedans)	-géographie: Dardel(1950) Berque (1990) Hoyaux (2000)
	Phénoménologie de la perception	Espace habité Habiter	Merleau-Ponty (1950) Bachelard (1960)	Perceptions/représentations (poétique/scientifique; subjectif/objectif)	-humanistic geography: Tuan (1970) Relph (1970) -Psychologie: Fisher (1980)
URBANISME	Urbanisme critique (marxisme)	habiter	Lefèvre (1970)	Politique (tyrannie/démocratie)	
ARCHITECTURE		habiter	Norberg-Schulz (1980) Paquot (2000)	Ontologie	
SOCIOLOGIE	Critique sociale construction sociale du moi	Habitus Habitude	Bourdieu (1980) Kaufman (2000)	Sociopolitique: (collectif/singulier)	
HISTOIRE		Habiter	Chesneaux (1990)	durée	

Tableau 12 : la constellation de l'habiter du XX^{ème} siècle

Source : (Lazzarotti, 2006, p. 173)

Lazzarotti explique que «deux conceptions de l'habiter s'opposent, celle d'une géographie phénoménologique heideggérienne, sous la plume de A-F.Hoyaux, et celle d'une géographie intégrée aux

sciences sociales pour analyser le rapport des hommes à leurs espaces, comme le propose J. Lévy : les points de vue de l'habitant et de l'espace habité seraient-ils, encore, inconciliables ? » (Lazzarotti, 2006, p. 189- 190).

Olivier Lazzarotti est en incertitude avec l'école allemande heideggérienne de l'habiter ; il a bien noté son point de vue dans la partie "une fausse piste de philosophe" en disant que ceux qui ont choisi de travailler leur concept sur "la phénoménologie herméneutique et ontologique sur les pistes heideggérienne" sont radicalement opposés aux géographes : «*Habiter n'est donc pas seulement construire car l'habitation réfléchit essentiellement "la façon dont tu es, la manière dont nous autres hommes sommes sur la terre[...]" (Bâtir, etc.1996, p173). Et c'est en cela que, comme la pensée humaine précéderait sa matérialité, l'habiter précéderait bâtir. Dès lors, c'est tout le cadre des relations entre l'homme et l'espace qui se construit sur la prééminence de l'être-là, le Daesin, différent de l'existence qui en serait en quelque sorte la manifestation, pour dire les choses au plus vite. La notion d'habiter s'impose ainsi comme centre de réflexion. Elle décline la "distance" en "lieu" et en "place" dans un souci d'analyse que la précision des mots de langue allemande tend à affiner. La pensée de la mesure compte donc plus que sa formulation géométrique.* » (Lazzarotti, 2006, p. 179). Olivier Lazzarotti a osé critiquer la réalité de la pensée heideggérienne de l'habiter et nous dit exactement qu'elle décline, la distance. Alors il faut réfléchir l'habiter dans ses normes géographiques.

Lazzarotti, revient vers l'école philosophique française de Descartes et Berque car pour lui Heideggerl développe une théorie à l'inverse des sciences sociales et de la géographie. En s'appuyant sur les paroles de Berque et Descartes sur la place de la géographie dans les théories de l'habiter : «*Il manque à l'ontologie une géographie, et à la géographie une ontologie. 'habiter est de fait, au cœur de cette pensée, quand la lecture du moindre paysage (2000, p11) pose dès l'abord, et pleinement la question de l'être. Symétriquement, on retrouve encore la critique de la modernité (Berque, 1997), en tant que ce qui aurait opéré une dissociation entre la "res cogitans"³⁰ et la " res extensae"³¹, pour reprendre les termes mêmes de l'un des fondateurs de cette modernité, René Descartes. Dans les termes qui sont les siens, cela revient à distinguer les deux faces du lieu, la "chorésie" et la "topicité"³², autrement dit le lieu au sens ontologique et le lieu au sens géométrique.* » (Ibid., p181)

30 « La substance pensante est l'idée soutenue par les tenants du dualisme et de l'idéalisme, que les esprits sont constitués de substance non physique. Cette substance est souvent dénommée conscience.

Ce concept s'oppose au matérialisme, qui soutient que ce que nous pensons normalement comme étant une substance mentale n'est finalement que de la matière physique (c'est-à-dire un cerveau) ».

Descartes, célèbre pour son affirmation « Je pense, donc je suis », a eu beaucoup d'influence sur le problème corps-esprit. Il décrit sa théorie de la substance mentale (qu'il appelle "res cogitans") dans la seconde Méditations métaphysiques (II.8) et dans Les Principes de la philosophie (2.002)». (Wikipedia®)

31 «La "res extensa" est l'une des trois substances décrites par René Descartes dans son ontologie cartésienne (souvent désignée comme dualisme radical), avec la res cogitans et Dieu. Traduit du latin, "res extensa" signifie « chose étendue ». Descartes le traduit souvent par « substance corporelle ». Dans l'ontologie substance attribut- mode de Descartes, l'étendue est l'attribut principal de la substance corporelle.» (Wikipedia®)

32 Dans le dictionnaire de Michel Lussault et Jacques Lévy on trouve une explication de la "chorésie" et la "topicité" dans l'explication du concept fondamental de la géographie : lieu.

«Une chorésie [du grec *chôrein*, se déplacer], qui se compose prédicativement à la topicité de l'identité physique des choses». (Lévy & Lussault, 2003b, p. 608)

Pour terminer, nous pouvons dire que la géographie française revient au concept de lieu et qu'elle ne l'a pas abandonné pour une ontologie de l'habiter mais pour une géographie de l'habiter. À propos de cette manière d'appréhender le sujet on trouve de nouvelles théories de l'habiter d'un point de vue géographique c'est-à-dire vues seulement par des géographes.

La problématique actuelle de l'habiter joue sur "la distance" et "la temporalité". Dans la géographie de tourisme, l'équipe MIT a posé cette nouveauté et consacre ses travaux sur les théories de l'habiter à la manière géographique.

Olivier Lazzarotti précise la dimension géographique du tourisme en accord avec Rémy Knafou : « *le tourisme n'est pas seul en cause, mais implique, fondamentalement, l'émergence et la définition de la "dimension géographique" des hommes. En effet, ce phénomène est défini (Knafou et alii, 1997, p198) comme "un déplacement, c'est-à-dire un changement de place, un changement d'habiter : le tourisme quitte temporairement son lieu de vie [...]"* » (Ibid., p191). La définition de l'équipe MIT de 2002 se différencie de celle de 1997 : « *elle en diffère en précisant que ce n'est pas le déplacement qui est temporaire, mais que le tourisme qui a " pour objectif de permettre aux individus de se déplacer [...] en allant habiter temporairement dans d'autres lieux". Ce "déplacement" si l'on ose dire, du "temporaire" soulève à lui seul l'un des problèmes actuels majeurs de l'habiter qui sont ceux de la science géographique* » (Ibid., p191).

Ce débat est à l'origine de récents travaux en géographie du tourisme pour résoudre certaines problématiques de l'habiter de tourisme. On trouve l'exemple de Philippe Duhamel et Mathis Stocks où la réflexion sur l'habiter est inspirée des pratiques de la mobilité dans le monde avec un jeu entre la dimension spatiale et la dimension pratique pour cerner un tel habiter sans passer par l'ontologie.

Alors comment appréhendé l'habiter sans ontologie ?

3.1.3 - L'habiter de la mobilité mondiale :

L'habiter c'est aussi des mobilités ; habiter ne concerne pas que "habiter son domicile" mais aussi l'espace collectif, c'est-à-dire qu'on passe du privé au public. « *Heidegger déplace l'idée d'habiter la maison vers un espace qui n'est plus privé, mais commun* » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 25). Pour aller plus loin, adoptons ce qu'a proposé Mathis Stock : habiter c'est "*être mobile*" ou "*faire avec la mobilité*" ; alors, l'habiter mondial fait partie de la mobilité universelle. « *On peut habiter en touriste, en travailleur, en amant, en sportif, en résident, etc., et chaque "rôle" ou "identité" fait émerger un nexus pratique/espace singulier et un "mode d'habiter" spécifique. Ceci va donc au-delà de l'équation "habitant = résident", et fait entrer la mobilité géographique dans la problématique. L'équation devient ainsi "habiter = être mobile" ou "habiter = faire avec la mobilité".* » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 58).

La mobilité géographique de l'habiter :



Les réflexions précédentes amènent à conclure que l'habiter n'est pas une entité stable ou immobile ou inexistante ; c'est un "être" qui habite en mouvement. Précisons que veut dire "en mouvement" ?

Dans son article : *"Habiter sans condition"*, se référant aux travaux de Jacques Lévy, Mathis Stock a approfondi la réalité de l'habiter en mouvement. Il a précisé que "l'ailleurs" c'est le lieu majeur d'habiter le monde en mobilité mondiale en renforçant son discours par la réponse sur l'identification des individus par leurs espaces de mobilité entre les villes par les trains ou les TGV, entre les pays par voie aérienne ou voie maritime. « *L'ailleurs est toujours aussi un ici. La mobilité, les migrations et le tourisme sont les industries de l'ailleurs et elles sont constitutives d'une humanité à la fois sédentaire et mobile, pas seulement dans les pratiques, mais aussi dans l'imaginaire. [...] les espaces de la mobilité (gares, aéroports, trains, métros, avions, voitures) sont devenus de puissants supports d'identification des individus. Nous vivons aujourd'hui dans un régime poly-topique de l'habiter (Stock, 2006), dans lequel lieux fixes et lieux mobiles se combinent s'interfacent et s'entremêlent.* » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 27-28). "L'ailleurs" est le meilleur exemple pour comprendre l'habiter mondial en mouvement, c'est une piste de recherche contemporaine conciliée par l'habiter vers une géographie de l'individu révolutionnaire qui est le résultat d'un régime poly-topique de l'habiter.

3.1.4 - Qu'est-ce que l'habiter poly-topique ?

Il s'agit d'un terme utilisé par Matis Stock. Dans le cadre conceptuelle de cette thèse, nous adoptons son approche car il a utilisé "l'individu" et il a cassé les barrières des sociétés. Par ailleurs, il a expliqué son basculement de la notion de "système de mobilité" de (Bassand et al., 1985;Kauffman et al.,1997; Knafou,1998) d'un niveau sociétal à un niveau individuel par la conception du "système individuel de mobilité" (Stock,2011) : «*Ainsi, ce sont les manières spécifiques des individus d'articuler les pratiques des lieux qui définissent les "modes d'habiter". Par hypothèse, ces mode d'habiter existent dans un continuum entre "mono-topique" et "poly-topique"* » (Stock, 2003, p. 219-220).

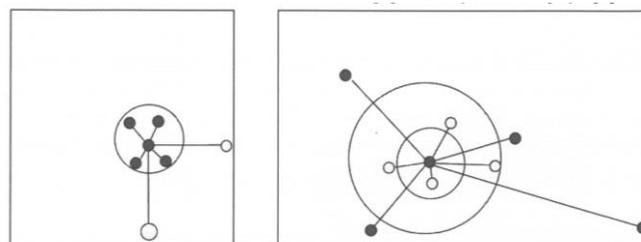


Figure 4 : les modèles du style d'habiter mono-topique et du style d'habiter poly-topique

Source : Stock, 2001

Stock a défini les modes d'habiter « *comme étant l'ensemble des pratiques des lieux des individus* » (ibid., p220) en distinguant deux modes d'habiter, les lieux familiers et les lieux non familiers (Stock, 2003) voir figure 4 ci-dessus ; il a représenté les lieux familiers par des cercles pleins et les lieux non familial par des cercles vides pour les deux types de mode d'habiter. L'objectif de ce modèle est de faire comprendre que « *ce ne sont pas les distances en cercles concentriques qui régissent l'espace de vie et la familiarité des lieux-comme cela est stipulé par le modèle de "coquille du moi" de (Moles, 1995), mais la mobilité géographique* » (ibid., p221).

3.1.5 - Le modèle de Heidegger-Moles :

Le modèle de Heidegger-Moles, qui traduit le point de vue de la relation avec l'espace des individus, est placé d'une manière concentrique en suivant une organisation de familiarité³³ de "l'espace proche au vaste monde" (Moles,1995;Moles et Rohmer,1999) par (Mathis Stock, 2007, p. 109- 110). Ce modèle a donné naissance à un nouveau modèle qui est le modèle de "l'habiter poly-topique de la mobilité géographique" de Mathis Stock qui vise à répondre aux conditions de l'habiter contemporain. La faille du Modèle de Moles c'est qu'il ne répond pas à la problématique de rendre les lieux d'ailleurs en lieux familiers : « *[...] l'idée d'un rapport de familiarité faiblissant avec l'augmentation de la distance du lieu de résidence. Il ne permet pas de comprendre comment il est possible de transformer des lieux lointains en lieux familiers.* » (Ibid.), ce qui a affaibli l'action de ce modèle et a obligé de le faire évoluer. Mathis Stocks dit : « *On voit notamment dans ce modèle que les lieux familiers peuvent être situés à des distances plus grandes que le rayon marquant la limite de l'espace de proximité. La variable discriminante pour déterminer la familiarité avec les lieux n'est plus la distance mais la fréquence. Le second cercle symbolise l'accroissement de l'accessibilité à partir d'un lieu.* » (M. Stock, 2006, p. 8).

La mobilité "massive" que connaît le monde d'aujourd'hui est une problématique en soi dans le domaine de la recherche à l'échelle de l'individu pour distinguer le touriste de loisir de celui d'affaire ou celui du sport et aussi des nouvelles formes de tourisme apparues dans le monde d'aujourd'hui. Pour comprendre ces mouvements géographiques universels nous proposons de passer par cette interrogation, comment habiter le monde ?

Pour Mathis Stock, « *la notion d'habiter permet de proposer une nouvelle question à l'investigation géographique, celle des manières d'habiter les lieux géographiques du monde (Stock, 2004). Trois niveaux peuvent être distingués, celui des pratiques des lieux, celui des modes ou des styles d'habiter et celui des régimes d'habiter (Stock, 2003-2004, Stock, 2004, Stock2005a).* » (M. Stock, 2006, p. 2).

Revenons vers cet habiter poly-topique où Mathis Stock a proposé un ensemble d'hypothèses du "mode d'habiter poly-topique" des sociétés à individus mobiles dans son article "L'hypothèse de l'habiter poly-topique: pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles". Par ailleurs, nous allons essayer de comparer les cinq hypothèses proposées pour mieux comprendre ce mode d'habiter : est-ce

³³ Selon Mathis Stock dans *la géographie humaine* « *la familiarité avec le lieu comme étant liée à la connaissance intime d'un lieu, notamment par un temps long de résidence dans le lieu.* »(Mathis Stock, 2007)

un mode universel ou un mode qui ne touche que les sociétés développées ? La compréhension de cette notion d'habiter poly-topique va nous aider par la suite dans notre travail empirique.

Hypothèses du mode "d'habiter poly-topique" des sociétés à individus mobiles		
Hypothèses	Description	Comparaison avec le privilège d'habiter l'ailleurs
Hypothèse 1 : l'hypothèse de l'individualisation géographique	<p>Hypothèse: il émerge dans les sociétés à individus mobiles une individualisation géographique des hommes par rapport à des sociétés d'individus sédentaires:</p> <p>a) le choix des lieux est plus grand et s'effectue de manière plus autonome :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour des individus d'un degré élevé de maîtrise de l'espace. -l'apparition de nouvelles pratiques de mobilité surtout touristique mais aussi les migrations de retraite librement choisies. <p>L'accessibilité accrue peut provoquer des choix libres des pratiques de mobilité.</p> <p>b) Les individus deviennent plus distancés par rapport au lieu de résidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le premier argument est pris de Pierre Sansot : la cause du processus de distanciation du lieu de domicile c'est "les espaces de secondarité" (ailleurs). <p>c) Les espaces de vie sont plus différenciés les uns par rapport aux autres.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les pratiques touristiques des individus au cours d'une tranche de vie sont plus autonomes par rapport au lieu de domicile et par rapport aux autres membres de la société. -La mobilité participe aux processus de l'individualisation. 	<p>Entre l'hypothèse 1, 2, 3, 4 et 5 on est pleinement dans la géographie moderne qui valorise l'individu.</p> <p>Le mode d'habiter de cet individu poly-topique. Entre l'hypothèse 1 et 2 on remarque qu'il y a un lien d'autonomie plus on est dans l'individualisation géographique plus on est autonome dans nos choix des lieux de mobilité.</p> <p>"l'individualisme" au sens du dictionnaire critique de la sociologie est une notion surtout utilisée par les sociologues pour indiquer une société industrielles moderne .En effet, c'est une réflexion étincelante de la part de Mathis Stock lorsque il a utilisé "l'individualisation" dans la géographie d'aujourd'hui pour les sociétés à individu mobile avec l'hypothèse qu'ils ont déjà hérité ce caractère d'autonomie depuis l'industrialisation des individus modernes.</p> <p>« Certains sociologue tiennent pour caractéristique de certaines sociétés et particulièrement des sociétés industrielles modernes : dans ces sociétés l'individu est considéré comme unité de référence fondamentale, à la fois pour lui-même et pour la société C c'est l'individu qui décide de son métier, qui choisit son conjoint. Il assume "en toute liberté" ses croyances, ses opinions.</p> <p>Son autonomie est plus grande que dans les sociétés "traditionnelles". » (Boudon &</p>
Hypothèse 2: l'hypothèse	<p>Hypothèse : les individus sont géographiquement pluriels c'est-à-dire qu'ils</p>	<p>Son autonomie est plus grande que dans les sociétés "traditionnelles". » (Boudon &</p>

<p>des individus géographiques-ment pluriels</p>	<p>s'impliquent dans de multiples lieux:</p> <p>a) Ils sont des habitants temporaires d'un ou de plusieurs lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le choix de l'habitant temporaire est essentiel dans la mesure où les chances sont plus grandes pour varier ses lieux de domicile au cours de sa vie. -les résidents pratiquent une mobilité temporaire depuis leurs lieux de résidence ce qui oblige le résident permanent à l'accepter. - les habitants temporaires qui pratiquent un lieu familier ou non nouent une relation. <p>b) Ils ont la capacité à transformer les lieux étrangers en lieux familiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par leur fréquentation répétitive d'un lieu étranger, les habitants étrangers temporaires ou résidents transforment ce lieu en un lieu familier. -les pratiques quotidiennes et la régularité de la pratique du lieu transforment un lieu hors-quotidien, d'abord non familier en un lieu familier. -La familiarité des lieux ne concerne pas l'étudiant qui ne pratique la ville que pour étudier et qui passe ses weekends dans sa famille ailleurs. De même, les doubles résidents peuvent avoir leur lieu d'ancrage ailleurs. -par leur relation avec les lieux non familiers de séjour, les touristes peuvent transformer le lieu distancié en un lieu d'ancrage identitaire. <p>c) Selon les intentionnalités, un même lieu est le référent de construction de significations multiples:</p>	<p>Bourricaud, 2004, p. 301-302). On ajoute que cette pensée est due aux travaux de Durkheim : « <i>Durkheim désigne l'importance de l'autonomie laissée à égo, c'est-à-dire à l'individu, dans le "choix" de ces actes et croyances.</i> » (Ibid.)</p> <p>Ce développement fait qu'on est face à une transition d'une société traditionnelle à une société moderne.</p> <p>Par ailleurs, Ce qui nous intéresse ici c'est que le chercheur intègre la relation de la mobilité et du lieu dans toutes ses propositions et que les modes de l'habiter poly-topique ne touchent pas que le domicile ou les lieux familiers mais aussi l'ailleurs et les lieux non familiers, c'est-à-dire que l'individu poly-topique peut être un touriste ou un voyageur sous forme d'un habitant temporaire par les pratiques de la mobilité et de l'espace.</p> <p>Cette thèse de la familiarité des lieux ne concerne pas les doubles résidents ou les étudiants car pour ces deux derniers, même ils ont des pratiques précises, on ne peut nier qu'ils ont une accessibilité accrue hors la pratique étudiée. Dans le cas d'une pratique de double lieux distanciés mais familiers, il faut prendre en compte la connaissance de l'espace et le degré de fréquentation ; s'il tend vers la fréquentation accrue donc c'est un lieu familier si c'est le contraire il s'agit d'un lieu non familier.</p> <p>Pour le reste, dans l'hypothèse 3 il clairement dit que l'habiter-poly-topique par rapport à l'habiter mono-topiques est caractérisé par la recherche d'adéquation entre lieu et pratique pour une fréquentation accrue ; alors on est</p>
---	---	---

	<p>- le premier aspect, la signification d'un lieu donné par la même personne dans des situations différentes, différenciées selon les pratiques, les intentionnalités, leurs inscriptions temporelles. Par exemple un individu pratiquant un weekend pour un congrès ou pour les vacances donne un sens différent à ce lieu.</p> <p>-le second aspect, l'investissement d'un lieu par plusieurs personnes pour des pratiques différentes donne au même lieu des significations multiples :</p> <p>*dans une perspective "topique" le lieu comme chez soi, ailleurs, lieu du quotidien, du hors quotidien, lieu fonctionnel (Stock, 2001).</p> <p>*dans une perspective "écouménale" selon Berque (Berque, 2000), le lieu comme ressource, aménité, contrainte ou risque.</p> <p>* dans une perspective de logique d'action, comme référent de l'échange économique, de la législation sociopolitique ou de la symbolisation selon Werlen (Werlen1997, Werlen2003).</p> <p>d) Ils sont capables de gérer plusieurs référents géographiques de l'identité individuelle:</p> <p>-l'identité des individus ne se réfère pas à un seul lieu mais à plusieurs lieux. C'est-à-dire à plusieurs échelles du local, au régional, au national et au mondial</p> <p>e) Ils sont capables de s'affranchir des conditions locales, ce qui rejoint l'aspect de la distanciation du lieu du domicile :</p> <p>- se démarquer des conditions locales de la qualité de l'espace à l'échelle locale</p>	<p>vers une familiarité des lieux.</p> <p>La familiarité des lieux c'est le choix pour un étranger ou un touriste de faire passer ce lieu du non familier au familier ; il caractérise alors un lieu de qualité ; c'est une condition absolue par rapport à l'individu.</p> <p>On rajoute, que l'intentionnalité rentre dans l'autonomie, alors dans l'individualisation géographique.</p> <p>Pour l'hypothèse 5 en liaison avec les hypothèses 1 et 2, on remarque que par exemple un touriste ou un voyageur poly-topique peuvent multiplier le choix des lieux en pratiquant la même activité.</p> <p>Mais dans quelle mesure on peut pratiquer la même activité pour un seul lieu, comme par exemple les stations touristiques ?</p> <p>Aujourd'hui on est face à la gentrification des lieux de résidence où les pratiques changent et aussi on est face au changement de vocation de lieux de résidence en lieux de commerce ou lieux touristiques. Est-ce que l'habiter poly-topique est un individu non stable qui change de pratiques ? Ces pratiques sont-elles initiées par une autonomie banalisée qui engendre des pratiques inconnues?</p>
--	--	--

	<p>- multiplier les pratiques dans d'autres lieux (le travail, la récréation, la santé l'apprentissage de la sexualité etc.).</p>	
<p>Hypothèse 3: <i>l'hypothèse de l'adéquation géographique : l'expression d'un choix plus grand et plus autonome des lieux</i></p>	<p>- la notion d'adéquation signifie que l'association des pratiques à un lieu correspond à un choix effectué entre un grand nombre de lieux en fonction de l'intentionnalité.</p> <p>-"l'habiter poly-topique" par rapport à "l'habiter mono-topique" se caractérise par la recherche d'adéquation entre lieux et pratiques. Par exemple, le changement de lieu de résidence pour travailler, pour migrer à la retraite dans une autre ville ou même partir en vacances.</p> <p>Ce que Mathis Stock a voulu conclure c'est que chaque lieu a ses propres pratiques. On est plus face aux mélanges des pratiques du hors-quotidien et du quotidien. C'est ici qu'intervient "la qualité des lieux", mais sous l'exigence de la condition de "l'accessibilité complète"</p> <p>-deux ressorts de "l'habiter poly-topique" :</p> <ul style="list-style-type: none"> *la valorisation sociale de la mobilité *les ressorts spatiaux de l'habiter poly-topique 	
<p>Hypothèse 4: <i>l'hypothèse de la valorisation sociale de la mobilité</i></p>	<p>- au-delà de la dimension individuelle c'est la dimension sociale que va expliquer la mobilité et l'habiter</p> <p>- les décisions de la mobilité spatiale ne sont pas libres individuellement mais sous un système social suivi par des normes, par exemple la valorisation de la mobilité est côte à côte avec la valorisation des lieux comme moyen d'acquérir des salaires plus</p>	

	élevé aux États- Unis	
Hypothèse 5: l'hypothèse des ressorts spatiaux	<p>Les deux dimensions différentes des ressorts spatiaux:</p> <p>a) l'accessibilité accrue des lieux permet d'augmenter le choix des lieux et rend possible l'individualisation géographique:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette accessibilité accrue donne aux individus de multiplier les lieux pour la même pratique. - la mobilité, donc la multiplication des lieux pratiqués, dépend de l'accessibilité générale accrue des lieux. <p>b) La qualité différentielle des lieux permet de donner sens à l'adéquation géographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> -la recherche du lieu le plus en adéquation avec l'activité est un des ressorts de la mobilité, comme les stations touristiques pour des pratiques touristiques et des résidences pour une pratique spécifique. 	

Tableau 13 : Comparaison des hypothèses du mode "habiter poly-topique" des sociétés à individus mobiles proposé par Mathis Stock avec le privilège d'habiter ailleurs

Source : (M. Stock, 2006)

Michel Lussault a précisé l'habitat poly-topique en utilisant le terme poly-topique de Stock (Stock, 2006) et non pas l'habiter poly-topique. Regardons l'intention de cette utilisation. En s'appuyant par les paroles de Radkowski, Michel Lussault a précisé que l'habitat ce n'est pas le logement : « *le logement ne doit pas être confondu avec l'habitat mais il s'y inscrit, souvent en une position essentielle: il est une unité résidentielle qui autorise l'action d'habiter - l'habitation.* » (Lussault, 2007, p. 38) et l'habitat poly-topique désigne «*l'existence de plusieurs lieux de résidence plus au moins permanente*» (Ibid.). Il est clair que cet habiter poly-topique de l'habitat poly-topique est un individu contemporain mobile et qu'il ne peut être qu'un voyageur : « *en effet, le touriste, le migrant, l'homme d'affaire, l'artiste, l'universitaire, etc. possèdent "des profils" d'individus multi résidants (par nécessité et/ou par choix)* ». (Ibid.).

3.1.6 - Habiter l'habitat poly-topique :

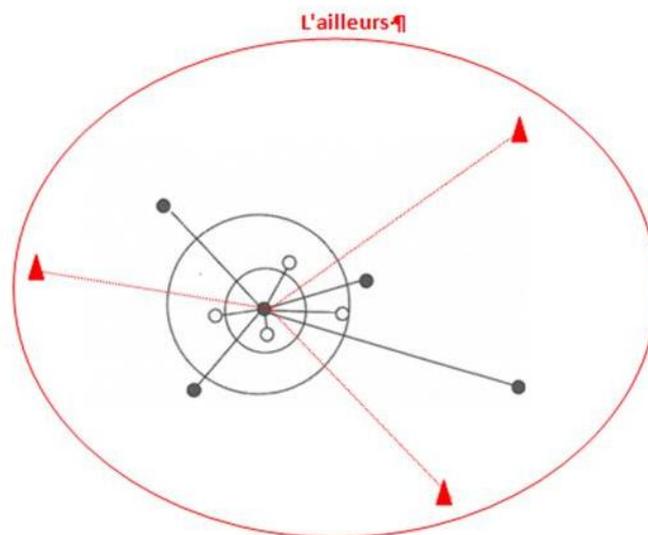


Figure 5 : Les modèles du style d'habiter poly-topique avec l'habitat poly-topique

Source : Stock, 2001 et Lussault, 2007

Avec les cercles pleins pour les lieux familiers, les cercles vides pour les lieux non familiers et les triangles rouge pour l'habitat poly-topique (plusieurs résidences plus au moins temporaires).

La présente recherche focalise ses discussions et ses argumentations sur la problématique de "l'habiter citadin" et non pas de "l'habiter rural". Jacques Lévy a critiqué l'habiter rural : « [...] Heidegger a été abusé par la naturalisation de la ruralité à laquelle il procède implicitement. C'est une erreur d'autant plus funeste que le mode d'habiter rural non seulement s'achève mais en outre n'a nullement constitué un commencement pour l'humanité » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 29). La problématique théorique principale de notre thèse est comment peut-on cerner les pratiques des individus mobiles de l'ailleurs et distinguer leurs natures de mobilité et leurs mode d'habiter en métropole ou en ville ou dans une capitale, qui plus est lorsque les degrés d'urbanité sont importants ?

Dans la partie de l' "Habiter en citadin", Mathis Stock explique bien les conséquences de la poly-topicité alors que pour la question de "l'étranger", de Simmel à Schütz et à l'école de Chicago, est adoptée une autre posture pour « les sociétés à individus mobiles et dans un contexte d'habiter poly-topique ». (Mathis Stock, 2011, p. 59) a commencé par problématiser les formes de cohabitation avec l'autre comme perspective de l'étranger ; l'utilité de cette question aujourd'hui n'est plus comme avant surtout dans les contextes touristiques où l'on est face à « l'altérité³⁴ au quotidien » (Nassehi, 1997). Pour

³⁴ « Le concept d'altérité, défini comme la qualité de ce qui est autre pour un individu dont l'identité personnelle (identité-je), et l'identité sociale (identité-nous), sont les référents familiers, voire non questionnés par rapport à un monde étranger dont les normes et conventions et manière de faire sont radicalement autres. » (Lévy, 2008b, p. 147)

Jacques Lévy le mouvement de l'ailleurs c'est "*habiter comme mouvement*". Il considère alors que « *le mouvement n'est pas qu'une modalité de l'identité mais un régime qu'on peut appeler alteridentité (Bocher et Lévy, 2010). Or, cette alter identité possède une dimension spatiale de l'altérité, va de pair et interagit avec d'autres altérités. Valoriser l'ailleurs, c'est accueillir ce qui, en nous, n'est pas identique à soi.* » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 30). Le meilleur exemple pour expliquer cette réflexion est la relation "altérité /tourisme" proposée par l'équipe MIT : « *se déplacer, c'est donc franchir un horizon d'altérité: se déplacer, c'est dans toutes les situations donc, "mettre en cause" ses propres repères, culturels, bien sûr, comme la langue, mais aussi géographiques, en particulier ce que l'on sait des lieux*" (Lazzarotti,2001)[...]En cela, le déplacement touristique correspond à une séparation spatiale » (Dehooime, 2008, p. 82-83). Pour le touriste l'altérité est une composante primordiale, c'est-à-dire chaque déplacement à l'ailleurs nous fait un étranger par rapport aux pratiques touristiques dont la première préoccupation « *est cette recherche plus ou moins grande d'altérité et l'expérimentation du différentiel entre lieu(x) de vie et lieux touristique* » (Ibid.). Cette approche nous force à appréhender nos choix de destination et nos pratiques touristiques et cette altérité n'est pas liée à la distance ou au kilométrage de déplacement ; on peut avoir une altérité proche de notre vie quotidienne, on peut être étranger même à quelques kilomètres de chez soi. C'est pour cela que saisir le différentiel entre lieu habituel et lieu non habituel ou encore le lieu quotidien et le lieu du hors quotidien par les pratiques est une entité essentielle pour conclure le degré d'altérité.

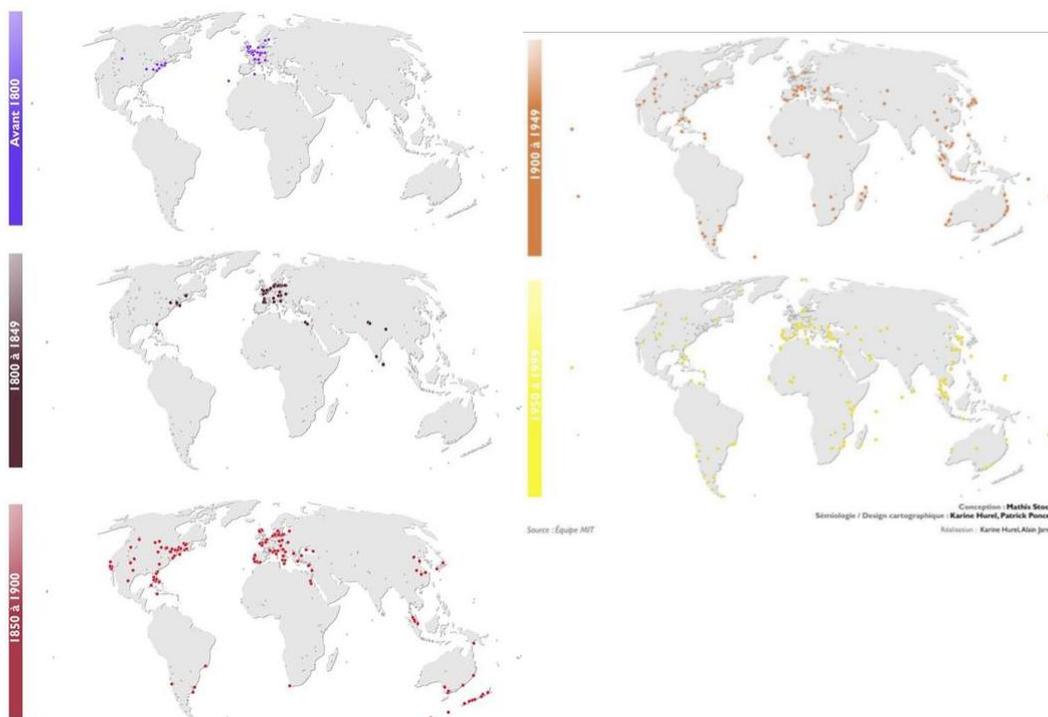
Dans le thème "innover dans l'habiter grâce à l'altérité " dans son article "au fondement du tourisme : habiter autrement le monde", Philippe Duhamel apporte un autre point de vue : : « *Cette altérité est multiforme et se nourrit du différentiel entre les lieux (quotidien/hors quotidien), chacun l'exprime de manière extrêmement diverse : aller camper à 30 kms de chez soi ou partir à l'autre bout du monde sont des altérités relativement à la personne qui met en œuvre ces pratiques* » (Duhamel, 2003, p. 77-78).

Alors l'habiter poly-topique comme le touriste en mouvement à l'ailleurs peut être un étranger avec l'importance de l'intensité de l'altérité par rapport à son lieu de domicile. Mathis Stock a précisé la différence entre l'habiter citadin et l'habiter étranger et la relation qui les réunit : « *C'est donc la mobilité spatiale qui permet au citadin de mettre en œuvre des styles d'habiter poly-topiques, ce qui a des conséquences sur le rapport avec l'autre. L'étranger comme seule figure de l'autre qui oppose le citadin au travailleur immigré en un seul lieu, la métropole, est ainsi remplacé par la figure de l'autre qui différencie de multiples identités du soi et de l'autre en de multiples lieux.* » (Mathis Stock, 2011, p. 60). Alors nous avons remarqué que l'altérité d'un étranger peut se transformer en familiarité surtout spatiale pour donner un habiter citadin étrangers poly-topique.

Pour mieux comprendre cette altérité il faut comprendre les pratiques mondiales qui sont liées à la notion de l'habiter en mouvement dans l'espace mondial. Quelles sont donc ces pratiques mondiales de l'hypothèse d'un habiter poly-topique étrangers?

3.1.7 - Les pratiques mondiales par Jacques Lévy :

Partir en vacances est une activité majeure surtout de la population active et même des retraités dans le monde « *dans le monde de la récréation, les pratiques multiples et extrêmement diversifiées.* » (Lévy, 2008b, p. 147-148). Les congés sont pris tout au long de l'année même si c'est surtout l'été qui est choisi ; pour la majorité des européens l'échelle mondiale de vacances est essentiellement « *la Méditerranée, les Alpes ou l'Afrique* » (Ibid.). Le monde contemporain a connu un essor de diversité de pratiques qui touche les mobilités touristiques ; une nouvelle forme de tourisme est né à l'occasion d'un spectacle artistique ou d'un événement sportif, pendant les Jeux Olympique ou pendant les coupes du monde, ce qu'on appelle parfois le "tourisme sportif". Avec toutes ces transformations de pratique on est face à un habiter poly-topique temporaire des lieux d'événements mondialisés.



Carte 5 : l'évolution des lieux touristiques d'avant 1800 jusqu'à 1999

Source: équipe MIT

Pour terminer notre réflexion sur la réalité de l'habiter face à la mobilité, il faut passer à un deuxième point d'analyse et décortiquer des idées de recherche qui sont primordiales pour réaliser les conditions de l'habiter en mouvement vers l'ailleurs et sa relation avec les lieux familiers et non familiers que par les pratiques. Pour ce faire, nous avons choisi de terminer cette recherche conceptuelle par le point de vue de Mathis Stock « habiter c'est faire avec de l'espace » pour mieux obtenir les qualités d'habiter par les pratiques et lieux.

3.2 - Habiter comme l'art «de faire avec de l'espace»³⁵ :

Nous avons déroulé cette partie théorique de l'habiter avec l'espace pour bien appréhender la dimension spatiale de l'habiter et «l'habiter dans sa dimension pratique» (Stock, 2004), comme nous l'avons fait dans la partie sur l'habiter comme mobilité.

Etudier le rapport habiter/espace c'est appréhender les pratiques des lieux. Léopold Lucas. S'en réfère à (Lévy et Lussault, 2003) : « *appréhender les dimensions spatiales des pratiques et ce concernant d'une part la mobilisation des ressources d'ordre spatial, et d'autre part les problèmes et contraintes d'ordre spatial.* » (Lucas & Stock, 2014, p. 60). Cette définition ne s'arrête pas là. On trouve un autre débat sur l'espace de l'habiter et "*le faire avec*" dans lequel Mathis Stock a emprunté ce terme "*faire*" influencé des pensées de Michel de Certeau dans son livre "l'invention du quotidien : art de faire" qu'il a précisé dans son article "théorie de l'habiter. Questionnements" dans le point "vers une problématique du faire" : « *cette concentration sur le faire signifie principalement de s'intéresser aux actes, actions et acteurs. La question de la pratique s'insère dans plusieurs traditions théoriques, allant de la théorie de l'action aux théories pragmatistes. [...].Notamment la notion "art de faire" (de Certeau, 1990) permet de travailler sur les manières d'habiter les lieux géographiques du monde.* » (Mathis Stock, 2007, p. 113)³⁶.

Après ce lancement de la réflexion nous allons essayer d'étayer le concept d'espace. Sa compréhension dans les courants de pensée des géographes de l'habiter est un commencement d'innovation dans les recherches d'aujourd'hui, comme l'a signalé Mathis Stock : « *ce que "faire avec de l'espace" veut dire, on arrive en même temps à définir ce que espace veut dire* ». (Ibid.).

3.2.1 - L'espace :

Pour comprendre l'espace, proposons des commentaires des confrontations entre des chercheurs qui ont considéré l'espace comme condition de pratique. Alors comment peut-on différencier l'espace et le fait de pratique ? Pour une problématique de "l'espace" face à "l'habiter" prenons les pensées des chercheurs suivants : Michel de Certeau, Mathis Stock, Michel Lussault et Jacques Lévy.

³⁵ Titre richement utilisé par Mathis Stock pour expliquer le rapport habiter et espace de l'individu contemporain en mouvement ; il a même défini ce qu'est l'habiter comme "*faire avec de l'espace*".

³⁶ On trouve également un point sur "faire avec l'espace" chez Michel Lussault dans son livre l'homme spatial mais avec un autre point de vue. (Voir la deuxième partie de l'ouvrage).

"Espace"

Michel de Certeau	Michel Lussault	Jacques Lévy	Mathis Stock
<p>-« L'espace est un croisement de mobiles. Il est en quelque sorte animé par l'ensemble des mouvements qui s'y déploient. Est espace l'effet produit par les opérations qui l'orientent, le circonscrit, le temporalisent et l'amène à fonctionner en unité polyvalente de programmes conflictuels ou de proximité contractuelle [...]. En somme, l'espace est un lieu pratiqué. » (Certeau & Giard, 1990, p. 173)</p>	<p>- « L'espace doit être pensé à partir d'une question primordiale, dans l'acceptation stricte du mot : celle de la séparation, de l'impossible confusion des réalités sociales en un même point. » (Lussault, 2007b, p. 45)</p> <p>-« L'espace géographique et la spatialité humaine naissent donc de l'existence pour les sociétés d'une difficulté fondamentale que chacun d'entre elles tend à régler avec ses moyens propres, variables selon l'époque et l'état des structures sociétales, la distance ». (ibid.)</p> <p>-On y considère la distance de manière cartésienne comme un attribut de la surface matérielle : on l'a réduit ainsi à l'espacement, à ce qui sépare physiquement deux points distincts.</p>	<p>-« L'espace des sociétés exprime la réponse des hommes à un problème, la distance. La distance, c'est-à-dire l'existence d'un écart entre les différents éléments qui concourent à la vie sociale, n'est qu'une difficulté secondaire pour l'activité humaine, pour la socialité ». (Lévy, 1994, p. 65)</p> <p>«cette proposition se situe à l'exact inverse du principe d'espacement dont parle Kant à propos de la contradiction individu/société. » (Ibid.)</p> <p>-«dans une traduction mathématique classique, l'espace des hommes sur la terre est un espace courbe à deux dimension. En tant que production sociale, cet espace possède trois attributs qu'il est utile de penser comme distincts : l'échelle, la métrique, la substance. L'échelle définit la taille de l'espace, la métrique, la manière de mesurer les</p>	<p>-« En accord avec Elias (1997) et Werlen (1995), je considère "espace" comme étant un concept qui permet de faire des opérations cognitives concernant le monde physico-matériel : étendue, distance, position, agencement, repères, orientation, qualité des lieux etc. » (Mathis Stock, 2007, p. 114)</p> <p>-intégrer la question du temps dans l'espace par Elias et Werlen (Stocks, 2007).</p> <p>-«"espace " pourrait être un terme, d'un haut niveau de synthèse, englobant d'autres termes : un lieu, paysage, environnement, milieu, distance, localisation, endroit, ville, territoire, région, district, distance, qualité d'espace, limite, agencement, niveau d'échelle, etc. » (ibid.)</p> <p>- la distance est le seul problème pour Reynaud, 1980 ; Lévy, 1994 ; Lévy et Lussault, 2003)</p>

	(ibid., p51)	distances au sein de l'espace concerné, la substance, la dimension non spatiale des objets sociaux ». (ibid., p69)	
--	--------------	--	--

Commentaire:

Pour ce qui est conforme avec les théories de l'habiter :

Il y a accord avec Michel de Certeau car il considère que l'espace est un lieu pratiqué ; il a une transition de la condition spatiale à la condition pratique et en plus il rajoute le terme 'mouvement' c'est-à-dire il rend l'espace, qui est une entité réelle immobile, animé par les individus et les sociétés.

Cela est contraire à Jacques Lévy et Michel Lussault qui ont pris une démarche immatérielle focalisée sur la distance et comment mesurer cet espace. Notre réflexion revient à immatérialiser l'espace par la quantification des écarts des distances (voir figure 6)

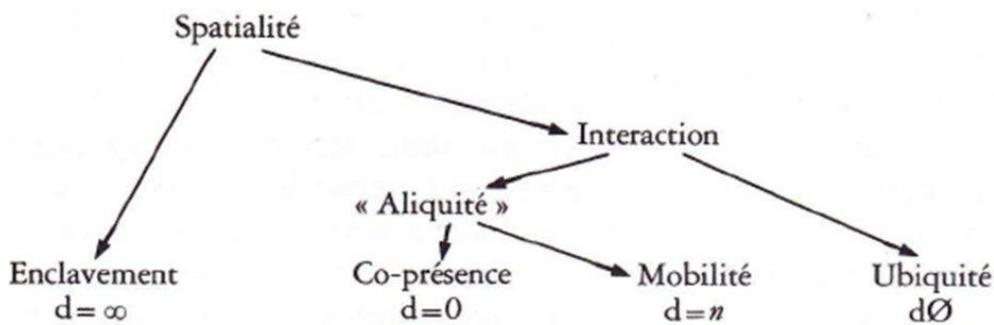


Figure 6 : les quatre valeurs-repère de la distance

Source : (Lévy, 1994)

Jacques Lévy aborde l'idée de la spatialité : « la spatialité d'une société se caractérise par la combinaison de sous-systèmes spatiaux contradictoires qui n'admettent pas nécessairement comme échelle pertinente la société tout entière, qui ne la reconnaissent pas forcément ou, en tout cas, pas toujours comme lieu » (Lévy, 1994, p. 66).

Au lieu de dissocier l'espace par la nature des pratiques Lévy lui donne une autre théorie par la spatialité définie dans le dictionnaire de Jacques Lévy et Michel Lussault comme suit : «1. En un sens général, caractéristique de la dimension spatiale d'une réalité sociale. 2. spécialement, ensemble des actions spatiales réalisées par les opérateurs d'une société » (Lévy & Lussault, 2003a, p. 947-948).

En fait pour analyser les pratiques Mathis Stock ajoute qu'«on pourrait mettre l'accent sur les éléments suivants: 1) compétences spatiales; 2) techniques et instruments; 3) capital spatial; 4) situation; 5) normes et ruptures de l'ordre; 6) déprogrammation et serendipity (Lussault et Stock, 2010) » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 64)

Enfin, en plus de l'accord de Mathis Stock avec Michel Lussault et Jacques Lévy, l'équilibre avec Elias et Werlen est le cognitif de l'espace comme entité physico-matérielle c'est-à-dire l'espace comme objet est une réalité mais il ne faut pas qu'on n'oublie que l'espace crée l'individu et l'individu crée l'espace en le rendant utile avec des fonctions précises.

Tableau 14 : L'Espace par Michel de Certeau, Jacques Lévy, Michel Lussault et Mathis Stock

Source : (Lussault, 2007b) (Certeau & Giard, 1990) (Lévy, 1994) (Mathis Stock, 2007) et travail personnel

3.2.2 - Est-ce le problème de la distance qui rend le lieu de l'habiter un espace ?

Puisque nous sommes dans les réflexions de l'habiter comme "faire avec de l'espace", nous allons essayer d'étayer encore "l'espace habité" pour avoir un champ plus large sur la liaison espace/habiter.

3.2.3 - L'espace habité par Olivier Lazzarotti :

L'espace habité est observé comme "œkoumène" c'est un concept grec actualisé par Olivier Lazzarotti pour expliquer le monde moderne en face de la rénovation entre la géographie du passé (classique) et la géographie du présent (contemporaine). Lazzarotti a pris comme exemple l'ouvrage "l'homme et la terre (1961) pour stimuler que « l'action humaine est ainsi évaluée positivement, comme celle (1961, p334) de "victoire sur l'espace [qui] abaissent les barrières entre les parties de l'œkoumène" .» (Lazzarotti, 2006, p. 177). En fait l'espace habité est lié à "l'écologie de l'homme " ; il précise alors qu'il est sur le chemin d'une pensée à dimension écologique. Il accroche son point de vue sur ce qu'il appelle capital "géographique" qu'il retient plus que "le spatial" : « Si nous retenons l'expression de capital "géographique" plus que "spatial", c'est d'abord parce que ce n'est pas l'espace qui situe la science géographique, mais l'espace habité, c'est-à-dire l'espace géographiquement informé qui est celui des habitants » (Ibid., p197).

De son côté Mathis Stock caractérise le "capital spatial " et "le capital géographique" dans les théories de l'habiter concernant un savoir-faire relatif à l'espace en mentionnant : « dans une recherche portant sur les mobilités individuelles à Genève, Tokyo, Los Angeles (Stock et alii, 2009), nous avons dégagé un certain nombre d'éléments important qui pourraient aider à caractériser le capital spatial des individus: 1) la localisation résidentielle [...] ; 2) la biographie résidentielle[...] ; 3) la maîtrise de la mobilité ou "capital mobilitaire [...]"; 4) la maîtrise de l'altérité potentielle et actuelle[...] ; 5) la maîtrise des télécommunications[...]. » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 66)

Nous remarquons que les deux chercheurs nous mettent dans un conflit de notation entre le capital géographique et le capital spatial de l'espace. En effet pour trouver un accord entre ces chercheurs, il faut confronter la question de la dimension écologique dans les théories de l'habiter pour caractériser "le capital spatial géographique". Si on néglige la dimension écologique dans nos recherche géographiques

des théories de l'habiter, nous penchons plus vers le capital spatial de l'habiter de Mathis Stock, réalisant ainsi une équation équilibrée entre les deux termes.

Pour conclure, appréhender cet espace de l'habiter, cet œkoumène, c'est revenir non seulement à la dimension écologique ou spatiale mais essentiellement revenir à la dimension pratique qui va jouer un rôle important pour actualiser toutes les dimensions géographiques, écologiques, économiques, sociologiques, politiques, donner un sens à chaque dimension quelle que soit la nature pratiquée par l'individu pour transmettre un sens à cette interaction à l'espace. La dimension pratique est effectivement le but de notre recherche pour actualiser la géographie de l'habiter d'aujourd'hui !

3.3 - Dimension pratique: L'habiter comme pratique de l'espace géographique :

3.3.1 - Les pratiques de l'habiter entre le quotidien et le hors quotidien :

Dans notre réflexion, nous choisissons de partir des raisons qui expliquent les pratiques plutôt que du concept de la ville. Michel de Certeau explique que la cause au retour des pratiques c'est la dégradation aujourd'hui de la ville-concept³⁷, cette ville où l'utopie envahie son discours vers son élimination finale dans les stratégies par la redistribution des parties et des fonctions de la ville et aussi «[...]l'organisation fonctionnaliste, en privilégiant le progrès(le temps),fait oublier sa condition de possibilité, l'espace lui-même, qui devient l'impensé d'une technologie scientifique et politique. » (Certeau & Giard, 1990, p. 144).

Alors, cette réflexion de départ est par le décryptage du problème de la ville par rapport aux pratiques ; c'est une innovation que d'intégrer cette idée d'un philosophe, théoricien et historien dans la nouvelle géographie ; cette idée colle exactement à la rénovation des géographes actuels par la théorie de l'habiter et l'habiter comme pratique. Michel de Certeau veut redonner la valeur d'un espace par les pratiques qui lui sont liées.

Cette entrée en matière par Michel de Certeau valorise l'idée de la dimension pratique dans les théories de l'habiter. Elle est nécessaire dans la recherche géographique actuelle. L'auteur ajoute qu'il faut « à une théorie des pratiques quotidiennes, de l'espace vécu et d'une inquiétante familiarité de la ville. » (Ibid., p146).

Mais est ce qu'il faut s'arrêter uniquement aux pratiques quotidiennes pour qu'une ville ne soit pas détériorée ?

³⁷ Le terme de la ville-concept est utilisé par Michel de Certeau : « [...]la ville -concept, lieu de transformations et d'appropriation, objet d'interventions mais sujet sans cesse enrichi d'attributs nouveaux : elle est à la fois la machinerie et le héros de la modernité.»(Certeau & Giard, 1990, p. 144)

3.3.2 - Pratique de l'espace comme pratique quotidienne ou hors quotidienne : le cas des pratiques touristiques :

Pour répondre à cette question, revenons aux réflexions des géographes de l'équipe MIT pour lesquels le tourisme a innové l'analyse des pratiques de l'habiter ! « Terme "pratique" en tant que simple "fréquentation" des lieux ainsi qu'avec les termes "comportement" et "action". Pratiquer les lieux, c'est en faire l'expérience, c'est déployer, en actes, un faire qui a une certaine signification; on se focalise alors fondamentalement sur les manières dont les individus font avec les lieux. C'est l'étude des manières de pratiquer les lieux géographiques qui semble être porteuses de l'intelligibilité de spatialité des individus. » (Mathis Stock, 2004).

Les actions du quotidien sont présentes dans les pratiques quotidienne et aussi dans les pratiques hors-quotidiennes mais comme on l'a déjà précisé plus haut le différentiel de l'altérité va jouer un rôle important c'est-à-dire que si les pratiques quotidienne sont plus importantes que les pratiques du hors quotidien alors on aura une altérité faible et si c'est le contraire alors on est face à une forte altérité. A propos de la quotidienneté, Jacques Lévy écrit « le quotidien, dans sa définition élémentaire (ce qu'on répète chaque jour), est mort » (Lévy, 2008a, p. 13). En fait, pour lui, la délimitation du quotidien et du hors quotidien est compliqué par rapport au fréquent et au rare, le routinier et l'exceptionnel. Il dit par exemple que le tourisme est présent dans le quotidien en même temps que naissent d'autres formes de vacances : « le tourisme, qui peut se définir comme un rapport de découverte et de non-responsivité face aux lieux, est présent dans "le quotidien" alors que vacances "culturelles", résidences secondaires d'"enracinement" et voyages mixtes, professionnels et de loisirs, se multiplient. » (Ibid.).

Dans quelle mesure le tourisme se trouve dans notre pratique du quotidien ?

Partons de la définition du tourisme de Knafou et Stock, 1997 mentionné par Duhamel, 2003-2004 « système d'acteurs de pratiques et d'espace qui participent de la "recréation "des individus par le déplacement et l'habiter temporaire hors des lieux du quotidien » (Duhamel, 2003, p. 76). Pourquoi alors choisir le hors -quotidien dans le tourisme car on adopte ce que dit Stock que « l'expérience du touristique change les manières d'être au quotidien (Stock, 2005a) » (Ibid.) ? Stock et l'équipe MIT ont retracé la différence des pratiques du quotidien et du hors-quotidien par la combinaison avec la nature du lieu : des lieux du quotidien et des lieux du non quotidien en pratique "réursive " et pratique "déroutinisante".

	Lieu du "quotidien"	Lieu du "hors-quotidien"
Pratique réursive (ici: travail)	travail	Voyage d'affaire
Pratique "déroutinisante"	loisir ³⁸	Tourisme

³⁸ Dans le spectre du temps libre du travail et loisir d'Elias et Dunning , le pourquoi de choisir le loisir comme parmi les pratiques déroutinisantes dans des lieux du quotidien «dans une société qui travaille,

Tableau 15 : la distinction des lieux du quotidien et du hors-quotidien par rapport aux pratiques routinières et déroutinisantes

Source : modifié de Knafou et al.,1997 et de Stock,2001 (Mathis Stock, 2005)

En ajoutant la différence entre pratique déroutinisante et routinière expliquée par Elias et Dunning, 1994 : « entre des pratiques où les contraintes d'autrui et les émotions plaisantes sont plus ou moins présentes. Ces pratiques nécessitant plus ou moins d'"auto-contention" peuvent se localiser dans des lieux du quotidien ou dans les lieux du hors quotidien. » (Mathis Stock, 2005, p. 3).

Certes, le tourisme peut être notre quotidien dans des lieux du hors-quotidien ; toutefois nous sommes confrontés à la réalité qu'est la difficulté d'encadrer ces pratiques, vu que le lieu du hors quotidien peut vite redevenir un lieu familier avec des pratiques routinières hors le travail, c'est-à-dire l'hypothèse des vacances routinières comme importante fréquentation des lieux. Cependant la condition de l'éloignement des lieux familiers est primordiale dans les pratiques déroutinisantes de l'habiter de tourisme hors-quotidien.

Mathis Stock a ajouté la problématique de l'intentionnalité des individus dans le style d'habiter où les lieux ne sont pas pratiqués de la même façon avec les mêmes pratiques en donnant une grille de combinaison en associant des pratiques à des lieux.

	Même mode d'engagement	Mode d'engagement différent
Même lieu	-même pratique -pratique différente	-même pratique -pratique différente
Lieu différent	-même pratique -pratique différente	-même pratique -pratique différente

Tableau 16 : combinaison dans l'association de pratiques à des lieux géographique

Source: Stock, 2001

Pour conclure, on peut dire alors que ce n'est pas une question d'éloignement des lieux familiers : on peut créer des pratiques déroutinisantes, mais selon les intentionnalités on peut déduire la nature des pratiques des lieux proches ou loin, familiers ou non familiers.

les loisirs constituent l'unique sphère publique où l'on puisse prendre des décisions individuelles essentiellement en fonction de sa propre satisfaction[...]. » (Elias et al., 1998, p. 124)

Conclusion chapitre 3 :

La théorie de l'habiter est une discussion étendue principalement entre les géographes. Alors, si on est en accord avec Olivier Lazzarotti qui préfère l'école française plutôt que d'intégrer l'ontologie de l'habiter heideggérienne à la géographie française de l'habiter. Mais d'un côté on trouve Jacques Lévy qui dit 'être avec et contre Heidegger'! Il exalte l'idée que Heidegger a mis l'espace au cœur de sa réflexion et que c'est une exception dans les théories de l'habiter. L'association d'espace à l'habiter par l'idée "l'homme habite la terre" est une problématique pour les géographes Lévy et Lussault : « "que faisons-nous avec l'espace?" Par : "nous l'habitons" (Lévy, Lussault, 2003) » (Frelat-Kahn & Lazzarotti, 2012, p. 25). Dans ce même ouvrage, on trouve également des critiques sur la notation heideggérienne de l'espace rural « c'est un espace rural immobile » (ibid.) exprimant ainsi que la vision de Heidegger est complexe et contradictoire. Dans cette conclusion nous exprimons notre accord avec l'école française et ses géographes des théories de l'habiter, mais il faut noter que le conflit des idées crée la nouveauté. Alors on trouve surtout les géographes de l'équipe MIT qui approchent de la même manière avec l'école suisse dont Mathis Stock explique l'habiter et son espace mobile c'est-à-dire concilier l'espace à l'habiter par la mobilité.

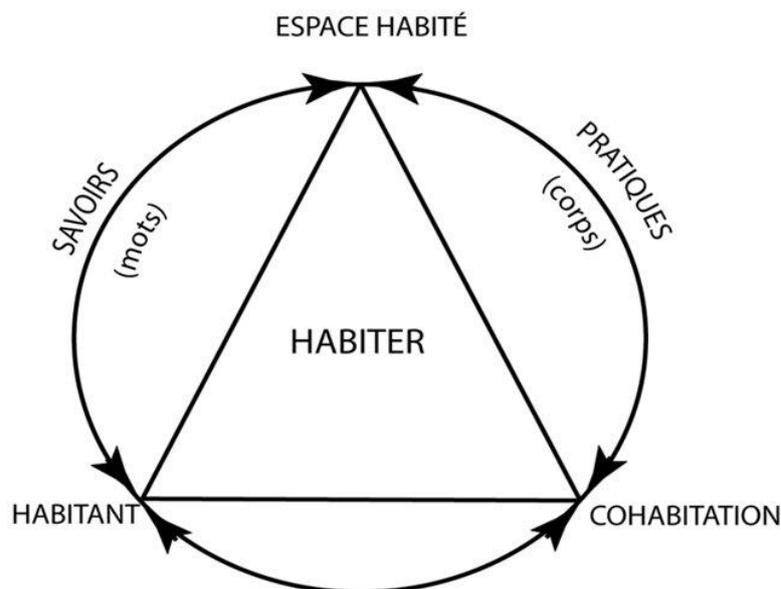


Figure 7 : Processus de la théorie de l'habiter

Source : (Lazzarotti, 2006)

Olivier Lazzarotti résume ces opinions dans l'explication du processus de l'habiter. Il développe son schéma de synthèse de la théorie de l'habiter en expliquant que les trois instances sont autonomes mais le cercle les engage à être dynamiques entre elles, ce que l'on appelle "le rapport d'habitation". Ajoutons son explication « voilà donc une structure et sa dynamique associée qui, pour être triangulaires, ne peuvent être que réflexives. L'identité et l'altérité en procèdent, tout autant que les lieux et les territoires

du monde, les pratiques, les mots des hommes, leurs corps et leurs pensées.» (Lazarotti, 2006, p. 269). Vraiment, ce schéma résume tous les travaux sur les théories de l'habiter en partant soit de faire avec l'espace et de l'espace habité de Mathis Stock, soit de l'habiter et l'altérité de l'équipe MIT ou encore l'habiter et la mobilité. Nous sommes dans une réflexion absolument géographique, même si les théories de l'habiter dépassent cette discipline.

Dans quelle mesure les théories de l'habiter géographique vont cerner les nouveaux types de voyageurs d'aujourd'hui, leurs mobilité, leurs pratiques, leurs espace ? Pour une nouvelle approche peut être !

Conclusion partie 1 et hypothèses de travail :

Dans cette partie nous avons cadré un discours critique conceptuel qui nous a permis d'approcher la question de l'habiter en mouvement, construit par le mode de voyage actuel. D'une manière synthétique, ce qu'on a tiré de cette étude conceptuelle c'est qu'on ne peut cerner un voyageur, ses intuitions et son motif de voyage que par le passage par les théories de l'habiter que nous lierons à la mobilité.

Comme nous l'avons déjà dit, la statistique mondiale néglige les pratiques des voyageurs et même celles de ce qu'elle appelle les touristes. Pour elle, toutes les personnes en mobilité sont des touristes. En réalité, tous les individus mobiles de tourisme ne suivent pas les mêmes pratiques touristiques. ? Cette façon de faire néglige la d'autres pratiques, peut-être jugées minoritaires mais qui peuvent être majoritaires dans certains pays.

On assiste à une massification actuelle des voyageurs attirés par l'attractivité des fonctions de privilège qu'offre une métropole. Certains chercheurs géographes expliquent ce phénomène par l'urbanité qui marque l'espace. Alors on est dans certains cas loin des lieux de touristicité, ce que l'on peut expliquer par le passage par les théories de l'habiter. Pour comprendre exactement le tourisme dans ces situations, nous décidons de dissocier les pratiques touristiques des autres pratiques du temps libre du monde des travailleurs même des retraités.

À l'aune de ce cadre théorique et des choix de concepts et des débats entre la géographie classique et la géographie contemporaine du matériel à l'immatériel, nous allons pouvoir proposer des hypothèses de recherche pour bien mener notre travail sur la location meublée des voyageurs étrangers à Grand Tunis.

Notre première hypothèse principale est que l'habiter étranger de la location meublée à Grand Tunis n'est pas un touriste classique qui met en œuvre essentiellement des pratiques touristiques. C'est-à-dire que les individus étrangers qui fréquentent la location meublée peuvent avoir une mobilité mondiale de motif différent de celle du tourisme mais ce qui est certain c'est qu'on est dans une recherche hors des mobilités de migration.

Par la suite proposerons une sous-hypothèse que les pratiques du hors quotidien des voyageurs de la location meublée cernent leurs motifs de voyage et leurs intentions, et que Grand Tunis est un exemple hors des études classique et des résultats classiques.

La partie suivante va apporter certaines réponses à cette hypothèse. Pour cela, nous mènerons une étude exploratoire sur la nature de cet habiter en le mettant dans son contexte et en menant une analyse de la réalité de cet habiter de la location meublée dans le contexte de la statistique officielle tunisienne concernant l'hébergement des étrangers.

Nous sommes maintenant prêts pour l'étude de cet habiter : comment un individu étranger habite la location meublée à Grand Tunis?

**DEUXIÈME PARTIE : étude
exploratoire par les acteurs de la
location meublée : une piste pour
cerner l'habiter de séjour
temporaire mondial mobile à
Grand Tunis**

Introduction partie 2 :

Dans cette partie, nous souhaitons aborder le phénomène de la location meublée des étrangers de court séjour en nous intéressant à l'acteur. Dans la partie précédente conceptuelle, nous avons abordé les théories de l'habiter pour comprendre l'habiter étranger de la location meublée. Pour rester dans le même cadre de la valorisation de la géographie de l'individu, nous allons essayer d'explorer ce phénomène par les actions des acteurs qui sont à l'origine de l'offre, ce qui nous conduira à l'étude de l'habiter étranger de la location meublée.

Selon Lévy et Lussault, un acteur est « *un actant pourvu d'une intériorité subjective, d'une intentionnalité, d'une capacité stratégique autonome et d'une compétence énonciative.* ». Depuis les années 70, « *il est possible de constater "une inflexion actorielle" de la géographie* » (Lévy & Lussault, 2003a, p. 52). Alors, la géographie considère l'individu comme acteur, et cet acteur « *peut être totalement privé* » mais il faut noter que Lévy et Lussault précisent que pour « *le géographe, il est important de postuler que tout acteur est un acteur spatial, dans la mesure où le moindre acte met en relation l'opérateur et l'espace* » (Ibid., p55).

En effet, ce paradigme de la géographie qui met en relation les acteurs et l'espace nous pousse à intégrer le contexte spatial du phénomène de la location meublée par les acteurs. Toujours selon Lévy et Lussault, l'étude du contexte est « *l'ensemble des circonstances au sein desquelles s'insère un fait. Spécialement en géographie : ensemble des conditions de possibilité pour qu'une réalité spatiale advienne* » (Ibid., p228).

Alors cette association entre l'acteur et le contexte spatial tend vers les théories de la géographie contemporaine de l'individu qui expliquent ces individus dans leur espace. Pour mener à bien cet enchaînement de réflexion pour appréhender cette partie exploratoire nous avons créé deux chapitres, l'un qui porte sur l'étude des acteurs qui sont liés au phénomène de la location meublée et l'autre sur le contexte spatial de cette activité de la location meublée.

Le premier chapitre, couvre cinq phases d'enquête par entretien auprès des acteurs. Nous avons commencé par les acteurs des établissements touristiques en cherchant leurs liens avec l'activité de la location meublée des étrangers ; nous avons recueilli un certain nombre d'informations. Ces réponses ont été classées selon une méthode thématique. Avec l'analyse thématique nous avons vu l'apparition d'autres acteurs en cascade : par les acteurs de l'immobilier de la location meublée nous avons rencontré les acteurs intermédiaires et enfin les acteurs sous intermédiaires.

Dans la continuité du premier chapitre, le second intègre le contexte spatial de la location meublée. Dans un premier temps, nous tirons les thèmes de la localisation de la location meublée des réponses des acteurs interviewés et nous avons délimité l'espace des quartiers concernés. Ensuite, pour appréhender ce contexte spatial commençons par l'étude du parc logement à Grand-Tunis par rapport aux quartiers de la location meublée. Enfin, nous abordons l'encadrement de cet espace par rapport au parc d'équipement de santé privé qui récupère des étrangers ainsi que l'encadrement du parc d'hébergement touristique par rapport aux importants quartiers des locations meublées.

Chapitre 1 : Analyse thématique des phases d'enquête par entretiens semi-directifs des acteurs de la location meublée de l'habiter mondial mobile de court séjour à Grand Tunis :

Chapitre 1 : Analyse thématique des phases d'enquête par entretiens semi-directifs des acteurs de la location meublée de l'habiter mondial mobile de court séjour à Grand Tunis :

Introduction chapitre 1 :

Pour commencer, il faut expliquer pourquoi les individus étrangers non-résidents à Grands Tunis choisissent la location meublée comme mode d'hébergement de leurs séjours ? Qui sont exactement ces individus mobiles étrangers ? Connaître quel est leur espace de fréquentation est une problématique à résoudre par la mobilisation des méthodes d'enquête.

Nous explorons un domaine qui n'est mentionné ni dans les études statistiques officielles tunisiennes ni dans les études de recherche. Alors, c'est à nous de chercher avec des techniques d'enquête convenables à actualiser les informations existantes ou encore à mettre au jour le phénomène des mobilités de voyage aujourd'hui à Grand Tunis.

Comme cela a déjà été précisé dans la partie conceptuelle, le monde de la mobilité de voyage d'aujourd'hui change, et pour encadrer ce mouvement il nous faut une étude qui travaille sur l'échantillon des sociétés et l'individu dans son espace pour une géographie contemporaine immatérielle. La solution est de choisir une enquête exploratoire par des entretiens semi-directifs ; c'est une méthode qualitative dans la recherche de la géographie de l'individu mobile qui fait partie des sciences humaines et sociales. Cette association de méthode sociologique à la géographie va créer la géographie immatérielle de l'individu mobile.

1.1 - La démarche de la recherche exploratoire :

1.1.1. Présentation de la statistique tunisienne du tourisme :

La loi tunisienne exige que les institutions étatiques élaborent des données statistiques dans le domaine social, économique et autre ; elle les oblige à être en harmonie avec les méthodes et les concepts internationaux concernant les administrations ; les organisations publiques communiquent l'information à l'Institut National de la Statistique (loi n°99-32 du 13 avril 1999, relative au système national de la statistique, adoption par la chambre des députés). Selon cette loi, l'INS présente les principaux indicateurs du tourisme, investissements touristiques, nombre d'établissements touristiques, capacité en lits, emplois touristiques directs, durée moyenne de séjour, recettes touristiques en devises, nuitées touristiques et hébergement, ainsi que les entrées-sorties touristiques dont nous fournissons une exemple ci-dessous.

Tous ces indicateurs sont collectés par l'ONTT³⁹, à l'exception des entrées sorties des étrangers qui sont recueillies par le Ministère de l'intérieur et du développement local ; cette mobilité géographique des étrangers est traitée sans distinction de la mobilité exclusivement touristique puisqu'on ne précise pas les motifs du voyage ni s'il y a d'autres intentions pour le voyage que le tourisme.

Nous allons analyser les données statistiques présentées par l'ONTT. Les données statistiques présentées par l'ONTT ne concernent que les modes d'hébergement. Elles n'abordent pas le motif du voyageur. Elles se concentrent sur le mode d'hébergement comme si cela suffisait à avoir une appréhension du phénomène du tourisme.

En analysant les données présentées dans le tableau 17, on remarque que, sur le total des européens, la majorité des voyageurs non-résidents qui franchissent les frontières tunisiennes sont les français pour 36% en 2010, 26% en 2013 et 26% en 2014. Sur la totalité des maghrébins ce sont les libyens pour 62% en 2010, 69% en 2013 et 57% en 2014.

La réalité est qu'il y a un décalage énorme au niveau des données lorsqu'on expose la différence entre les entrées à la frontière par nationalité et les entrées dans les hôtels par nationalité.

Année /nationalité	2010	2013	2014
Les français	1 385 293	767 138	720 175
Tot .européens	3 814 402	2 896 743	2 809 850
% des français/Tot. européens	36%	26%	26%
Les libyens	1 825 542	2 236 135	1 758 799
Tot. maghrébins	2 927 968	3 240 064	3 103 764
% des libyens / Tot. maghrébins	62%	69%	57%

Tableau 17 : pourcentage de l'arrivée française et libyenne des non-résidents aux frontières tunisiennes (en 2010-2013-2014)

Source: ONTT : le tourisme en chiffre 2014

Ensuite, le recours à l'hébergement en hôtel n'est pas identique. Pour les français, on assiste en 2010 à un déferlement dans les hôtels où le pourcentage des arrivées globales par rapport aux arrivées globales aux frontières est de 102% ; il est de 80,5% en 2013 et de 82% en 2014. Se pose alors la question de savoir où est passé le reste des voyageurs ? Il est vrai qu'il ne s'agit que d'un petit nombre de 2% mais cela attire néanmoins l'attention de savoir le motif du séjour et le lieu d'hébergement de ces personnes ! Pour les maghrébins, les arrivées globales à l'hôtel par rapport aux arrivées totales aux frontières sont de 11% pour 2010, 19% pour 2013 et 22% pour 2014. La question concerne alors une majorité : où est passé le reste des voyageurs, ce qui représente une majorité de 80% ? Les statistiques ne renseignent ni sur le lieu où ils ont séjourné, ni sur le motif de leur voyage.

³⁹ ONTT: Office National du Tourisme Tunisien

Année/nationalité	2010	2013	2014
Arrivées des Français dans les hôtels	1 418 234	618 080	594 013
% p/p entrées aux frontières des français	102%	80.5%	82%
Arrivées des Libyens dans les hôtels	202 987	424 128	386 165
% p/p entrées aux frontières des libyens	11%	19%	22%

Tableau 18 : pourcentage des arrivées de Français et de Libyens dans les hôtels par rapport aux arrivées aux frontières tunisiennes (en 2010-2013-2014)

Source: ONTT : le tourisme en chiffre 2014

Même si on est face à une mobilité de migration il faudrait préciser dans les entrées aux frontières quel est le motif de voyage et fournir une statistique précise. Or, nous n'avons pas pu accéder à une base de donnée bien détaillée à ce niveau pour pouvoir calculer les différences, c'est-à-dire soustraire les individus étrangers résidents aux non-résidents. Nous pourrions ainsi tenter de cerner quantitativement les voyageurs non-résidents. Alors, nous sommes ici confrontés au manque d'informations sur le détail des intentions des voyageurs pour lesquels on ne dispose que de la statistique d'hébergement dans les hôtels. La statistique réelle de la mobilité et de l'hébergement des individus étrangers non-résidents hors hôtel n'est pas prise en compte.

Prenons acte que l'état de la statistique tunisienne actuelle sur le tourisme ne nous permet pas de dégager réellement des résultats précis qui permettraient de distinguer les différents types de mobilité des voyageurs. Elle ne permet pas de porter un regard éclairé et fiable sur l'état du tourisme tunisien.

Pour reprendre les termes des spécialistes, "l'autre voyageur hors entreprise touristique" (De Cantis et al., 2015) est non observé par la statistique tunisienne actuelle puisqu'on n'a aucune idée sur la pratique du touriste quant aux lieux, aux déplacements ou aux hébergements. On ne peut pas accéder à "l'autre voyageur" par la statistique actuelle de l'ONTT.

Dans le contexte actuel de mondialisation surtout par la technologie de communication virtuelle, nous nous trouvons face à un bouleversement d'indicateurs au sens exact du terme pour cibler et élaborer la réalité du "tourisme" en Tunisie. Se pose alors la question de savoir dans quelle mesure on est face à un tourisme non-observé ou à une mobilité de séjour temporaire non-observée ?

Alors suivant cette démarche de réflexion nous avons essayé de connaître l'ampleur réelle de la location meublée à des étrangers en enquêtant auprès des acteurs qui sont liés à ce mode d'hébergement; nous ne sommes pas ici face à la problématique de la mobilité de migration et de la location meublée. En fait, on est face à des séjours temporaires de trois jours jusqu'à trois mois maximum dans le territoire tunisien, c'est-à-dire en dehors des étrangers qui ont une carte tunisienne de long séjour ou de résidence

pour faire des études, pour un travail rémunéré, pour investir ou en cas de mariage: « Art9: *tout étranger qui séjourne en Tunisie plus de trois mois ininterrompus ou six mois non consécutifs durant une année, doit obtenir un visa et une carte de séjour temporaire qui lui seront délivrés conformément aux dispositions de la présente loi et aux textes qui seront pris pour son application.*» (Loi n°1968-0007 du 8 mars 1968, relative à la condition des étrangers en Tunisie. Journal officiel du 8-12 mars 1968)⁴⁰.

Ajoutons qu'il y a des ressortissants de pays⁴¹ qui n'ont pas besoin d'accéder sur le territoire tunisien avec un visa de court séjour (période inférieure ou égale à trois mois) ou long séjour (plus de trois mois consécutifs et moins de six mois sur un an) ; au-delà de six mois une carte de séjour est obligatoire.

1.1.2. La statistique non observée en Tunisie : c'est le chemin vers les enquêtes sociologique hors des indicateurs classiques de tourisme :

Le recensement et la mesure du phénomène du tourisme sont très compliqués puisqu'ils sont liés à des indicateurs non constants : on peut dire qu'ils sont hypothéqués par les intentions des voyageurs parmi lesquelles on trouve le choix de leurs lieux d'hébergement, le fait de changer leurs motifs de voyage⁴² ou le libre choix de la destination.

On ne peut pas oublier que le tourisme est un phénomène social où la présence de l'individu est une entité indispensable qui varie selon le contexte et le temps ; on est alors loin de l'objectivité.

En ce qui nous concerne, nous prenons la définition proposée par l'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) : «*Le tourisme est un phénomène social, culturel et économique qui implique le déplacement de personnes vers des pays ou des endroits situés en dehors de leur environnement habituel à des fins personnelles ou professionnelles ou pour affaires. Ces personnes sont appelées des visiteurs (et peuvent être des touristes ou des excursionnistes, des résidents ou des non-résidents) et le tourisme se rapporte à leurs activités, qui supposent pour certaines des dépenses touristiques*»⁴³.

Cette définition est très générale puisqu'elle met en évidence neuf motifs principaux et elle fixe le tourisme comme un phénomène dans trois secteurs, le social, la culture et l'économie, en oubliant qu'il y

⁴⁰ Pour plus de détails il y a aussi le décret n°68-198 du 22/06/1968 réglementant l'entrée et le séjour des étrangers en Tunisie tel que modifié par le décret n°1992-716 du 20/04/1992.

⁴¹ Les ressortissants de l'Union Européenne et de quelques pays de l'Europe de l'Est n'ont pas besoin d'un visa ainsi que ceux des pays du Maghreb : l'Algérie, la Libye, la Mauritanie et le Maroc) : «*Voici la liste des nationalités qui n'ont pas besoin de visa pour la Tunisie pour une durée de séjour inférieure ou égale à 3 mois: les Algériens, les Allemands, les Andorrans, les Antiguais, les Argentins, les Autrichiens, les Bahreïnais, les Barbadiens, les Belges, les habitants des Bermudes, les Bosniens, les Brésiliens, les Brunéiens, les Bulgares, les Canadiens, les Chiliens, les Sud-Coréens, les Ivoiriens, les Croates, les Danois, les Dominicains, les Espagnols, les Américains, les habitants des îles Fidji, les Finlandais, les Français, les Gambiens, les Grecs, les Guinéens, les Honduriens, les Hongkongais, les Hongrois, les Irlandais, les Islandais, les Italiens, les Japonais, les Gilbertins (habitants de Kiribati), les Libyens, les Liechtensteinois, les Luxembourgeois, les Macédoniens, les Malaisiens, les Maldiviens, les Maliens, les Maltais, les Marocains, les Mauriciens, les Mauritanais, les Monégasques, les Nigériens, les Norvégiens, les Omanis, les Hollandais, les Portugais, les Qataris, les Roumains, les Britanniques, les Kititiens (habitants de Saint-Kitts et Nevis), les Saint-Luciens, les Salomoniens, les Sénégalais, les habitants de la Serbie et Monténégro, les Seychellois, les Slovènes, les Suédois, les Suisses, les Turcs et les ressortissants du Vatican*»(Source: www.fsm2015.org)

⁴² Dans le cas d'un voyageur indépendant, cette explication n'est pas applicable sur le voyageur qui est intégré dans les vacances ou les voyages organisés.

⁴³ <http://media.unwto.org/fr/content/comprendre-le-tourisme-glossaire-de-base>

a d'autres secteurs en évolution et qui s'intègrent dans le secteur du tourisme comme l'environnement⁴⁴

Elle fixe les motifs selon trois catégories : personnelle, professionnelle et d'affaire ; elle ne précise pas le détail de chaque catégorie et sous-catégorie. En prenant par exemple les "intentions personnelles", on trouve plusieurs activités sous ce thème ; on peut distinguer et catégoriser ce thème à des fins de loisir, de sport, de bien être ou de shopping, si l'on veut définir un touriste ou un excursionniste par ses pratiques, son espace d'habiter et ses manière d'habiter la mobilité.

On peut alors rejoindre l'approche scientifique du groupe MIT qui ajoute des variables touchant à la réalité et au détail des habitudes des voyageurs (Stock, 2003;Violier, 2015).

Ces auteurs s'intéressent aux détails des intentions des voyageurs ou des visiteurs en observant les pratiques sociales et individuelles liées aux lieux pour bien préciser le motif du voyage et à quelle mobilité on s'intéresse exactement. Ils considèrent l'individu, le touriste, lorsqu'il se déplace pour "se recréer" en exerçant quatre types de pratiques : le repos, la découverte, le jeu et la sociabilité. L'approche du groupe MIT se situe vers une approche qualitative qui nous aide à passer par la statistique et comprendre plus précisément les indicateurs et les variables utilisées ; on est obligé d'accéder aux valeurs quantitatives pour expliquer le qualitatif par le quantitatif.

On trouve aussi cette problématique posée par des chercheurs italiens. Un article de Stefano De Cantis et al.de l'université italienne Degli Studi Di Palermo propose une définition du tourisme non examiné : « *le tourisme non observé , en termes de nuitées, comme la somme de deux composantes : l'ensemble de toutes les nuits passées par touriste dans les établissements officiels (tourisme non mesuré) et l'ensemble des nuits passées par les touristes dans les établissements officiels, mais délibérément dissimulés aux pouvoirs publics, principalement pour des raisons fiscales (tourisme souterrain)* » (De Cantis et al., 2015, p. 2).

Ces chercheurs se sont appuyés sur l'article de Lam et Mckercher (2013) : «*Lam et Mckercher (2013) présentent les résultats d'une analyse large du type, la qualité et la couverture de données fournies par plus de 110 organisations entre les données publiquement disponibles du marché fournies par le secteur public dans le tourisme et les besoins de l'industrie du tourisme. De plus, plusieurs chercheurs ont constaté que quelques approches avaient l'habitude de mesurer des flux touristiques dont la validité et la fiabilité étaient douteuses (Smale, 2011, p473)* » (Ibid., p1).

Cet article souligne l'extrême difficulté de collecter des statistiques de ce qui est appelé le tourisme non mesuré ou le tourisme souterrain. Les auteurs ont eu recours à diverses méthodes de comparaison de données et de collecte de données parallèles ; par exemple, des approches directes par des comparaisons entre les statistiques du tourisme officiel et les ventes de billets, trajets routiers, suivi à la trace de déplacement des individus par GPS. Ou, dans un autre cas, étude des statistiques sur la collecte des ordures ménagères ou le traitement des eaux usées. Cette méthode est longue et complexe ; encore faut-il disposer des données annexes qui permettront ces comparaisons. En fait, en Tunisie on est confronté au manque d'informations statistiques de ces données annexes. Alors, en accord avec les

⁴⁴ L'approche de développement durable.

méthodes d'enquête présentées par l'équipe italienne, pour évaluer le tourisme non observé, nous avons tenté une approche indirecte par des interviews en face à face avec des touristes dans les sites choisis ; cela nous est apparu comme un moyen de recherche possible et valable pour toutes les études dans n'importe quel lieu.

La question préalable qui se pose est dans quelle mesure les données publiques tunisiennes sur le tourisme sont-elles exploitables ?

1.1.3. Enquêtes auprès des acteurs de la location meublée à des étrangers : importance d'avoir des informations fiables sur l'ampleur réelle du tourisme :

Confrontée à ces limites de la statistique institutionnelle, nous avons choisi de réaliser une enquête par entretien auprès des acteurs de l'offre de l'hébergement touristique, c'est-à-dire en premier auprès des offices de tourisme et des agences de voyage dans le but d'explorer et connaître ces mobilités non observées et s'il existe des établissements clandestins.

Nous sommes partis d'une hypothèse initiale à savoir que l'office de tourisme est concerné par l'enregistrement des étrangers en séjour temporaire qui logent en location meublée et nous avons cherché à comprendre pourquoi ne sont pas publiées des données statistiques officielles et publiques.

Nous avons ensuite mis en place une enquête d'approche qualitative pour étudier un nombre limité de cas contrairement à l'approche quantitative. Cette démarche réaliste se justifie parce qu'il n'a pas été possible de rencontrer de nombreux cadres dans le service statistique de l'Office de tourisme, ni plusieurs responsables dans les agences de voyage. En fait, cette approche d'enquête qualitative s'est traduite par la réalisation d'entretiens semi-directifs, ce qui est la démarche la plus pertinente pour collecter plus d'informations qui répondent à l'objet de l'étude. Cette technique qualitative est caractérisée par la connaissance préalable des thèmes de recherche et se fonde sur un guide d'entretien.

Cette enquête par entretiens a été réalisée en cinq phases (tableau 19) :

- une phase de collecte de réponses par les interviewés auprès des offices de tourisme et des agences de voyage où trois cadres ont été questionnés. En se basant sur l'analyse des réponses de cette première phase, nous avons pu dégager les pistes qui nous ont servi pour rencontrer par la suite les autres acteurs de la location meublée ;
- la deuxième phase de la recherche qualitative a concerné trois acteurs de l'immobilier ;
- la troisième phase a concerné les acteurs intermédiaires ;
- la quatrième a concerné les acteurs sous-intermédiaires ;
- enfin la dernière phase a permis de rencontrer quatre acteurs du service de santé des étrangers (médecins, secrétaire de médecin et surveillant général d'une clinique).

Ainsi, ce sont au total quinze entretiens qui ont été menés. On considérera les critères de choix des interviewés comme un choix de construction.

Il s'agit d'un travail en chaîne. Dès qu'est récupérée une information qui établit des liens avec un système de location meublée, on s'empresse de contacter directement les autres acteurs qui sont en

liaison de cette entreprise de location meublée pour des étrangers temporaires. Bien sûr, chaque type d'acteur a son propre guide d'entretien car on ne travaille pas sur un groupe social homogène qui a les mêmes critères. Dans la réalité, les 15 entretiens récoltés l'ont été auprès d'acteurs différents dont chacun a ses spécificités. Ce qui relie tous ces entretiens, c'est l'étude la location meublée (l'hébergement) des étrangers de séjour temporaire à Grand Tunis.

Les acteurs	Nombre d'interviewés
Acteurs de tourisme : Office de tourisme Associations de tourisme alternatif et agences de voyage	3
Acteurs de l'immobilier : Agences immobilières Chambre des agents immobiliers	3
Les intermédiaires : Courtiers et propriétaires	2 courtiers 1 propriétaire
Les sous intermédiaires : les taxis	Groupe de taxi, syndicat des taxis et 1 taxi
Acteurs de service de santé des étrangers	4
total	15

Tableau 19 : disposition des entretiens des acteurs de la location meublée des étrangers de séjour temporaire

Pour la démarche, nous avons procédé ainsi : les entretiens ont été réalisés en dialecte tunisien et enregistrés. Dans un premier temps, il a fallu effectuer une transcription manuelle de manière littérale ; nous avons alors réalisé une traduction intégrale des discours depuis le dialecte tunisien vers la langue française. S'en est suivie une analyse thématique.

Nous avons opté pour une démarche de thématization en continu et non pas la démarche de thématization séquencée. Nous nous sommes appuyés sur l'ouvrage de Pierre Paillé et Alex Mucchielli (Paillé & Mucchielli, 2016) où ils ont expliqué la différence entre ces deux démarches dans l'analyse thématique des corpus.

La démarche de thématization continue : *«une démarche ininterrompue d'attribution de thèmes et, simultanément, de construction de l'arbre thématique.»* (Paillé & Mucchielli, 2016, p. 241)

«La démarche séquencée procède d'une logique différente, plus hypothético-déductive. L'analyse est menée en deux temps. Dans un premier temps, un échantillon du corpus est tiré au hasard et analysé dans le but de constituer une fiche thématique[...]. dans un deuxième temps, à l'ensemble du corpus, soit

de manière stricte, soit en prévoyant la possibilité que des thèmes soient ajoutés en cours d'analyse.»
(Ibid.)

1.1.4. Les difficultés rencontrées pour interviewer des acteurs de la location meublée ou de l'hébergement des étrangers en court séjour : le très petit nombre de personnes !

En procédant comme nous l'avons fait, nous nous sommes heurtés à de nombreux refus de participer à nos entretiens de l'ordre de 80%. Le sujet est très sensible et délicat à aborder en Tunisie. Au cours des entretiens exploratoires nous avons perçu que nous enquêtons sur un domaine très sensible pour lesquelles les personnes ne veulent pas répondre estimant que leur activité se situe en marge de la légalité. De ce fait nous n'avons pu mener qu'un très petit nombre d'entretiens.

La question des autorisations est un problème très important et cette procédure est longue (Tableau 20). Il n'est pas rare qu'après trois mois d'attente on ne reçoive que des refus ou qu'on ne reçoive carrément rien. Devant cette réalité, nous avons essayé de nous passer des autorisations et cherché directement des personnes qui acceptent de participer à l'étude sans autorisation et c'est finalement là que nous avons eu des résultats. En fait, et parce qu'il n'était pas possible de faire autrement, le seul cas où il a fallu obtenir une autorisation, c'est pour recueillir l'aval des bureaux de police des secteurs concernés si l'enquête est réalisée sur la voie publique ou à l'aéroport. L'attente a été plus ou moins longue et ce fut une autorisation orale et non pas écrite. On pourrait dire qu'il s'agissait plus de "prévenir le poste de police" pour les autres autorisations, il a fallu suivre une démarche administrative longue.

Entretiens des acteurs de location meublée	Difficultés	Marge d'attente de RDV	Temps de réponse	Autorisation
Entretiens des acteurs de tourisme	Des rendez-vous non immédiats en trois fois : un entretien de connaissance, puis un rendez-vous d'explication de l'étude et enfin le jour d'entretien. Trois entretiens ils ont pris un mois d'attente	Plusieurs semaines	Temps long de réponse	Sans autorisation
Entretiens d'acteurs de l'immobilier	Trop de rendez-vous rejetés auprès des agences immobilières par crainte de fournir des informations.	Plusieurs mois	Temps rapide de réponse	Sans autorisation

	Quelques agences immobilières ont osé mais ont voulu rester anonymes. Il a fallu un an pour cibler des intermédiaires et faire les entretiens			
Entretien d'acteurs d'intermédiaire	Un domaine trop compliqué parce que l'intermédiaire est un courtier qui est autonome non officiel ou qui travaille avec une agence immobilière C'est une difficulté de sécurité et d'accepter les enquêtes	Plus de trois mois	Temps rapide	Sans autorisation
Entretien acteurs intermédiaires de transport	Une acceptation qui a pris une semaine après une autorisation du bureau de police. Les personnes ont voulu faire un entretien en groupe anonyme et rapide, prétextant avoir des clients à transporter.	Une semaine	Très rapide	Avec autorisation
Entretien acteurs de service de santé	Par peur des enquêteurs, ils n'ont pas accepté de faire des entretiens sans autorisation de la direction de clinique ou du cabinet médicale Une attente de quatre mois	Plusieurs mois	Très long	Avec autorisation

Tableau 20 : difficultés rencontrées dans l'enquête qualitative par entretien

1.2 - Analyse thématique des phases d'enquête exploratoire :

1.2.1 - Analyse thématique de la première phase : les acteurs de tourisme et la location meublée :

1.2.1.1 - Analyse thématique: les acteurs de tourisme :

Les entretiens de la première phase ont été récoltés en 2016 auprès des acteurs de tourisme : deux cadres de l'Office de tourisme et un directeur d'agence de voyage et d'association de tourisme dit alternatif.

Nombre d'entretiens	Statut socioprofessionnel	organisme	Code	Date
Entretien 1	Mr. MOULDI Souheil président de l'association de promotion du tourisme alternatif en Tunisie	Agence de voyage et association de tourisme alternatif	E.A.1	2015-2016
Entretien 2	Mr. GOUIAA Mehdi responsable Direction des investissements et de l'encadrement des promoteurs (ONTT)	Office National de Tourisme Tunisien (ONTT)	E.A.2	2015-2016
Entretien 3	Mr. KAROUÏ Saber le directeur de la Direction de l'encadrement du produit à l'ONTT	Office National de Tourisme Tunisien (ONTT)	E.A.3	2015-2016

Tableau 21 : critères des acteurs de tourisme interviewés

Suite à la retranscription des entretiens traduits et la relecture du corpus ont été dégagés cinq thèmes majeurs qui sont le cadre réglementaire de la location meublée, le type d'offre de cette location meublée des étrangers de court séjour, la clientèle, la localisation de la location meublée et les motivations de ces acteurs.

Ces choix de thème ont été basés sur les paroles des trois acteurs du tourisme interviewés (extraits de verbatim) en liaison avec les questions ouvertes de chaque guide d'entretien semi-directif.

En plus de l'extraction des thèmes nous avons dégagé des sous thèmes tous en liaison avec l'ensemble des acteurs de cette phase.

- Le premier thème, Le cadre réglementaire de la location meublée des étrangers de court séjour, relève de deux sous-thèmes « historique » et « démarche réglementaire de l'insertion à la location meublée ».
- Le deuxième thème, type d'hébergement de l'offre de la location meublée des étrangers de court séjour, relève de deux sous-thèmes « l'offre déclarée face à l'offre non déclarée » et « l'offre alternative ».
- Le troisième thème, la clientèle de la location meublée, relève de deux sous-thèmes le « niveau social » et la « tranche d'âge ».

Après cette étape de recadrage des thèmes et des sous-thèmes, nous avons abordé l'analyse en nous appuyant sur des travaux statistiques, documentaires et réglementaires qui concernent les établissements de tourisme ou les établissements qui ont des données en relation avec le tourisme tunisien

1.2.1.1.1 - Un problème majeur : la non déclaration touristique dans le domaine de la location meublée :

D'un point de vue touristique, la location meublée est un domaine complexe en cours de réforme. La Tunisie doit faire face au manque de déclaration de l'activité de la location meublée aux étrangers en court séjour.

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas2): *«Oui, les non déclarés sont plus nombreux que les déclarés ! Il y en a des centaines !*

L'Office du Tourisme n'a pas une autorité pour sanctionner ces locations irrégulières mais le Ministère de l'Intérieur a le droit de sanctionner ces locations ; c'est pour cela qu'il faut déclaré l'activité de location à l'Office National du Tourisme Tunisien et au Ministère des finances et qu'il faut faire des fiches de police pour les clients.»

Thème 1 : Extrait E.A.3 (cas3): *«Oui, il y a ce genre de location irrégulière qui est sans agrément. On a essayé de contacter ces gens mais on n'a pas le droit d'obliger la déclaration, il faut voir avec le Ministère de l'Intérieur.»*

Les responsables de l'Office National du Tourisme ont insisté sur l'existence de cette faille. Ils n'ont pas nié la situation qui a un fort impact sur le domaine du tourisme l'attribuant au manque d'autorité de sanction. Certes, eux même ont essayé de faire une étude sur la non déclaration de la location meublée en ligne, mais ils l'ont abandonnée. Alors, Ils nous ont livré leur réflexion que ce domaine cache une grande partie d'établissement officieux.

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas1): *«on a commencé une étude interne vers l'année 2014. On a réalisé à la base une enquête par Internet en fouillant les sites en ligne mais cette étude est toujours ouverte ; on a programmé de faire une commission pour réaliser une enquête pour demander aux logeurs pourquoi ils ne veulent pas faire de déclaration à l'Office du Tourisme, mais cette étude est abandonnée.»*

Ces confidences orales ont été pour nous la première trace tangible de l'existence d'un tourisme non observé en Tunisie, répondant en cela aux propos tenus dans l'introduction de ce chapitre sur ce qui n'est pas mesurable.

Nous avons compris que la motivation officielle existe déjà depuis 2011 par la création de l'association de promotion du tourisme "dit" alternatif pour aider les individus et l'Office du Tourisme à cerner la réalité des loueurs par des cahiers des charges et faire connaître ce nouveau mode d'hébergement dans le territoire tunisien.

Thème 1 : Extrait E.A.1 (cas2): «L'association n'a pas pour but d'offrir des produits.

Nous, on veut présenter au grand public qu'il existe un tourisme différent en Tunisie, avec les instances nationales et régionales, faire en sorte qu'il y ait un cahier des charges pour l'élaboration de ces maisons d'hôte. C'est plutôt ça, c'est le côté informel de la chose ce n'est pas le côté commercial, on ne s'occupe pas de commercialiser des produits ou des maisons d'hôte, ce n'est pas notre but.»

Le 29 juillet 2013, a été publié un arrêté du Ministre du Tourisme (Mr Jamel Gamra), fixant les normes minimales de classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement au sein du groupe "chambre d'hôte ". Le 1^{er} octobre 2013 a été publié un arrêté fixant les normes minimales de classement des établissements touristique fournissant des prestations d'hébergement au sein du groupe "gîte ruraux". Mais depuis 2010, des normes de classement des "appart-hôtel" sont appliquées par des essais de réglementation interne de l'Office du Tourisme sans qu'elles aient été approuvées ni publiées par le ministère.

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas2): «À partir de 2006 il y a eu un décret où sont données les définitions des gîtes, des chambres d'hôtes».

Avant cette date, il y avait les textes des projets de loi ; on a travaillé en interne avec ces documents jusqu'en 2010 et 2013 où ils ont sortis officiellement.»

L'activité formelle de la location meublée touristique vue par l'ONTT exige une déclaration officielle au sein de ces organismes.

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas1): «Celui qui veut débiter une activité touristique doit faire une déclaration à l'Office du Tourisme. D'abord, il faut qu'il fasse un dossier et il le dépose à la Direction des investissements et de l'encadrement des promoteurs.»

Thème 1 : Extrait E.A.3 (cas1):« Il faut envoyer un dossier à la Direction des investissements. Ce dossier présente le projet et les documents, après l'accord de principe.»

1.2.1.1.2 - Types d'offre de la location meublée vue par les acteurs du tourisme et la statistique :

La naissance de ce point d'analyse est basée essentiellement sur le deuxième thème. Pour les trois enquêteurs rencontrés, la location meublée est de caractère totalement touristique. Ils considèrent que dans les normes de l'appellation de l'Office du tourisme il y a des produits bien précis de location touristique hors hôtel.

Thème 2 : Extrait E.A.2 (cas1): *«L'offre c'est des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux, les maisons d'hôte c'est ça en général.*

Pour qu'on parle d'hébergement chez l'habitant, l'obligation du propriétaire est d'habiter avec le client ; c'est une obligation par la loi : c'est de la gestion familiale.»

Ainsi, ils ont classé ce genre d'hébergement touristique sous le concept de tourisme alternatif, qui est un terme critiqué par plusieurs géographes.

Thème 2 : Extrait E.A.3 (cas1): *«En Tunisie, l'apparition de ce type ou de ce modèle est venue avec l'étude de diversification de l'offre lorsqu'est apparue l'idée de créer les gîtes ruraux»*

Thème 2 : Extrait E.A.3 (cas2):*«C'est un modèle reconnu comme une nouvelle tendance.*

Nous, on a augmenté ce type de tourisme car on a vu le succès à l'étranger comme en France.»

Les géographes de tourisme de l'équipe MIT trouvent dans cette appellation de tourisme alternatif une critique du tourisme de masse à qui on donnerait un sens péjoratif, voire qui serait un échec. Bien au contraire, nous voulons montrer ici qu'il n'y a pas de tourisme alternatif opposé au tourisme de masse, mais des évolutions et des diversifications de l'offre touristique (voir le chapitre 1 de la partie 1). C'est pour cela que nous ne développons pas le concept du tourisme alternatif mais que nous récupérons les résultats de l'hébergement touristique hors hôtel.

Contrairement à ce que disait Monsieur Saber El Karoui dans son interview à propos de la diversification des produits, l'Office de Tourisme Tunisien n'est pas contre le tourisme de masse ; pour ne pas parler de tourisme alternatif, l'Office parle de la diversification des produits.

Thème 2 : Extrait (cas3) : *«D'après les études faites, ce type de tourisme ne représente que 10% ; cela enrichit un petit peu l'offre touristique, mais le tourisme balnéaire représente 80%, il a un meilleur rendement.*

Alors, il est clair que l'Office du Tourisme tunisien ne prend pas en compte les réflexions des partisans du tourisme alternatif qui disent en général que le tourisme classique de masse est un tourisme qui cherche le profit à tout prix et à court terme. Dans la présente situation, on n'est pas face à un problème de conflit entre le tourisme de masse et le tourisme alternatif mais on est face à une complémentarité vers l'idée d'un tourisme de diversification. Certes, ce concept du tourisme alternatif est encore flou dans les domaines de la recherche ; il est surtout contradictoire avec les recherches de la géographie de tourisme contemporaine.

Dans tous les cas, il est officiel que l'Office du Tourisme a une stratégie basés sur *la vision 3+1*⁴⁵ mise en œuvre de la stratégie Tourisme Tunisien : diversification de l'offre et régions (voir annexe: document 1) et non pas du tourisme alternatif pour dévaloriser le tourisme classique.

En effet, l'Office du Tourisme classe la location meublée des étrangers de court séjour hors hôtel dans les seules catégories : maison d'hôte ou chambre d'hôte, gîte rural ou appart-hôtel.

Le décret de 2013 fournit des définitions concernant l'hébergement hors hôtel ou la location meublée, dont on ne peut nier qu'elles soient calquées sur ce qui se pratique en Europe. Étudions-les pour saisir les différences entre les divers types d'hébergement :

- Une "chambre d'hôte" : est un établissement touristique d'un nombre maximum de chambres de cinq, dans une seule demeure, où l'hôte cohabite avec ces clients et d'une capacité maximale de 15 personnes (décret 29 juillet 2013).
- Un "Appart-hôtel": est un établissement touristique proposant de l'hébergement sous forme d'appartements ou de bungalows dotés de kitchenettes, pour usage locatif temporaire et soumis aux règles de la gestion hôtelière telles que fixées par la réglementation en vigueur (les conditions minimales de classement des appart-hôtel, ONTT, 2010).
- Un "gîte rural": est un établissement touristique qui doit répondre à l'exigence de protection de l'environnement, aux spécificités écologiques, patrimoniales, historiques et architecturales du lieu d'implantation avec un nombre de chambres d'un maximum de 10 et d'une capacité maximale de 30 personnes (décret 1 octobre 2013).

C'est tout ce que les acteurs de tourisme ont bien voulu fournir. Pour eux, il n'est pas question de parler de la location meublée des étrangers de court séjour puisque pour ce type d'activité il n'y a pas de déclaration officielle ni de classification.

Alors, suite à ces résultats décevants, pour avancer, nous nous sommes tournée vers l'historique de la statistique fournie par l'Office du Tourisme, cherchant s'il nous donne des chiffres sur l'hébergement touristique hors-hôtel avant 2013, c'est à dire avant la publication des décrets 2013.

Les statistiques de 1977 sont les premières études qui fournissent des informations sur le fait qu'il peut exister une forme d'hébergement en dehors des hôtels en parlant des hébergements touristiques non classifiés. Mais une question se pose : sous cette appellation, s'agit-il de la non existence de ce type d'hébergement ou seulement de la non déclaration ?

⁴⁵ La 'vision 3+1' est la planification de l'OFT pour la diversification des produits

Années / Catégorie	1975	1976	1977	Ecart en % 1977-76
****L	127.020	146.513	152.986	+ 4,4
****	768.078	739.404	716.316	— 3,1
***	3.530.727	3.817.610	3.632.503	— 4,8
**	2.412.140	2.409.089	2.382.640	— 1,1
*	122.000	113.863	222.906	+95,8
Non Classés	1.682.591	1.671.550	1.010.226	—39,6
TOTAL	8.652.556	8.898.029	8.117.577	— 8,7

Tableau 22 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 70

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 1977

Ainsi, selon l'Office du Tourisme, l'hébergement hors hôtel est inexistant dans la fin des années soixante-dix. A partir de ce constat nous avons regardé de plus près les archives des années 80, 90 et 2000.

L'année 80 on a vu l'apparition d'une autre catégorie, les villages de vacances, où on remarque que le recensement d'autres hébergements d'accueil hors hôtel est toujours inexistant, mais la catégorie des hôtels non classé existe toujours.

ANNEE / CATEGORIE	1986	1987	1988	Ecart en P/C 88/87
****L	31.390	33.006	38.426	+ 16,4
****	82.544	63.805	7.348.5	+ 15,2
***	421.880	339.033	342.913	+ 1,1
**	218.586	166.130	178.093	+ 7,2
*	83.737	80.926	85.991	+ 6,3
TOTAL HOTELS CLASSES %	838.137 70,8	682.900 65,6	718.908 67,9	+ 5,3
VILLAGE DE VACANCE %	56.634 4,8	41.833 4,0	32.742 3,1	— 21,7
TOTAL HOTELS NON-CLASSES %	289.680 24,5	316.319 30,4	307.347 29,0	— 2,8
TOTAL GENERAL %	1.184.451 100	1.041.052 100	1.058.997 100	+ 1,7

Tableau 23 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 80

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 1988

Passons aux archives des années 90, nous constatons toujours l'inexistence d'autres produits touristiques hors hébergement de l'industrie hôtelière.

CATEGORIES	ANNEES			ECART EN %
	1996	1997	1998	98/97
*****	1.755.941	2.363.368	2.913.569	+23.3
****	6.588.728	7.745.634	8.585.008	+10.8
***	11.108.744	12.702.184	12.202.159	-3.9
**	2.776.698	2.817.409	2.769.178	-1.7
*	184.149	183.482	180.861	-1.4
TOTAL HOTELS CLASSES	22.414.260	25.812.077	26.650.775	+3.2
%	92.9	93.2	92.6	
TOTAL VILLAGES DE VACANCES	745.176	985.893	1.357.416	+37.7
%	3.1	3.6	4.7	
TOTAL HOTELS NON-CLASSES	970.524	886.269	779.311	-12.1
%	4.0	3.2	2.7	
TOTAL GENERAL	24.129.960	27.684.239	28.787.502	+4.0
%	100	100	100	

Tableau 24 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 90

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 1998

Ce mode de recensement qui ignore ce qui se passe en dehors de l'industrie touristique d'hôtellerie perdue jusqu'à l'année 2013 où l'Office du Tourisme a commencé la publication statistique des nuitées hors hôtel qui concerne le regroupement des gîtes ruraux, des maisons d'hôtes et des appart-hôtel ; ce recensement est appelé "nuitées des non-résidents par catégorie". En ne publiant pas les résultats par "catégorie hôtelière", les établissements publics en charge du tourisme ont pris conscience de l'évolution de l'offre d'accueil des étrangers de court séjour en dehors des hôtels ; ils se sont peut-être sentis concernés par la transition en cours. Les recensements de l'année 2014 donnent les chiffres de 2010 et 2013, c'est-à-dire avant la publication des deux décrets de 2013 sur les gîtes ruraux et les chambres d'hôte. Nous pensons que l'Office du Tourisme a évité la publication de ce type d'accueil puisqu'il est en dehors des réglementations officielles.

Catégories / Années	2010	2013	2014	Ecart 2014/2013	Ecart 2014/2010
*****	503 979	670 800	666 034	-0,7	32,2
****	1 096 085	1 568 604	1 704 905	8,7	55,5
***	928 944	898 807	839 779	-6,6	-9,6
**	349 954	475 663	465 797	-2,1	33,1
*	121 700	129 907	133 844	3	10
Total Hôtels Classés	3 000 662	3 743 781	3 810 359	1,8	27
%	94,5	88,3	88,2		
Non Classés	130 822	323 698	333 993	3,2	155,3
Appart-Hôtel		39 321	42 918	9,1	
Villages de Vacances	42 746	23 128	25 903	12	-39,4
Time Share		18 851	18 473	-2	
Maisons d'Hôtes		134	121	-9,7	
Hôtels de Charme		80	342	327,5	
Gîtes Ruraux		1 052	1 718	63,3	
Pensions de Familles		81 230	78 253	-3,7	
Campements		8 333	7 309	-12,3	
Total Autres Catégories	173 568	495 827	509 030	2,7	193,3
%	5,5	11,7	11,8		
Total Général	3 174 230	4 239 608	4 319 389	1,9	36,1
%	100	100	100		

Tableau 25 : nuitées des non-résidents par catégories, années 2000

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 2014

Les acteurs institutionnels du tourisme ont commencé à cerner une partie du tourisme non observé à partir de 2013. Les données officielles ne reflètent que les loueurs qui ont déclaré leur activité et ont eu l'accord de l'Office du Tourisme après le dépôt d'un dossier. Ces loueurs sont dans les normes de classification des maisons d'hôtes ou des gîtes ou des appart-hôtels. Certes, au dire des acteurs du tourisme, même ces chiffres sont incomplets à cause de l'existence de la location meublée des étrangers de court séjour non déclarée.

Sur cette question de l'hébergement non officiel, nous ne pouvons rien attendre des agences de voyage puisqu'elles ne travaillent que dans le cadre légal et ne traitent que les hébergements déclarés à l'ONTT. Les agences de voyage offrent des propositions de location meublée touristique hors-hôtel mais sous les décrets de 2013 c'est-à-dire en maison d'hôte, gîte rural et appart-hôtel. En dehors de ces propositions elles n'ont pas le droit de proposer des offres d'accueil non déclarés car elles détiennent prennent leurs autorisation d'ouverture de l'accord de l'ONTT ; elles sont liées à l'établissement touristique, elles sont de fait sous contrôle !

Ces agences de voyage sont classé en Tunisie par une catégorie A ou B selon les décrets du 9 novembre 2006, portant l'approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyage de catégorie "A" et "B" (voir annexe: document 2 et 3). Nous formulons alors l'hypothèse que les agences de voyage ne participent pas au tourisme non observé.

Nous avons déjà exposé que nous n'avons pas pu enquêter auprès des agences de voyage. Nous avons eu une autorisation, celle de faire un entretien avec une agence de voyage dont le chef est le président de l'association de tourisme alternatif en Tunisie. L'étude que nous avons menée a souffert de cette réalité de n'avoir pas eu la possibilité de faire des entretiens avec d'autres agences de voyage ; même s'il y a 348 agences de voyages à Tunis Nord, aucune agence n'a accepté de faire des entretiens. Pour cerner le nombre d'agences de voyage, nous disposons des données statistiques de l'ONTT sur le nombre d'agences de voyage en 2014 et 2015 et de celles fournies par le ministère des finances en 2017.

REGIONS	LICENCE A		LICENCE B		TOTAL	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
TUNIS-NORD	265	280	61	68	326	348
NABEUL	89	89	27	27	116	116
SOUSSE	103	111	38	45	141	156
TOZEUR	32	34	1	1	33	35
JERBA	59	63	9	13	68	76
KEBILI	32	35			32	35
SFAX	25	27	13	14	38	41
BIZERTE	12	13	2	3	14	16
TUNIS-SUD	18	18	6	8	24	26
MONASRIR	31	34	8	10	39	44
GABES	9	10	2	3	11	13
YASMINE HAMMAMET	1	1			1	1
SBEITLA	1	2	6	6	7	8
TATAOUINE	5	6	3	3	8	9
MAHDIA	11	12	13	14	24	26
KAIROUAN	4	4	3	3	7	7
TABARKA	2	2	4	4	6	6
TOTAL	699	741	196	222	895	963

Tableau 26 : nombre d'agences de voyage de catégorie A et B en Tunisie

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 2015

En comparaison avec les données statistiques fournies par le ministère des finances en Tunisie en 2017, nous avons pris comme exemple les agences de voyage déclarées à Grand Tunis puisque c'est notre terrain de recherche. En fait, le total des déclarations des agences de voyage en 2017 à Grand Tunis est de 515 agences (tableau 12). Il est normal de constater une évolution de 167 entre 2015 et 2017 du fait des ouvertures. Nous écartons donc l'hypothèse que l'agence de voyage intervient dans le champ du tourisme non observé. Nous avons alors la certitude qu'il n'est pas utile de faire une enquête spécifique auprès des agences de voyage.

Centre	Bureau	Total
TUNIS I	BAB SOUIKA	5
TUNIS I	EL JAZIRA	2
TUNIS I	RUE ANGLETERRE	1
TUNIS I	RUE DE ROME	28
TUNIS I	LA GARE	5
TUNIS I	RUE LOUIS LUMIERE	29
TUNIS I	EL OUARDIA	1
TUNIS I	RUE D"AUTRICHE	40
Total TUNIS I		111
ARIANA	ARIANA-VILLE	13
ARIANA	MENZAH VI	41
ARIANA	EL TADHAMEN	1
ARIANA	BORJ LOUZIR ARIANA	2
ARIANA	CITE ADMINISTRATIVE ARIANA	26
ARIANA	RAOUED	3
Total DE L ARIANA		86
TUNIS II	NELSON MANDELA	59
TUNIS II	EL MANAR	3
TUNIS II	MENZAH 9	13
TUNIS II	LE BARDO	6
TUNIS II	CITE MAHRAJENE	31
TUNIS II	SIDI HSIN ESSIJOUMI	1
Total. TUNIS II		113
500 D. G. E.	500 D. G. E.	9
Total 500 D. G. E.		9
TUNIS III	CHARGUIA	31
TUNIS III	LES BERGES DU LAC	79
TUNIS III	LA MARSA	25
TUNIS III	LA GOULETTE	25
TUNIS III	MONPLAISIR	45
Total TUNIS III		205
Total		515

Tableau 27 : Répartition des agences de voyage déclarées au fisc

Source : Ministère des finances, avril 2017

1.2.1.1.3 -Clientèle de la location meublée touristique :

Selon les chiffres de l'Office du tourisme une majorité de la clientèle de ce type d'hébergement est constituée d'européens ; on trouve une fréquentation légère de maghrébins et d'africains. Il faut bien dire que le poids de la clientèle de ce genre d'hébergement est incomparable avec le poids de la clientèle de l'industrie hôtelière.

NATIONALITES	Gîtes Ruraux	Maisons d'hôtes	Appart Hôtel
total européens	1083	198	43415
total maghrébins	9	1	31483
total africains	11	0	493
total moyen-orientaux	4	0	760

Tableau 28 : nuitées globales par origine et par catégorie hors-hôtel

Source : ONTT, service statistique, 2014

On constate d'une part que ce sont les appart-hôtels qui recueillent la plus grande fréquentation, toutes origines confondues, et que d'autre part ce sont les européens et les maghrébins qui fréquentent de manière privilégiée ces appart-hôtels. Il faut tout de même dire qu'on trouve des maisons d'hôte et des gîtes ruraux dans les villes, même à Grand Tunis⁴⁶; on en dénombre 121.

Catégories / Motivations	Balnéaire	Ville	Montagne	Sahara	Total
*****	494 982	171 052			666 034
****	1 394 576	167 116	43 244	99 969	1 704 905
***	657 509	140 381	6 922	34 967	839 779
**	278 479	146 332	9 275	31 711	465 797
*	43 768	70 292	15 058	4 726	133 844
Total Hôtels Classés	2 869 314	695 173	74 499	171 373	3 810 359
%	93,2	71,6	99,5	87,7	88,2
Non Classés	102 649	216 502	298	14 544	333 993
Appart-Hôtels	35 328	7 590			42 918
Villages de Vacances	25 903				25 903
Time Share	18 473				18 473
Maisons d'Hôtes		121			121
Hôtels de Charme		182		160	342
Gîtes Ruraux	970	640	108		1 718
Pensions de Familles	25 596	50 395		2 262	78 253
Campements		270		7039	7 309
Total Autres Catégories	208 919	275 700	406	24 005	509 030
%	6,8	28,4	0,5	12,3	11,8
Total Général	3 078 233	970 873	74 905	195 378	4 319 389
%	100	100	100	100	100

Tableau 29 : nuitées des non-résidents par type de région

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 2014

⁴⁶ Voir annexe

Nous pouvons tirer ici comme résultat que l'hébergement touristique hors-hôtel est en cours de diversification mais pas encore en cours de massification.

Les personnes interviewées disent que ce genre de location touche des personnes aisées et des retraités. Extrait E.A.1 (cas 1): « *Ce sont plutôt des gens cultivés qui ont un certain niveau intellectuel, un niveau social, un certain niveau matériel et financier, parce que aller dans une maison d'hôte ce n'est pas donné à n'importe qui ! C'est assez cher quand même ! Ce n'est pas un hôtel de deux ou trois étoiles qui offre un produit classique ; une maison d'hôte ça offre un produit plutôt personnalisé, donc automatiquement le produit devient plus cher.* »

Extrait E.A.3 (cas 2): « *Je pense que les touristes qui sont intéressés par ce type sont les personnes âgées mais aussi les jeunes.* »

1.1.5. - Arbre thématique des acteurs de tourisme de la location meublée :

Après cette analyse complète, la thématisation se transforme en cours d'analyse, certains thèmes apparaissent et d'autres de moins importance ne sont pas à retenir. Concrètement, au début de la démarche de thématisation de la lecture littérale du corpus on propose une diversification de thématisation mais rapidement avec le développement d'analyse une récurrence se présente qui nous oblige à faire des regroupements.

Nous avons essayé de faire évoluer notre arbre de thématisation des acteurs de tourisme en éliminant les motivations pour un tourisme alternatif et en faisant des études de la location par Internet de l'Office National de Tourisme en général en ajoutant au thème de la loi de la location meublée, les motivations réglementaires pour des fins d'analyse de la nouvelle loi de l'hébergement hors-hôtel de 2013 et l'étude de la situation statistique de cette nouvelle offre.

Cette démarche d'arbre thématique des acteurs de tourisme nous donne une idée sur l'enchaînement des idées des répondeurs en fonction de la réalité. Elle conclut notre démarche d'analyse des thèmes, leurs branches et leurs racines.

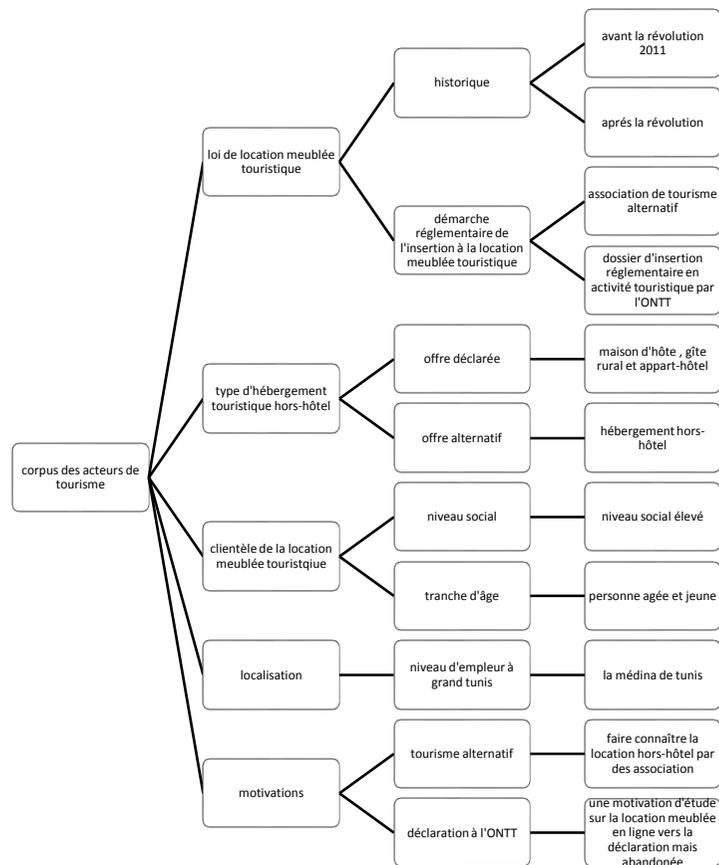


Figure 8 : arbre thématique initial des acteurs de tourisme de la location meublée

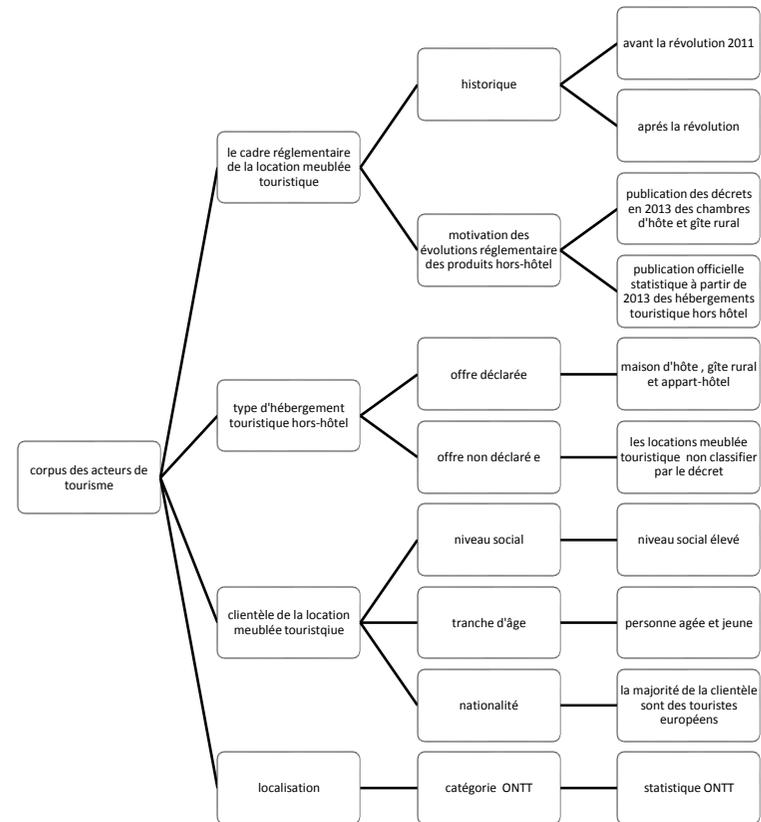


Figure 9 : arbre thématique final des acteurs de tourisme de la location meublée

En conclusion, nous pouvons dire que cette première phase est incomplète ; elle nous envoie à l'existence d'un tourisme non observé, hors des types d'hébergement touristique hors-hôtel ou non déclaré. Ce qui va engendrer une deuxième phase dans l'hypothèse que ce sont les agences immobilières qui jouent un rôle important dans la location meublée aux étrangers de court séjour et que cela ne relève pas tellement du tourisme observé mais d'un manque de coordination entre les établissements de tourisme et les établissements de l'immobilier. C'est ce que nous allons vérifier dans la deuxième phase. Il est utile de faire remarquer que nous souhaitons étudier les propriétaires de la location meublée en ligne d'Airbnb. Nous avons sollicité avec répétition les représentants tunisiens de cette firme qui ont refusé tout contact. Nous avons pensé recourir à une étude en ligne. Mais cette étude compliquée est restée inachevée. Même l'Office National de tourisme Tunisien a abandonné cette procédure. C'est pour cette raison que nous passons à la deuxième phase de l'étude par les acteurs de l'immobilier qui sont plus présents sur le terrain et plus joignables que lors d'une étude en ligne par Internet.

Alors, dans quelle mesure la lacune de déclaration de la location meublée va-t-elle jouer sur la réalité du tourisme tunisien ?

1.3 - Analyse thématique de la deuxième phase : les acteurs de l'immobilier de la location meublée :

1.3.1 - Analyse thématique: les acteurs de l'immobilier :

Après la collecte des résultats des entretiens des acteurs du tourisme de la location meublée, nous avons mené la deuxième phase d'enquête entre 2016 et 2017 concernant les acteurs de l'offre immobilière ; l'objectif étant de cerner l'origine de l'offre de locations meublées non déclarées. Pour cette phase nous avons réussi à interviewer deux agences immobilières sous la condition de l'anonymat ; quant aux autres, soit une vingtaine, ce furent des refus, même sous la condition de l'anonymat ! Pour compléter ces deux agences immobilières, nous avons essayé de joindre le responsable des agents immobiliers de l'UTICA⁴⁷.

Nombre d'entretien	Statut socioprofessionnel	organisme	Code	Date
Entretien 1	Anonyme	Agence immobilière à Grand Tunis	E.A.1	2015-2016
Entretien 2	Anonyme	Agence immobilière à Grand Tunis	E.A.2	2016
Entretien 3	Président	Chambre des agents immobiliers (UTICA)	E.A.3	2016

Tableau 30 : critères des acteurs interviewés de l'immobilier de la location meublée

Au terme d'une retranscription traduite en français et d'une relecture du corpus, nous avons dégagé cinq thèmes de la deuxième phase : le cadre réglementaire de la location meublée, les risques de la question, la demande de la location meublée, la localisation de la location meublée et les motivations.

La détermination de ces thèmes a été basée sur les paroles des trois acteurs interviewés (extraits de verbatim) en liaison avec les questions ouvertes de chaque guide d'entretien semi-directif.

À la suite de l'extraction des thèmes nous avons dégagé des sous-thèmes tous en liaison avec l'ensemble des acteurs de cette phase.

- Le premier thème, le cadre réglementaire de la location meublée des étrangers de court séjour, relève de quatre sous-thèmes la « déclaration au ministère de l'intérieur », un « domaine anarchique », la « fonction de l'agence immobilière » et la « location meublée ».
- Le deuxième thème, un domaine sensible et de risque, relève d'un sous-thème « l'évasion et le déni ».
- Le troisième thème, la demande de la location meublée, relève de deux sous-thèmes la « location meublée demandée autour des cliniques » et « intermédiation par courtier ».

⁴⁷UTICA : L'Union Tunisienne de l'Industrie, du Commerce et de l'Artisanat

- Le quatrième thème, la localisation de la location meublée, relève d'un sous-thème « l'offre de la location meublée dans des quartiers résidentiels à Grand-Tunis ».
- Le cinquième thème : les motivations d'acteurs relève de deux sous-thème la continuité de la location meublée et la proposition de textes de loi pour encadrer la location meublée.

1.3.1.1 - Le Ministère de l'intérieur face à la déclaration de la location meublée des étrangers de court séjour :

Dans le domaine de l'immobilier, pour l'ONTT, la location meublée aux étrangers de court séjour est en dehors du cadre des établissements touristiques, de celui des locations meublées touristiques (chambre d'hôte, gîte rural) et de celui des hôtels. En fait, le problème n'est pas là ; il s'agit d'un domaine clair qui est organisé avec des hébergements classifiés dans des normes et connus par les textes juridiques et qui relèvent d'un ministère ou d'une structure précise. Au contraire de l'étude de recherche qui analyse la diversification actuelle des produits touristiques tunisiens, par l'enquête auprès des acteurs de l'immobilier on est en confrontation réelle avec le tourisme non observé.

Un ministère est au sommet de la surveillance de cette activité c'est le ministère de l'intérieur et du développement local tunisien. Son rôle est la sécurité intérieure des citoyens, des villes et des régions. Selon les propos des interviewé, la location meublée des étrangers de court séjour est interdite par la loi et l'on est face à une absence de textes réglementaires qui gèreraient ce phénomène de location meublée pour les étrangers.

Thème 1 : Extrait E.A.1 (cas 1): «*Louer en meublé est interdit par la loi. D'après le Ministère de l'Intérieur c'est illégal.* »

Nous avons donc poursuivi nos recherches pour connaître savoir la raison de la présence du ministère de l'intérieur au lieu du ministère du tourisme ou du commerce.

Nous avons trouvé que ce domaine est encadré par des textes réglementaires du ministère de l'intérieur qui est le seul à fixer depuis 1968 les textes réglementaires sur les étrangers, leurs séjours et leurs hébergement. C'est la loi n°1968-0007 du 8 mars 1968, relative à la condition des étrangers en Tunisie, journal Officiel du 8-12 mars 1968. Dans son chapitre 2, cette loi dispose des obligations sur le séjour et, pour la section 1, le séjour temporaire. Il est à noter que les articles de cette section n'obligent pas les étrangers à choisir quel lieu d'hébergement ils vont fréquenter, mais elle joue sur le temps de sédentarisation dans le territoire tunisien : il ne faut dépasser 3 mois. Nous comprenons donc que l'étranger a le droit de choisir son propre lieu d'hébergement sans aucune contrainte. Certes, cette loi date de la fin des années 60 et début les années 70, ce qui coïncide la période du boom touristique en Tunisie dans des hôtels et qu'à cette époque la Tunisie ne disposait pas d'autres produits que l'hôtellerie. Alors actuellement ce n'est plus le cas ; en toute logique, on devrait aller vers une réforme des textes concernant le domaine du tourisme.

Section 1. - Le Séjour temporaire

Art. 9. - Tout étranger qui séjourne en Tunisie plus de trois mois ininterrompus ou six mois non consécutifs durant une année, doit obtenir un visa et une carte de séjour temporaire qui lui seront délivrés conformément aux dispositions de la présente loi et aux textes qui seront pris pour son application.

Art. 10. - La durée de validité de la carte de séjour temporaire est la même que la durée de validité des documents qui ont servi pour la délivrer. Elle ne peut être supérieure à un an sauf autorisation spéciale du Secrétaire d'Etat à l'Intérieur.

Art. 11. - Les services de sécurité peuvent retirer la carte de séjour temporaire à tout étranger:

- qui a commis des actes de nature à nuire à l'ordre public.
- si les raisons pour lesquelles la carte de séjour lui a été accordée ont disparu.

Art. 12. - L'étranger résidant temporaire doit quitter la Tunisie à l'expiration de la durée de validité de sa carte de séjour à moins qu'il n'en obtienne le renouvellement.

Figure 10 : loi n°1968-0007 du 8 mars 1968, chapitre II: séjour, section 1: le séjour temporaire

Source : Journal officiel du 8-12mars 1968

Selon les interviewés, par manque de texte juridique le ministère de tourisme et le ministère du commerce sur la location meublée des étrangers obligent les agents immobiliers à déclarer toute location meublée dans des bureaux de police.

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas2): «Ils travaillent avec des contrats de location généraux non spécifique c'est un domaine trop général dans l'agenda commercial»

Thème 1 : Extrait E.A.2 (cas3): «ce qui est indispensable c'est qu'il faut donner toutes les copies des passeports au poste de police pour éviter tout problème moral et de sécurité ; il faut que les policiers aient connaissance sur chaque personne étrangère qui rentre dans les quartiers de location meublée.»

Thème 1 : Extrait E.A.3 (cas1): «L'instance qui gère les relations entre ces gens-là pour la location meublée, c'est le Ministère de l'Intérieur.

Même pour les citoyens tunisiens, si vous avez un visiteur ou un parent qui va s'installer chez vous deux ou trois jours, il faut le déclarer à la police immédiatement. Ça c'est la loi du Ministère de l'Intérieur. »

Nous remarquons que sur cette question de l'hébergement des étrangers en location meublée, le ministère de l'intérieur n'accepte de livrer aucune donnée, la question étant jugée confidentielle.

En parallèle, nous avons consulté les textes réglementaires du ministère du commerce qui concernent les agents immobiliers. Ce ministère ne dispose pas de textes juridiques sur l'exercice du métier d'agent immobilier de la location meublée de courts séjours des étrangers.

Regardons de plus près l'arrêté qui concerne le cahier des charges pour exercer la profession d'agent immobilier (arrêté du ministre du commerce du 26 juillet 2001) (voir annexe: document 4). Le concept de l'agent immobilier, selon le cahier de charge de l'arrêté 26 juillet 2001, dans l'article 3 :

«Selon le concept de cette brochure, l'agent immobilier désigne toute personne ou une personne qui intervient de manière professionnelle ou habituelle dans le but de profiter des transactions suivantes relatives à la propriété d'autrui :

- Acheter, vendre, louer ou échanger des biens immobiliers ;
- Achat, vente, location ou échange d'actifs commerciaux ;
- Achat ou vente d'actions non négociables sous la forme d'un bien immobilier ou commercial dans l'argent de la société.

En outre, il est également considéré comme agent immobilier toute personne ou entité morale qui, de manière professionnelle ou habituelle, a l'intention de devenir propriétaire d'un bien immobilier pour le bien d'autrui.»⁴⁸ (Article 3, arrêté du ministre du commerce 26 juillet 2001).

En réalité, la fonction de la location existe dans les fonctions de la profession d'un agent immobilier mais elle est générale et non spécifique ; elle ne mentionne pas le type de la location par exemple, location d'un bien immobilier vide ou meublée. L'activité de location meublée de court séjour des étrangers fait partie de l'activité des agences immobilières sans qu'il y ait de précision spécifique dans les textes réglementaires. Même si ces agences posent un problème de non déclaration, comme le précise le président de la chambre syndicale des agences immobilière à l'UTICA, *«il y a un nombre important d'agences en fonction sans approbation du ministère du commerce et ils sont notamment en ligne (par Internet) ».*

Devant ce manque de déclaration, nous avons essayé de récupérer quelques chiffres statistiques du nombre des agences immobilières à Grand Tunis qui sont inscrites auprès du ministère des finances. L'objectif était de connaître à peu près l'ampleur de ce phénomène. Comme le reconnaissent les interviewés E.A.2 et E.A.3, ils n'exercent pas la location meublée des étrangers de court séjour par peur des problèmes judiciaires. Mais est-ce vraiment le cas pour toutes les agences immobilières. Certes, non ! Comme il le précise dans l'entretien, E.A.1 a eu le courage d'avouer qu'il est en train de louer des meublés aux étrangers de court séjour ; *«il a dit qu'il ne peut pas déclarer au bureau de police pour une nuit ou trois nuits».*

⁴⁸ Traduction personnelle de la langue arabe à la langue française depuis les arrêtés du ministère de commerce.

Centre	Bureau	Total
TUNIS I	BAB SOUIKA	7
TUNIS I	EL JAZIRA	2
TUNIS I	RUE ANGLETERRE	1
TUNIS I	RUE DE ROME	35
TUNIS I	LA GARE	12
TUNIS I	RUE LOUIS LUMIERE	33
TUNIS I	EL OUARDIA	1
TUNIS I	RUE D"AUTRICHE	22
Total. TUNIS I		113
DE L ARIANA	ARIANA-VILLE	18
DE L ARIANA	MENZAH VI	65
DE L ARIANA	EL TADHAMEN	5
DE L ARIANA	BORJ LOUZIR ARIANA	1
DE L ARIANA	CITE ADMINISTRATIVE ARIANA	29
DE L ARIANA	RAOUED	9
Total. DE L ARIANA		127
TUNIS II	NELSON MANDELA	32
TUNIS II	EL MANAR	9
TUNIS II	MENZAH 9	20
TUNIS II	KSAR ESSAID	1
TUNIS II	LE BARDO	11
TUNIS II	CITE MAHRAJENE	21
TUNIS II	SIDI HSIN ESSIJOURMI	1
TUNIS II	CITE EZZOUHOUR	1
Total TUNIS II		96
TUNIS III	CHARGUIA	29
TUNIS III	LES BERGES DU LAC	70
TUNIS III	LA MARSA	65
TUNIS III	LA GOULETTE	44
TUNIS III	MONPLAISIR	24
Total TUNIS III		232
Total		568

Tableau 31 : Répartition des agences immobilières déclarées au fisc

Source : ministère des finances, avril 2017

On connaît l'ampleur du nombre des agences immobilières déclarées au fisc en 2017 pour le Grand Tunis ; elles sont 568. Mais il faut préciser que le nombre restreint des entretiens obtenus est dû à la sensibilité du sujet : nous n'avons obtenu que trois entretiens d'agent immobiliers car le sujet touche énormément à leur sécurité et ils veulent être loin des problèmes avec la police et la justice. Les interviewés qui ont accepté de participer à cette étude ont avoué qu'ils n'exercent pas cette activité ; juste un seul a eu le courage de le reconnaître mais avec la condition de ne livrer ses coordonnées à personne.

Pour conclure, la location meublée des étrangers de court séjour existe majoritairement dans le domaine de l'immobilier et ne concerne pas l'hébergement touristique hors-hôtel (gîte rural, maison d'hôte, chambre d'hôte, etc...). D'ailleurs, il s'agit d'un domaine anarchique qui participe au tourisme non officiel. Mais peut-on vraiment dire que les locataires pratiquent le tourisme ? C'est la question que nous aborderons par la suite pour approfondir et vérifier s'il participe au tourisme non observé ou s'il touche un autre domaine comme "le tourisme résidentiel".

1.3.1.2 - La demande de la location meublée hors bureau d'agence immobilière : apparition des intermédiaires de la location meublée :

Les réponses des interviewés ont permis de synthétiser que la location meublée des étrangers de court séjour ne se fait pas que par des personnels de l'agence immobilière ; il existe des intermédiaires cachés. Nous avons découvert ce genre de fonctionnement au détour de propos, d'une façon discrète, indirecte et rapide, notamment dans les déclarations du Président de la chambre syndicale des agences immobilière à l'UTICA qui a reconnu la présence de "courtiers libres" dans ce domaine, mentionnant même leurs emplacements dans les cafés, hors des agences immobilières et d'une façon illégale ; il a précisé qu'on ne peut les sanctionner qu'avec une "Brigade économique".

Extrait E.A.3 (cas1): thème 3 : demande de la location meublée :

«Par exemple, toi tu vas dire que cet homme-là est un courtier libre dans le café ; comment une brigade économique peut le repérer ? Une brigade économique ne peut repérer un courtier libre que lorsqu'il le voit et l'entend parler avec quelqu'un sur la location meublée. C'est ce que dit la loi. À part ça on ne peut rien faire.»

Finalement, cette déclaration est trop lourde et intéressante, elle nous renvoie à la phase d'enquête auprès des acteurs d'intermédiaire.

Revenons aux textes juridiques de l'arrêté du ministère du commerce du 26 juillet 2001, précisément à l'article 2. Notre attention a été attirée par le fait que l'agent immobilier puisse remplir des services de courtage. Pour cela,, en plus du cahier des charges, il lui faut joindre le livret de fiducie⁴⁹ et le livret de services (courtage et cession immobilière).(voir annexe : document 5).

Concernant cette question du courtage, nous avons trouvé dans le Journal Officiel de la république du 9 septembre 1983, dans la partie du ministère de l'économie nationale, l'arrêté du ministre de l'économie nationale du 23 août 1983 fixant les modèles des registres des mandats et des services rendus par les agents immobiliers et les normes d'affichage dans les agences immobilières des mandats de courtage.

⁴⁹ La fiducie est un transfert de propriété soumis à des conditions d'usage et ou de durée

REGISTRE DES SERVICES (COURTAGE)										
N° d'ordre	Date	N° du mandat	Nom du mandat	Qualité du mandat	Nature de l'opération (1)	Désignation du bien (2)	Nom du bénéficiaire	Valeur du bien ou loyer	Commissions perçues	Observations

1) Préciser s'il s'agit de vente, achat, location, échange
2) Description et adresse

Figure 11 : registre des services (courtage) par l'arrêté du 23 août 1983

Source : journal officiel de la république du 9 septembre 1983

Le courtage existe donc dans les fonctions des agents immobiliers. Nous avons ainsi été incités à aller plus loin pour connaître le cadre juridique du courtier afin qu'on sache la différence entre un courtier d'agence immobilière et un courtier libre ou non officiel.

Dans le JORT⁵⁰ n°59 du 27 novembre jusqu'au 1 décembre 1959, le journal officiel du commerce dans le chapitre 2 : les règles de certains contrats commerciaux dans la section 3 : dans le contrat de courtage. De plus, on trouve la définition d'un contrat de courtage dans l'article 609, le courtage est un contrat qu'une équipe appelée le courtier s'engage à rechercher dans la recherche d'une personne pour lier la relation entre elle et une autre personne pour conclure un accord (article 609,1959)⁵¹ (voir annexe: document 6)

Au final, l'important ici est que la profession de courtage existe bel et bien : le courtier est un agent qui pratique le commerce, c'est une activité commerciale immobilière et non touristique. On peut dire que c'est du commerce de l'immobilier touristique ? Les intermédiaires de courtage sont officiels à la condition de réaliser un contrat de courtage. Or, les courtiers sans contrat existent ; ce sont eux les courtiers libres. Alors, le problème est de savoir si les courtiers dans le domaine de la location meublée aux étrangers de court séjour relèvent encore des contrats habituels de courtage ?

Cette enquête ne s'arrête pas là ; nous avons décidé d'approfondir la recherche par la réalisation d'une troisième phase qui concerne les intermédiaires de la location meublée.

⁵⁰ JORT : Journal Officiel de la République Tunisienne

⁵¹ Texte traduit personnellement de la langue arabe à la langue française

1.3.2 - Arbre thématique des acteurs de l'immobilier de la location meublée :

Après une analyse totale des entretiens, nous n'avons pas retenu la thématisation de l'analyse initiale. L'approfondissement de l'analyse nous a fait déplacer ou éliminer des thèmes qui paraissaient moins importants que d'autres dans l'approfondissement de l'analyse. Lorsque nous nous avons été confrontés à un manque de résultats ou une information incertaine, nous avons mis de côté le thème pour une meilleure faisabilité de la recherche et améliorer l'obtention de résultats réels et non hypothétiques.

Ainsi avons-nous éliminé d'une part le thème de la localisation de la location meublée puisqu'on ne disposait pas d'assez de témoignages sur l'emplacement de la location meublée et d'autre part le thème de la négligence des motivations car elle ne donne pas des résultats pertinents. Nous avons conclu qu'il y a un manque de motivation du fait de l'absence de textes de loi et de l'abandon de l'étude des locations en ligne par l'Office de tourisme tunisien.

En conclusion, cette phase est incomplète nous envoie à l'existence de l'exercice du courtage en plus des agences immobilières pour la location meublée. Ce courtage est réparti en deux volets, celui qui est caractérisé par les textes réglementaires et encadré par des contrats et celui du courtage libre. Ceci nous conduit à une troisième phase avec l'hypothèse suivante : l'exercice du courtage libre joue un rôle important dans la demande de la location meublée auprès des étrangers de court séjour. C'est ce que nous allons vérifier dans la troisième phase de l'enquête par entretien.

Dans quelle mesure cet exercice de courtage non officiel va-t-il jouer un rôle important dans la location meublée des étrangers de courts séjours ?

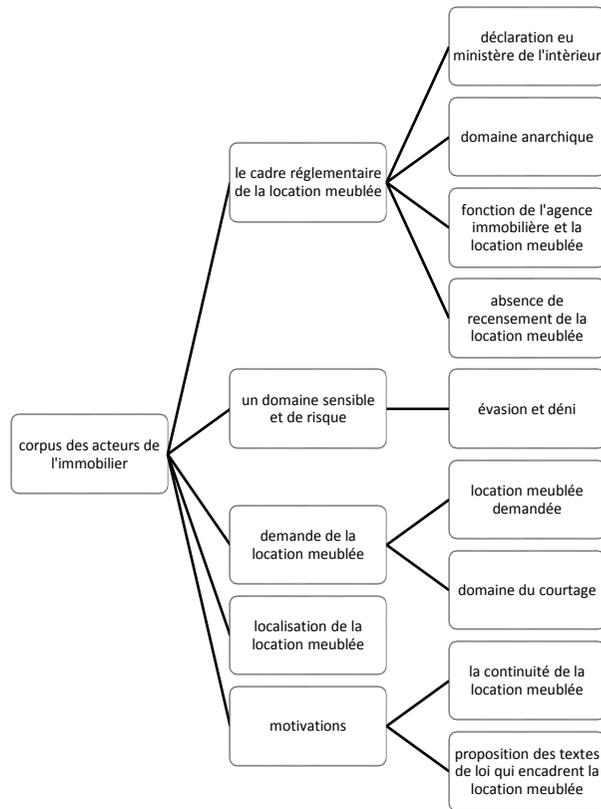


Figure 12 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de l'immobilier de la location meublée

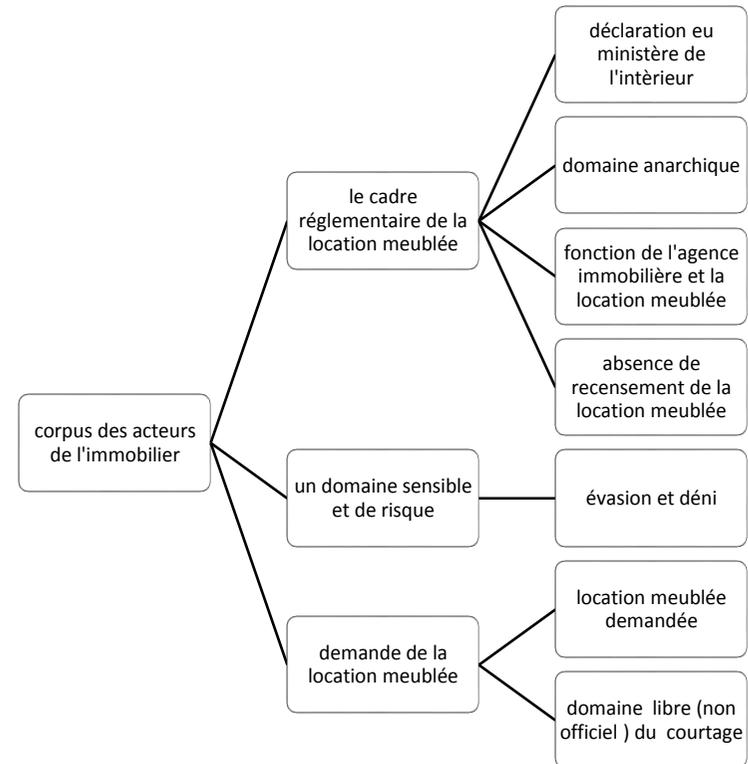


Figure 13 : arbre thématique final des acteurs du domaine de l'immobilier de la location meublée

1.4 - Analyse thématique de la troisième phase : les acteurs d'intermédiaire de la location meublée: les courtiers.

1.4.1 - Analyse thématique des intermédiaires de courtage :

Après la collecte des réponses des entretiens auprès des acteurs du domaine de l'immobilier, nous avons mené la troisième phase d'enquête en 2017 concernant les acteurs intermédiaires dans le but d'encadrer les sources de l'offre de locations meublées non déclarés. Pour cette phase nous avons réussi à interviewer deux courtiers rencontrés par la connaissance d'agences immobilières. L'un est un courtier qui travaille avec une agence immobilière et l'autre un courtier libre, autonome des agences immobilières. Les rendez-vous ont été tenus sous la condition de l'anonymat. On a eu la chance de l'acceptation d'un seul propriétaire d'un studio meublée qui est sous un contrat de location d'une année avec une agence immobilière. Le domaine de recherche que nous abordons est délicat et difficile : récupérer des informations est hasardeux, et même faire une enquête sur le terrain est risquée parce que les personnes ont peur des problèmes judiciaires puisqu'on aborde un domaine non fixé par la loi tunisienne.

Entretien	Statu socioprofessionnel	Organisme	Code	Date
Entretien 1	Anonyme	Courtier d'une agence immobilière	E.A.1	2017
Entretien 2	Anonyme	Courtier libre et autonome	E.A.2	2017
Entretien 3	Anonyme	Propriétaire retraité de la fonction publique	E.A.3	2017

Tableau 32 : les critères des acteurs intermédiaires de la location meublée aux étrangers de court séjour

Après une retranscription traduite et une relecture du corpus nous avons retenu six thèmes : exercice de la profession du courtage de la location meublée, demande de la location meublée, système de la location meublée, localisation de la location meublée, prix et offre de la location meublée et la réglementation de la location vue par les courtiers et les propriétaires du meublé. Ces choix de thème ont été fondés sur les paroles des trois acteurs interviewés (extraits de verbatim) en liaison avec les questions ouvertes de chaque guide d'entretien semi-directif. En plus de l'extraction des thèmes nous avons dégagé des sous-thèmes tous en liaison avec l'ensemble des acteurs de cette phase :

- Le premier thème, l'exercice de la profession du courtage de la location meublée, relève de deux sous-thèmes la « fonction d'un courtier d'une agence immobilière » et la « fonction d'un courtier libre ».

- Le deuxième thème, la demande de la location meublée, relève de trois sous-thèmes Une « clientèle majoritairement de voisinage » (l'Algérie et la Libye), Une « clientèle maghrébine majoritairement pour des soins médicaux » et « l'historique ».
- Le troisième thème, la période de la location meublée, relève de trois sous-thèmes une « période estivale en augmentation », une « période hivernale en diminution » et « période de vacances ».
- Le quatrième thème, la localisation de la location meublée, relève de trois sous-thèmes une « location meublée à côté des grands équipements de santé », une « location meublée dans des quartiers résidentiels » et « l'historique ».
- Le cinquième thème, prix et offre de la location meublée, relève de deux sous-thèmes un « prix fixé par les agences immobilières » et une « offre majoritaire d'appartements ».
- Le sixième thème, la réglementation de la location meublée vue par les courtiers et les propriétaires, relève de deux sous-thèmes le « droit de l'agence immobilière d'exercer la location meublée » et le « contrat d'habitation » (propriétaire-locataire).

1.4.1.1 - La location meublée est une activité clandestine mais crée de l'emploi :

En ce qui concerne les propriétaires qui louent leur logement par un contrat de location d'habitation, l'activité de location meublée est régie par la loi n°93-121 du 27 décembre 1993, portant modification de la loi n°76-35 du 18 février 1976 relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique, ou bien par la loi 93-123 du 27 décembre 1993, portant modification du décret -loi n°81-13 du 1^{er} septembre 1981 accordant le droit au maintien dans les lieux aux locataires de locaux à usage d'habitation appartenant à des étrangers tel que ratifié par la loi n°81-89 du 4 décembre 1982. Ces propriétaires utilisent un contrat de location des locaux à usage d'habitation, mais sans préciser s'il s'agit d'une location meublée ou non.

On est également confronté au problème des locataires qui font des sous locations pour des étrangers de court séjour ; c'est ce que l'on trouve dans l'entretien E.A.3 du propriétaire retraité qui loue ses deux studios meublée à un loueur ; il a précisé que ce loueur loue à des étrangers de court séjour, pour être dans le cadre des textes juridiques en vigueur. Certes, le propriétaire est au courant mais il se considère en dehors de l'activité clandestine de la location meublée.

Extrait E.A.3: «Mais moi je suis fonctionnaire, j'ai peur de ces activités clandestines je ne suis pas le responsable ; moi mon contrat est un contrat d'habitation.»

Il faut remarquer que la loi ne mentionne pas le cadre réglementaire en ce qui concerne les équipements du quotidien d'une habitation comme les meubles, l'électroménager, etc....

Nous avons bien perçu que, même si elle est illégale, cette activité de location meublée crée de l'emploi, ce qui diminue le chômage pour certains jeunes et fait tourner le marché de l'immobilier et du foncier, comme le précise l'enquêté qui loue deux studios meublés aux étrangers de court séjour :

Extrait E.A.3: «Je peux vous dire qu'à ENNASER il y a des industries de location meublée : presque 80 appartements meublés sont en location d'après des propriétaires, même il y a des femmes de ménage et des locaux avec des machines à laver.»

Extrait E.A.3 : «une personne "X", il a un bureau et même à peu près 200 courtiers»

De l'aveu de l'enquêté, il s'agit bien d'une activité organisée de grande ampleur et qui fait vivre de nombreuses personnes ; on peut parler d'une « économie parallèle » ! Pour connaître l'ampleur de ces activités, nous avons essayé de la comparer avec les appartements-hôtels de Grand Tunis. Compte tenu des données recueillies, nous dirons que les 80 appartements meublés représentent 14 % du total des appartements-hôtels de Tunis-côtes, Carthage et Tunis-Sud. On peut dire si le ministère de tourisme prend en considération cette activité de location meublée aux étrangers de court séjour, il va faire évoluer le secteur de l'offre touristique hors-hôtel ; il pourra donc faire évoluer les pratiques touristiques dans ce type d'offre d'hébergement des étrangers de court séjour.

REGIONS CATEGORIES	Tunis-Côtes	Carthage	Nabeul	Hammanet	Sousse	Djerba	Zarzis	Gafsa	Tozaour	Bizerre	Beja	Monastir	Skanes	Tabarka	Ain-Drahem	Mahdia	Sbeitla	Kasserine	Yasmine	Hammanet	Sfax	Gabes	Kairouan	Kebili	Tataouine	Tunis-Sud	Moyenne	
****	5 981	4 024	2 506	3 396	598							1 184	179	2 604							5 324	380						26 377
****	2 768	11 569	16 708	16 058	1 469	212	5 222	1 382	1 462												6 415	614	230		615	795	65 518	
***	4 776	6 085	5 692	11 326	339	723	6 698	500	2 564	83	3 453	454	532	392	427	164	1 003	45 210										
**	1 309	6 949	2 242	2 692	1 173	465	1 498	294	531	200	306	899	220	212	200	318	69	19 577										
*	578	1 157	956	553	210	206	353	404	44	113								5 800										
TOTAL HOTELS CLASSES	13 502	27 751	26 907	31 369	3 297	1 540	14 270	2 759	6 996	396	15 136	2 323	1 218	750	1 322	364	1 373	151 273										
%	82	96	89	93	74	74	94	84	99	93	88	75	72	78	51	73	86	90										
NON CLASSES	1 917	146	428	516	699	733	471	266	76	32	598	671	390	211	341	50	517	8 062										
APPART-HÔTELS	433		1 891	175	42													2 936										
VILLAGES DE VACANCES	1 064	807	704	912														3 579										
TIME SHARE				44														426										
MAISONS D'HÔTES	24	10	4	22	22													128										
HOTELS CHARME	50	8		7	25													90										
GITES RURAUX					26																			45	31	124		
PENSIONS DE FAMILLES			418	160	527	78		194	48	30				1 234				2 934										
CAMPMENTS					306													1 204										
TOTAL AUTRES CATEGORIES	3 327	1 389	3 184	2 191	1 198	733	891	561	106	32	1 973	762	425	217	1 269	136	745	19 139										
%	20	5	11	7	27	35	6	17	2	7	12	25	25	22	49	27	46	11										
MOYENNE REGIONALE	16 393	28 955	30 094	33 560	4 465	2 083	15 161	3 282	7 058	428	17 110	3 085	1 703	967	2 591	500	1 604	168 930										
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100										

Tableau 33 : capacité d'hébergement mise en exploitation par catégorie et par région

Source : ONTT, le tourisme tunisien en chiffre, 2015

Nous venons de voir que cette activité de la location meublée clandestine crée de l'emploi, mais dans le volet de la population active non déclarée. Il faut rappeler qu'en 2019, le nombre des actifs occupés de plus de 15 ans était évalué par l'Institut National de la Statistique Tunisienne (INS) à 3 528 000 personnes avec un taux de chômage pour le pays supérieur à 15%. Pour cette même année 2019, l'INS évalue à 18 700 le nombre des actifs occupés dans des activités non déclarées, ce qui représente 0,5% des actifs occupés de plus de 15 ans.

	4° trim 2011	4° trim 2012	4° trim 2013	4° trim 2014	4° trim 2015	4° trim 2016	4° trim 2017	4° trim 2018	4° trim 2019
Population active au chômage	738,4	653,8	609,9	600 ,5	618,8	622,7	639	644,86	634,9

Tableau 34 : population active en chômage de 2011 jusqu'au2019 (en milliers)

Source : INS, 2019

L'activité clandestine de la location meublée évaluée à 0,5% par l'INS pèse peut-être peu devant une population active occupée dans l'hôtellerie de 152 600 en 2019 ou d'une population active occupée dans le commerce de 435 700 en 2019 ou d'une population active occupée dans les services aux institutions de 187 100 en 2019. (Voir annexe: document 7). Cette activité de la location meublée fait partie de l'activité non déclarée mais elle contribue à faire baisser le taux de chômage !

1.4.1.2 - Un système de location meublée par des intermédiaires de courtage et de transport public :

Les entretiens d'acteurs intermédiaires de la location meublée ont révélé la présence fréquente d'un intermédiaire spécial dans cet exercice de la location meublée des étrangers de courts séjours.

Thème 4 : Extrait E.A.2 (cas2): «*Si une agence a fait beaucoup de clients, c'est eux qui vont louer et ils vont le dire à leurs amis et leurs connaissances ; son ami va lui demander si que la location meublée est parfaite ou non, si elle est tranquille ou non ; s'il lui dit oui, automatiquement il va venir directement pour chercher une location meublée chez notre agence dans ce quartier.*

La question c'est une question de relation entre les gens.

Aussi les taxis. On travaille avec eux, ils vont te ramener des clients.»

Thème 4 : Extrait E.A.2 (cas1):«*avec le temps, lorsque vous faites du bon service à des clients ils vont apprécier et ils vont te ramener d'autres clients.»*

Thème 4 : Extrait E.A.2 (cas2):«*on travaille beaucoup avec les taxis»* .

Thème 4 : Extrait E.A.2 (cas3):«*il y a un système par des intermédiaires du taxi au propriétaire ou un système direct du client au propriétaire. Il y a aussi le système par courtier qui est du client au taxi, du taxi au courtier et du courtier au propriétaire de l'appartement meublé. Ou un système entre clients, par exemple, un Libyen donne les coordonnées de contact du propriétaire ou du courtier à d'autres Libyens.»*

En plus de l'intermédiation d'une part entre le propriétaire et les locataires de la location et d'autre part des locataires aux courtiers apparait une autre intermédiation entre les courtiers et les chauffeurs de taxi (transport public). En Tunisie, les taxis font partie du ministère du transport qui a le rôle de desservir le pays d'un système de transport global (terrestre, maritime et aérien) sous contrôle et encadré. Au sein du transport terrestre public tunisien, les taxis sont au service des déplacements des personnes. Le service des taxis est fixé par la loi n°2004-33 du 19 avril 2004, portant organisation des transports terrestres, dans le deuxième titre : le transport de personnes :

«Art 13: on entend, au sens de la présente loi, par :

Transport public : tout service de transport de personnes effectué à titre onéreux ou offert au public,

Transport touristique : tout transport de personnes réservé aux touristes ou assuré par un établissement touristique au profit de sa clientèle,

Transport privé : tout transport de personnes auquel ne s'appliquent pas les définitions de transport touristique.»

On pourrait dire que les courtiers entrent dans le transport de tourisme puisqu'ils cherchent des intermédiaires qui sont en relation avec les voyageurs. D'ailleurs, le taxi du tourisme est une catégorie du transport public et le taxi individuel est une autre catégorie selon la loi n°2004-33 de l'article 21 : « *le taxi "grand tourisme", qui est un service de transport de personnes assuré à l'intérieur d'une zone déterminée pouvant couvrir tout le territoire de la République, au moyen d'une voiture équipée d'un taximètre permettant de déterminer le prix du voyage selon la pratique de la location indivise* ». Certes, la présente réglementation concerne le déplacement de long trajet mais d'après les réponses des courtiers, les taxis travaillent dans un périmètre rétréci, c'est un territoire à l'échelle du quartier, c'est-à-dire que ces courtiers n'ont besoin que des taxis urbains de Grand-Tunis et ne travaillent pas à l'échelle du territoire.

Alors, la catégorie des taxis qui concernent l'intermédiation des courtiers de la location meublée des étrangers de court séjour sont les taxis individuels, tels que définis par la loi n°2004-33 de l'article 21: « *le taxi individuel, qui est un service de transport de personnes assuré à l'intérieur d'un périmètre de transport urbain au moyen d'une voiture équipée d'un taximètre permettant de déterminer le prix du voyage selon la pratique de la location indivise.* » D'ailleurs, cette réglementation confirme que l'intermédiation est réalisée par les taxis individuels puisqu'ils sont au sein du transport urbain. En fait, dans cette recherche d'intermédiation des courtiers vers les taxis, il y a des circuits garantis, auprès des taxis de l'aéroport par exemple, où les taxis sont en contact directe avec les étrangers.

Cette phase d'enquête permet de faire une nouvelle phase qui concerne les taxis et leurs relations avec la location meublée des étrangers de court séjour.

A Grand Tunis il existe un nombre important de taxis individuels ; 16307 autorisations pour des taxis individuels étaient délivrées au 31 décembre 2017.

Gouvernorat	Activité					Total
	Taxi individuel	Taxi collectif	Taxi touristique	Louage	Transport rural	
Tunis	9071	218	62	568	0	9919
Ben arous	2362	388	8	584	128	3470
Ariana	3116	202	9	350	84	3761
Manouba	1758	218	4	145	38	2163

Tableau 35 : autorisations de transport en commun non régulier des personnes au 31/12/2017

Source : Ministère du transport, 2017

Le terme 'louage' désigne en Tunisie un mode de transport collectif interrégional.

1.4.1.3 - Une offre majoritaire de location meublée autour des équipements de soins médicaux :

L'enquête auprès des agences immobilière a déjà mis en évidence que la demande de la location meublée provient surtout des maghrébins de voisinage venant de Lybie et d'Algérie. Les courtiers apportent les mêmes réponses. Ils ont précisé que pour la clientèle de location meublée, le motif de voyage est essentiellement pour faire des soins médicaux en Tunisie. La demande est pour des logements près des cliniques privées.

Extrait E.A.1 (cas 1): «honnêtement, surtout les gens des pays frontaliers, l'Algérie et la Libye. Tu m'as compris. Pour les européens, la majorité d'entre eux viennent à l'hôtel. Pourquoi, car les pays frontaliers savent que la Tunisie est un pays où il y a beaucoup de sécurité. Par exemple, un étranger vient de l'Europe, il ne connaît pas bien la Tunisie juste il a entendu que la Tunisie est un pays touristique, il préfère aller dans un lieu avec une garantie. Alors, il est allé dans un hôtel par le biais d'un autre type d'agence spécialiste en hôtellerie, en balade de loisir etc. En fait, ces agences prennent les services en charge.»

Thème 2 : Extrait E.A.1 (cas 2): «Comme je te l'ai déjà dit, l'étranger des pays frontaliers connaît bien la situation en Tunisie et il n'est pas gêné d'habiter dans un quartier populaire par exemple, et surtout il préfère être près des cliniques».

Thème 2 : Extrait E.A.2 (cas1): «ce sont des Algériens et des Libyens ; c'est rare de trouver un européen qui cherche ce type de location.»

Thème 2 : Extrait E.A.2 (cas2): «la majorité pour être soigné ; c'est rare de trouver un client de location meublée dans ces quartier qui vient se promener. Toujours leur but principal est de faire des soins médicaux ou des consultations chez des médecins et d'acheter des médicaments.».

Thème 2 : Extrait E.A.2 (cas3): «*De nos jours, on a eu une légère augmentation des voyageurs algériens et un peu de libyens. Mais avant la révolution, on travaillait plus avec les libyens qu'avec les algériens.*»

Cela montre que la cause de prolifération de la location meublée à des étrangers de courts séjours se trouve dans les soins médicaux.

Ces données incitent à se tourner du côté des chercheurs qui parlent du "tourisme dit de santé", mais est-ce vraiment du "tourisme de santé"? Cette notion est une notion imprécise dans le cas de la Tunisie pour Philippe Kerourio dans son document : "*le tourisme en Tunisie*" (Kerourio, 2015). Il a classifié le tourisme de santé en lien avec la thalassothérapie sans aucune précision s'il existe des patients-étrangers qui pratiquent des soins médicaux en dehors de la thalassothérapie : «*le tourisme de santé a fait l'objet d'investissements considérables et la Tunisie est devenue la deuxième destination thalassothérapeute du monde (derrière la France) avec 250 000 curistes par an dont 50% d'européens. Le pays comptait 28 centres en 2007 et 40 en 2008.* » (Kerourio, 2015, p. 22). En prenant ce point de vue, si on considère le domaine de la location meublée des patients-étrangers de court séjour sous le couvert du tourisme de santé on est loin de ces données puisque les enquêtes montrent qu'il existe une clientèle attirée par les soins médicaux dans les cliniques privées et qu'elle ne se limite pas à la seule thalassothérapie des hôtels.

Penchons-nous sur une autre étude de 2012 de Lotfi Boumediene sur "*le tourisme médical : un enjeu stratégique pour la Tunisie*" (BOUMEDIENE, 2012). L'auteur est passé du terme de 'tourisme de santé' à celui de 'tourisme médical'. Il le définit en s'appuyant sur Hottois et Missa, 2001 : «"*le tourisme médical* " se définit comme le déplacement dans un pays autre que celui de sa résidence habituelle pour s'y faire bénéficier d'un acte médical, le touriste dont le voyage est motivé par des soins médicaux. Ce dernier est défini comme étant un touriste médical ou patient international, dont le service offert est soit non disponible ou difficilement accessible dans son propre pays, soit pour des raisons de législation soit pour des raisons relatives à l'offre de soins (compétences, coût) (Hottois & Missa, 2001) » (BOUMEDIENE, 2012, p. 2)

S'exprimant dans les journées de l'entreprise de l'Institut arabe des chefs d'entreprise, cet auteur montre qu'il existe un type de voyage pour des fins de soins médicaux des étrangers hors de leur pays de résidence. Le problème ici est qu'il s'est appuyé sur la définition du tourisme médical considérant ce type de voyage sous le couvert du tourisme ; alors pourquoi introduire pour ce type de voyageur comme une autre condition de "patient international" ? Dans quelle mesure le patient international est-il un touriste ? Ne faudrait-il pas le considérer comme seulement un patient international de mobilité médicale ?

Revenons à cette aspect théorique en accord avec les chercheurs que nous avons adoptée dans cette étude, à savoir qu'on ne peut pas choisir une base théorique sur le seul concept du tourisme pour analyser le patient international de court séjour de la location meublée car nous ne disposons pas de données statistiques officielles, ni d'assez de constats ou d'assez d'études de recherches pour affirmer que le patient international est un touriste. Il faut donc passer du général au particulier pour théoriser ce phénomène et bien définir et distinguer les entités de ce modèle d'hébergement. Il nous semble préférable de distinguer les voyageurs par leur type de mobilité plutôt que par leur motif de voyage afin

de ne pas tomber dans les pièges de critique du choix de nos concept des normes de l'OMT où sont liés aux touristes les motifs de visite d'affaire, d'étude, de santé, de religion, et où cette norme a induit en erreur de nombreux chercheurs qui lient le tourisme à ces divers motifs par exemple, 'le tourisme d'affaire' et 'le tourisme de santé'.

Le concept ou le terme de tourisme d'affaire est critiqué par des chercheurs comme Violier pour qui le voyage d'affaire n'est pas du tourisme puisqu'il ignore les quatre modes de 'recréation' que sont le repos, la découverte, le jeu et le shopping.

«Au sein de cet ensemble, le temps libéré, le tourisme se distingue par la dimension de mobilité spatiale. C'est une pratique sociale qui se réalise à la fois hors du temps et hors de l'espace du quotidien. C'est pourquoi de notre point de vue l'expression de « tourisme d'affaires » est trompeuse et la réalité qu'elle recouvre doit être radicalement séparée du tourisme. En effet, les mobilités d'affaires sont, certes, des changements de place, mais ils s'inscrivent dans le travail.» (Violier, 2007b)

Virginie Chasles⁵² explique que le tourisme de santé, ou tourisme hospitalier, ou tourisme médical, est critiqué par des chercheurs comme KNAFOU et STOCK qui développent que ces motifs de voyage ne sont pas liés aux pratiques touristiques. *« Réflexion préliminaire (Rémy Knafou) La définition du "tourisme médical" rappelée d'emblée ici (Hottois & Missa, 2001), passée au crible d'une logique touristique, présente la particularité d'être à la fois trop extensive (puisque'elle range sous la bannière touristique des pratiques purement thérapeutiques qui n'ont plus rien à voir avec la sphère touristique) et trop restrictive, puisque'elle exclut les déplacements liés à la recherche du bien-être à l'intérieur des frontières nationales, comme les pratiques fondatrices du phénomène de cure. L'intérêt de cette définition ainsi doublement bornée est de mettre l'accent sur le ressort de cette mobilité, qui est d'exploiter un différentiel international de coût de soins et de se situer aux antipodes d'un déplacement tourné vers la recherche du plaisir, même si l'amélioration de la santé a en partage avec le tourisme la récréation qui est l'objectif fondamental du déplacement touristique (Knafou, Stock, 2003). Et c'est dans cette faille conceptuelle de la "recréation" que s'insinue dans un secteur touristique rompu à toutes les complaisances le "tourisme médical" aussi mal que durablement nommé. » (Chasles, 2011)*

Les réponses des enquêtés intermédiaires de courtage de la location meublée des étrangers de court séjour en Tunisie précisent que leur clientèle est majoritairement formée de patients étrangers des cliniques privées et qu'il est rare que ces personnes pratiquent des activités de loisir. (Voir thème 2 : Extrait E.A.2 (cas2))

Pour sa part, l'étude de Lotfi Boumediene précise que ce phénomène existe en Tunisie même s'il a placé ce domaine dans le cadre du tourisme médical. *« A l'exception des soins dentaires très prisés par les italiens en vacances dans le pays et des séances d'hémodialyse prises en charge par les tours opérateurs pour les insuffisants rénaux en vacances dans le pays et des soins de confort en thalassothérapie, les cliniques tunisiennes déclarent recevoir plus de 20 000 patients européens grâce à un lobbying par l'intermédiaire des tours opérateurs spécialisés dans le tourisme médical et au développement de site*

⁵² Virginie Chasles est maître de conférences en géographie à l'université Lyon-3 Jean Moulin. Ses travaux portent sur les inégalités sociales et environnementales de santé.

Internet de cliniques spécialisées en chirurgie esthétique. De plus, on estime à plus de 100 000 patients Libyens ayant reçu des soins en Tunisie rien qu'en 2011. Il semble que la Libye et en second lieu l'Algérie et la Mauritanie peuvent constituer des centres d'intérêt pour le tourisme médical ainsi que certains pays africains » (BOUMEDIENE, 2012, p. 11-12)

Les réponses des enquêtés correspondent bien aux réflexions de Rémy Knafou sur l'appellation de "tourisme médical". Alors, avançons dans notre cadre conceptuel à la recherche de la réalité de ce voyageur par les théories de l'habiter.

1.4.2 - Arbre de thématisation des acteurs d'intermédiaire du courtage de la location meublée :

Après, une analyse complète des réponses des enquêtés de l'intermédiaire de la location meublée par le courtage, la thématisation évolue ; au cours de l'analyse certains thèmes apparaissent et d'autres disparaissent. Nous avons gardé les thèmes majeurs car ils nous suggèrent un champ de réflexion approfondi que sont la demande de location meublée, le système d'intermédiation de la location meublée et la réglementation de la location meublée vue par les propriétaires et les courtiers. Nous avons négligé le thème de la période, de la localisation de la location meublée et du prix car leur rapport avec les autres thèmes est moins important ; ils ne permettent pas de faire des liaisons entre les résultats d'analyse et d'ouvrir la recherche.

Pour nous résumer, nous retirons deux enseignements. D'une part les constats et les résultats de la recherche de cette phase ont permis d'ouvrir le champ d'approfondissement de la recherche exploratoire vers une autre phase d'enquête auprès des acteurs du service de santé des étrangers ; nous n'avons pas rencontré des tours opérateurs spécifiques du service de soins médicaux des étrangers car ni l'Office du tourisme ni le ministère du commerce ni le ministère de santé n'ont voulu mettre cette information à notre disposition, soit parce qu'ils ne disposent pas de cette information, soit à cause du caractère confidentiel de cette information ; nous avons fait évoluer cette phase d'enquête auprès des acteurs de santé directement en contact avec les patients, c'est-à-dire les personnels des cliniques privées et les médecins. D'autre part nous avons mené une phase complémentaire de recherche exploratoire auprès des sous-acteurs d'intermédiation de courtage, les taxis individuels et les courtiers, pour comprendre leur fonctionnement avec la location meublée des étrangers de court séjour.

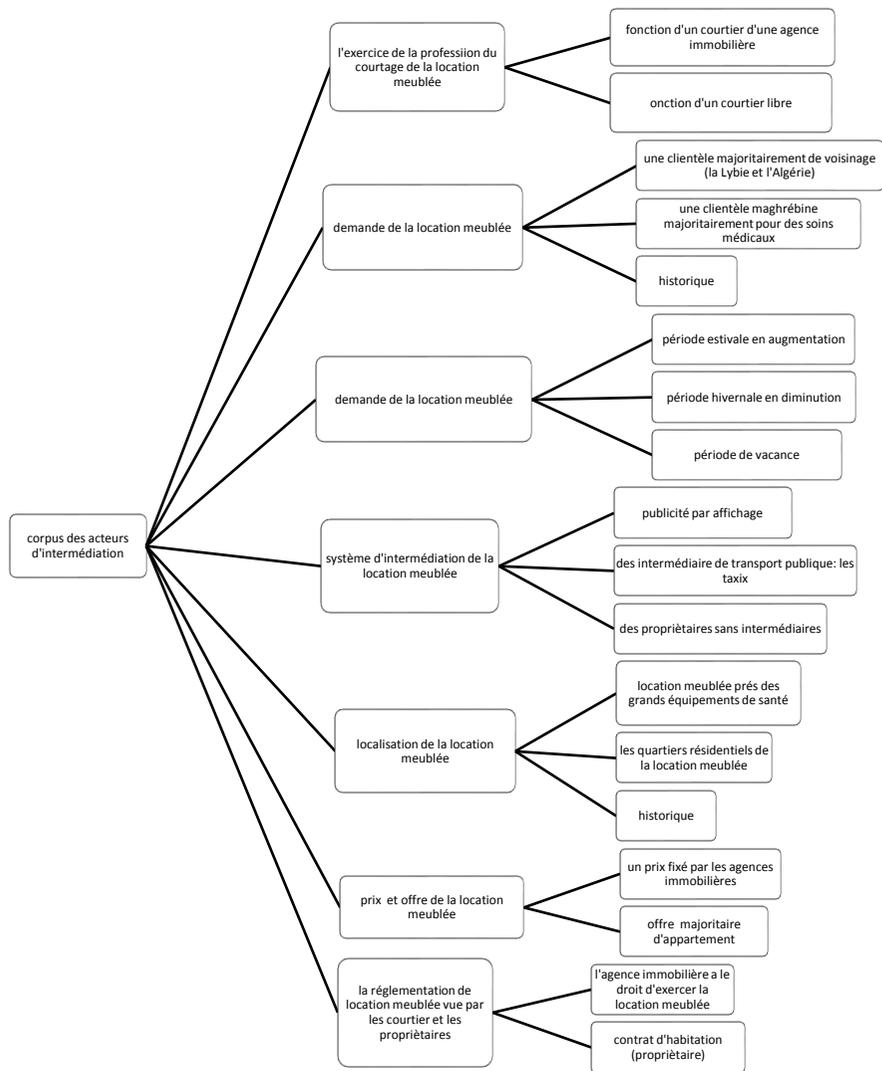


Figure 14 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de l'intermédiation de la location meublée

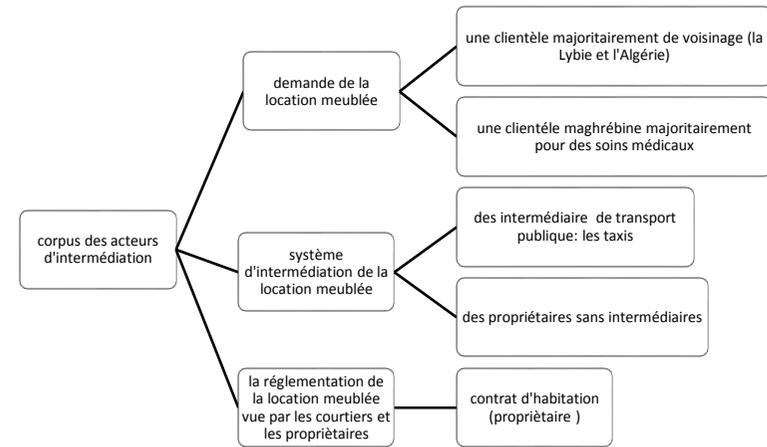


Figure 15 : arbre thématique final des acteurs de l'intermédiation de la location meublée

1.5 - Analyse thématique de la quatrième phase: les acteurs intermédiaires : les taxis individuels.

1.5.1 - Analyse thématique des acteurs sous-intermédiaires : les taxis individuels :

Après la collecte des réponses des entretiens auprès des acteurs intermédiation de courtage, nous avons mené la quatrième phase d'enquêtes en 2017-2018 concernant les acteurs sous-intermédiaires, les taxis individuels, dans le but d'approfondir les résultats de la troisième phase d'enquête par entretiens semi-directifs. Cette phase a porté sur l'interview d'un chauffeur de taxi, d'un groupe de chauffeurs de l'aéroport Tunis-Carthage et d'un syndicat de taxi. Nous avons réussi à faire ces entretiens après avoir obtenu l'autorisation verbale des policiers de chaque zone urbaine concernée.

Entretien	Statut socioprofessionnel	Organisme	Code	Date
Entretien 1	Anonyme	Ministère du transport : taxi individuel	E.A.1	2017-2018
Entretien 2	Groupe Anonyme	Ministère du transport : taxi individuel	E.A.2	2017-2018
Entretien 3	Président	Syndicat des taxis	E.A.3	2017-2018

Tableau 36 : critères des acteurs sous-intermédiaire : les taxis individuels de la location meublée des étrangers de court séjour

Après une retranscription traduite et une relecture du corpus, nous avons classifié six thèmes : intermédiation du taxi, relation de déplacement entre l'étranger et le taxi, relation de renseignement sur la location meublée entre l'étranger et le taxi, localisation de la location meublée, une majorité d'étrangers maghrébins qui cherchent une location meublée, domaine clandestin de risque. Ces thèmes ont été fondés sur les paroles d'acteurs interviewés (extraits de verbatim) en liaison avec les questions ouvertes de chaque guide d'entretien semi-directif. En plus de l'extraction des thèmes nous avons dégagé des sous thèmes tous en liaison avec l'ensemble des acteurs de cette phase.

- Le premier thème, l'intermédiation du taxi, relève d'un sous-thème « l'intermédiation par connaissance ».
- Le troisième thème, la relation de renseignement sur la location meublée entre l'étranger et le taxi, relève de trois sous-thèmes la « rareté auprès des européens », « relation de confiance » et « renseignement des maghrébins pour les locations meublées ».
- Le quatrième thème, la localisation de la location meublée, relève de deux sous-thèmes les « quartiers résidentiels » et le « prix de la nuit passée en location meublée ».

- Le cinquième thème, une majorité d'étrangers maghrébins qui cherchent une location meublée, relève de deux sous-thèmes « hôtel » et pour des « soins médicaux ».
- Le sixième thème, domaine clandestin de risque, relève d'un sous-thème « l'évasion et le déni ».

1.5.1.1 - Une demande directe par les voyageurs maghrébins :

Selon les chauffeurs de taxi, la location meublée est demandée en majorité par des voyageurs maghrébins qui viennent se faire soigner en Tunisie.

Thème 5 : Extrait E.A.3 (cas1): « Pour les locations meublées les clients sont majoritairement des clients arabes surtout les libyens et les algériens, c'est très rare de trouver des européens. ».

Les chauffeurs de taxi individuels ont de temps en temps le courage pour aborder ce domaine, mais la plus part du temps ils veulent rester en dehors de cette question et s'en tenir au cadre des réglementations du ministère du transport, nous rappelant leur rôle qui est de déplacer les gens sans avis sur les lieux d'hébergement touristique ou hors touristique. D'après les réponses des taxis, les voyageurs européens sont plus organisés, fixant la durée et le lieu d'hébergement de leur séjour avant de venir en Tunisie.

Thème 3 : Extrait E.A.2 (cas 1): « les européens c'est rare de demander des renseignements où ils peuvent passer leurs nuits de séjours ! Mais les maghrébins oui ! Mais ce n'est pas notre travail, ça ; ils viennent vers nous pour demander des services de navigation. »

Les réponses des chauffeurs de taxi individuel mettent en évidence, même indirectement, une relation entre le taxi et le voyageur, surtout maghrébin. Est-ce dû à une connivence entre les maghrébins et les tunisiens ou juste une question d'organisation, ou une question de confiance ? Nous n'avons pas pu aller plus loin avec les taxis individuels ; nous nous contenterons des informations recueillies tout en sachant bien que ce domaine est un domaine contrôlé par l'État et que les personnes interviewées craignaient des sanctions.

En 2013, Mounir Sahli a publié un ouvrage "révolutionner le tourisme tunisien: les raisons d'une descente aux enfers? Des balises pour s'en sortir" (Sahli, 2013). Il décrit ce domaine comme une 'jungle'. L'auteur est un ancien fonctionnaire du ministère des finances ; il aborde la location meublée et sa clientèle : « Ce mode d'hébergement est prisé par les clientèles locale et maghrébine ainsi que par les tunisiens résidents à l'étranger. Il constitue une jungle ou n'existe aucun critère d'identification ou de classement. Il est soumis aux mêmes règles régissant les locations de locaux ou les locaux d'habitation nus [...]» (Sahli, 2013, p. 70)

Notre enquête montre que la clientèle de la location meublée est majoritairement maghrébine. Nous savons que la diaspora tunisienne a majoritairement des résidences secondaires en Tunisie. Nous pensons que c'est pour cette raison que dans leurs réponses, les taxis ne parlent pas de ce genre de clients de la location meublée des étrangers de court séjour.

Alors pour aller plus loin nous avons essayé de consulter les statistiques tunisiennes de l'Office National de Tourisme Tunisien (ONTT) et de l'Institut National de la Statistique (INS) pour mesurer l'ampleur des entrées maghrébines dans le territoire tunisien par rapport aux autres populations, surtout celle des

européens. Nous avons étudié les données concernant les nuits passées en hôtel, seules données accessibles. Nous avons trouvé que les entrées maghrébines sont passées devant les entrées européennes en 2017 avec une différence de 2 193 .300 ; 3 881 700 voyageurs maghrébins contre 1 688 400 voyageurs européens (voir tableau 25).

	entrées			sorties		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Européens	1297.8	1409.2	1688.4	1258.9	1368.5	1613.4
Maghrébins	2765.9	2985.5	3881.7	2245.9	2587.8	3310.1
Nord-américains	23.3	24.2	31.0	21.9	22.8	28.5
Autres nationalités	114.8	106.8	141.6	100.6	92.2	120.1
Total	4201.8	4525.7	5742.7	3627.3	4071.3	5072.1

Tableau 37 : entrées et sorties des voyageurs non-résidents en milliers

Source : Tunisie en chiffre, 2018 (INS) et ministère de l'intérieur

On peut penser que la différence est très importante. Mais lorsqu'on consulte les statistiques des nuitées passées à l'hôtel, on trouve un écart dans l'autre sens ; il y a beaucoup plus d'européens qui dorment à l'hôtel que de maghrébins : en 2015 8 366 335 pour les européens contre 2 115 762 pour les maghrébins. L'explication ne résiderait-elle pas dans le recours à la location meublée ?

	2013	2014	2015
Européens	22 848 621	21 692 589	8 366 335
Maghrébins	1 884 552	2 063 576	2 115 762
Africains	106 624	108 595	83 711

Tableau 38 : nuitées globales d'hébergement touristique par nationalité

Source : tourisme en chiffre 2015, ONTT

En fait, cet écart de nombres confirme les propos des acteurs de sous intermédiaire, les taxis individuels, qui ont fait état de la recherche de location meublée de court séjour plus par des maghrébins que par des européens.

1.5.2 - Arbre de thématisation des acteurs de sous-intermédiation du courtage de la location meublée : les taxis individuels :

Une analyse finale a été réalisée à partir des sous -intermédiaires de la location meublée que sont les chauffeurs de taxi individuels qui ont complété les résultats des intermédiaires du courtage de la location meublée des étrangers de court séjour. En fait, ces résultats des réponses nous ont permis de saisir le circuit et l'origine de l'offre de la location meublée ainsi que la relation et la connaissance des voyageurs

de court séjour avec de ce domaine d'hébergement. Concrètement, au début de la démarche de la thématisation nous avons essayé de décrypter tous les corpus des interviewés et de créer le maximum de thèmes ; au cours de l'analyse et de la création des résultats, nous avons dégagé les thèmes de priorité et d'importance qui complètent et s'ajoutent aux résultats pour cette partie de recherche sur les acteurs de la location meublée. Cette méthode d'arbre thématique des acteurs de sous-intermédiation que sont les chauffeurs de taxi individuels résume l'évolution de l'organisation des idées par rapport à la réalité de l'étude sur les acteurs de cet habiter de court séjour de la location meublée.

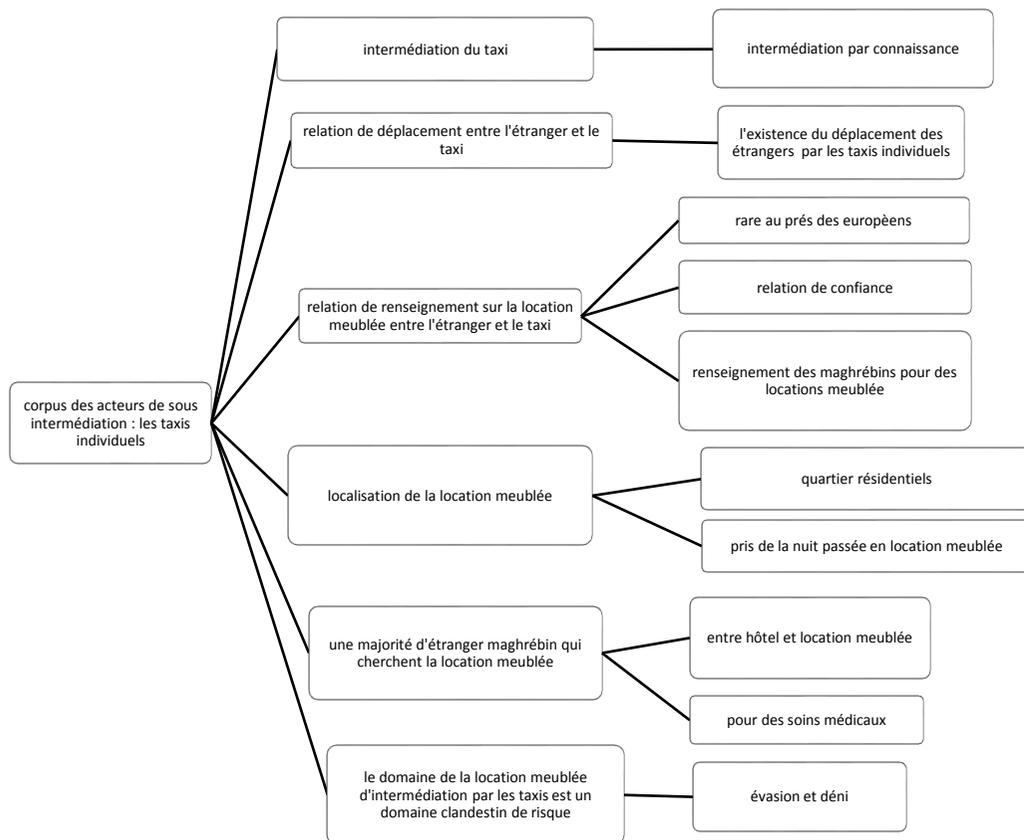


Figure 17 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de sous-intermédiation les taxis individuels

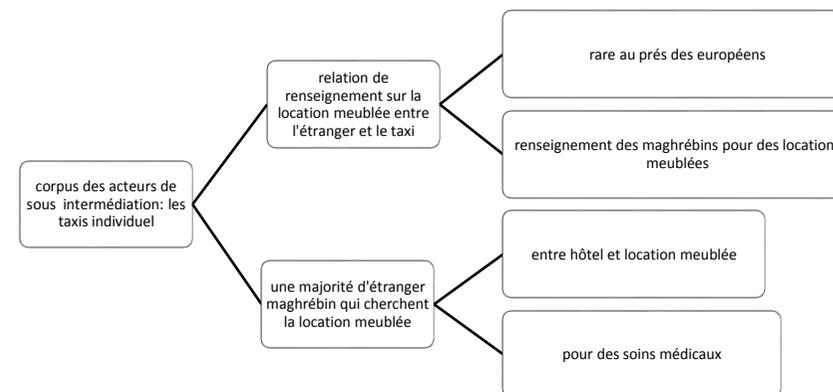


Figure 16 : arbre thématique final des acteurs du domaine de sous-intermédiation les taxis individuels

1.6 - Analyse thématique de la cinquième phase : les acteurs du service de santé :

1.6.1 - Analyse thématique des acteurs du service de santé des étrangers :

Comme nous l'avons déjà fait pour l'enquête sur les chauffeurs de taxi individuels, nous traitons les réponses des acteurs de service de santé avec les étrangers de court séjour en relation avec la location meublée.

Les entretiens de la cinquième phase ont été menés en 2017-2018 auprès d'employés de clinique, de médecins et de secrétaires de médecins.

Entretien	Statut socioprofessionnel	Organisme	Code	Date
Entretien 1	Anonyme	Clinique	E.A.1	2017-2018
Entretien 2	Médecin	Responsable des services de santé au consulat libyen en Tunisie	E.A.2	2017-2018
Entretien 3	Secrétaire	Cabinet médical d'esthétique du Dr. Taher Jmal	E.A.3	2017-2018
Entretien 4	Médecin	Responsable du laboratoire d'analyse médicale au centre médical la Soukra	E.A.4	2017-2018

Tableau 39 : critères des acteurs des services de santé des étrangers de court séjour

Après une transcription traduite du dialecte tunisien à la langue française et une relecture du corpus, nous avons tiré cinq thèmes : les conventions d'accueils des malades étrangers, voyage organisé surtout des patients européens (absence du domaine de la location meublée), voyage autonome des patients maghrébins (présence du domaine de la location meublée), localisation de la location meublée et manque de recensement statistique. Ces choix de thème ont été fondés sur les paroles d'acteurs interviewés (extraits de verbatim) en liaison avec les questions ouvertes de chaque guide d'entretien semi-directif.

En plus de l'extraction des thèmes, nous avons dégagé des sous thèmes tous en liaison avec l'ensemble des acteurs de cette phase :

- Le premier thème, conventions d'accueil des malades étrangers, relève de trois sous-thèmes les « conventions et les publicités avant et après la révolution », « condition politique », « historique ».
- Le deuxième thème, le voyage organisé des patients surtout européens (absence du domaine de la location) meublée), relève de quatre sous-thèmes « l'effectif minimal pour la chirurgie esthétique », des « agences d'intermédiation et d'organisation des malades étrangers », « convention avec les médecins » et « conventions avec les hôtels ».
- Le troisième thème, le voyage autonome des patients maghrébins (présence du domaine de la location meublée), relève de trois sous-thèmes « l'effectif important pour les soins médicaux dans tous les domaines », « indépendance du choix d'hébergement soit à l'hôtel soit en location meublée : une question de classe sociale et de budget » et « un domaine en difficulté après la révolution ».
- Le quatrième thème, la localisation de la location meublée, relève de deux sous-thèmes « location meublée autour des cliniques » et « location meublée dans des quartiers résidentiels ».
- Le cinquième thème, le manque de données statistiques, relève d'un sous-thème la « confidentialité de la statistique de l'effectif des patients étrangers par les cliniques ».

1.6.1.1 - La "massification" des patients étrangers en Tunisie : un ensemble de conventions :

Selon les réponses des interviewés, la Tunisie a connu des conventions d'exportation des services de santé des pays européens et des pays de voisinage (maghrébins) depuis les années 90.

En revenant aux textes réglementaires, nous avons trouvé que l'encadrement réglementaire sur les sociétés privées de santé qui accueillent des patients étrangers est approuvé en 2001 dans le Journal Officiel de la République Tunisienne (JORT) : loi n°2001-94 du 7 août 2001, relative aux établissements de santé prêtant la totalité de leurs services au profit des non-résidents. Cette loi ne s'applique que pour les établissements privés car en Tunisie les établissements de santé publics sont réservés exclusivement aux résidents.

«Article premier: cette loi s'applique aux établissements privés de santé qui prêtent la totalité de leurs services au profit des non-résidents au regard des lois et règlement d'échange»

«Article 3: les établissements visés par la présente loi peuvent exercer leurs activités en qualité de résident ou non résident. Ils sont considérés comme non résident lorsque leur capital est détenu par des non-résidents tunisiens ou étrangers et est souscrit au moyen d'une importation de devises convertibles au moins égale à 66% du capital»

Le rapport sur "le droit de la santé en Tunisie" de l'association Tunisienne de Défense du droit à la santé dans son introduction sur l'historique du système de santé en Tunisie indique que les années 90 ont connu une transition du système étatique de service de santé vers un système de privatisation : « la troisième évolution majeure est marquée par le développement accéléré du secteur privé et la réforme hospitalière de 1991, initiée et financée par un prêt de la Banque Mondiale. Le secteur privé, tant

ambulatoire qu'hospitalier, a connu un développement important. Le nombre de lits hospitaliers privés a été multiplié par 5, passant à près de 5 000 aujourd'hui, le nombre de cabinets de médecins de libre pratique est passé de 1 500 à près de 7 500 aujourd'hui. » (Belhaj et al., 2016, p. 14)

Cette transition du système totalement étatique à un système de privatisation a engendré des évolutions dans le domaine de la santé tunisienne et des ouvertures d'échange hors du périmètre du pays. Cette ouverture sur l'autre a placé la Tunisie au 11^{ème} rang des pays en voie de développement. Après les États Unis, la République Tchèque, la Turquie, la Belgique, le Mexique, la Thaïlande, l'Italie, le Canada et Corée du Sud et avant la Hongrie, le Brésil, la Grèce et la Slovénie d'une croissance annuelle entre 2003-2010 de 20.8% et sa part d'exportation mondiale est de 0.70% en 2010 d'après le rapport de l'AfDB en 2013. (Lautier, 2013).

Exportations de services de santé	millions USD	Croissance annuelle 2003-2010	Part des exportations mondiales
Etats-Unis	2876	+ 9%	24,44%
Rep Tchèque	612	+ 26,6 %	5,20 %
Turquie	369	+ 11,8 %	3,14 %
Belgique	345	- 1,2 %	2,94 %
Mexique	289	+ 7,8 %	2,46 %
Thaïlande	233	NA	1,98 %
Italie	182	0 %	1,55 %
Canada	136	+ 9%	1,16 %
Croatie	130	+ 9,8 %	1,10 %
Corée du Sud	89	NA	0,76 %
Tunisie	82	+ 20,8 %	0,70 %
Hongrie	79	NA	0,67 %
Brésil	42	+ 25,2 %	0,35 %
Grèce	39	-5,6 %	0,34 %
Slovénie	32	+ 13,9 %	0,27 %
Total	5536	Ns	47,05 %

Tableau 40 : les 15 principaux exportateurs de services de santé en 2010 (déclarés)

Source: FMI et AfDB

Un document de l'AFD⁵³ présente une étude d'enquête réalisée par Marc Lautier en 2005 sur l'exportation du service de santé en Tunisie "*les exportations des services de santé des pays en développement : le cas tunisien*". Cette enquête porte sur les cliniques privées dans presque toutes les régions tunisiennes : Tunis, Nord-Est (Bizerte, Nabeul), Nord-Ouest (Jendouba, le Kef), Centre-Est (Sousse, Sfax), Centre-Ouest, Sud -Est (Gabes, Tataouine) et le Sud-Ouest. On note une importante concentration des cliniques sur Grand-Tunis puisque cette région concentre plus de la moitié de la capacité nationale 55% (Lautier, 2005). Cette enquête livre la part prépondérante des patients libyens qui sont presque dix fois plus importants que les patients algériens, européens ou autres. Ils représentent 80% des patients étrangers en Tunisie.

⁵³ AFD : Agence Française de Développement

	Total	Libyens	Algériens	Européens	Autres étrangers
Nombre de patients	42 211	34 034	1 320	4 484	2 373
CA export en :					
millions DT	27,67	22,35	0,84	2,80	1,68
millions USD*	22,14	17,88	0,67	2,24	1,34
CA export / CA total (en %)	24,14	19,5	0,7	2,4	1,5

*1 DT = 0,8 USD.

Tableau 41 : exportation des services de santé des cliniques

Source : enquête de terrain, Marc Lautier, AFD, 2005

Cette étude souligne "le boom" de la clientèle Libyenne en Tunisie pendant les années 2000 que les interviewés ont expliqué par les conventions passées entre la Libye et la Tunisie pour transférer les malades Libyens vers la Tunisie à cause de la diminution des capacités libyennes engendrée par la situation politique locale, les relations avec l'occident, la sanction de blocus d'échanges économiques mondiaux qui se sont ajoutées à une situation d'infrastructure de santé médiocre.

Thème 1 : Extrait E.A.1 (cas1) : «*En 1992, l'embargo a commencé sur la Lybie. Avec cette situation ils ont commencé à souffrir au niveau de la santé. A la même époque, Mr PALO Jean était en Lybie pour contacter le Ministre libyen de la santé. Il a voulu ramener des malades libyens vers la Tunisie. Avant l'embargo, les malades libyens voyagent en Grande Bretagne, en France et en Allemagne pour être soignés ; avec l'embargo toute la mobilité s'est arrêtée. Ils ne pouvaient plus fréquenter le monde occidental. Alors, ils ont exploité l'occasion proposée par Mr. PALO et ils ont fait une photographie du Mr. PALO Jean près du président EL GATHEFI dans une conférence de presse. Et bien sûr que le président EL GATHEFI a accepté que ses malades libyens fréquentent la Tunisie car l'occident n'acceptait pas ces malades. A cette époque, le régime tunisien était sous le président BEN ALI qui avait de bonnes relations avec la Libye contre ce qu'il a été le cas avec le régime tunisien du président HABIB BORGUIBA. Et aussi à cette époque, le président GATHEFI a voulu nouer des bonnes relations avec la Tunisie. Donc il a donné des ordres pour que ses malades libyens puissent être soignés à la clinique d'EL MANAR I.*»

Aujourd'hui, après la révolution tunisienne et la révolution libyenne, cette situation a évolué ; il y a eu beaucoup de blessés en Libye et l'infrastructure de santé détruite. Alors l'échange n'est plus comme avant en Tunisie ; il y a eu des changements et de nouvelles conventions qui encadrent le cas des blessés. Certes, la clientèle algérienne et européenne est constante avec un rythme 'sans massification' mais qui a suivi la situation politique de sécurité en Tunisie. En effet, la massification de la clientèle des étrangers malades vers la Tunisie suit le cours des situations politiques des pays voisins ainsi que l'offre et la qualité des soins médicaux en Tunisie car la Tunisie est connue mondialement pour ces compétences médicales privées. Hélas, après le boom libyen des dix années 2000-2010, la Tunisie souffre aujourd'hui d'un déclin depuis les événements des révolutions.

Il est utile d'ajouter la remarque suivante : les conventions entre les cliniques privées et les pays de transfert des malades ainsi que les statistiques des effectifs des patients étrangers sont aujourd'hui

confidentielles ; elles ne sont pas accessibles au public. Cette difficulté du monopole de l'information font que le chercheur se situe plus dans le qualitatif que dans le quantitatif !

1.6.1.2 - La différence entre le voyage organisé des patients européens et le voyage indépendant des patients maghrébins :

Les réponses des acteurs du service de la santé des étrangers ont montré que le patient européen est un patient qui recherche une spécialité spécifique qui coutera moins cher que dans son pays, c'est la chirurgie esthétique.

Thème 2 : Extrait E.A.1 (cas 1): *«Les malades européens qui viennent en Tunisie c'est juste pour une seule spécialité médicale, c'est la chirurgie esthétique. Pourquoi viennent-ils chercher de la chirurgie esthétique ? C'est la seule spécialité médicale non remboursée dans leurs pays. Par exemple, en France, la chirurgie esthétique est non remboursée. Ces clients-là viennent par l'intermédiaire d'agences. Il y a des agences en France et des agences européennes qui font des conventions avec des médecins ciblés. Je cite, par exemple, le docteur EJMAL Taher qui est un chirurgien esthétique reconnu à l'échelle mondiale, le docteur EL KOTTI Bouraoui et le docteur BELKHOUSA. C'est-à-dire, il y a des docteurs célèbres à l'échelle mondiale qui ont des clients européens par ces agences-là. Ces agences prennent tous les services en charge et généralement les clients payent l'agence et, après, l'agence paie le médecin.»*

« La Tunisie semble bien placée dans les services de soins esthétiques, de bien-être et de confort (Boumediene, 2012) » (Rouland et al., 2016). De son côté, Lotfi Boumediene écrit qu'«un sondage d'opinion CSA⁵⁴ montre qu'un européen sur deux serait prêt à se déplacer pour bénéficier de soins dans une ville ou un pays éloigné si la sécurité sociale autorise le remboursement des soins pratiqués à l'étrangers. Les coûts en Europe de l'Ouest, variables selon les pathologies et les pays, sont généralement estimés au double de ceux pratiqués en Tunisie » (BOUMEDIENE, 2012, p. 11).

Selon l'étude menée par la Banque Africaine de développement et Marc Lautier, le prix des opérations chirurgicales en Tunisie varie de 900 jusqu'à 3 000 dollars ; la Tunisie est le pays le moins cher après la Thaïlande.

⁵⁴ CSA : le Conseil Supérieur de l'Audiovisuel (France)

	Prothèse de la hanche	Prothèse du genou	Opération de la cataracte	Rhinoplastie	Réduction mammaire
Etats-Unis	43000	40000	1500-2500	6000	5000
Royaume-Uni	14000	16000-17000	4500	6000	8500
France	8000-10000	7500-9000	2300-3300	3000-5000	4000-6000
Hongrie	-	-	-	1600-2200	-
Tunisie	3000	3500-4000	900-1000	2300-3000	3000-3500
Turquie	7000	7500	1500	3500	4000
Thaïlande	12000	10000	-	1200	2900
Inde	8000-10000	8000-9000	1000-1500	1500-2500	2000-3000

Tableau 42 : couts internationaux comparés des soins (\$)

Source: interviews, medical tourism guide, AFD, 2013

Les réponses indiquent que le système des patients européens est organisé par des agences de voyage de santé entre la Tunisie et l'Europe. Ces agences, principalement pour la chirurgie esthétique, sont des agences de voyage agréées par l'Office National de Tourisme Tunisien (ONTT) de licence A d'un minimum du capital fixé par le cahier de charge de 100 000 dinars. Ni le ministère du tourisme ni celui de la santé n'ont voulu communiquer de données chiffrées exactes. Alors on ne connaît pas exactement l'ampleur de ces agences bien qu'elles se situent dans un cadre réglementaire, officiel et adopté par le ministère du tourisme tunisien. Ces agences de voyage publient des offres de soins médicaux et ne proposent que des hôtels classifiés par l'Office National du Tourisme. Alors c'est pour cela le patient européen est organisé car il réserve par des agences de voyage dans les normes officielles de qualité d'accueil des étrangers. Par exemple, sur des sites Internet comme Estetika Tour, Med Espoir, Medical Travel, Cosmetica travel on trouve une plateforme qui fournit l'organisation du voyage par la disposition des hôtels, les cliniques en convention avec cette agence de voyage, les interventions et les tarifs. Au contraire, selon les réponses des interviewés des services de la santé des étrangers, les patients maghrébins sont totalement autonomes et gèrent leurs séjours de soins médicaux en indépendance complète : ils prennent eux-mêmes les rendez-vous chez les médecins, ils réservent les hôtels les moins chers, mais surtout ils recherchent la location meublée pour des étrangers de court séjour aux alentours des cliniques privées ; venant en famille, ils recherchent les conditions les plus économiques entre le coût des opérations et le coût du logement.

Les réponses des interviewés présentent une autre clientèle en dehors des patients européens ou maghrébins, ce sont les africains. On a vu s'établir des conventions entre la Tunisie et certains pays d'Afrique et arriver des agences de voyage de santé entre la Tunisie et l'Afrique. Dans ce contexte, on retrouve une organisation planifiée automatiquement dans des hôtels.

Extrait E.A.4 (cas 1): «Parallèlement à ça, il a eu aussi des compagnies privées de rabatement sanitaire et d'autres de soins notamment les africains, la SMIDI et une autre Africa-assistance. Pourquoi ? Pour les africains c'est une excellente opportunité de venir en Tunisie. S'ils vont en Europe il faut un visa et ça coûte trop cher. C'est pour cela ils viennent ici c'est plus rapide et c'est moins cher. En fait, cette organisation là c'est la meilleure solution.»

Finalement, les acteurs de santé, médecins, cliniques n'ont aucune intermédiation dans la location meublée puisqu'ils n'assurent pas la responsabilité de l'hébergement des patients. En fait, c'est le patient étranger qui est le responsable de son choix d'hébergement. Il le fait soit par le biais des agences de voyage spécialisées dans l'offre de services de santé qui favorisent l'intermédiation globale d'un voyage organisé par les contacts entre lieu d'accueil, déplacements, clinique, ou soit indépendamment des agences de voyage ; le patient prend alors toute sa responsabilité de contact des médecins et des hébergeurs et en général ils choisissent les locations meublées de court séjours .

1.6.2 - Arbre de thématisation des acteurs du service de santé :

Nous arrivons à la fin de l'analyse thématique. Avec les acteurs du service de santé des étrangers nous avons complété les résultats des intermédiaires du courtage de la location meublée des étrangers de court séjour. Les résultats obtenus ont donné une idée sur le fonctionnement du patient étranger, la relation entre les acteurs de santé et le malade étranger et la relation entre les acteurs du service de santé et la location meublée. Au début de la démarche de thématisation, nous avons essayé de présenter tous les corpus des interviewés et de créer le maximum de thèmes ; au cours de l'analyse et de la création des résultats, nous avons trouvé des thèmes plus importants que d'autres qui ont permis d'ajouter des résultats pertinents à cette partie de la recherche sur les acteurs de la location meublée. Cette méthode d'arbre thématique des acteurs du service de santé des patients étrangers nous résume la modification de l'organisation des idées par rapport aux interactions des réponses des interviewés.

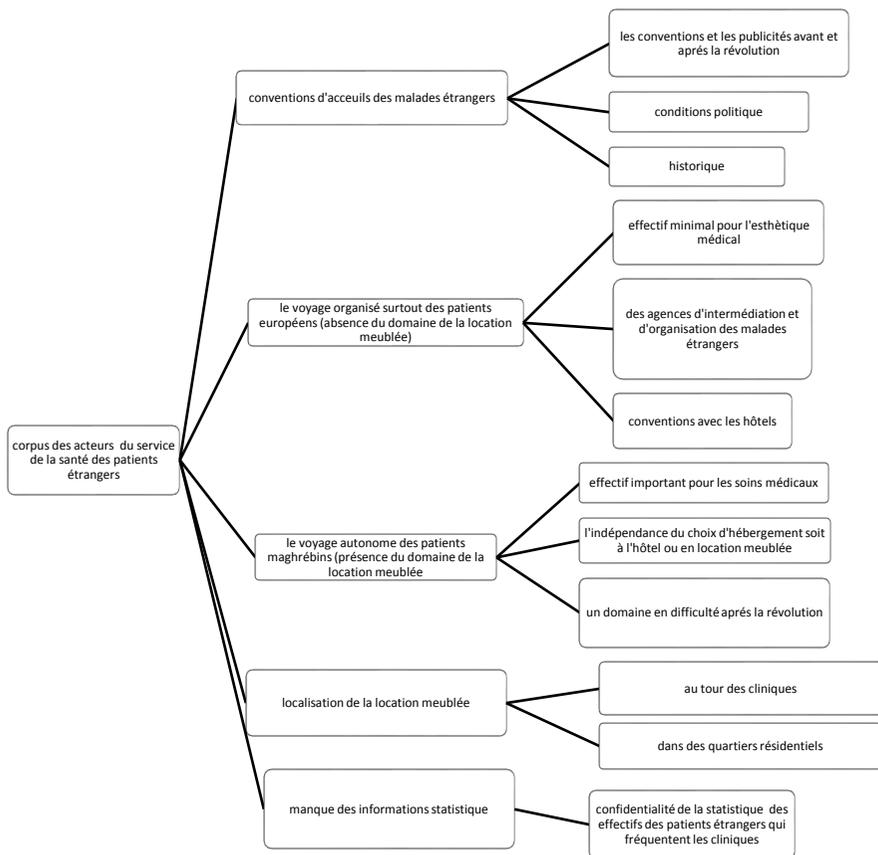


Figure 18 : arbre thématique initial des acteurs du service de santé des étrangers

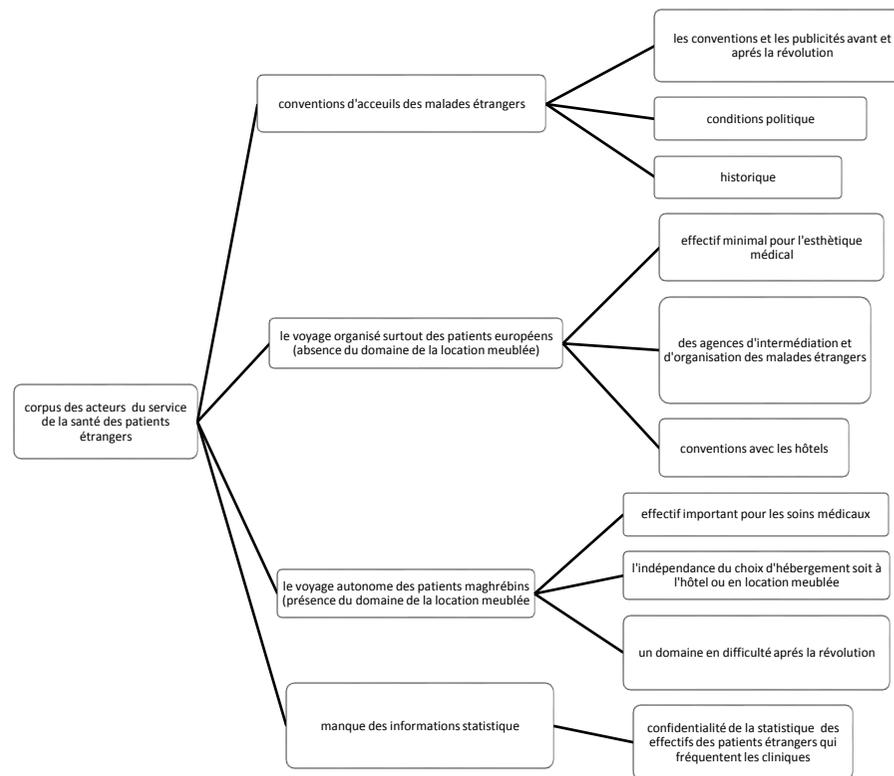


Figure 19 : arbre thématique final des acteurs du service de santé des étrangers

Conclusion chapitre 1 :

En conclusion, les cinq phases d'enquête sur les acteurs de la location meublée nous ont donné des résultats pertinents sur le fait que la location meublée pour les courts séjours fait appel en Tunisie à tout un système d'acteurs. "Le boom" d'exportation du service de la santé des étrangers vers la Tunisie avec des conventions est la cause principale de la promotion de la location meublée. Le séjour de ce patient étranger est de deux type, soit organisé soit autonome. Ces deux types de voyage comprennent un qui est officiel par l'intermédiation des agences de voyage de santé et un autre qui est indépendant avec la recherche par les patients des contacts d'hébergements (locations meublées ou hôtels) et de service de santé (médecins ou cliniques). Les résultats de la cinquième phase de l'étude permettent de remarquer que le ministère du tourisme gère ce domaine conjointement avec le ministère de la santé par le biais des agences de voyage de santé. Cette plateforme d'organisation est recherchée en majorité par la clientèle européenne et elle n'est en convention qu'avec des hôtels. Hélas, le ministère de tourisme n'a pas pris en considération aucune activité de la location meublée des étrangers de court séjour par les agences immobilière qui eux sont en relation avec le ministère du commerce. Ce résultat est détaillé dans la deuxième phase des acteurs de l'immobilier de la location meublée.

Est-ce que l'adoption de la location meublée par les trois ministères du tourisme, du commerce et de la santé présente un avenir pour les agences de voyage de santé ? Le ministère du tourisme ne classe la location meublée officielle hors-hôtel que pour les maisons d'hôte, les gîtes ruraux et les appartements-hôtel. Est-ce qu'elle peut classer la location meublée pour les agences de voyage de santé et les agences immobilière pour une offre organisée hors-hôtel ? En outre, cette activité de la location meublée des étrangers de court séjour touche essentiellement les patients maghrébins, surtout libyens comme l'ont expliqué les acteurs de courtage et les acteurs du service de santé des étrangers dans la troisième phase et la cinquième phase d'enquête. Ce patient maghrébin est autonome dans ses déplacements. Cette autonomie lui a permis de rencontrer les personnels du transport public individuel tunisien (les taxis individuels) pour se faciliter le séjour et demander où il peut passer ses nuits près des cliniques. Remarquons que le ministère du transport et le ministère du tourisme ont organisé et réglementé les taxis touristiques reconnaissables par leur couleur spécifique. Il est curieux que cette catégorie soit totalement absente dans les réponses des acteurs de la location meublée des étrangers de court séjour. Le rejet des ministères du commerce et du tourisme de prendre en considération la location meublée a engendré des conséquences d'activités non réglementées, surtout les activités de courtage des agences immobilières ; l'adoption de ce domaine par le ministère de l'intérieur permettrait d'encadrer la sécurité entre l'étrangers et le citoyen.

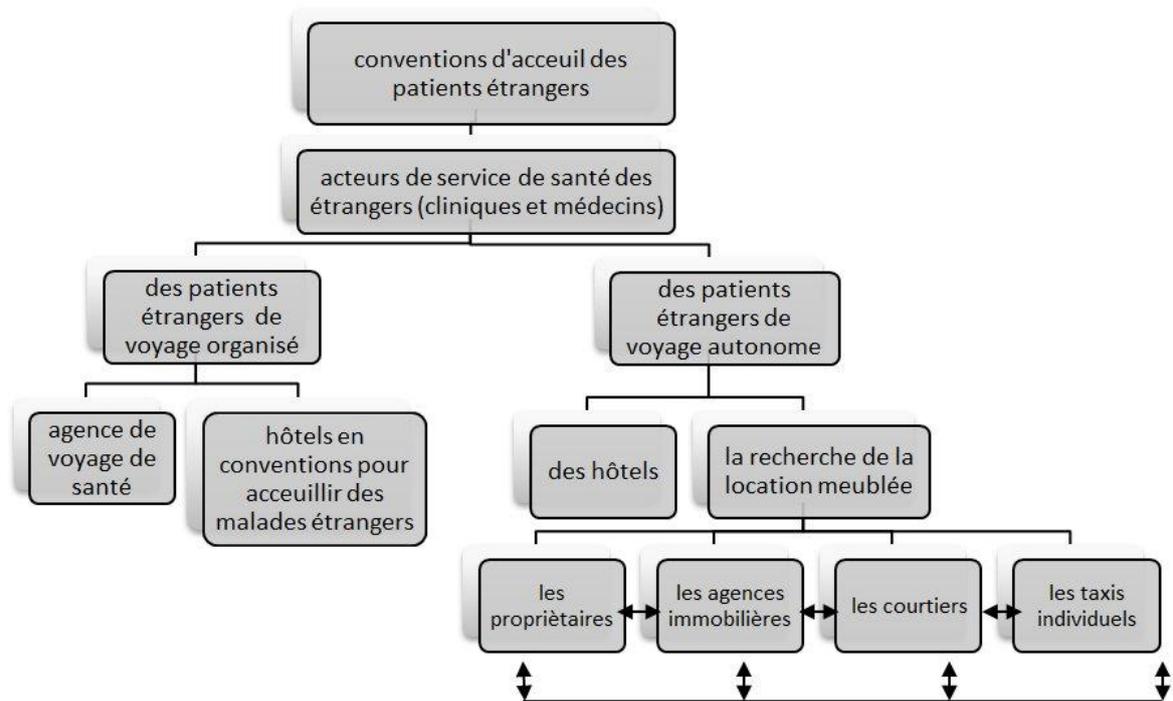


Figure 20 : le système des acteurs d'accueil des patients étrangers pour la location meublée

En plus des acteurs de l'accueil des patients étrangers de court séjour, il faut s'intéresser à la géographie de cet habiter mobile de la location meublée. Nous allons ajouter "l'espace" c'est-à-dire la relation de l'habiter mobile de la location meublée et son lieu ; nous aurons recours aux théories de « faire avec l'espace une condition de la géographie des théories de l'habiter » ce qui nous renvoie à la première partie conceptuelle, chapitre 3. On a remarqué dans les analyses thématiques initiales des cinq phases d'enquête que les interviewés localisent la location meublée aux alentours des cliniques dans des quartiers résidentiels de Grand Tunis. Alors, un deuxième chapitre est nécessaire pour continuer cette partie concernant le contexte de la location meublée de cet habiter des étrangers en mouvement et sa relation avec son espace.

Chapitre 2 : le contexte spatial : l'espace de la location meublée de l'habiter étranger de court séjour par rapport aux résultats des entretiens semi-directifs.

Chapitre 2 : le contexte spatial : l'espace de la location meublée de l'habiter étranger de court séjour par rapport aux résultats des entretiens semi-directifs.

Introduction chapitre 2 :

Dans le présent chapitre, nous ne nous prononçons ni pour ni contre l'opinion de Heidegger présentée dans la partie conceptuelle précédemment développée. Nous revenons à l'ontologie de l'habiter et son espace car il va produire l'ontologie géographique de cet habiter étranger de la location meublée de court séjour. En fait, nous sommes dans une démarche initiale d'appréhender l'espace de l'habiter étranger mobile sans rentrer pour le moment dans les détails de ses pratiques telles que définies par la géographie française des théories de l'habiter. Certes, nous ne sommes pas opposés au courant pragmatiste. Nous avons présenté les théories de l'habiter à la française, habiter c'est faire avec l'espace par l'étude des pratiques (Lazarotti, 2013). Nous allons utiliser la vision pragmatique de l'école française pour expliquer l'habiter par ses pratiques ; nous articulerons ainsi tous les courants de pensée. Nous sommes pour le moment dans la compréhension de l'habiter étranger de la location meublée de court séjour en observant les acteurs de ce domaine et son espace général. Nous nous appuyons sur la réflexion d'André-Frédéric Hoyaux : *«S'il faut comprendre que l'être est au monde, non pas dans le monde, qu'il n'est ni importé ni exporté à l'intérieur d'un monde, c'est parce qu'il séjourne auprès des choses et avec autrui et c'est ce séjour qui met à portée ces choses et ces êtres, — en tant que l'être-au-monde s'y relie — et qui configure son monde, ses multiples territoires qui le composent. Mais ce séjour ouvre également à une compréhension de la constitution ontologique de l'être-là. Car ce séjour découvre autant la fonctionnalité de l'habiter que la symbolique de celui-ci. Séjourner, pour l'être-là qui est au monde, c'est être et demeurer, c'est se comprendre par la portée de ce qu'il construit (physiquement par le bâtir notamment, mais aussi, symboliquement, par la construction même de ses territoires) et se comprendre par la prise en compte du là où il est, en tant que ce là ouvre à la construction de son monde, de même qu'il précise la nécessité que ce monde advienne en tant que réalité construite. Pour Heidegger : «le rapport de l'homme à des lieux et, par des lieux, à des espaces réside dans l'habitation. La relation de l'homme et de l'espace n'est rien d'autre que l'habitation pensée dans son être» (Heidegger, [1954] 1958, 188). De ce fait, la question de l'espace ne peut être distinguée de la question ontologique de l'être. Mais cette question ontologique doit être entendue dans la double acception de l'être de l'espace et de l'espace de l'être.» (Hoyaux, 2002, p. 15)*

Selon les résultats de l'enquête exploratoire par entretiens semi-directifs, l'espace principal de cet habiter étranger de la location meublée de court séjour est essentiellement l'espace de service de santé privé.

L'enquête de Marc Lautier en 2003 (Lautier, 2005, p. 52) établit que cet espace est l'important parc des cliniques privées qui, à l'échelle nationale, est concentré en premier lieu à Grand Tunis. Ce constat est intéressant pour cette étude et consolide le choix de notre enquête à Grand Tunis et on peut en attendre

des résultats pertinents ; en même temps, on peut penser que c'est prévisible car Tunis est la capitale de la Tunisie où le secteur des services est plus important que dans les autres métropoles à cause de la concentration de la population.

Avec les remarques que nous venons d'exposer, ce chapitre complète contextuellement le chapitre des acteurs de la location meublée des patients étrangers de court séjour en ce qui concerne "l'espace". Cela se fera en premier, par l'encadrement des terrains de la location meublée des étrangers de courts séjour à Grand Tunis par rapport aux acteurs interviewés, en deuxième, par l'état du parc logement à Grand Tunis, en troisième, par l'encadrement du parc touristique des hôtels et des hébergements touristique hors hôtels officiellement classés par l'ONTT pour la location meublée des étrangers de court séjour, et finalement par la localisation du service de santé des étrangers par rapport aux parcs de la location meublée de court séjour.

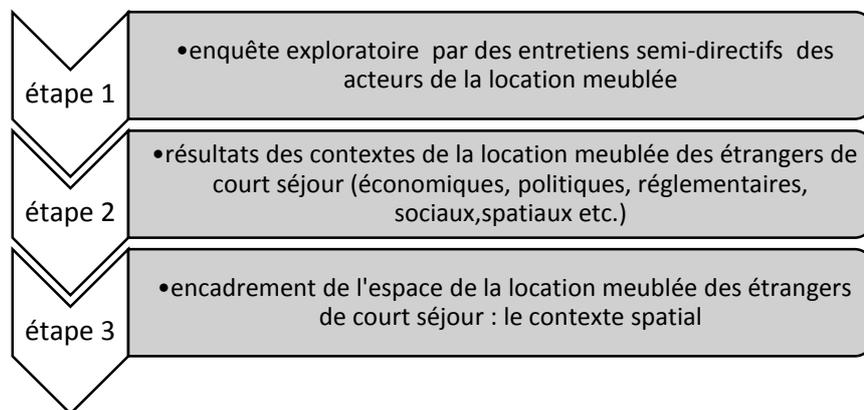


Schéma 2 : Etude exploratoire géographique de la location meublée des étrangers de court séjour

Le contexte de la location meublée des étrangers en court séjour :

2.1 - Encadrement des espaces de la location meublée des étrangers de court séjour à Grand Tunis par rapport aux acteurs interviewés :

En fait, des cinq phases d'enquête par entretiens semi-directifs des acteurs de la location meublée nous avons essayé de tirer la localisation spatiale de la location meublée des étrangers de court séjour à Grand -Tunis. Nous avons eu recours à l'analyse thématique initiale où nous avons remarqué que la question de la localisation de ce domaine de la location meublée est abordée par tous les acteurs.

	Thème abordé	Verbatim
De la phase 1: les acteurs du tourisme		
	Le niveau de l'ampleur à Grand Tunis	<u>Extrait E.A.1 (cas 1):</u> « Il y a quelques maisons dans les médinas mais il n'y en a pas beaucoup. Il y en a deux ou trois à la médina de Tunis»
De la phase 2: les acteurs de l'immobilier		
	Offre dans les quartiers résidentiels de Grand Tunis	<u>Extrait E.A.1 (cas 1):</u> «Moi j'investis dans les quartiers d'El Menzeh et les quartiers du Lac».
De la phase 3 : les acteurs intermédiaires de courtage		
	Près des grands équipements de santé	<u>Extrait E.A.1 (cas 1):</u> «dans toutes les zones où se trouvent des grands équipements de santé où se trouvent les cliniques, même à Sfax.» <u>Extrait E.A.1 (cas 2):</u> «on a le quartier ENNASER, LAAOUINA, EL MARSA et EL MANAR. Tu sais ces quartiers on peut dire qu'ils sont des quartiers chics à Tunis»
	Les quartiers résidentiels de la location meublée historique	<u>Extrait E.A.2 (cas1):</u> «quartier des Berges du Lac, ENNASER, EL MANAR et la Cité des sciences..» <u>Extrait E.A.2 (cas2):</u> «En 2010, la location a commencé à El MANAR et à ENNASER après les Berges du lac 2 et après la Cité des sciences qui est la plus nouvelle. Le quartier des Berges du lac à peu près a commencé à partir de 2014 et la Cité des sciences à peu près en 2015. » <u>Extrait E.A.2 (cas2):</u> «ces quartiers sont anciens, ils ont commencé avec le quartier d'EL MANAR et ENNASER. »
De la quatrième phase : les acteurs sous-intermédiaires : les taxis individuels		
	Quartiers résidentiels	<u>Extrait E.A.1 (cas 1):</u> «je vais vous expliquer, pour les comités libyens ils ont une convention avec trois hôtels qui sont Palace, Mouradi (Carthage Talasso) et Golden Tulipe. Pour les locations meublées ils sont localisés à El Manar, Ennaser, Laaouina, Ain Zauouane et Lac2. Les mauritaniens sont hébergés dans des locations meublées à Ennaser pour la classe supérieure et pour la classe moyenne ils sont dans les quartiers d'Ettahrir El Oloui. Les algériens fréquentent deux hôtels pas trop chers au centre-ville de Tunis qui sont les hôtels de Bab el Falla et Bab Dzira. Pour la location meublée c'est surtout à El Manar et quartier El Khathra.

		<i>Les africains sont dans des locations meublées à Ennaser car il y a beaucoup d'accueillants pour les africains même pour les mauritaniens de classe supérieure. »»</i>
	Prix de la nuit passée en location meublée	<i>Extrait E.A.3 (cas1): «je connais des quartiers El Manar où la location est entre 60 et 80 dinars la nuit, le lac est entre 120 et 150 dinars et Ennaser 60 et 80 dinars la nuit.»</i>
De la cinquième phase : les acteurs du service de la santé des étrangers		
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Autour des cliniques ➤ Quartiers résidentiels 	<p><i>Extrait E.A.1 (cas 1):«On peut dire que 5% des libyens fréquentent les hôtels mais 95% des libyens malades préfèrent habiter à côté des cliniques. C'est pour cela qu'il existe dans le quartier d'EL MANAR des appartements meublés en location. Je peux te dire que c'est le plus important quartier. Après le quartier d'EL MANAR il y a le quartier d'ENNASER, après LES BERGES DU LAC, après AIN ZAOUANE (SOUKRA) ; ces quartiers sont connus, mais maintenant la location meublée est partout. Il y a des libyens même au quartier EZZOUHOUR, je suis allé et j'ai trouvé des libyens. Maintenant, avec la baisse de leur monnaie, ils acceptent même d'habiter dans des quartiers populaires comme le quartier ETTATHAMON, le quartier IBN KHALDOUNE surtout ETTAHRIR.»</i></p> <p><i>Extrait E.A.2 (cas1): «on loge dans des locations meublées surtout à EL AOUIINA, EL WAHATE, EL MANAR, ENNASER et les Berges du Lac. Pour le séjour en général on contacte les agences de location meublée.»</i></p> <p><i>Extrait E.A.4 (cas1): «D'après ma connaissance j'entends qu'il y a à El Manar, Ennaser, Soukra etc. plein d'offres de location meublée pour les libyens c'est un domaine dans lequel heureusement ni les médecins ni les cliniques ne sont présents ; ce n'est pas bon du tout !</i></p>

Tableau 43 : la localisation spatiale de la location meublée des étrangers de court séjour à Grand Tunis par rapport à l'analyse thématique initiale de tous les acteurs

La nécessité de cerner géographiquement la location meublée va jouer un rôle important dans la compréhension spatiale de l'habiter étranger en mouvement de cette location meublée. Concrètement, cette partie va éliminer la localisation de la location meublée des acteurs officiels de tourisme que sont les maisons d'hôtes, les gîtes ruraux et les appart-hôtels car, comme nous l'avons précédemment expliqué, les étrangers de court séjour en location meublée cherchent surtout une location meublée non officielle située près des équipements de santé privés.

Nous avons donc concentré nos recherches sur la localisation de la location meublée non officielle. Nous avons trouvé tout d'abord dans la deuxième phase deux lieux qui sont les quartiers d'El Menzah et des Berges du Lac. Dans les phases suivantes de l'enquête, nous avons toujours eu la répétition de réponse pour les quartiers El Manar, Ennaser et les Berges du Lac mais, avec une moindre insistance sur les quartiers du Cité des Sciences, El Khathra, Laouina, la Soukra, Ain Zaouane, Centre-ville (Bab El Falla, Bab Dzira) et Ettahrir El Aloui, Ettathamon, Ezzouhour et Ibn Khaldoun que l'on peut s'expliquer par l'ancienneté de l'activité de la location meublée comme l'indique l'interviewé E.A.2 de la deuxième phase : Extrait E.A.2 (cas2) : «En 2010, la location a commencé à El MANAR et à ENNASER après les

Berges du lac 2 et après la Cité des sciences qui est la plus nouvelle. Le quartier des Berges du lac a commencé à partir de 2014 et la Cité des sciences à peu près en 2015. »

Mais aussi, peut être expliqué par la présence de grandes cliniques privées proches de ces quartiers. Comme l'explique l'interviewé E.A.1 de la cinquième phase. Extrait E.A.1 (cas 1) : « On peut dire que 5% des libyens fréquentent les hôtels mais contre 95% des libyens malades qui préfèrent habiter à côté des cliniques. C'est pour cela qu'il existe dans le quartier d'EL MANAR des appartements meublés en location. Je peux te dire que c'est le plus important quartier. Après le quartier d'EL MANAR il y a le quartier d'ENNASER, après LES BERGES DU LAC, après AIN ZAOUANE (SOUKRA) ; ces quartiers sont connus, mais maintenant la location meublée est partout. »

Selon le Schéma Directeur d'Aménagement de la Direction Générale de l'aménagement du territoire ces quartiers appartiennent à la région économique du Nord-Est. (Chebbi, 2011). Dans La région de Grand-Tunis « le Grand-Tunis est composé des quatre gouvernorats de Tunis, l'Ariana, Ben Arous et la Manouba ; le Grand Tunis constitue le territoire le plus important du pays » (Khedri & Beya, 2010). Une délimitation du découpage administratif est nécessaire pour localiser ces quartiers. « La Tunisie est passée par trois modèles de découpages spatiaux, exprimant chacun une stratégie spatiale et de là, sociopolitique, et marquant une période différente : le modèle précolonial, le modèle colonial et le modèle actuel bien que chacun de ces trois découpages, en particulier le dernier - sur quoi on s'attardera un peu plus - a connu de longues péripéties pour se stabiliser et épouser sa configuration finale. » (Belhedi, 1989)



Carte 6 : Découpage administratif de Grand-Tunis en 2011

Source : Schéma Directeur d'Aménagement (SDA) de la région économique Nord-Est, février 2011

Après avoir présenté le découpage administratif de Grand-Tunis, nous allons présenter les délégations de chaque gouvernorat avec ses quartiers afin de déterminer les quartiers de la location meublée par rapport aux découpages administratifs du pays.

Commençons par le gouvernorat de Tunis. Ce gouvernorat a 21 délégations : Bab El Bhar, Bab Souika; Carthage; Cité El Khadra; Djebel Jelloud; El Kabaria; El Menzah; El Omrane; El Omrane Supérieur; El Ouardia; Ettahrir; Ezzouhour; Hraïria; La Goulette; La Marsa; Le Bardo; Le Kram; Médina; Séjoumi; Sidi El Béchir et Sidi Hassine. (Institut National de la Statistique, 2014b)

Délégation	Population 2014
Carthage	24 216
La Medina	21 400
Bab Bhar	36 210
Bab Souika	29 185
El Omrane	42 208
El Omrane Supérieur	55 513
Ettahrir	21 709
El Menzah	41 830
Cité Elkhadra	35 173
Le BArdo	71 961
Sijoumi	33 870
Ezzouhour	40 728
Elhraria	110 184
Sidi Hassine	109 672
El Ourdia	32 147
El Kabaria	86 024
Sidi El Bechir	27 749
Djbel Djloud	23 638
La Goulette	45 711
Le Kram	74 132
La Marsa	92 987

Tableau 44 : la population du gouvernorat de Tunis par délégation en 2014

Source : (Institut National de la Statistique, 2014b)

Chaque délégation comporte des quartiers ou d'une façon administrative (découpage administratif) des "imadas"⁵⁵. Alors, selon les réponses des interviewés on a essayé de tirer les quartiers qui appartiennent à ce gouvernorat dans telle délégation. Selon les interviewés, les quartiers sont : El Manar, Ennaser, Les

⁵⁵ L'imada ou secteur est la plus petite division en Tunisie qui vient après le découpage municipal : la Tunisie est divisée en 264 délégations et 2073 Imadas.

Berges du lac, Laouina, El Marsa, La Cité des Sciences, Ain Zaaouane, La Soukra, El Aouina, El Wahat, Ezzouhour, Ettathamon ,Ettahrir, Ibn Khaldoun.

Tout D'abord, commençons par les quartiers qui ont été répétés par tous les acteurs de la location meublée des étrangers de court séjour. Ce sont les quartiers El Manar, Les Berges du lac et Ennaser.

El Manar est un quartier qui appartient à la délégation d'El Menzah. Cette délégation comporte les quartiers Cité Caravelles, Cité des Médecins, Cité du Paradis, Cité El Mahrajène, Cité Faïza, Cité Saba, Cité SNIT, El Manar I, El Manar2, El Menzah I, El Menzah II, El Menzah III, El Menzah IV, El Menzah IX, Mutuelle ville et Tunis-Belvédère.⁵⁶

Pour les Berges du lac, il s'agit d'un quartier en cours de construction où les Berges du Lac I appartiennent à la délégation de Cité El Khadra et les Berges du Lac II à la délégation de la Goulette selon la carte de l'Atlas du Gouvernorat de Tunis. (Khedri & Beya, 2010)

Ennaser est un quartier en cours de construction où Ennaser I et II appartiennent à la délégation de l'Ariana Medina ou Ariana Ville.

Ré envisageons maintenant les autres quartiers qui sont cités par les acteurs de la location meublée des étrangers de court séjour : El Aouina, Ain Zaghouen, La Cité des Sciences, El Wahat (la cité des palmerais), La Soukra, El Marsa; Ezzouhour, Ettathamon, Ettahrir, Ibn Khaldoun.

El Aouina est un quartier de la délégation de La Goulette qui est entouré par Cité SPROLS, Cité Taieb Mhiri, Cité les Palmerais et les Berges du Lac II.

Ain Zaghouen est un quartier de la délégation de Kram qui est entouré par les quartiers du Jardin de Carthage, cité des palmerais et Sidi Daoued.

La Cité des Sciences est un quartier de la délégation Cité El Khadra qui est entouré par les quartiers d'el Menzah.

El Wahat, la cité des palmerais, est un quartier de la délégation de la Goulette qui est à côté du quartier El Aouina et Ain Zaghouen.

Les quartiers de la Soukra appartiennent au gouvernorat de l'Ariana de la délégation de la Soukra qui est subdivisée en sept imadas (secteurs), Soukra, Dar Fadhal, El Bessatine, Choctrana, Borj El Ouzir, Ennasim et Ettaamir.

Imada	Population2004
Soukra	11 349
Ettaamir	16 789
Ennasim	22 803
El Bessatine	4 480
Dar Fadhal	15 558
Choctrana	7 126
Borj El Ouzir	10 846

Tableau 45 : La population dans la délégation de la Soukra par Imada en 2004

⁵⁶ Les localités de la délégation d'El Menzah par code postal : <http://www.codepostalpro.com/tunisie/tunis/el-menzah.html>

La Marsa, est une délégation du gouvernorat de Tunis qui est subdivisé en dix imadas qui sont : La Marsa Médina, Er-Rmila, El Bahr El Azrak, la Marsa, El Montazeh, Gammarth, La Marsa Plage, La Marsa Hadayek, Sidi Daoued, La Marsa Erriadh et Gammarth Supérieur.

Imada	Population 2004
La Marsa Médina	14 265
Er-Rmila	11 044
El Bahr El Azrak	9 980
La Marsa El Montazeh	7 554
Gammarth	6 690
La Marsa Plage	6 625
La Marsa Hadayek	6 488
Sidi Daoued	5 870
La Marsa Erriadh	5 588
Gammarth Supérieur	3 786

Tableau 46 : la population de la délégation d'El Marsa par imada en 2004

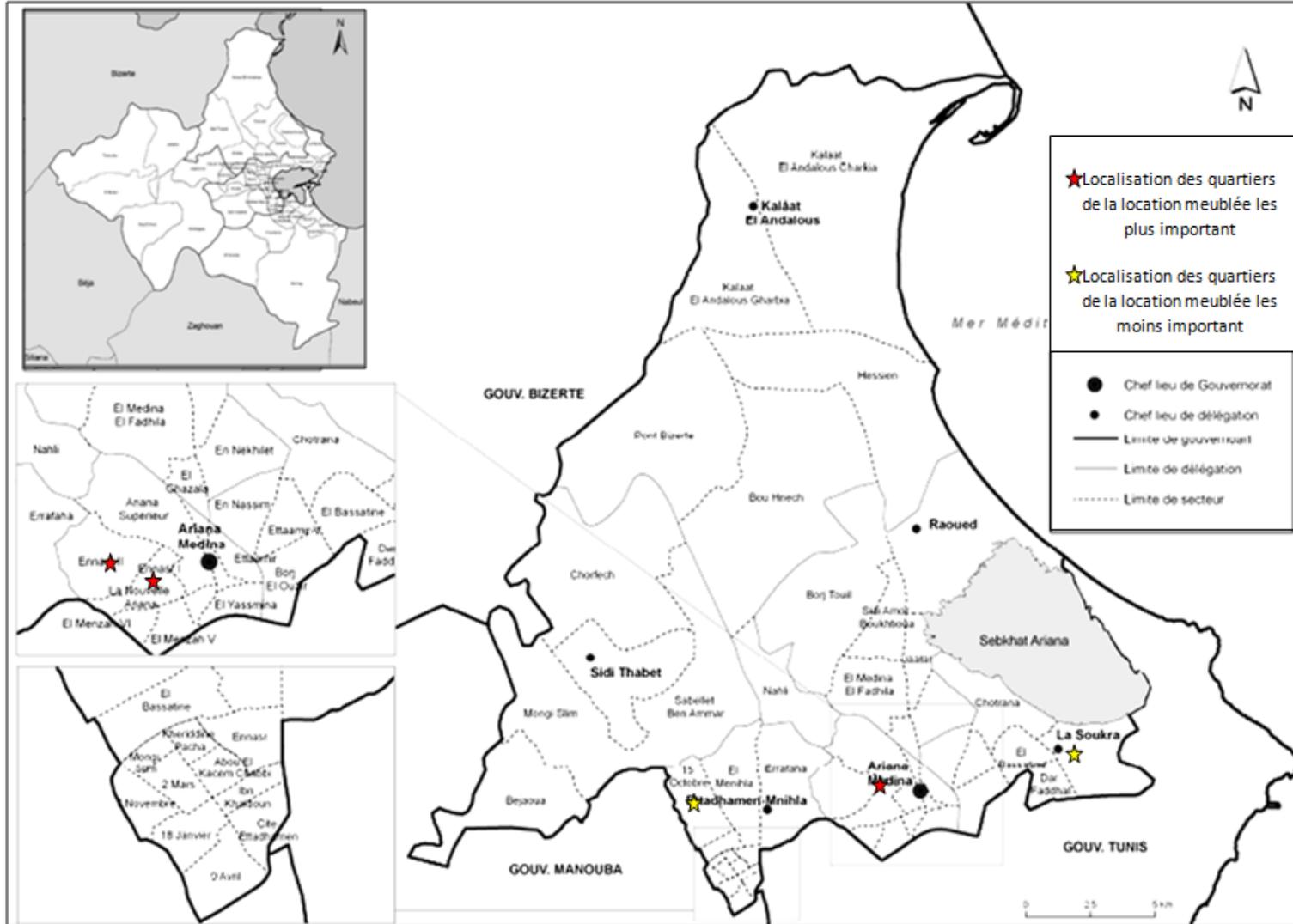
Pour les quartiers Ezzouhour, Ettadhamon, Ettahrir, Ibn Khaldoun, nous avons trouvé Ezzouhour et Ettathamon qui sont deux délégations du gouvernorat de Tunis et aussi Ibn Khaldoune un secteur ou un quartier de la délégation d'El Omrane Supérieur du même gouvernorat.

Ettandhamon est une délégation du gouvernorat de l'Ariana à côté des délégations d'Ettahrir.

De cette présentation, on peut tirer la conclusion que les quartiers de la location meublée des étrangers de court séjour sont localisés majoritairement dans le gouvernorat de Tunis, puis dans le gouvernorat de l'Ariana ; on constate une absence de lieux dans les autres gouvernorats du Grand-Tunis que sont La Manouba et Ben Arous.

Délégation	Population 2014
Ariana Ville	56 760
Soukra	65 857
Raoued	54 425
Kalaâ El Andalous	13 976
Sidi Thabet	12 359
Cité Ettathamen	42 687
El Mnhla	45 871

Tableau 47 : la population du gouvernorat de l'Ariana par délégation en 2004



Carte 8 : Localisation des quartiers de la location meublée des étrangers de court séjour par les acteurs interviewés dans le gouvernorat de l'Ariana selon le découpage administratif par délégation et secteur

2.2 - Parc du logement à Grand-Tunis : résultat des deux gouvernorats de Tunis et l'Ariana où se trouve la majorité de la location meublée des étrangers de court séjour :

Cette partie est nécessaire pour comprendre les causes de la location meublée des étrangers de court séjour dans ces gouvernorats. Nous avons travaillé sur les recensements sur le logement de l'Institut National de la Statistique Tunisienne qui a mis à notre disposition les informations pertinentes pour appréhender les caractéristiques du parc du logement par délégation dans chaque gouvernorat selon la répartition du type du logement, la répartition des logements par nombre de pièces et la répartition des logements par mode d'occupation.

Le parc du logement dans le gouvernorat de Tunis représente un total de 343 348 en 2014, soit 14,67% du parc du pays. Pour commencer, analysons le mode d'occupation des logements par délégation. En fait, l'INS répartit l'occupation des logements en cinq catégories : les logements occupés, les logements secondaires ou les logements de ménage à l'étranger, les logements vacants, les logements abandonnés, les logements à l'étape finale de construction. Il faut préciser que la répartition des logements selon la nature occupée, c'est-à-dire logement occupé par le propriétaire ou locataire, est une information non disponible. Alors, nous avons décidé de formuler l'hypothèse qu'il existe un lien entre la location meublée et les logements secondaires ou de ménage à l'étranger ou encore la location meublée et les logements vacants.

En premier lieu, la location meublée des étrangers de court séjour dans le gouvernorat de Tunis est localisée essentiellement à la délégation d'El Menzah et la délégation de Cité El Khadhra. Les données obtenues au cours de notre enquête font état que le nombre de logements à El Menzah est de 15 645 en 2014 avec 80,42% de logements occupés, 4,18% de logements secondaires ou de logements de ménages à l'étranger, 14% de logements vacants, 0,34% de logements abandonnés et 1,06% de logements à l'étape finale de construction. Le nombre des logements à Cité El Khadhra est de 12 790 en 2014 avec 77,55% d'occupés, 5,21% de logements secondaires ou de logements de ménages à l'étranger, 15,65% de logements vacants, 0,53% de logements abandonnés et 1,05% de logements à l'étape finale de construction.

En comparant les deux délégations, il n'y a pas un grand décalage entre les deux ; il existe une différence de 2 855 logements et la répartition selon les catégories de logements sont comparables. Ici, le problème est d'essayer de comprendre la source de la location meublée en liaison avec les logements secondaires ou de ménages à l'étranger et les logements vacants. Si on considère que les logements secondaires ou des ménages à l'étrangers sont loués aux agences de location meublée ou aux courtiers libres ou si les propriétaires eux-mêmes font l'activité de la location meublée, alors on a pour El Menzah parmi les logements secondaires ou des citoyens à l'étranger il y a 654 logements potentiellement disponibles pour des étrangers de court séjour ; et si on ajoute la même hypothèse pour les logements vacants, on a alors un potentiel supplémentaire de 2 190 logements pour exercer l'activité de la location meublée. En fait, c'est un total de 2844 logements qui pourraient être loués !

Procédons de même pour la délégation de Cité El Khadhra. Les logements secondaires ou ceux des citoyens à l'étranger représentent 660 logements pour des étrangers de court séjour : et si on ajoute les logements vacants, ce sont 2002 logements supplémentaires. On arrive alors à un total de 2668 logements qui représentent un potentiel de logements disponibles à la location meublée.

L'agence de l'urbanisme de Grand Tunis a réalisé en 2002 une enquête sur les logements vacants. Elle expose que les logements vacants dans le gouvernorat de Tunis sont principalement des logements secondaires ; viennent après trois autres catégories : des logements de citoyens qui travaillent à l'étranger, des logements en chantier de rénovation ou des logements en cours de d'aménagement. Cela représente 47% du total des logements vacants. Les logements en cours de location représentent 3,5% du total des statistiques des logements vacants. (Agence d'urbanisme de Grand Tunis, 2002, p. 13-14) Cette étude conforte notre hypothèse que les logements vacants, dont les logements secondaires, qui peuvent être mis en location est une condition qui joue un rôle important pour ouvrir le champ et comprendre d'où vient l'offre de la location meublée dans le parc du logement à Grand-Tunis. Cette enquête de 2002 comporte une partie qui présente les questions qui ont été posées pour analyser le phénomène des logements vacants. L'analyse de la question 11 précise : « *En plus des propriétaires qui s'abstiennent intentionnellement de proposer leurs logements à la location en attendant une précieuse opportunité ou d'autres personnes importantes, des entreprises ou des professionnels qui ont un rôle dans l'escalade de ce phénomène [] Ces dernières années, un nouveau produit est apparu sur le marché locatif, qui est la location d'appartements meublés, et pour une durée limitée, parfois limitée à une semaine ou deux.*»⁵⁷

Il est à noter que 48% des courtiers immobiliers de Grand Tunis interrogés ont répondu que le phénomène de la location d'appartements meublés ne peut être considéré comme une solution pour contenir le phénomène des logements vacants, et 31% d'entre eux estiment au contraire qu'il pourrait être une solution. (Ibid., p46)

⁵⁷ Traduction personnelle de la langue arabe à la langue française. « علاوة على المالكين الذين يعتمدون الامتناع عن عرض » : محلاتهم للكراء في انتظار فرصة ثمينة او غير ذلك من اهم الاشخاص او الشركات او اهل المهنة الذين لهم دور في تصاعد هذه الظاهرة خلال السنوات الاخيرة ظهر منتج جديد في سوق الكراء وهو كراء الشقق المفروشة و لمدة محدودة تقتصر احيانا على اسبوع او اثنين فقط»

		Considéré comme une solution	Pas considéré comme une solution	Aucune réponse
		%	%	%
Gouvernorats	Tunis	41	55	4
	Ariana	18	82	0
	Manouba	33	67	0
	Ben Arous	36	4	60

Tableau 48 : L'opinion des courtiers immobiliers sur le phénomène de la location d'appartements meublés

Source: enquête AUGT, 2002

Les résultats de cette enquête montrent que le phénomène de la location meublée est posé comme une problématique dans le phénomène des logements vacants à Grand-Tunis. On peut établir le constat que la location meublée est un phénomène existant et connu depuis les années 2000 et on peut émettre l'hypothèse que les sources de la location meublée se trouvent dans l'augmentation du phénomène des logements vacants à Grand-Tunis avec les logements secondaires ou ceux des citoyens à l'étrangers. Cela rend partiellement vraie notre proposition d'hypothèse que l'offre de location meublée est alimentée par le marché locatif des logements vacants secondaires ou des citoyens à l'étranger.

En deuxième lieu, poursuivons en étudiant les résultats des acteurs interviewés. On trouve cités d'autres quartiers de la location meublée, moins souvent proposés, que sont les délégations d'El Omrane Supérieur, Ettahrir, Ezzouhour, La Goulette, El Kram et La Marsa. Pour ces délégations le nombre de logements est respectivement de 17 715, 6 989, 12 208, 17 930, 26 980 et 33 187.

Pour ces délégations le plus important pourcentage de la présence des logements vacants ou secondaire se trouve dans la délégation de La Goulette qui dépasse même la délégation d'El Menzah et la Cité d'El Khadhra. Ces logements vacants sont de 19,39% et les logements secondaires ou des citoyens à l'étranger est de 8,26%. En outre, pour les autres délégations la présence des logements vacants et secondaires existe mais d'une manière moins importante que pour la délégation de La Goulette, El Menzeh et Cité El Khadhra.

Délégation	Pourcentage de logement par mode d'occupation					Nombre logements
	Logement à l'étape finale de construction	Logement abandonné	Logement Vacant	Logement secondaire ou logement ménage à l'étranger	Logement occupé	
Carthage	2,7	0,67	8,06	5,22	83,36	8 245
La Medina	1,03	2,17	10,2	4,17	82,43	7 431
Bab Bhar	0,54	0,86	12,53	7,04	79,03	14 970
Bab Souika	0,6	2,02	9,41	3,42	84,55	9 782
Elomrane	1,12	0,43	8,78	4,32	85,35	13 049
Elomrane Supérieur	1,5	0,09	10,21	4,37	83,82	17 715
Ettahrir	1,25	0,19	9,14	5,83	83,59	6 989
El Menzah	1,06	0,34	14	4,18	80,42	15 645
Cité Elkhadra	1,05	0,53	15,65	5,21	77,55	12 790
Le Bardo	0,92	0,33	6,65	4,52	87,58	24 105
Sijoumi	0,8	0,52	4,53	1,62	92,53	8 769
Ezzouhour	0,84	0,21	6,46	2,44	90,06	12 208
Elhrairia	1,47	0,16	8,79	3,79	85,79	32 283
Sidi Hassine	1,99	0,2	11,22	2,45	84,14	31 082
El Ourdia	0,83	0,58	5,77	3,77	89,06	9 390
El Kabaria	0,81	0,31	8,04	4,55	86,29	24 844
Sidi El Bechir	0,39	1,29	8,81	2,79	86,71	9 207
Djbel Djloud	0,84	0,25	8,8	4,58	85,52	6 747
La Goulette	0,96	0,63	19,39	8,26	70,76	17 930
IE Kram	5,53	0,26	16,25	5,15	72,82	26 980
La Marsa	5,53	0,26	16,25	5,15	72,82	33 187
Total	2,57	0,33	11,55	6,8	78,75	343 348
Total Tunisie	2,25	0,84	9,36	7,4	80,15	2 339 845

Tableau 49 : répartition des logements par mode d'occupation dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations en 2014

Source : (Institut National de la Statistique, 2014b)

Il faut mentionner le type des logements dans toutes ces délégations. Ces délégations qui sont concernées par la location meublée des étrangers de court séjour couvrent une grande variété de types de logements d'appartements ou studios, de villas ou selon les catégories données par l'INS pour les types des logements présents en Tunisie. Pour la délégation d'El Menzah, 48,81% d'appartements et studios et 31,35% de villas et duplex contre 3,78% logements de type traditionnel (Houch, Dar Arbi). Pour la délégation de Cité El Khadhra, 44,45% d'appartements et studios et 13,43% de villas ou duplex contre 3,72% de logements traditionnels.

Pour le reste des délégations mentionnées par les interviewés, la délégation d'Ezzouhour a des caractéristiques de type de logements différentes de celles des délégations d'El Menzeh et Cité El Khadhra ; on trouve 72,94% de logements jumelés ou en étage contre 9,18% d'appartements ou studios. La délégation de La Marsa a 40,78% de logements jumelés ou en étage contre 13,67% d'appartements ou studios. Ainsi, pour les autres délégations du gouvernorat de Tunis citées par les interviewés, le type 'appartement' ou 'studio' est le plus important, comme c'est le cas à la délégation d'El Menzah et à la Cité El Khadhra.

Les délégations de la Médina et Bab Souika ont un grand nombre de logements traditionnels caractéristiques du noyau ancien de Grand Tunis avec 30,26% de logements traditionnels pour Bab Souika contre 20,90% d'appartements ou studios et 43,33% de logements jumelés ou en étage. A la Medina on trouve 25,56% de logements traditionnels contre 27,64% d'appartements ou studios avec 33,71% de logements jumelés ou en étage.

Ainsi, les quartiers les plus importants de la location meublée des étrangers de cours séjour sont généralement caractérisés par un grand pourcentage de logements de type appartements ou studios.

Délégation	Répartition des logements par type (%)					Nombre Logements
	Logement rudimentaire %	Appartement ou Studio %	Villa ou duplex %	Logement jumelé ou étage logements jumelés %	Houch/Dar Arbi/Borj/Studio %	
Carthage	0,25	5,86	33,24	51,06	9,58	8 245
La Medina	10,66	27,64	2,44	33,71	25,56	7 431
Bab Bhar	0,15	94,98	0,98	2,44	1,46	14 970
Bab Souika	3,18	20,90	2,33	43,33	30,26	9 782
Elomrane	0,21	11,47	13,21	66,59	8,51	13 049
Elomrane Supérieur	0,10	9,13	5,22	81,03	4,52	17 715

Ettahrir	0,10	23,09	49,88	19,34	7,58	6 989
El Menzah	0,06	48,81	31,35	16,00	3,78	15 645
Cité Elkhadra	0,13	44,45	13,43	38,27	3,72	12 790
Le Bardo	0,25	18,72	26,46	45,64	8,92	24 105
Sijoumi	0,25	2,16	1,60	75,79	20,21	8 769
Ezzouhour	0,05	9,18	9,04	72,94	8,80	12 208
Elhrairia	0,13	10,97	6,19	76,44	6,27	32 283
Sidi Hassine	0,13	3,37	7,04	84,52	4,95	31 082
El Ourdia	0,63	9,66	9,14	68,30	12,28	9 390
El Kabaria	0,26	10,38	7,54	78,19	3,63	24 844
Sidi El Bechir	1,56	33,60	8,30	40,66	15,87	9 207
Djbel Djloud	0,15	6,88	3,56	78,61	10,81	6 747
La Goulette	0,74	55,32	21,31	18,93	3,70	17 930
IE Kram	0,32	30,69	16,15	47,87	4,97	26 980
La Marsa	0,29	13,67	36,60	40,87	8,57	33 187
Total	0,58	22,44	15,12	53,99	7,87	343 348
Total Tunisie	0,29	10,44	25,91	47,79	15,58	2 339 845

Tableau 50 : répartition des logements par type dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations

Source: (Institut National de la Statistique, 2014b)

En troisième lieu, il est utile de préciser que pour les acteurs interviewés la location meublée des étrangers de court séjour est importante dans les quartiers d'Ennaser. Ces quartiers se trouvent dans le gouvernorat de l'Ariana à Grand-Tunis hors du périmètre du gouvernorat de Tunis mais ils sont en lien avec les limites administratives du gouvernorat de Tunis. Pour être complet il ya des quartiers de location meublée qui ont été mentionnés par les acteurs, même s'ils sont de moindre importance que les quartiers d'Ennaser, il s'agit de la Cité Ettathamén et La Soukra.

Les quartiers d'Ennaser I et II sont deux secteurs qui appartiennent à la délégation d'Ariana-Ville dont le total du nombre des logements est de 39 773, ce qui représente 22% du total des logements dans le gouvernorat d'Ariana.

Comme nous l'avons fait pour l'analyse précédente des quartiers de la délégation d'El Manzeh et la Cité El Khadhra, nous allons étudier l'occupation du parc de logements dans la délégation d'Ariana-Ville puis

des autres quartiers dans leurs délégations, dans le but d'appréhender partiellement les sources de la location meublée des étrangers de court séjour.

La délégation d'Ariana-Ville représente 11,96% de logements vacants et 5,35% de logements secondaires ou de logements de ménages à l'étranger, mais 81,42% de logements occupés. On remarque que cette délégation a des pourcentages de vacants ou secondaires proches des autres délégations du gouvernorat de Tunis où se trouve la location meublée.

Pour la délégation de la cité Ettathamem (décrite par les acteurs comme moins concernée par la location meublée), les logements vacants ne représentent que 3,79% et les logements secondaires ou de ménage à l'étranger ne représentent que 5,43% alors que le total représente presque la moitié du pourcentage de la délégation d'Ariana-Ville ou Médina.

Ainsi, la délégation de la Soukra vient en deuxième position après la délégation d'Ariana ville et avant la Cité d'Ettathamem où les logements vacants sont de 7,91% et les logements secondaires est de 4.26%.

Revenons à l'enquête réalisée par l'agence d'urbanisme de Grand-Tunis en 2002 car nous percevons que le phénomène des logements vacants ou secondaires joue un rôle important dans le marché locatif surtout des locations meublées des étrangers de court séjour.

Les raisons pour lesquelles des logements sont vacants dans le gouvernorat d'Ariana reposent principalement sur le fait que ce sont des logements déclarés comme étant en rénovation, 37,7% disent les statistiques. Il y a également 15% des logements qui appartiennent à des propriétaires vivant à l'étranger et 10% de logements offerts à la location, ce qui est même plus important que dans le gouvernorat de Tunis (3,5%). (Agence d'urbanisme de Grand Tunis, 2002)

Ce qui est intéressant dans cette enquête de 2002, ce sont les pourcentages de l'offre de location qui peuvent expliquer une part de l'origine de la location meublée des étrangers de court séjour. On remarque que le phénomène des logements vacants est un phénomène phare qui contribue au phénomène de la location meublée.

Répartition des logements par mode d'occupation						
	Logement à l'étape finale de construction %	Logement abandonné %	Logement Vacant %	Logement Secondaire ou logement ménage à l'étranger %	Logement. occupé	Nombre logements
Ariana Ville	1,01	0,25	11,96	5,35	81,42	39 773
Soukra	1,52	0,35	7,91	4,26	85,96	39 127
Raoued	7,24	0,41	11,5	5,6	75,25	36 380
Kalaât El Andalous	2,89	1,03	3,91	1,96	90,21	7 071
Sidi Thabet	3,63	0,61	6,05	3,21	86,5	6 743
Cité Ettathamén	1,86	0,18	3,79	5,43	88,74	24 508
EL Mnihla	2,94	0,22	8,66	4,77	83,42	26 973
Total	2,95	0,33	8,85	4,88	82,99	180 575
Total Tunisie	2,24	1,24	8,4	7,16	80,95	3 289 901

Tableau 51 : Répartition des logements par mode d'occupation dans le gouvernorat d'Ariana selon les délégations en 2014

Source : (Institut National de la Statistique, 2014a)

Après l'analyse des caractéristiques du mode d'occupation de logement, c'est la délégation d'Ariana-Ville qui arrive en première importance, suivent les délégations de la Soukra et la Cité Ettathamén. Regardons de près les types de logements existant dans ces délégations.

En premier lieu, la délégation d'Ariana-Ville est caractérisée par 45,35% d'appartements ou de studios et 27,61% de villas et 3,71% de logements traditionnels.

En deuxième lieu, la délégation de La Soukra est caractérisée par 18,34% d'appartements ou de studios et 24,23% de villas mais 51,30% de logements jumelés ou en étages. Les caractéristiques de type de logement de cette délégation sont différentes de celles d'Ariana-Ville.

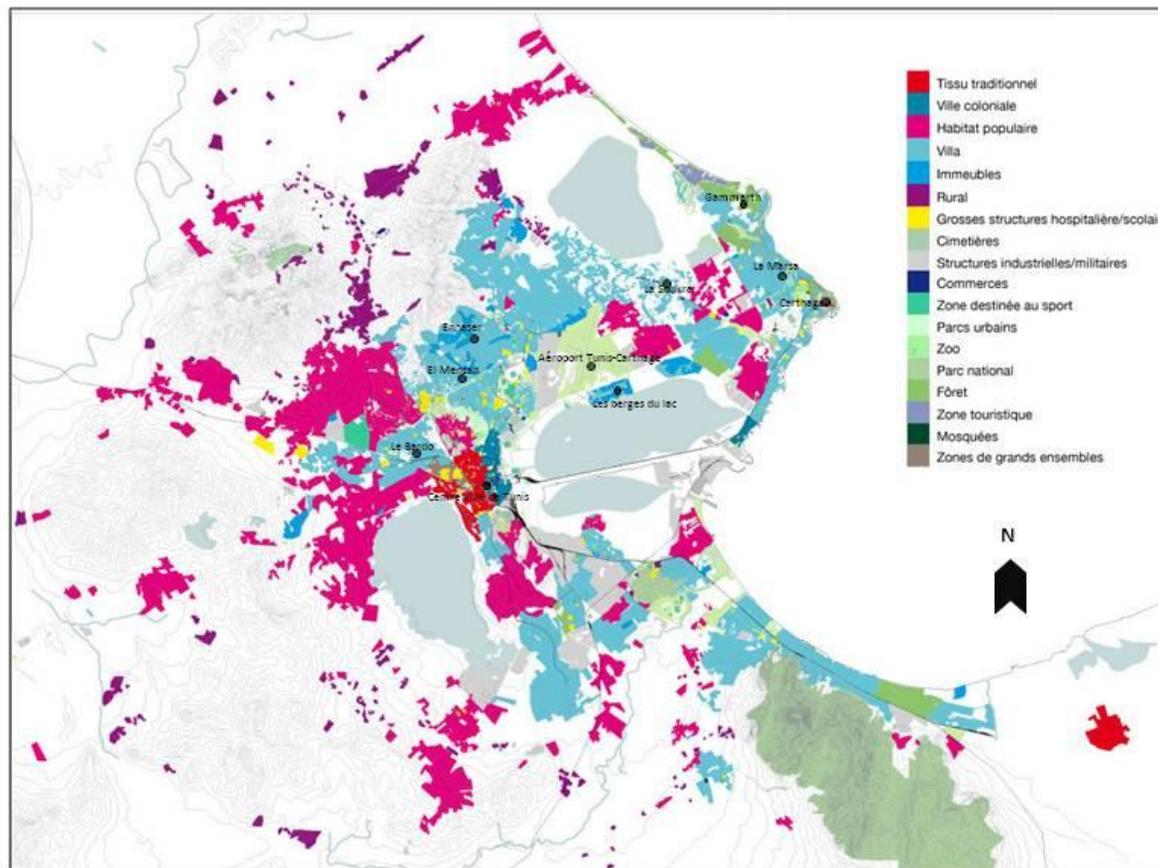
En troisième lieu, la délégation de cité Ettathamén est caractérisée par 0,94% d'appartements et de studios contre 75,71% de logements jumelés ou en étages et 10,21% de logements traditionnels. Cette délégation diffère énormément de celles d'Ariana-Ville et La Soukra.

Répartition des logements par type						
quartier	Logement rudimentaire %	Appat ou Studio %	Villa ou duplex %	logement jumelé ou étage %	Houch/Dar Arbi/Borj/Studio %	Nombre Logements
Ariana Ville	0,2	45,35	27,61	23,13	3,71	39 773
Soukra	0,27	18,34	24,23	51,3	5,86	39 127
Raoued	0,26	16,57	33,5	44,45	5,23	36 380
kalaât El Andalous	1,34	0,47	31,15	49,6	17,43	7 071
Sidi Thabet	0,18	0	18,48	73,92	7,42	6 743
Cité Ettathamén	0,2	0,94	12,94	75,71	10,21	24 508
EL Mnihla	0,3	9,19	4,82	82,35	3,35	26 973
Total	0,29	18,82	22,47	52,44	5,99	180 575
Total Tunisie	0,41	7,61	26,52	38,74	26,72	3 289 901

Tableau 52 : Répartition des logements par type dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations en 2014

Source : (Institut National de la Statistique, 2014a)

Nous avons étudié le parc de logements des quartiers indiqués par les acteurs interviewés comme accueillant des étrangers de court séjour en location meublée. Nous avons constaté que ces quartiers sont situés dans des délégations qui offrent, selon les statistiques officielles, un pourcentage élevé d'appartements et de studios. Dans ces importants quartiers de location meublée des étrangers de court séjour se trouve une majorité de logements vacants, de logements secondaires ou de logements appartenant à des ménages vivant à l'étranger.

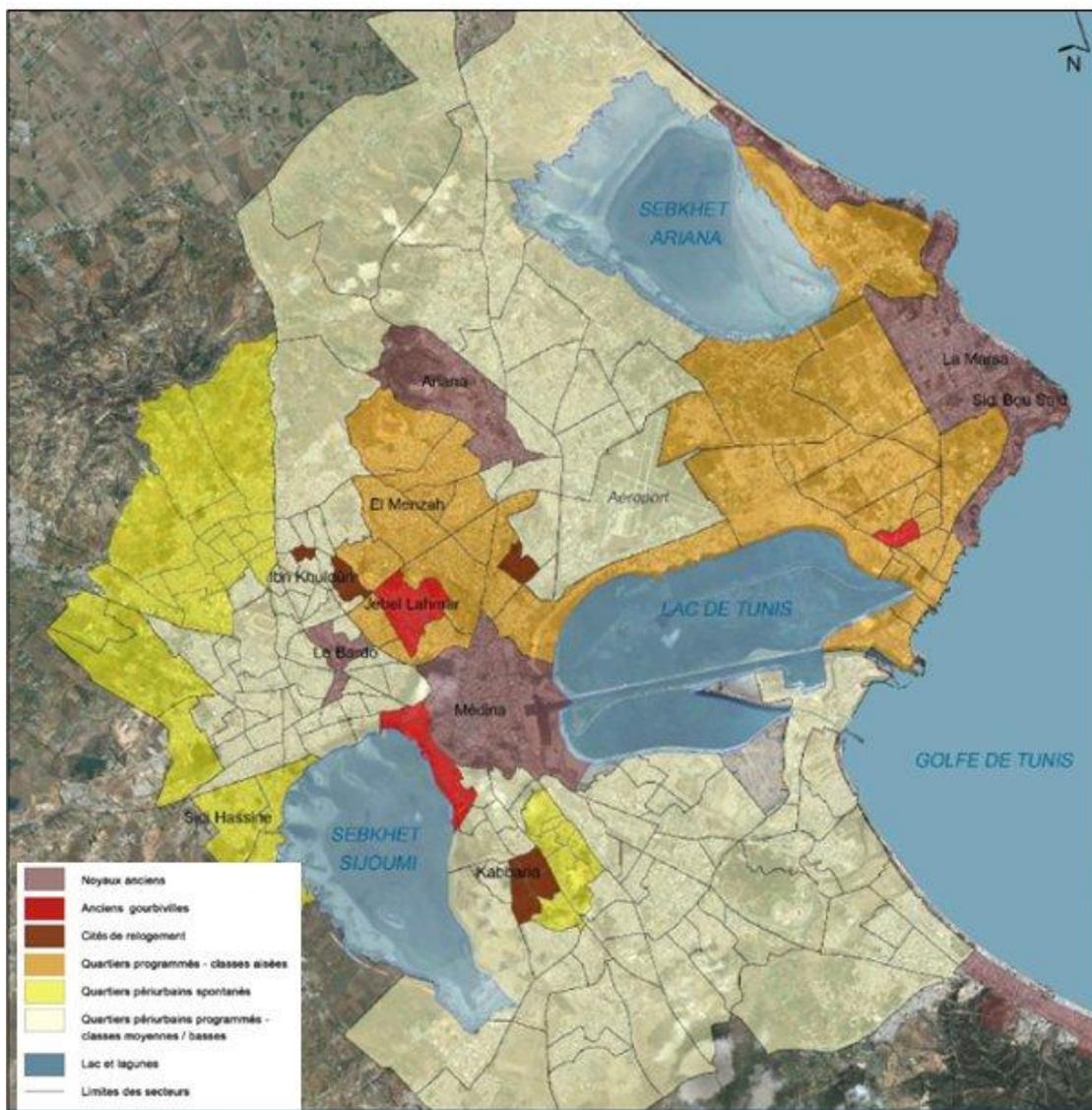


Carte 9 : Tissu urbain et mode d'occupation des logements à Grand Tunis en 2012

Source : (Ben Amor & Krotoff, 2012)

Il nous a semblé intéressant de nous intéresser à la valeur de ces quartiers. Quels en sont les habitants ? Est-ce que ce sont des quartiers aisés, des quartiers fréquentés par la classe moyenne ou des quartiers pauvres ?

Pour ce faire, nous avons eu recours à l'article publié en 2012 par Leila Khaldi qui aborde cette problématique «*réhabilitation et nouvelles problématiques de l'urbanisme dans les quartiers populaires en Tunisie* » (Khaldi, 2012). L'auteure développe la vision que la proche périphérie de Tunis est occupée par la classe moyenne et les quartiers plus éloignés sont occupés par une classe modeste avec des quartiers populaires anarchiques.



Carte 10 : Quartiers périphériques de Tunis selon la classe sociale en 2012

Source : (Khaldi, 2012)

Dans leur rapport «*la mobilité urbaine dans le Grand-Tunis: Évolutions et Perspectives*» publié en 2008, Morched Chebbi et Hassen Abid expliquent que les dynamiques spatiales dans le centre de Tunis engendrent des évolutions des fonctions d'une centralité unipolaire vers une centralité polynucléaire, ce constat ayant pris une grande ampleur pendant les années 80. Ces fonctions sont représentées par les

commerces et les bureaux qui se sont déplacés vers les nouveaux quartiers de 1976 à 2000. Parmi ces quartiers, ce sont les quartiers d'El Manzeh et les Berges du lac et les quartiers spontanés de l'ouest qui ont vu arriver un commerce informel. Nous constatons donc que la majorité des locations meublées citées par les personnes interviewées se trouvent dans des quartiers disposant de centres commerciaux qui se sont développés de 1976 à 2000. (Chabbi & Abid, 2008, p. 12)

Revenons au quartier des Berges du lac qui, au dire des interviewés est un des plus importants quartiers de la location meublée. Selon l'étude menée par Pierre Arnaud Barthel, le quartier des Berges du lac a été mis en chantier au début des années 1990 ; cette réalisation représente un changement important par rapport aux autres quartiers, emblématique de la métropolisation et la mondialisation de l'économie tunisienne.

«Les Berges du Lac sont devenues en moins d'une décennie "le" Tunis du luxe et de l'argent. Dès qu'il a voulu commercialiser ses lots en 1988, l'aménagement a prospecté parmi des corps professionnels bien précis : médecins, avocats, entrepreneurs, etc.» (Barthel, 2006, p. 2)

Nous nous sommes intéressé à un autre article de Hend Ben Othman «Entre-soi et repliement social ou les nouvelles formes de sociabilité : Le cas d'Ennasr II à Tunis» (Ben Othman, 2009) qui montre la réalité des importants quartiers de la location meublée mentionnés par les acteurs interviewés. A la fin des 1980 un nouveau lotissement Ennaser II, qui est un quartier à côté des quartiers d'El Manzeh, a été fondé par l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) en suivant une stratégie d'attraction des couches moyennes aisées ; en 2005, 57% des bénéficiaires de ces logements étaient des cadres supérieurs et 25% des cadres moyens.

Dans ce même article, Hend Ben Othmane a mentionné que les quartiers d'El Manzeh IV et IX, créés par l'AFH entre 1975 et 1985, sont caractérisés par l'installation de classes sociales aisées. *« Certains des nouveaux quartiers produits dans ces cadres ont été investis par des couches sociales aisées : c'est principalement le cas des zones d'habitat lancées au nord du Grand Tunis, qui ont donné naissance, successivement, aux quartiers d'El Manar 1, 2 et 3 puis à ceux d'El Menzah, numérotés de IV à IX1. Ils ont rapidement rempli une fonction essentielle, en ce qu'ils ont permis « d'amorcer au sein du Grand Tunis l'intégration d'une petite bourgeoisie citadine ou villageoise, dans une zone d'agglomération devenue socialement valorisée »»* (Ben Othman, 2009, p. 2)

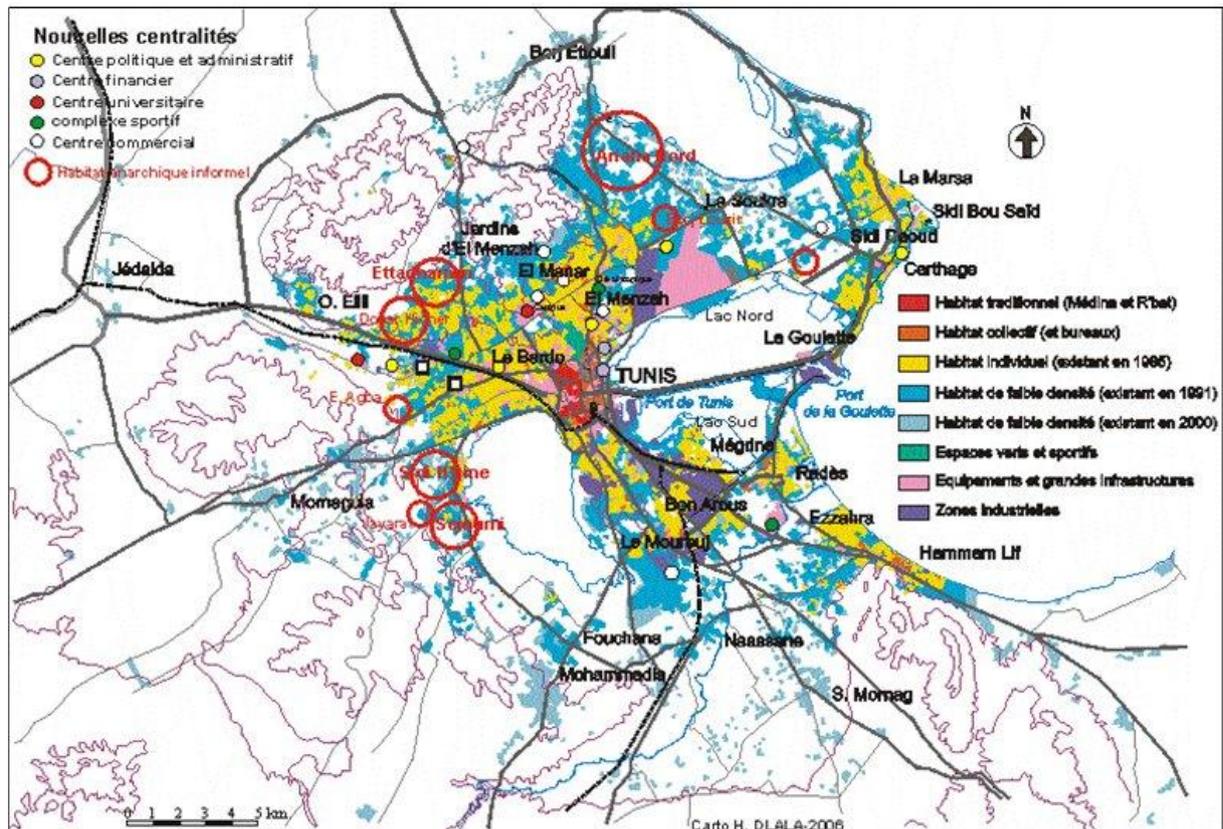
Dans son article «métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien » (Dlala, 2007), Habib Dlala décrit l'espace urbain de Grand Tunis avant et après 1975⁵⁸. Il a classifié le développement en trois périodes : 1960-1975, 1975-1985 et le milieu des années 80.

La première période, est caractérisée par le développement d'espaces programmés pour gens aisés Carnoy et El Menzah et de vastes lotissements populaires à Ettahrir, Ibn Khaldoun, El Khadra.

La deuxième période est caractérisée par des nouvelles opérations résidentielles à El Manar, El Ghazala, Mnihla, Ettadhamen et Douar Hicher au Nord et au Nord-Ouest de la ville, et à Al Médina El Jédida au Sud

⁵⁸ La fondation de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) en Tunisie date de 1973.

La troisième période a vu évoluer le flux résidentiel de Tunis-Nord vers Tunis-Sud, même s'il y a eu quelques opérations dans le nord de Tunis comme à El Manar puis Ennasr, aux Jardins d'El Menzah, à l'Ariana-El Gazala, à Soukra-Ain Zaghouan-Bhar Lazreg, à Marsa-Gammart.



Carte 11 : Structure urbaine par tendance historique de 1986-2000 à Grand Tunis

Source : (Diala, 2007)

Plus récemment, début 2016, l'AFH a prévu un grand projet de 480ha de nouveaux lotissements vers le gouvernorat de La Mannouba nommé "les jardins de Tunis".

L'étude menée sur les quartiers les plus importants de la location meublée annoncés par les acteurs que sont El Manzeh, Ennaser et Les Berges du Lac montre que ce sont des quartiers résidentiels construits dans les années 1976-2000, caractérisés par une population de classes moyenne et aisée.

Parmi les quartiers cités par les interviewés comme étant les moins importants en location meublée, on trouve les quartiers populaires Ettahrir et Ettathamon.

Pour avancer dans notre problématique, il nous faut étudier également la localisation des grands équipements de santé par rapport aux quartiers résidentiels ; ces équipements sont considérés par les interviewés comme les lieux principaux pratiqués par les étrangers de la location meublée de court séjour.

2.3 - L'emplacement des services de santé par rapport au parc de logement de la location meublée des étrangers de court séjour :

Bon nombre des interviews des acteurs de la location meublée des étrangers de court séjour affirment que les locations meublées sont près des cliniques.

Extrait E.A.1 (cas 1): «Il y a de la location meublée dans toutes les zones où se trouvent des grands équipements de santé, où se trouvent les cliniques, même à Sfax.» (troisième phase: les acteurs intermédiaire de courtage).

Extrait E.A.1 (cas 1):«On peut dire que 5% des libyens fréquentent les hôtels mais 95% des libyens malades préfèrent habiter à côté des cliniques. C'est pour cela qu'il existe dans le quartier d'EL MANAR des appartements meublés en location.» (cinquième phase: les acteurs du service de la santé des étrangers).

Cette partie va aborder la position des équipements de santé privés puisque comme cela a déjà été expliqué antérieurement le secteur privé du service de santé a le droit de soigner des patients étrangers. Nous allons mener cette démarche en rapport avec le parc du logement dans le gouvernorat de Tunis et d'Ariana dans chaque délégation des quartiers de la location meublée.

Le secteur privé de santé en Tunisie en 2017 comprend 98 cliniques privées, 2 037 officines (pharmacies), 510 laboratoires médicaux et 117 centres d'hémodialyses. L'évolution du secteur privé de santé en Tunisie a ainsi évolué de 2011 jusqu'à 2017 : ont été créés durant cette période 135 officines avec une moyenne de 22,5 par an, 155 laboratoires médicaux avec une moyenne de 25,8 par an, 18 centres d'hémodialyse avec une moyenne de 3 par an et 17 cliniques privées avec une moyenne de 2,8 par an.

Secteur privé	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Les officines	1902	1935	1972	1975	2006	2038	2037
Les laboratoires médicaux	355	358	392	415	445	485	510
Les centres d'hémodialyse	99	-	99	106	111	115	117
Les cliniques privées	81	81	82	88	91	90	98

Tableau 53: l'évolution du nombre des structures sanitaires tunisiennes dans le secteur privé

Source : ministère de la santé , direction des études et planification et direction des statistiques, 2019

Le secteur privé des structures sanitaires à Grand Tunis comprend 40 cliniques en 2017 avec une capacité de 2 664 lits dont le gouvernorat de Tunis a 32 cliniques privées d'une capacité de 2 137 lits et le gouvernorat de l'Ariana a 4 cliniques privées d'une capacité de 318 lits. Pour les laboratoires médicaux à Grand Tunis on a un total de 224 en 2017 dont le gouvernorat de Tunis a 120 et le gouvernorat de

l'Ariana en a 49. On constate que le gouvernorat de Tunis a un poids important dans le Grand-Tunis au niveau des infrastructures sanitaires privées ; à lui seul, il représente 80% à l'échelle de Grand-Tunis et 38% à l'échelle du pays.

Gouvernorat	2014		2015		2016		2017	
	Nbre.de cliniques	Capacité en lits						
Tunis	29	1 541	32	2 190	30	2 114	32	2 137
Ariana	3	213	3	213	4	318	4	318
Ben Arous	4	152	4	152	3	106	4	209
Mannouba	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Grand-Tunis	36	1 906	39	2 555	37	2 538	40	2 664
Total Tunisie	88	4 092	91	5 020	90	5 138	98	5 603

Tableau 54 : L'évolution des cliniques privées à Grand-Tunis sur la période 2014-2017

Source : ministère de la santé , direction des études et planification et direction des statistiques, 2019

La majorité des quartiers de la location meublée des étrangers de court séjour se trouve dans les gouvernorats de Tunis et Ariana. Localisons l'emplacement des cliniques privées par rapport aux quartiers et délégations.

Dans le gouvernorat de Tunis les cliniques privées sont localisées essentiellement dans la délégation d'El Manzeh. Dans le quartier d'El Manar, la Clinique El Manar est bien au centre d'un quartier résidentiel où se trouvent également des petits commerces et un pôle universitaire. On trouve de nombreuses locations meublées près de la clinique el Manar puisque comme nous l'avons déjà précisé dans l'étude de l'analyse du parc de logement, les quartiers d'El Manzeh sont majoritairement caractérisés par un grand nombre d'appartements ou studios. Dans le même gouvernorat, se trouvent les quartiers des Berges du lac où les interviewés indiquent la présence importante de la location meublées.

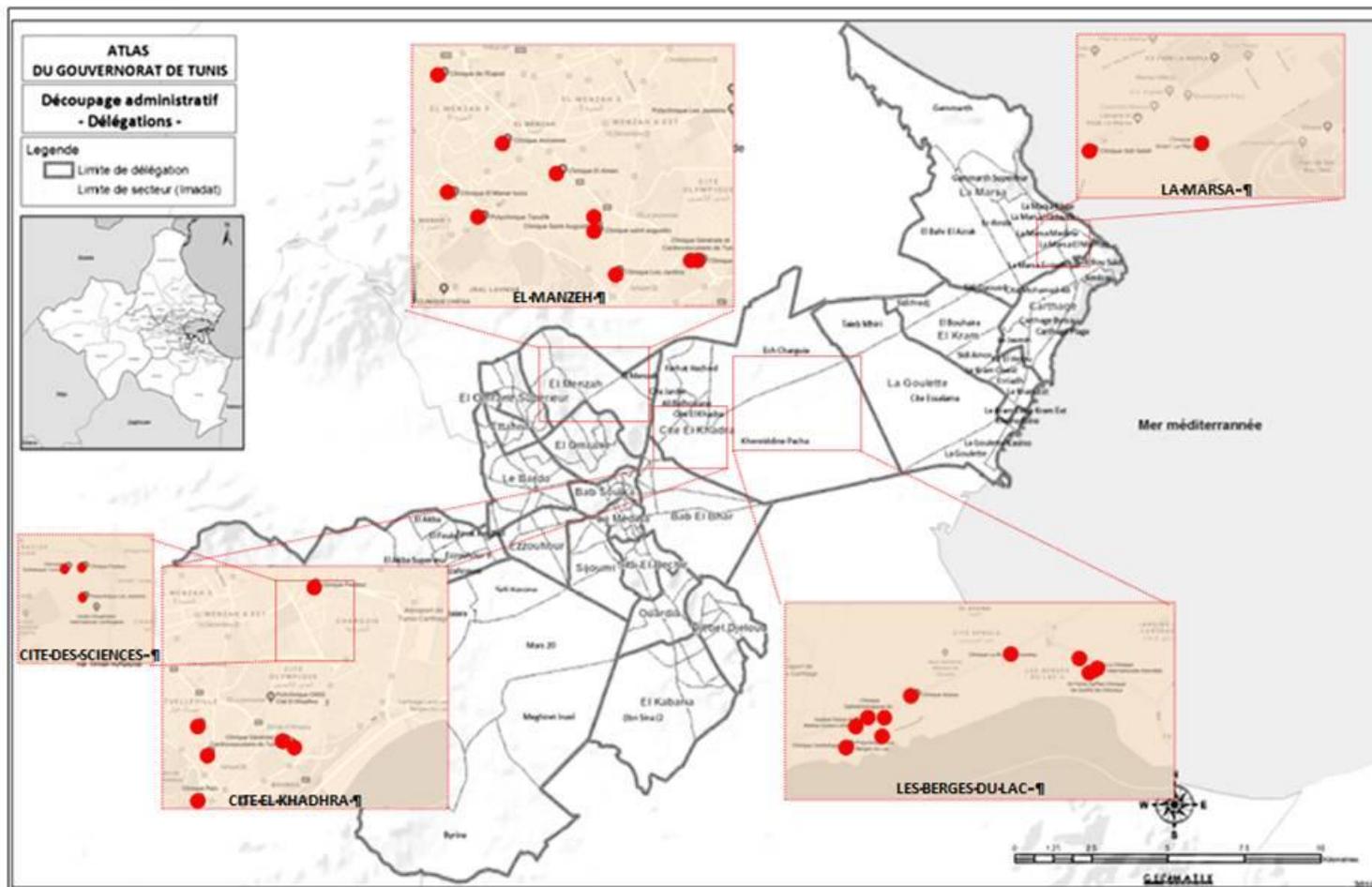
Les Berges du lac ont une concentration de cliniques privées internationales comme la clinique Hannibal des Berges du lac II, les cliniques privées cardiovasculaire et ophtalmologique à la Berge du lac I et toutes ces cliniques sont situées au centre des résidences.

A la délégation de la cité El Khadhra se trouve la Cité des sciences avec un complexe de cliniques privées situées à côté des résidences, comme la clinique Les Jasmins.

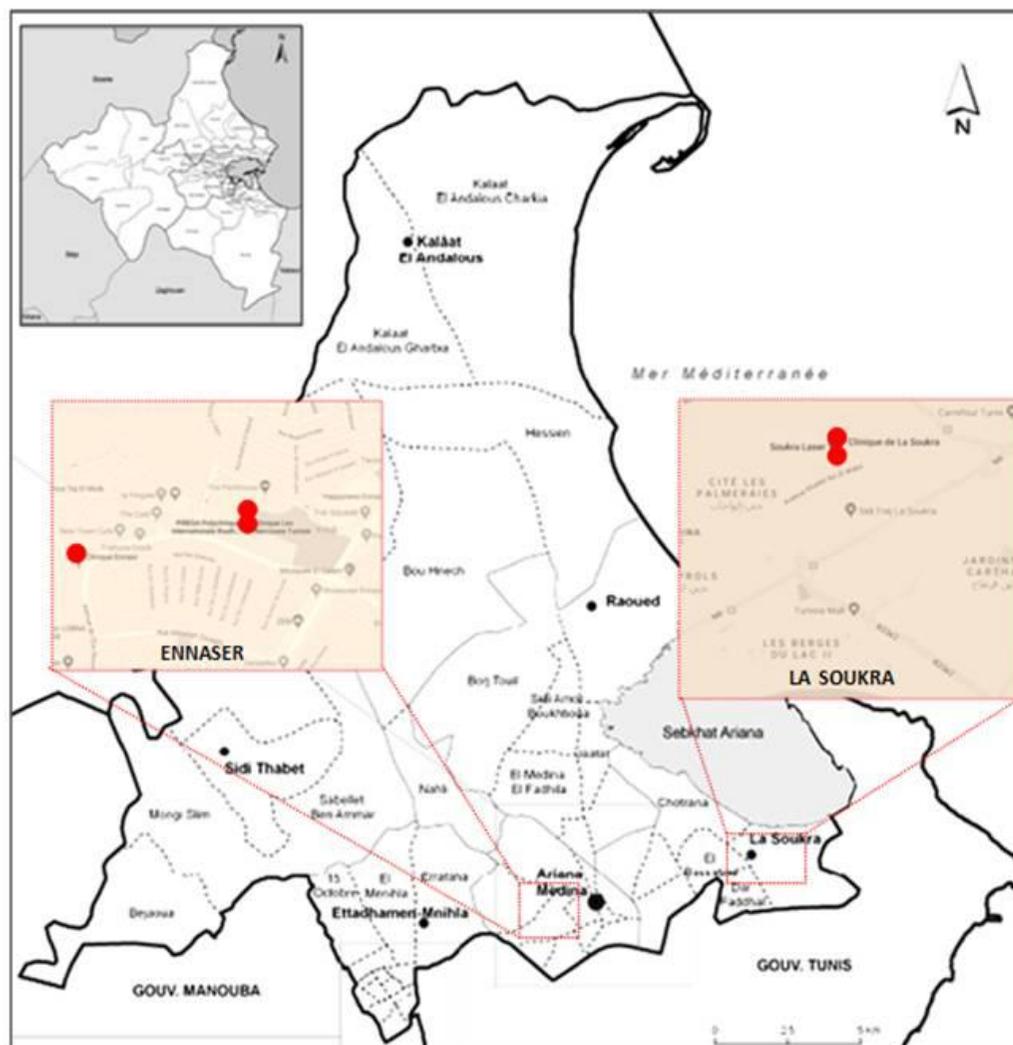
Pour les quartiers de moins importance du point de vue de la location meublée Ettahrir et Omrane Supérieur, il n'y a pas de clinique privée. Mais ces quartiers sont à côté du quartier El Manar. Or, le quartier de la Marsa moins cité par les acteurs interviewés est une délégation où il existe des cliniques privées qui sont certes moins importantes que celles des délégations d'El Menzeh et la Cité d'El Khadhra.

Le gouvernorat de l'Ariana comporte les quartiers d'Ennaser I et II où la location meublée des étrangers de court séjour est également importante aux yeux des interviewés. Dans ces quartiers se trouve une concentration de cliniques privées.

Les quartiers de la délégation d'Ettadhamon sont moins cités pour la location meublée ; il ne s'y trouve pas de clinique privée mais ces quartiers sont proches des quartiers Ennaser qui ont des cliniques privées. Quant au quartier de la Soukra, moins cité par les acteurs interviewés, se trouvent des cliniques privées à côté de résidences de standing.



Carte 12 : Localisation des cliniques privées par quartier de délégation dans le gouvernorat de Tunis (voir le tableau des adresses en annexe: document 8)



Carte 13 : Localisation des cliniques privées par quartiers de délégation dans le gouvernorat de l'Ariana (voir le tableau des adresses en annexe: document 8)

Dans le panorama présenté, on peut constater que la majorité des importants quartiers de la location meublée des étrangers de courts séjours ont des importantes infrastructures sanitaires privées de Grand-Tunis. Nous avons ainsi vérifié les paroles des acteurs interviewés à avoir que les cliniques privées se trouvent dans des quartiers réputés pour leur population aisée, majoritairement résidentiels, et que ces quartiers présentent une attractivité du secteur privé de santé. Il est également à noter la forte concentration des médecins du secteur privé dans le gouvernorat de Tunis. En 2017, ils étaient 1994 à Tunis et 634 à Ariana soit respectivement 59,6% et 18,9% de Grand Tunis !

	spécialistes		Généralistes		total	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Gouvernorat						
Tunis	1 466	1 475	508	519	1 974	1 994
Ariana	367	407	215	227	582	634
Ben Arous	284	316	214	218	498	534
La Manouba	65	73	108	110	173	183
Grand-Tunis	2 182	2 271	1 045	1 074	3 227	3 345

Tableau 55 : l'ensemble des médecins du secteur privé à Grand Tunis

Source : ministère de la santé , direction des études et planification et direction des statistiques, 2019

2.4 - L'emplacement des hébergements touristiques hôtel et hors-hôtel par rapport au parc de la location meublée selon l'ONTT :

Notre objectif est de mesurer l'ampleur des hébergements touristiques dénombrés par l'ONTT qu'il s'agisse des hôtels, maisons d'hôte, chambres d'hôte par rapport aux cliniques privées qui accueillent des patients étrangers dans les quartiers de la location meublée de court séjour.

A Grand-Tunis, d'après l'Office de Tourisme Tunisien (ONTT), le nombre total des chambres occupées, des hôtels et des hébergements hors-hôtels, est de 1 923 en 2017 pour un total de logements occupés de 19 974 la même année.

L'ONTT procède par découpage de région et de destination touristique avec la répartition suivante : région de Tunis-centre et destination Tunis -centre, région de Tunis -Nord et destinations Gamarth, La Marsa, La Goulette et les Berges du lac, région de l'Ariana et destination Ariana.

La région de Tunis-centre est le secteur le plus dense en hébergements touristiques. Pour les hôtels, l'ONTT indique pour 2017 un total de 52 hôtels ouverts et 35 hôtels fermés définitivement qui ont porté le caractère d'hôtels non classifiés. Pour les 52 hôtels ouverts, on trouve 5 hôtels de cinq étoiles, 8 hôtels de quatre étoiles, 19 hôtels de trois étoiles, 11 hôtels de deux étoiles, 7 hôtels d'une étoile et 2 hôtels non classifiés. La même année, on a également un total de 3 chambres d'hôte ouvertes et une résidence d'appart-hôtel.

La région de Tunis-Nord est un secteur caractérisé par une diversification de l'offre de l'hébergement touristique plus que le secteur du Tunis-centre. En 2017, il y a un total de 29 hôtels ouverts et 2 hôtels fermés définitivement qui ont porté le caractère d'hôtels non classifiés. Les hôtels sont répartis en quatre zones de destination : 15 hôtels à la zone de Gammarth dont 8 hôtel de 5 étoiles, un hôtel de quatre étoiles, 3 hôtels de trois étoiles, 2 hôtels de deux étoiles et un hôtel non-classé. La zone de la Marsa a un total de 6 hôtels ouverts dont 2 hôtels de cinq étoiles, un hôtel de quatre étoiles, deux hôtels de trois étoiles et un hôtel de deux étoiles. La zone de la Goulette a un total de 3 hôtels dont un hôtel de trois étoiles, un hôtel d'une étoile et un hôtel non- classifié. La zone des Berges Du Lac a un total de 4 hôtels dont un hôtel de cinq étoiles et trois hôtels de quatre étoiles. Dans ces quatre zones, on a trouvé deux villages de vacances à Gammarth, deux chambres d'hôte, un hôtel de charme à la Marsa et une résidence d'appart hôtel aux Berges du Lac.

La région d'Ariana est le secteur le moins important en hébergements touristiques par rapport aux deux régions précédentes. Pour les hôtels, cette zone n'a que deux hôtels dont un hôtel de cinq étoiles et un hôtel de quatre étoiles. Pour les autres types d'hébergement touristique hors-hôtel, on note l'existence d'une chambre d'hôte et une résidence d'appart-hôtel.

Pour nous en tenir aux quartiers d'importante pour la location meublée des étrangers de court séjour, la délégation d'El Manzeh fait partie du secteur de Tunis-Centre et couvre un nombre important d'hôtels de différentes catégories allant de cinq étoiles jusqu'aux non classés.

Le classement de l'ONTT ne permet pas de comprendre le phénomène de la location meublée des étrangers de court séjour par rapport à la généralité de l'ampleur de l'hébergement touristique. Pour

progresser, nous avons décidé de rentrer dans le détail des adresses : y a-t-il des hébergements touristiques très proches des quartiers El Meneh et des cliniques de ces quartiers ?

Les quartiers d'El Manzeh ne disposent que de trois hôtels haut de gamme un de cinq étoiles ; les prix d'une nuit vont de 174 € pour le premier à 45 € - 60 € pour les deux autres ; dans l'appart hôtel la nuit coûte 60 €.

Pour les acteurs interviewés, la nuit passée en location meublée varie entre 60 et 150 dinars, c'est-à-dire entre 20 € et 50 €. Ce qui, pour une famille n'est pas comparable au prix d'une nuit à l'hôtel !

Extrait E.A.3 (cas1): « je connais des quartiers El Manar où la location est entre 60 et 80 dinars la nuit, le lac est entre 120 et 150 dinars et Ennaser 60 et 80 dinars la nuit. » (quatrième phase: les acteurs sous-intermédiaires : les taxis individuels)

Le parc de la location meublée est moins cher que le parc d'hébergement touristique présenté par l'ONTT ; il est donc compréhensible qu'il attire les étrangers de court séjour. L'hôtel de Sheraton de cinq étoiles est le seul hôtel qui est très proche des cliniques Taoufik et El Manar. On constate une forte concentration d'hôtels de deux étoiles, d'une étoile, ou non classifiés et de maisons d'hôte au centre-ville de Tunis, mais ces établissements sont loin des cliniques d'El Menzah et des Berges du lac. Pour les Berges du lac on constate le même phénomène : que les hôtels sont moins concentrés que dans le centre-ville de Tunis, mais surtout on est confronté à la question de la classification. Aux Berges du Lac les hôtels sont de très haut gamme, cinq étoiles et quatre étoiles, et un seul appart-hôtel. Il n'existe pas d'hôtels des autres catégories de deux et une étoile qui puissent accueillir une catégorie de patients de classe sociale moyenne, ce qui explique que ces personnes préfèrent avoir recours à la location meublée de court séjour.

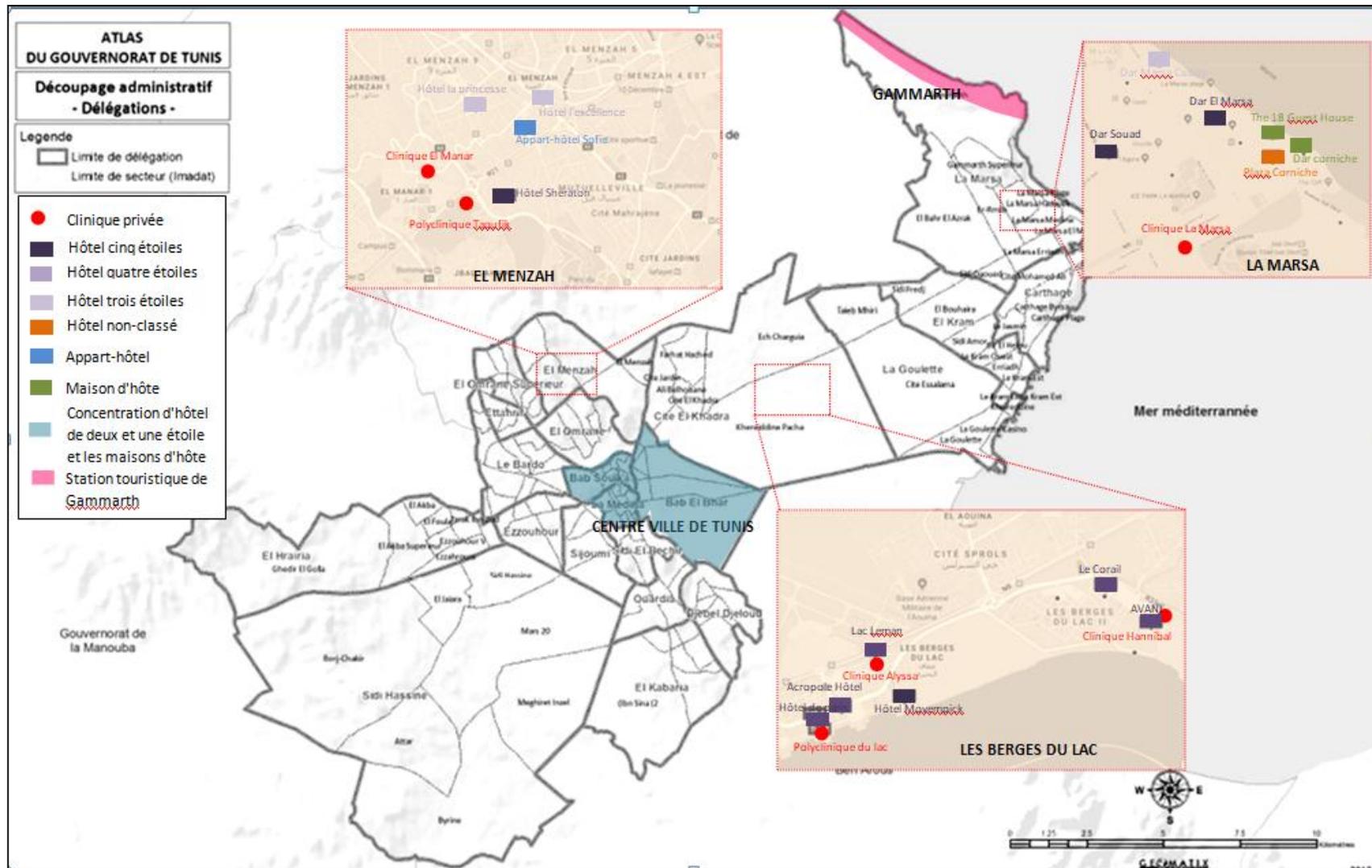
La délégation de La Marsa est caractérisée par la station touristique balnéaire de Gammarth créée par «le décret n°73-162 du 5-04-1973», aménagée et gérée par l'Agence Foncière du Tourisme (AFT). De plus, hors de cette zone touristique, la Marsa possède un hôtel deux étoiles et deux hôtels trois étoiles. Aux alentours de la clinique de la Marsa il n'y a aucun hôtel proche, mais il y a des maisons d'hôte proches de la clinique privée. Nous avons constaté que La Marsa est moins citée par les acteurs de la location meublée des étrangers de court séjour car il n'y a pas trop de cliniques privées et en plus c'est une zone touristique où l'hébergement touristique des étrangers est disponible.

Pour le gouvernorat de l'Ariana, les quartiers d'Ennaser I et II sont loin de la concentration d'hôtellerie du centre-ville de Tunis. On y trouve des cliniques privées importantes ainsi qu'une hôtellerie haut de gamme qui ne concerne pas directement les familles de classe sociale moyenne. C'est pour cela que la location meublée des étrangers de court séjour est bien développée dans ces quartiers.

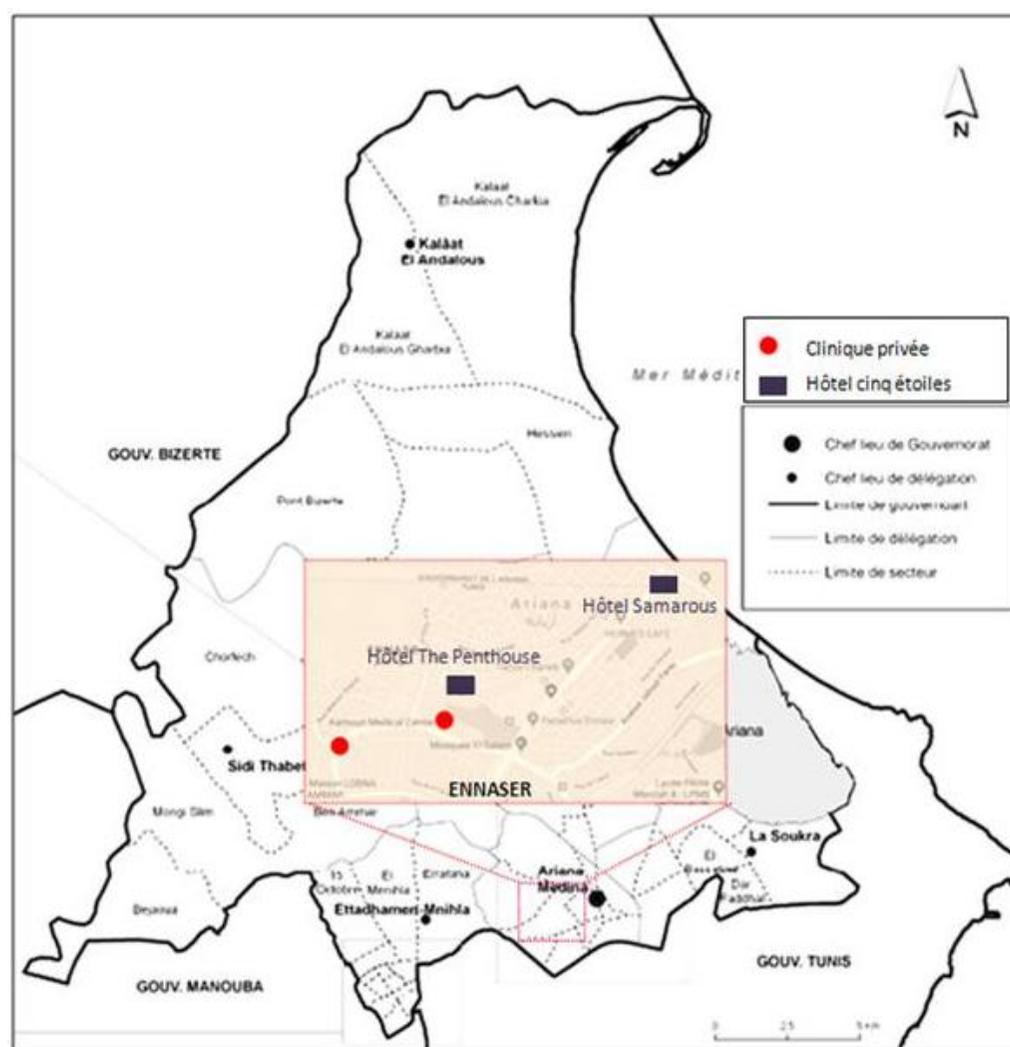
Parmi les quartiers de moindre importance pour la location meublée dans le gouvernorat de l'Ariana, on trouve Ettadhamon, quartier où il n'existe ni hôtels ni cliniques privées mais qui est proche des quartiers Ennaser I et II.

Pour la Soukra, il n'y a aucun hôtel aux alentours des cliniques privées ; dans ces quartiers l'ONTT ne recense pas d'hébergement touristique. Il est alors prévisible de trouver de la location meublée des étrangers de court séjour.

Pour nous résumer, nous pouvons dire que nous avons trouvé un lien très étroit entre la localisation de l'hébergement touristique et les établissements hôteliers planifiée et gérée par l'ONTT et le phénomène de la location meublée des étrangers de court séjour à proximité des cliniques privées qui accueillent un grand nombre de patients étrangers : la location meublée fleurit lorsque, à proximité des cliniques, il n'y a pas d'hôtel pouvant accueillir des populations aux revenus modestes.



Carte 14 : Localisation des hébergements touristiques par l'ONTT par rapport aux quartiers de la location meublée et des cliniques privées dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations



Carte 15 : Localisation des hébergements touristiques par l'ONTT par rapport aux quartiers de la location meublée et des cliniques privées dans le gouvernorat de l'Ariana selon les délégations

Conclusion chapitre 2 :

En conclusion, les données fournies par les interviewés ont joué un rôle important pour appréhender le contexte spatial de la location meublée des étrangers de court séjour. Selon ces éléments, les quartiers où la location meublée est la plus répandue sont localisés essentiellement dans les deux gouvernorats de Grant Tunis ; Tunis et Ariana.

Le gouvernorat de Tunis reçoit la plus forte concentration de locations meublées des étrangers ; il couvre les quartiers de la délégation d'El Manzeh et les quartiers des Berges du Lac. Le gouvernorat de l'Ariana qui le suit en importance de locations meublées ne couvre que les quartiers d'Ennaser.

On constate que cette concentration en locations meublées est en lien avec le nombre de logements secondaires ; il s'agit de quartiers résidentiels dont le patrimoine immobilier est constitué presque pour moitié d'appartements et de studios.

Nous avons constaté également que cette concentration en locations meublées des étrangers dans ces quartiers est semblable à la concentration en cliniques privées qui soignent des patients étrangers par convention. Le gouvernorat de Tunis est caractérisé par une concentration plus importante en équipements de santé privés que les autres gouvernorats.

L'étude a également montré que ces quartiers de concentration en locations meublées sont considérés comme des quartiers fréquentés par une population aisée, ce qui a entraîné une stratégie d'implantation de l'hébergement touristique de haut de gamme. Ces hébergements touristiques sont de moindre importance en quantité que ceux de la zone touristique de Gammarth. Cette dernière a une ampleur d'attractivité des touristes plus importante que les quartiers résidentiels. Nous voulons insister sur le fait que l'ampleur de la location meublée des étrangers de court séjour dans ces quartiers est forte, probablement à cause de la présence d'une hôtellerie haut de gamme de quatre et cinq étoiles ou de l'inexistence d'hébergement touristique proche des cliniques privées tel que classifié par l'ONTT.

Le recours à la location meublée concerne principalement les patients étrangers qui fréquentent les cliniques privées ou des cabinets de médecins privés qui sont majoritairement issus des classes moyennes et qui ne peuvent pas fréquenter l'hôtellerie de haut de gamme. A ce stade du travail, ce constat reste toujours une hypothèse que nous allons vérifier par la suite dans la troisième partie de la thèse focalisée sur l'étude de l'enquête directement réalisée auprès de l'habiter étranger de la location meublée de court séjour.

Conclusion partie 2 :

Finalement, la location meublée des étrangers de court séjour, est-ce du tourisme non observé ?

L'étude exploratoire que nous venons de mener permet de dire que la location meublée des étrangers de court séjour peut jouer un rôle dans le tourisme non observé si ce type de location est fréquenté par des touristes. Les résultats des acteurs interviewés montrent que la majorité des demandeurs de la location meublée sont des patients étrangers qui peuvent aussi pratiquer des activités de tourisme.

Alors, on n'est pas certain que même ces patients étrangers qui fréquentent les cliniques privées ne jouent pas un rôle dans le tourisme non observé.

Mais, ce dont on est certain c'est que le phénomène de la location meublée entre particuliers est non reconnu par le Ministère du tourisme ni le Ministère du commerce, comme l'ont établi l'étude exploratoire du chapitre 1 et les cinq phases de l'enquête par entretiens des acteurs en lien avec la location meublée des étrangers de court séjour alors que les acteurs concluent au recours à la location meublée entre les étrangers, des agences immobilières et des intermédiaires de courtage.

Cette activité est prise en considération par un seul ministère qui est le Ministère de l'intérieur pour la sécurité et la gestion des citoyens et des étrangers dans le territoire tunisien.

Aujourd'hui, le Ministère du tourisme ne veut pas prendre en compte cette activité puisqu'il ne prévoit pas de l'encadrer par des textes réglementaires.

Pourtant, on voit bien que ce même ministère a encadré l'activité d'accueil des patients étrangers pour des soins médicaux esthétiques par l'encadrement réglementaire des agences de voyage spécialisées dans cette activité, en coordination avec le Ministère de la santé.

Cela permet de mettre cette activité de la location meublée des étrangers de court séjour dans le contexte du tourisme non observé, même si les pratiques touristiques sont caractérisées par un différentiel faible.

Les agences de voyage de soin médical esthétique ont aussi un différentiel des pratiques touristiques faible mais car elles proposent des hébergements touristiques officiels classifiés par l'ONTT, ayant surtout des conventions avec des hôtels haut de gamme, ce qui explique que le Ministère du tourisme adopte et encadre cette activité.

Il serait opportun de penser à encadrer la location meublée des étrangers de court séjour et à la classer puisqu'il nous semble qu'il y a là une piste intéressante pour la réalité du tourisme tunisien selon la stratégie de la « vision 3+1 » qui vise à diversifier le produit touristique tunisien.

En établissant une coordination entre les ministères du tourisme, du commerce et de la santé on va engendrer une évolution dans la création d'emplois qui touche tout un système d'acteurs dans ces trois secteurs.

La location meublée des étrangers de court séjour représente une source de profit dans plusieurs domaines puisqu'elle dynamise le secteur de l'immobilier et utilise les logements secondaires en activité de location

Certes, de par la nature des logements proposés, l'ampleur de la location meublée ne pose pas un problème d'image comme le montre l'étude exploratoire, mais bien au contraire car en majorité les locations meublées des étrangers de court séjour sont dans les quartiers chics de Grand-Tunis. La concentration des cliniques privées dans ces quartiers chics suit la même logique. Pour permettre l'accueil des différentes catégories sociales des étrangers qui fréquentent les cliniques privées, il convient que ces quartiers disposent de lieux d'hébergement en rapport avec les capacités financières des patients car la majorité de ces quartiers chics n'offre actuellement que des hébergements touristiques haut de gamme, surtout des hôtels de quatre et cinq étoiles.

Pour approfondir cette étude exploratoire, nous allons aborder l'enquête réalisée auprès des étrangers venus se faire soigner dans les cliniques privées. Nous pourrions ainsi appréhender cet habitier étranger de la location meublée par ses pratiques.

TROISIÈME PARTIE : Comment les étrangers logés en meublé habitent-ils Tunis ?

Introduction partie 3 :

Dans cette partie, nous allons orienter notre réflexion sur la mise au jour des individus qui ont recours à ce mode d'hébergement. Nous désirons maintenant saisir la dimension pratique : l'habiter comme pratique de l'espace géographique.

L'étude directe de cet habiter étranger est différente à de celle de l'enquête qualitative des acteurs par entretien où les acteurs interviewés sont disponibles pour un rendez-vous d'entretien. Par contre l'étranger de court séjour de la location meublée ne veut pas perdre son temps et même on ne peut pas fixer avec eux des rendez-vous d'entretien. Cette contrainte nous a incité à mener une enquête quantitative par questionnaire afin d'accéder à la connaissance de cet habiter étranger de la location meublée qui est manquante dans tous les recensements et les sondages des organismes étatiques tunisiens concernés, comme nous l'avons déjà expliqué.

Certes, la méthodologie quantitative utilise l'enquête par questionnaire pour réaliser ces objectifs et le questionnaire est la technique d'enquête essentielle de cette méthode. La réalisation d'un tel questionnaire se fait en cinq étapes comme le précisent Marc Vandercammen et Martine Gauthy-Sinéchal (Vandercammen & Gauthy-Sinéchal, 2014, p. 246). La liste des informations nécessaires, la procédure de collecte des données, la séquence de l'interview, les instructions aux enquêteurs et enfin le pré-test et la finalisation du questionnaire.

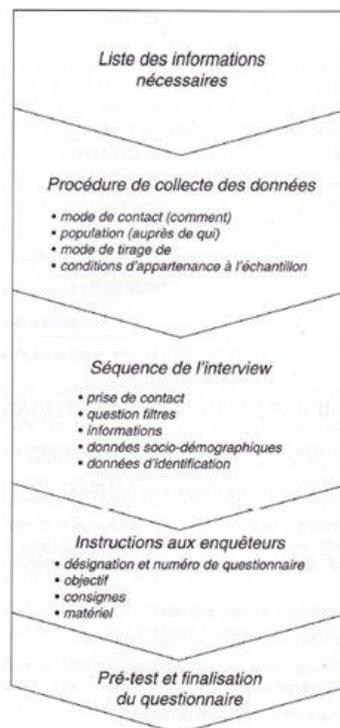


Schéma 3 : Enquête par questionnaire et ses principales étapes

Source : (Vandercammen & Gauthy-Sinéchal, 2014)

Méthode de production des données.

La collecte de l'information : choix des lieux d'enquête :

Notre choix des lieux d'administration est fondé sur les résultats de l'analyse des entretiens des acteurs du système de la location meublée.

Cette analyse du contexte spatial a fourni plusieurs enseignements : tout d'abord travailler dans les trois quartiers d'El Manar, Les Berges du lac, Ennaser. Notre objectif était d'avoir un échantillon représentatif par rapport aux nombres de logements étudiés dans la deuxième partie à propos du parc de logement. Nous nous sommes heurtée au fait de ne pas avoir une autorisation officielle du Ministère de l'Intérieur pour questionner les habitants des immeubles suite aux refus des bureaux de syndics des immeubles et des concierges d'entrer dans les lieux. Nous avons dû changer notre lieu d'étude car les postes de police de chaque zone de quartier ne nous ont pas autorisés de mener l'enquête ailleurs que dans la rue, devant les cliniques privées. Ces dernières ont également refusé de donner le droit d'accès à l'intérieur de leurs bâtiments pour enquêter sur les patients étrangers qui logent en location meublée. Nous avons donc choisi de faire notre enquête devant les plus importantes cliniques des quartiers concernés par la location meublée des étrangers de court séjour. Nous avons donc été devant la clinique d'El Manar1, devant la clinique du centre médical Ennaser, Les Berges du Lac, devant la clinique internationale Hannibal et Myron International clinique, devant la clinique La Soukra et devant la clinique les Jasmins à la cité des sciences.

L'échantillonnage de la population à enquêter : définir les caractéristiques de la population et la taille de l'échantillon :

Dans cette étude, le choix de la technique d'échantillonnage est le plus convenable à cause de manque d'effectifs de la population cible pour mener une méthode d'échantillonnage probabiliste (échantillon aléatoire simple ou systématique ou stratifié ou en grappe). Nous avons décidé de réaliser une enquête par questionnaire avec la méthode d'échantillonnage non-probabiliste (échantillon de convenance ou de jugement ou boule de neige ou par quotas). En effet, le choix convenable est l'échantillon de convenance puisque nous ciblons les patients étrangers de court séjour en location meublée à la sortie des cliniques privées. Puisque les cliniques ne veulent pas nous donner leurs propres informations, nous ne pouvons pas avoir des statistiques de base sur ce patient étranger rencontré à la sortie des cliniques. Comme l'explique Pierre Ghewy : *«un échantillon est dit de convenance quand rien n'a été fait pour assurer que les individus qui le composent possèdent les caractéristiques de la population. Les échantillons de convenance sont parfois appelés échantillons de facilité ou accidentels. Il se compose d'individus qui se trouvaient là au moment du recueil des données. Exemples : questionnaires dans les magazines, sauf si*

le sujet traité concerne directement le magazine et que la population se limite à ses lecteurs; les micros-trottoirs ; les questionnaires dans les amphithéâtres, sauf si le sujet traité concerne directement la formation et que la population se limite aux étudiants présents » (Ghewy & Salerno, 2010, p. 77)

Concernant la taille de l'échantillon étudié : l'objectif était d'interroger un total de 500 individus étrangers qui logent en location meublée ; dans chaque quartier il nous faut 100 individus étrangers rencontrés à la sortie des cliniques privées (sur le trottoir devant la clinique ou dans la rue qui est juste en face de la clinique). Bien sûr avec cette méthode, il n'est pas nécessaire de faire des calculs pour déterminer la taille de l'échantillon ni l'intervalle de confiance ni le seuil de probabilité.⁵⁹

Au final, sur le terrain, nous avons récupéré un total de 507 questionnaires étrangers interrogés, répartis dans les différents quartiers comme le montre le tableau 61. Dans la pratique, parmi ces 507 personnes, certaines sont logées dans des hôtels ou des locations meublées. Au final, le sondage portait sur 456 étrangers qui ont recours à une location meublée et 51 étrangers qui sont installés dans des hôtels.

Localisation du sondage	Effectifs
Cliniques EL MANAR1	101
Cliniques CITEE DES SCIENCES	102
Cliniques LES BERGES DU LAC	104
Cliniques La SOUKRA	101
Cliniques ENNASER	99
Total	507

Tableau 56 : Effectif des étrangers de court séjour en location meublée interrogés devant les cliniques privées

En sciences sociales, on considère qu'il ne s'agit pas d'un échantillon type de convenance. Pour faire une étude statistique pertinente, on estime que le nombre des interviewés par questionnaire doit être au minimum de 400 personnes. On peut dire que la méthode quantitative par questionnaire exige au moins plus de 100 individus. Mais une méthode qualitative par entretien exige un nombre moins important que la méthode quantitative, habituellement on s'en tient à 30 individus interviewés. Comme le précise Nicole Berthier : « les établissements de recherche établissent des échantillons de façon que le plus petit groupe dépasse 30 sujets. On considère en général qu'une enquête quantitative sur échantillon doit avoir un minimum de 80 sujets. Dans le domaine des sciences sociales, la taille des échantillons varie de façon habituelle entre 100 et 1000 enquêtés. La plupart des enquêtes d'opinion publique s'effectue sur des échantillons allant de 400 à 2000 personnes. » (Berthier, 2016, p. 175)

⁵⁹ Concerne les échantillons qui ont une population mère soit avec la méthode non probabiliste (des quotas) soit la méthode aléatoire où il nous faut la statistique inductive (les trois dimensions de calcul de l'échantillon sont : la taille de l'échantillon, le risque d'erreur et l'intervalle de confiance)

L'objet du questionnaire et sa conception :

L'objet du questionnaire est de chercher directement les pratiques de cet habitier étranger et de savoir quelles sont les caractéristiques de cet habitier étranger de court séjour en location meublée. Nous voulons également savoir si la majorité de ce choix de location meublée relève du domaine officiel tel que défini par l'ONTT (hébergement hors-hôtel: maison d'hôte, appart hôtel etc.) ou du non officiel ? Nous cherchons enfin à appréhender la statistique de cet habitier étranger par ses pratiques, sa mobilité, ses déplacements et comment il choisit son hébergement en autonomie. En fait, nous voulons aller plus loin que l'étude exploratoire qualitative par les acteurs. Le 'comment' et le 'pourquoi' envahissent le questionnaire.

La conception du questionnaire s'est déroulée en quatre étapes: disposer des thèmes de recherche, choisir les types de questions, tester le questionnaire; arrêter la rédaction finale. Notre questionnaire comporte des questions fermées et des questions ouvertes, mais la majorité des questions sont des questions fermées qui réduisent la liberté de répondre. Nous avons choisi d'encadrer le répondeur par le choix de certaines modalités. *«Les questions fermées maintiennent l'enquête dans les limites du sujet et évitent la transcription de réponses déformées, de termes mal interprétés. Elle facilitent grandement le recueil de l'information.»* (Vandercammen & Gauthy-Sinéchal, 2014, p. 257) Les questions fermées se multiplient en plusieurs types, question fermée dichotomique c'est-à-dire on donne la possibilité du choix entre les deux possibilités de modalité par exemple : oui ou non et femme ou homme. Les questions à choix multiple proposent diverses propositions de réponse et la personne enquêtée a même la possibilité de cocher plusieurs modalités. Par contre, les questions fermées à choix multiple à réponse unifiée ont plusieurs modalités mais on ne peut cocher qu'une seule case de réponse, par exemple, la question de l'état civil il faut que l'enquêté choisissent un seul choix soit marié(e) soit célibataire soit veuf (ve) soit divorcé(e) ou séparé(e) etc.

Les types de question échelle, font également partie des questions fermées ; on les utilise généralement pour exprimer des degrés de satisfaction ou des opinions. On trouve de nombreux chercheurs qui ont proposé cette technique de questionnement, avec par exemple l'échelle de Likert. Cette échelle fait partie des échelles d'intervalle. Les questions par échelle sont réparties en plusieurs types parmi lesquels on trouve l'échelle nominale, l'échelle ordinale, l'échelle d'intervalle et l'échelle de proposition. A chaque échelle correspond un traitement statistique spécifique à sa nature qualitative ou quantitative.

Dans notre questionnaire, nous avons mis en place des questions avec échelle de Likert (Q30-Q31-Q32) puisqu'elle est une échelle de mesure non comparative de classement détaillé : *«l'échelle de Likert est une échelle d'évaluation très répandue. Selon cette échelle, les répondants doivent indiquer un degré d'accord ou de désaccord avec chaque proposition d'une série concernant des stimuli [...] l'échelle de Likert présente plusieurs avantages. D'une part, elle est facile à concevoir et à manipuler. D'autre part, les répondants comprennent rapidement la manière de l'utiliser..»* (Malhotra et al., 2011, p. 194-195)

L'enquête est caractérisée par un questionnaire de 27 questions de type fermé dont 3 questions dichotomiques, 20 questions à choix multiples, 3 questions d'échelle d'intervalle de Likert et une question fermée multiple à réponse unifiée. En plus des questions fermées nous avons des questions ouvertes ; ce type de question donne une marge de liberté aux enquêtés pour répondre à la question comme ils veulent sans être guidé. *«Ces questions permettent de : procéder à une démarche exploratoire pour vérifier si le chargé d'études a bien envisagé au départ toutes les hypothèses de base; obtenir le maximum d'informations en évitant d'enfermer l'interviewé dans le carcan d'un questionnaire trop fermé; déceler les causes profondes d'une croyance ou d'une attitude; entretenir l'intérêt en cours de questionnaire ; montrer à l'interrogé que son avis compte»* (Vandercammen & Gauthy-Sinéchal, 2014, p. 256)

Thèmes du questionnaire :

Revenons aux thèmes du questionnaire. De nombreux thèmes sont abordés, parmi lesquels la mobilité de l'habiter étrangers en location meublée, le motif du voyage, l'activité de cet individu par rapport à son temps libre, ses degrés d'opinion sur les causes de son choix du lieu d'hébergement et le thème de l'intermédiaire auquel il a eu recours pour l'organisation de son voyage. Ces thèmes ont été organisés en liaison avec la problématique de recherche.

En plus des thèmes, nous avons développé des questions qui concernent l'aspect sociodémographique de cet habitier étranger mobile de court séjour. Les questions sociodémographiques sont des questions dans le but de recueillir des informations sur les caractéristiques de l'échantillon interrogé en âge, genre, profession, au lieu de résidence, cadre civil, type de famille, etc...

Ce type de question, comme l'indique Nicole Berthier : *« dans les questions de connaissance, il faut veiller à ne pas gêner le répondant en lui montrant qu'il est ignorant ou en l'obligeant à répondre au hasard. »*. En outre, *« ces renseignements signalétiques: qui sont? Ces questions ont pour objet de décrire les répondants. En général, elles correspondent à des hypothèses et interviennent comme explication des conduites ou des opinions. »* (Berthier, 2016, p. 104)

Étape test du questionnaire :

Nous avons réalisé un premier test de questionnaire dans le quartier d'El Manar1 et d'Ennasser sur 10 étrangers en location meublée. A partir de ce test, nous avons ajouté des cases de modalités d'hébergement d'hôtel et hors hôtel selon l'Office National de Tourisme Tunisien (ONTT) pour savoir où exactement sont logés les étrangers qui ont fréquenté la clinique privée. Lorsque la personne sondée dit loger à l'hôtel, l'entretien s'est terminé pour chercher un autre étranger concerné par la location meublée.

Des questions fermées ont été transformées en questions ouvertes lorsqu'on a constaté sur le terrain que la population sondée comprend des étrangers qui travaillent en Tunisie et aussi des étudiants étrangers. On peut remarquer que ces deux motifs sont hors du champ du sondage car ils concernent des étrangers de long séjour et ce qui nous intéresse ce sont les étrangers de court séjour. Dans cette phase de test, nous avons trouvé que des enquêtés ont rajouté d'autre motif de voyage que ceux proposés comme, par exemple, pour la question Q9 sur la présence dans ce lieu : « pour récupérer mon visa je suis actuellement ici en Tunisie et en même temps je viens pour un contrôle de soins médicaux ».

De même, nous avons ajouté aux questions fermées à choix multiple la modalité "autre" ; dans les choix proposés, nous avons rencontré des personnes qui ne répondaient pas parce qu'elles ne trouvaient pas le type de réponse qui leur convenait.

Nicole Berthier dit que « les questions semi-ouvertes n'ont pas l'intérêt et la richesse des questions ouvertes : seule une fraction des sujets utilise cette possibilité d'expression. En outre, elles ne permettent plus de faire des comparaisons entre répondants, car tous ne se sont placés exactement dans la même situation : certains ont utilisé la question comme une question ouverte et d'autres comme une question fermée. » (Berthier, 2016, p. 95)

En réalité, dans le questionnaire on a un réel besoin de la modalité "autre" car il y a une grande variété de réponses possibles et on ne peut prévoir toutes les modalités qui seront choisies par les interviewés. Nous avons inscrit les modalités qui semblaient les plus plausibles ; lors du dépouillement, en analysant les commentaires des réponses « autre », nous avons alors codifié ces nouvelles modalités. La modalité « autre » ne pose pas réellement un problème d'information, mais bien au contraire elle permet de récupérer plus d'informations correctes.

Nous avons également mis en place des « questions pièges » pour le thème de la recherche de la location meublée qu'aborde la Q24 (comment vous avez trouvé cette hébergement?). Les questions (Q25; Q27; Q28) qui suivent ont pour objectif de vérifier la cohérence des réponses pour une meilleure connaissance de la situation.

Il y a aussi des questions filtres qui emmènent l'enquêté à d'autres questions selon ses réponses. « Une question filtre oriente le répondant vers les questions suivantes ou sur d'autres questions en fonction de la réponse donnée » (Vandercammen & Gauthy-Sinéchal, 2014, p. 260).

Dès le début du questionnaire nous avons utilisé une question filtre dans la question sur lieu d'hébergement ; si la réponse est 'dans un hôtel' on termine le questionnaire ; si c'est 'dans des locations meublées par l'ONTT' ou 'officieux', on continue à poser le reste des questions.

Le questionnaire final :

Lorsqu'a été pris en compte le test du questionnaire et après avoir opéré toutes les modifications, nous avons mis en place le questionnaire final. Une dernière remarque : nous avons initialement réalisé le questionnaire en langue française ; la réalité est qu'à la sortie des cliniques privées on trouve principalement des étrangers en provenance des pays voisins (la Lybie, l'Algérie et la Mauritanie) qui ne

comprennent pas le français ; nous avons dû faire une traduction vers la langue arabe. La majorité des Africains comprennent bien la langue française ; pour certains non francophones nous avons dû traduire en anglais. Il faut enfin dire que l'enquête sur terrain s'est déroulée sur plusieurs périodes selon les dates d'autorisation des postes de police, selon la présence des patients : il y a des périodes où la présence des patients étrangers s'est faite rare ; nous avons été tributaire de la fermeture des frontières, surtout libyenne, à cause des perturbations politiques ainsi que lors du mois de ramadan qui un mois sacré chez les musulman qui veulent fêter ce mois chez eux en famille.

N° de la question	Variables	type	Nbre.des Modalités	Caractère
Q_1	Quelques précisions sur vous. Vous êtes?	Fermée	2	Qualitatif
Q_2	Où êtes-vous hébergé ?	fermée	12	Qualitatif
Q_2A	Dans quel quartier?	Ouverte	*	Qualitatif
Q_3	Quelle est votre nationalité ?	Ouverte	*	Qualitatif
Q_4	Où résidez-vous habituellement ?	Fermée	4	Qualitatif
Q_5	Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?	fermée	5	Quantitatif (continue)
Q_6	Dans quelle catégorie socio professionnelle vous classez-vous?	Fermée	15	Qualitatif
Q_7	Quelle est votre situation maritale actuelle ?	Fermée	4	Qualitatif
Q_8	Raison de votre présence actuellement dans ce lieu :	Ouverte	*	Qualitatif
Q_9	Quelle est la raison principale de votre séjour actuel ?	fermée	14	Qualitatif
Q_10	Avez-vous du temps libre?	Fermée	2	Qualitatif
Q_11	Que faites-vous durant ce temps libre?	Fermée	7	Qualitatif
Q_12	Quelles visites touristiques et culturelles avez-vous faites ?	Ouverte	*	Qualitatif
Q_13	Pourquoi avoir choisi la Tunisie pour ce séjour?	Fermée	7	Qualitatif
Q_14	Est-ce la première fois que vous venez en Tunisie ?	Fermée	2	Qualitatif
Q_15	Combien de fois êtes-vous déjà venu en Tunisie ?	Fermée	3	Quantitatif discret
Q_16	Par quel moyen de transport êtes-vous venu pour ce séjour ?	Fermée	9	Qualitatif

Q_17	Comment vous déplacez-vous habituellement de votre lieu d'hébergement à votre lieu de rendez-vous ?	Fermée	6	Qualitatif
Q_18	Quel est la durée moyenne de ce transport.	Fermée	5	Quantitatif continu
Q_19	Pourquoi avoir choisi de faire le séjour à cette période ?	fermée	7	Qualitatif
Q_20	Combien de temps restez-vous en Tunisie ?	Fermée	5	Quantitatif continu
Q_21	Durant combien de temps restez-vous sur ce lieu de séjour?	Fermée	5	Quantitatif continu
Q_22	Vous séjournez ici ...	Fermée	6	Qualitatif
Q_23	Comment avez-vous trouvé cet hébergement ?	Fermée	5	Qualitatif
Q_24	Si c'est par Internet, par quel site ?	Ouverte	*	Qualitatif
Q_25	Puisque vous logez chez l'habitant, en règle générale, quand réservez-vous votre logement ?	Fermée	5	Qualitatif
Q_26	Comment avez-vous fait cette réservation?	Fermée	4	Qualitatif
Q_27	Avez-vous recours à des intermédiaires pour la réservation de votre hébergement ?	Fermée	7	Qualitatif
Q_28	Quelles sont les raisons pour lesquelles vous passez par des centrales indépendantes (c'est-à-dire des courtiers de libre-service) ou par Internet ?	Fermée	6	Qualitatif
Q_29	Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris les locations meublées ? Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)	Fermée	22	Quantitatif
Q_30	Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez choisi les accueils touristiques hors hôtel ? Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)	Fermée	12	Quantitatif
Q_31	Si vous avez utilisé Internet pour trouver votre logement,	Fermée	4	Quantitatif

	Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)			
--	---	--	--	--

Tableau 57 : Caractères des variables du questionnaire de la recherche

Le travail sur terrain a été réalisé directement par la chercheuse, c'est-à-dire que c'est elle qui présentait le questionnaire, c'est elle qui remplissait les cases. Après quelques essais, il s'est avéré que cette méthode était plus fructueuse que de donner les feuilles de questionnaire et de les récupérer par la suite ; cette procédure a été essayée mais plusieurs personnes n'ont pas rendu les papiers, ils fuyaient ! La chercheuse a pensé que c'était mieux de faire le travail par elle-même ; elle était assurée que l'enquêté a bien compris les questions et qu'il a bien répondu.

Abordons l'analyse des résultats recueillis par le questionnaire ; cette partie se compose de deux chapitres. Le premier est basé sur l'analyse univariée de l'habiter des étrangers de court séjour en location meublée. Le deuxième est basé sur l'analyse de croisement bivariée, analyse factorielle et des tests Anova sur toutes les variables qui concernent l'étranger de court séjour en location meublée.

Chapitre 1 : Quelles sont les caractéristiques de cet habiter étranger de court séjour en location meublée? Une analyse statistique univariée.

Chapitre 1 : Quelles sont les caractéristiques de cet habitier étranger de court séjour en location meublée? Une analyse statistique univariée.

L'étude quantitative par questionnaire permet de traiter les résultats après dépouillement et codification par le biais d'une étude statistique. Dans ce chapitre pour mieux connaître cet habitier étranger de court séjours nous avons mis en place une analyse statistique univariée recourant à la statistique descriptive à l'aide du logiciel d'analyse statistique en sciences sociales SPSS⁶⁰. Nous avons trouvé de nombreux ouvrages qui expliquent l'utilisation de ce logiciel qui offre plus de possibilités que l'utilisation du tableur Excel. Alors le choix final d'utilisation a donc été de dépouiller les résultats sur SPSS nous réservant la possibilité d'exporter des résultats vers Excel pour une étude complémentaire plus détaillée ou pour réaliser des graphiques particuliers. Avant de passer à l'analyse statistique préliminaire univariée il faut décrire les variables de notre questionnaire ainsi que les différentes analyses descriptives univariées possibles pour chaque type de variable.

1.1 - Les caractéristiques de la population des étrangers en court séjour en location meublée :

Ce point de développement d'analyse univariée s'intéresse aux caractéristiques socioprofessionnelles, identitaires et à la situation familiale de cet étranger de court séjour en location meublée qui vont répondre à une partie de la problématique de la présente thèse.

1.1.1. La nationalité :

nationalité des personnes interrogées				
		Effectifs	%	% cumulé
Valide	Libyenne	258	50.9 %	50.9 %
	Algérienne	180	35.5 %	86.4 %
	Mauritanienne	35	6.9 %	93.3 %
	Maliennne	16	3.2 %	96.4 %
	Autres pays d'Afrique	18	3.6%	100%
	Total	507	100.0 %	

Tableau 58 : Analyse descriptive univariée de la nationalité

60 SPSS : Statistical Package for the Social Sciences, logiciel d'IBM

A la vue de ces résultats (tableau 58), on peut dire que la majorité des étrangers qui fréquentent ces lieux sont des maghrébins de nationalité libyenne, algérienne et mauritanienne. Plus de la moitié des étrangers rencontrés devant les cliniques sont de nationalité libyenne 50.9%, en deuxième lieu, les algériens représentent 35.5%, puis viennent les mauritaniens avec 6.9%, les maliens avec 3.2% et finalement pour le reste, ce sont des ressortissants d'autres pays africains avec un pourcentage de 3.6%. On peut tirer comme résultat que les maghrébins sont le moteur de notre étude sur la location meublée des étrangers.

1.1.2 La résidence principale :

Cette question du thème de la résidence principale est intéressante pour savoir si les étrangers rencontrés vivent habituellement dans leur pays d'origine ou si ce sont des immigrés en Tunisie.

Où résidez-vous habituellement? 1. en Tunisie					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	6	1.2 %	1.2 %	1.2 %
	non	493	97.2 %	98.8 %	100.0 %
	Total	499	98.4 %	100.0 %	
Manquant	Pas de réponse	8	1.6 %		
Total		507	100.0 %		

Tableau 59 : Analyse descriptive univariée de la première modalité de Q4

Parmi les étrangers que nous avons rencontrés, seuls 6 résident en Tunisie d'une manière continue, soit 1,2% des enquêtés. Ce sont donc des individus à rejeter car cette enquête s'intéresse aux étrangers de court séjour et non pas aux mobilités de migrations de long séjour vers la Tunisie. Nous constatons que 493 étrangers correspondent bien aux critères de notre étude.

Où résidez-vous habituellement? 2. au Maghreb hors Tunisie					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	462	91.1 %	92.4 %	92.4 %
	non	38	7.5 %	7.6 %	100.0 %
	Total	500	98.6 %	100.0 %	
Manquante	Pas de réponse	7	1.4		
Total		507	100.0		

Tableau 60 : Analyse descriptive univariée de la deuxième modalité de la Q4

Les enquêtés qui ont répondu à cette question (500 répondants et 7 manquants) résident en majorité au Maghreb et 38 hors-Maghreb. En se reportant à la question de la nationalité, on voit qu'ils résident dans un pays dont ils ont la nationalité, c'est-à-dire que ce ne sont pas des migrants.

Où résidez-vous habituellement? 3. Europe					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	3	0.6 %	0.6 %	0.6 %
	non	496	97.8 %	99.4 %	100.0 %
	Total	499	98.4 %	100.0 %	
Manquante	Pas de réponse	8	1.6 %		
Total		507	100.0 %		

Tableau 61 : Analyse descriptive univariée de la troisième modalité de la Q4

En liaison avec la question de la nationalité, pour les enquêtés d'une nationalité non européenne, on remarque qu'il y a un nombre très léger de 3 enquêtés, soit 0.6%, ce qui veut dire que, parmi les personnes sondées, il n'y avait pas de maghrébins immigrés en Europe venant se faire soigner dans les cliniques du Grand Tunis.

Etudions le détail des réponses « autre » à la question 4 « où résidez-vous habituellement ? »

Où résidez-vous habituellement? 4. autre, où?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	LIBYE	257	50.7 %	51.4 %	51.4 %
	ALGERIE	172	33.9 %	34.4 %	85.8 %
	MAURITANIE	32	6.3 %	6.4 %	92.2 %
	MALI	15	3.0 %	3.0 %	95.2 %
	QATAR	1	0.2 %	0.2 %	95.4 %
	France	2	0.4 %	0.4 %	95.8 %
	ANGOLA	1	0.2 %	0.2 %	96.0 %
	COTE D'IVOIRE	4	0.8 %	0.8 %	96.8 %
	GRANDE BRETAGNE	2	0.4 %	0.4 %	97.2 %
	NIGER	2	0.4 %	0.4 %	97.6 %
	ARABIE SAAOUDITE	1	0.2 %	0.2 %	97.8 %
	GUINEE	3	0.6 %	0.6 %	98.4 %
	TCHAD	3	0.6 %	0.6 %	99.0 %
	MAROC	1	0.2 %	0.2 %	99.2 %
	POLOGNE	1	0.2 %	0.2 %	99.4 %
	BURKINA-FASO	1	0.2 %	0.2 %	99.6 %

	CAMEROUN	1	0.2 %	0.2 %	99.8 %
	GABON	1	0.2 %	0.2 %	100.0 %
	Total	500	98.6 %	100.0 %	
Manquante	Pas de réponse	7	1.4 %		
Total		507	100.0 %		

Tableau 62 : Analyse descriptive univariée du pays de résidence

Nous remarquons que même pour les enquêtés africains, la majorité de leurs lieux de résidence principale correspond à leur nationalité, ce qui montre qu'il ne s'agit pas de migrants.

La présence de cette modalité permet d'approfondir les deux autres modalités de la résidence en Europe ou au Maghreb hors Tunisie ; les enquêtés ont annoncé leurs lieux exacts de résidence ; on voit ainsi que 50.7% des libyens résident en Lybie, 33.9% des algériens résident en Algérie ; ils sont seulement 0.4% d'une nationalité différente à résider en France, 0.2% en Pologne et 0.4% en Grande Bretagne.

1.1.3 Le genre :

quelques précisions sur vous, vous êtes ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	homme	404	79,7 %	79,7 %	79,7 %
	femme	103	20,3 %	20,3 %	100,0 %
	Total	507	100,0%	100,0%	

Tableau 63 : analyse univariée de la question sur le genre.

Cette analyse de la distribution porte sur un total de 507 enquêtés valides dont 404 hommes et 103 femmes sur l'ensemble de l'enquête dans toutes les localisations des cliniques privées El Manar1, Cité des sciences, les berges du lac, La Soukra et Ennaser. On peut ainsi dire que l'enquête a touché indifféremment hommes et femmes sans accorder de préférences à un genre.

1.1.4 L'âge :

dans quelle tranche d'âge situez-vous?					
		Fréquence	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	[20;30[	110	21,7 %	24,9 %	24,9 %
	[30;40[	147	29,0 %	33,3 %	58,3 %
	[40;50[	98	19,3 %	22,2 %	80,5 %
	[50;60[	56	11,0 %	12,7 %	93,2 %
	[60;+60[	30	5,9 %	6,8 %	100,0 %

	Total	441	87,0 %	100,0 %	
Pas de réponse		66	13,0 %		
Total		507	100,0%		

Tableau 64 : Analyse descriptive univariée de la tranche d'âge

Statistiques		
dans quelle tranche d'âge situez-vous?		
N	Valide	441
	Manquant	66
Moyenne		39,31
Écart type		39,76

Tableau 65 : Paramètres de position et de dispersion de l'âge

Les réponses sur la question de l'âge n'ont concerné que 441 personnes sur les 507 ; 66 individus n'ont pas répondu à cette question.

Alors, la majorité des étrangers enquêtés sont des adultes et des jeunes de la classe d'âge [20;30[et [30;40[qui représentent successivement 21,7% et 29%. On note également la présence d'enquêtés de plus de 60 ans, pour un pourcentage de 5,9%. Alors la majorité de la suite des réponses concerne des jeunes et des adultes dans cette enquête sur l'habiter étranger de court séjour en location meublée.

L'âge moyen de la population sondée est de 39,31 ans, l'écart-type de 39,76 ce qui veut dire que les âges sont très dispersés.

1.1.5 Profession et catégorie socioprofessionnelle (CSP)⁶¹ :

code	Libellé	Effectifs	Pourcentage valide
1	Agriculteurs exploitants	2	0,5
2	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	129	29,3
3	Cadres et professions intellectuelles supérieures	60	13,6
4	Professions Intermédiaires	136	30,9
5	Employés	11	2,5
6	Ouvriers	6	1,4
7	Retraités	29	6,6
8	Autres personnes sans activité professionnelle	67	15,2

⁶¹ Classification selon l'INSEE

		440	100
	Pas de réponse	67	
	Total	507	

Tableau 66 : Analyse descriptive univariée des professions

La majorité des étrangers qui fréquentent les cliniques privées et qui logent dans des locations meublées de court séjour sont, en premier lieu, de professions intermédiaires représentant 30,9%, en deuxième lieu se sont des gens qui exercent un travail indépendant (artisans, commerçants et chef d'entreprise) pour 29,3%, en troisième lieu les sans activité professionnelle qui représentent 15,2% et en quatrième lieu pour les cadres et professions intellectuelles supérieures qui représentent 13,6%; enfin, pour le reste des étrangers, leurs professions sont des ouvriers, des agriculteurs exploitants et des retraités qui représentent respectivement un faible taux 1,4%, 0,5% et 6,6%.

Alors, on peut remarquer par ces analyses que pour les étrangers de court séjour en location meublée qui fréquentent les cliniques privées la majorité ont des revenus essentiellement tirés du domaine du commerce ou de l'artisanat ou de chef d'entreprise ou de la profession intermédiaire c'est pour cela qu'ils sont libres dans le choix de leurs congés.

De ces résultats nous tirons un renseignement important, c'est que tous les étrangers qui fréquentent les cliniques privées et la location meublée ont des revenus et ils ne sont pas dans le besoin. Aussi on peut conclure qu'ils appartiennent essentiellement à la classe moyenne.

1.1.6 La situation maritale :

quelle est votre situation maritale actuelle ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	célibataire	100	19.7	22.8	22.8
	marié(e)	327	64.5	74.7	97.5
	divorcé(e)	7	1.4	1.6	99.1
	veuf (ve)	4	0.8	0.9	100.0
	Total	438	86.4	100.0	
Manquante	Pas de réponse	69	13.6		
Total		507	100.0		

Tableau 67 : Analyse descriptive univariée de la situation maritale

Il est à noter que 69 personnes, soit 13,6% n'ont pas répondu à cette question. Nous ne connaissons pas la raison de cette abstention. Parmi ceux qui ont répondu, ceux qui sont mariés (64,5%) sont plus de deux fois plus nombreux que ceux qui sont seuls (célibataires, divorcés ou veufs) (19,7%, 1,4%, 0,8%, soit un total de 28,4%).

1.1.7 La situation d'accompagnement :

vous séjournez ici.....?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	seul	7	1.4	1.6	1.6
	en couple	50	9.9	11.4	13.0
	en famille	306	60.4	69.9	82.9
	avec des amis	72	14.2	16.4	99.3
	en voyage organisé	2	0.4	0.5	99.8
	avec des malades algériens	1	0.2	0.2	100.0
	Total	438	86.4	100.0	
Manquante	Pas de réponse	69	13.6		
Total		507	100.0		

Tableau 68 : Analyse descriptive univariée de l'accompagnement pendant le séjour

On remarque qu'à 69,9% les personnes qui ont répondu sont venues en famille ; viennent après les personnes accompagnées par des amis pour 16,4%, les étrangers en couple pour 11,4% et avec un taux très bas de 1,6%, ceux qui sont seuls.

Finalement, de ces analyses descriptives univariées des caractéristiques de connaissance de cet habitat étranger de court séjour enquêté devant les cliniques privées que ce sont majoritairement des maghrébins de nationalité Libyenne et Algérienne ; on remarque l'absence d'autres nationalités comme les Européens, Canadiens ou Américains ; il y a un faible nombre de clients de l'Afrique subsaharienne. On peut dire que le champ de la location meublée des étrangers de court séjour intéresse les maghrébins et les africains. Aussi, on a remarqué que la majorité des étrangers de la location meublée qui fréquentent les cliniques privées résident dans le pays dont ils ont la nationalité ; nous avons trouvé un nombre faible de migrants maghrébins ou africains venant d'Europe, surtout de France ou de Grande Bretagne.

On peut également conclure que ces étrangers qui fréquentent les locations meublées sont majoritairement accompagnés en famille ; ils sont majoritairement mariés.

1.2 - Les motifs de séjour et la place des pratiques touristiques :

Dans ce point, nous allons essayer d'analyser les intentions de ces voyageurs, leurs motifs principaux de voyage vers la Tunisie, principalement vers Grand Tunis et la place des pratiques touristiques. Les analyses que nous allons faire vont vérifier notre problématique et approfondir ce que nous avons dit dans la partie conceptuelle.

1.2.1 Pour la plupart des personnes interrogées le motif de la mobilité est lié à des soins médicaux :

Pour commencer ce point de développement, il faut rappeler que le choix d'enquêter les étrangers de la location meublée devant les cliniques privées a été arrêté après une étude exploratoire et après une étude des méthodes de collecte de données présentés en introduction de ce chapitre.

raisons de votre présence actuellement dans ce lieu ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	soins médicaux (consultation des médecins, diagnostic et analyse de sang etc.)	373	73.6	85.0	85.0
	accompagner d'un parent(e) ou ami (e) pour faire des soins médicaux	63	12.4	14.3	99.0
	visite d'un malade	3	0.6	0.7	86.6
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 69 : Analyse descriptive univariée de la raison principale de la présence devant les cliniques privées Q8

Les résultats présentés dans le tableau 69 montrent que pour 85% des personnes qui ont répondu, le motif de présence est lié à des soins médicaux. Les 14,3% restants sont là pour accompagner leurs conjoints, des parents ou des amis. Ce résultat est à mettre en lien avec la question de l'accompagnement présentée dans le tableau 68.

Pour approfondir cette question nous avons développé plus de modalités des raisons de présence en Tunisie essentiellement à Grand Tunis, principalement des modalités qui concernent les pratiques touristiques. Nous avons considéré cette façon de faire comme une question piège pour cerner le degré

de tourisme et aussi pour savoir le degré des activités des opérations d'esthétique qui sont gérée par des agences de voyage spécialisées comme cela a été détaillé dans l'étude exploratoire de cette thèse par rapport à la location meublée.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 1. soins médicaux (diagnostic, consultation des médecins, analyse du sang)					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	288	56.8	65.6	65.6
	non	151	29.8	34.4	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 70 : Analyse descriptive de modalité 'soins médicaux' de la Q9

Nous avons remarqué qu'à la Q8 (tableau 69), pour les raisons de la présence actuelle dans ce lieu on a un taux de 73,6% des sondés qui disent que la raison principale de leur présence ce jour-là devant la clinique est pour des soins médicaux ; dans la Q9, on se situe dans la raison du séjour à Grand Tunis ; le taux de réponse au motif de soins médicaux est inférieur.

L'analyse des autres modalités va permettre de connaître les raisons principales du séjour en Tunisie et essentiellement à Grand Tunis pour le reste des enquêtés.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 2. opération chirurgicale					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	140	27.6	31.9	31.9
	non	299	59.0	68.1	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 71 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'opération chirurgicale' de la Q9

La modalité 'opération chirurgicale' représente un taux de 31,9% des réponses.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 3. opération d'esthétique					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	4	0.8	0.9	0.9
	non	435	85.8	99.1	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 72 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'chirurgie esthétique' de la Q9

Dans la partie exploratoire, nous avons exposé que les intermédiaires rencontrés disaient que les opérations de chirurgie esthétique étaient entièrement gérées par des agences de voyage de santé. Dans la question Q9, la modalité 'chirurgie esthétique' a pour objet de vérifier le dire des intermédiaires. On remarque que les enquêtés qui ont choisi cette modalité représentent un taux de 0,9% contre la majorité de ceux que ces opérations ne concernent pas. Cela conforte l'opinion entendue que cette activité de chirurgie esthétique est organisée essentiellement par des agences de voyage qui prennent tout en charge, y compris le logement.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 4. soins dentaire					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	3	0.6	0.7	0.7
	non	436	86.0	99.3	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 73 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'soins dentaires' de la Q9

Dans cette modalité nous avons voulu connaître le domaine de fréquentation des patients étrangers de court séjour dans des locations meublées et nous remarquons que les soins dentaires ne représentent qu'un taux de 0,7% contre un taux pour la modalité de l'opération chirurgicale de 31,9% et la modalité 'des soins médicaux' de 65,6%.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 5. soin de bien être					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	6	1.2	1.4	1.4
	non	433	85.4	98.6	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 74 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'soins de bien être' de la Q9

La modalité de 'soin de bien être' concerne un service médical qui intéresse certains patients étrangers mais juste pour un pourcentage de 1,4% contre un pourcentage de 65,6% pour les soins médicaux.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 6. Affaires					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	13	2.6	3.0	3.0
	non	426	84.0	97.0	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 75 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'affaires' de la Q9

Il nous a semblé utile de connaître le degré du motif de mobilité d'affaires dans cette sphère des patients étrangers de la location meublée de court séjour. On remarque que 3% des personnes interrogées au sortir des cliniques sont venues à Grand Tunis pour affaires ; nous pouvons supposer qu'ils étaient présents devant les cliniques privés soit pour visiter des amis malades ou soit pour profiter du séjour et faire une consultation de soins médicales.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 7. visites touristiques					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	10	2.0	2.3	2.3
	non	429	84.6	97.7	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 76 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visite touristique' de la Q9

1.2.2 Au contraire les autres mobilités, notamment touristiques, occupent une faible part :

Cette modalité est essentielle, même nécessaire, pour distinguer la nature de cet habitier étranger de court séjour en location meublée : est-il vraiment un touriste ou non ? Cette modalité va cerner l'intentionnalité principale et le degré du tourisme dans le choix de la location meublée de court séjour.

On a remarqué que l'intention de 'visite touristique' ne représente que 2,3% ; nous la rapprochons de celle de l'intention 'pour affaires' qui avait un taux de 3%. La majorité des étrangers rencontrés devant les cliniques sont venues pour des intentions principales médicales, ce qui explique la présence des offres de la location meublée autour des cliniques et des centres de cabinets médicaux ; accessoirement, certains qui sont venus pour affaires ou pour le tourisme profitent de leur passage pour consulter un médecin.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 8. vacances à la mer					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	2	0.4	0.5	0.5
	non	437	86.2	99.5	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 77 : Analyse univariée de la modalité 'vacance à la mer' de la Q9

Avec cette modalité nous avons essayé de vérifier encore si l'enquêté ne trahit pas des intentions qu'il n'avait pas voulu avouer au départ. En lui proposant une autre pratique de tourisme, nous nous assurons de la fiabilité de ses réponses .Les enquêtés qui ont choisi cette modalité ne représente que 0,5% ; il y a donc peu d'étrangers rencontrés devant les cliniques qui sont venus pour profiter de la mer, participant ainsi à des pratiques de tourisme qui concernent le tourisme balnéaire alors qu'ils se trouvent près des plages de Gammarth, Carthage, Sidi Bou Saïd ou la Goulette ! .

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 9. shopping dans les souks					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	2	0.4	0.5	0.5
	non	437	86.2	99.5	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 78 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'shopping dans les souks' de la Q9

La modalité des pratiques de 'shopping' comme intention principale de voyage représente également un taux très bas de 0,5% comparable à celle de l'intention de faire des visites touristiques.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 10. activités sportives					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Oui	0	0	0	0
	non	439	86.6	100.0	100.0
	Total	439	86.6	100.0	100.0
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 79 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'activités sportives' de la Q9

Cette pratique est totalement absente, aucune personne des 439 répondants n'a coché cette case.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 11. des excursions					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	1	0.2	0.2	0.2
	non	438	86.4	99.8	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Système manquant	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 80 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'excursions' de la Q9

Même les pratiques d'excursion ne représentent qu'un taux de 0,2% ce qui est à mettre en rapport avec le taux des intentions de visites touristiques de 2,3% ou les vacances sur la mer de 0,5%.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 12. visiter des proches					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	3	0.6	0.7	0.7
	non	436	86.0	99.3	100.0
	Total	439	86.6	100.0	
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 81 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visiter des proches' de la Q9

Cette modalité permet de savoir si les personnes ont de la famille en Tunisie ou non. En fait, le résultat est que cet habiter étranger de court séjour en location meublée ne possède pas de lien avec la Tunisie par des proches comme famille ou ami ; il y a juste un taux de 0,7%.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 13. gastronomie					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Oui	0	0	0	0
	non	439	86.6	100.0	100.0
	Total	439	86.6	100.0	100.0
Manquante	Pas de réponse	68	13.4		
Total		507	100.0		

Tableau 82 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'gastronomie' de la Q9

Cette modalité est semblable à l'activité sportive : la gastronomie ne présente aucune intention principale de tous les enquêtés.

quelle est la raison principale de votre séjour actuel? 14. autre, à préciser					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	études	7	1.4	43.8	43.8
	accompagner un malade	1	0.2	6.3	50.0
	j'ai une carte de long séjour étudiant	2	0.4	12.5	62.5
	travaille	2	0.4	12.5	75.0
	recupérer mon visa	4	0.8	25.0	100.0
	Total	16	3.2	100.0	
Manquante	Pas de réponse	491	96.8		
Total		507	100.0		

Tableau 83 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la Q9

Cette modalité 'autre' permet de savoir s'il y a des étrangers de la location meublée qui ont une intention de long séjour soit pour travailler ou pour les études. Parmi les étrangers interrogés qui n'ont pas coché la modalité affaires', nous avons compris au cours de l'entretien que leur intention principale est de récupérer en Tunisie un visa dans les consulats étrangers ; ce fut principalement le cas de Libyens dont la situation politique de leur pays est instable. Comme nous l'avons déjà expliqué, cette enquête étudie l'habiter étranger de court séjour dans des locations meublées, c'est à dire que dès le début, nous

avons rejeté les 0,4% de personnes qui étaient là pour un long séjour. En ce qui concerne ceux qui ont répondu pour 'des études', vérification faite en cours d'entretien, cela concerne des étudiants de court séjour venus pour une conférence, ou à la recherche d'une formation, ou pour chercher du travail. Cela ne concerne que 7 personnes, soit 1,4% de tous les sondés.

Finalement, pour conclure le motif principal de la majorité des enquêtés étrangers de la location meublée de court séjour concerne le service de la santé en Tunisie. Les intentions principales de ces voyageurs est de recevoir des soins médicaux avec un taux de 65,6% ou des opérations chirurgicales avec un taux de 31,9%. Ce sont des patients étrangers ou des étrangers qui accompagnent un membre de leur famille (conjoint ou parent) ou des amis ; l'intention de tourisme est légère. Dans ces conditions, on peut conclure au premier abord qu'il ne s'agit pas de touristes.

Pour aller plus loin, ce questionnaire a regardé comment les enquêtés qui sont intéressés par le domaine de santé gèrent leur temps libre ; nous avons cherché si ces étrangers participent à des pratiques touristiques en parallèle de leur séjour de suivi de santé?

1.2.3 Temps libre et degré des pratiques touristiques :

Nous avons vu que 85% des étrangers de court séjour en location meublée rencontrés devant les cliniques sont venus pour des soins médicaux ou des rendez-vous médicaux ; ceux qui ne sont pas hospitalisés ou qui accompagnent un proche ont donc du temps libre. Qu'en font-ils ?

avez-vous du temps libre ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	276	54.4	63.2	63.2
	non	161	31.8	36.8	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Pas de réponse	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 84 : Analyse descriptive univariée du temps libre Q10

Cette question est nécessaire pour filtrer les enquêtés avant de préciser les pratiques pendant ce temps libre du hors quotidien comme cela a déjà été expliqué dans la partie conceptuelle de la théorie de l'habiter. Les enquêtés qui ont dit "oui" à la question Q10 représente un taux de 63,2% des réponses valides, soit presque les deux tiers des étrangers de court séjour en location meublée. Les 70 manquants, soit tout de même 13.8%, sont soit des personnes qui logent dans un hôtel, soit des étudiants ou des travailleurs de long séjour, ou des personnes qui n'ont pas voulu répondre. Parmi ceux qui ont répondu, ils sont 36,8% à ne pas avoir de temps libre pendant leur séjour de soins médicaux, entre soins généraux et opération chirurgicale.

Ceux qui ont du temps libre ont répondu à une question qualitative qui propose des modalités de pratiques pendant le temps libre. Ces patients sont en général fatigués par leur maladie, mais ils veulent s'occuper et profiter de leur séjour ; nous voulons donc connaître la place du tourisme dans tout cela.

Que faites-vous durant le temps libre ?	oui	pourcentage	non	Pourcentage	Non réponses	pourcentage
Promenade aux alentours de l'hébergement	151	29.8	286	56.4	70	13.8
Visites touristiques	148	29.2	289	57.0	70	13.8
Promenade aux alentours des lieux de soins	88	17.4	356	70.2	70	13.8
shopping	81	16.0	349	86.8	70	13.8
repos	24	4.7	413	81.5	70	13.8
sport	1	0.2	436	86.0	70	13.8
autres	3	0.6	504	99.4	-	-

Tableau 85 : Analyse descriptive univariée des modalités des activités durant le temps libre de la question filtre Q11

La première modalité choisie par les enquêtés qui ont du temps libre est « les promenades aux alentours de l'hébergement » qui représente 29,8%. La deuxième modalité choisie est « les visites touristiques » qui représentent 29,2%. Pour les autres modalités, « les promenades aux alentours des lieux d'hébergement », « le shopping », « le repos », « le sport » et « autres » sont respectivement d'un pourcentage de 17,4%, 16%, 4,7%, 0,2% et 0,6%. Alors, l'étude du temps libre a clarifié la réalité de la place de tourisme dans les mobilités de soins médicaux.

On constate que les pratiques touristiques existent même si l'intention principale des étrangers de la location meublée de court séjour est pour faire des soins médicaux. On constate aussi que les étrangers de court séjour pour des soins médicaux sont mobiles car la modalité « repos » ne représente que 4,7%. Ce résultat est une conclusion qui devrait intéresser le ministère de tourisme à savoir que l'étranger de la location meublée de court séjour pour des soins médicaux participe aux tourisms et il faut le prendre en considération.

Que faites-vous durant ce temps libre? 5. visites touristiques et culturelles (aller à question 12)					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	148	29.2	33.9	33.9
	non	289	57.0	66.1	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Système manquant	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 86 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visites' de la question filtre Q1

Les enquêtés qui ont eu une pratique touristique pendant leur séjour disent avoir visité divers lieux bien connus comme Sidi Bousaïd, le Kram, La Goulette, les Berges du lac où se trouve le parc de jeux Dahdah, sites proches du lieu de l'enquête. Nous remarquons aussi que des enquêtés ont visité la zone touristique de Hammamet ou la ville de Nabeul, situées à plus d'une heure au sud de Grand Tunis. Ces personnes pratiquent la visite touristique de lieux parfois éloignés de leur lieu de soin ou de résidence ; il leur faut parfois faire un long trajet. Pour des villes très éloignées comme Djerba dans le sud tunisien et Sousse dans le sahel tunisien au sud de Hammamet et Nabeul, un seul étranger dit avoir visité ces villes qui nécessitent un long trajet.

quelles visites touristiques et culturelles avez-vous faites?					
		Fréquence	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide		381	75,1	75,1	75,1
	SIDI BOU SAID et LA GOULETTE	24	4,7	4,7	79,9
	LE KRAM, LA MARSA et SIDI BOU SAID	6	1,2	1,2	81,1
	HAMMAMET et SOUSSE	11	2,2	2,2	83,2
	PARC BELVEDERE, LES BERGES DU LAC, LA MARSA, LA GOULETTE et SIDI BOU SAID	4	0,8	0,8	84,0
	JERBA, SOUSSE et HAMMAMET	1	0,2	0,2	84,2
	SIDI BOU SAID et LES BERGES DU LAC	4	0,8	0,8	85,0
	parc ENNAHLI	3	0,6	0,6	85,6
	LES BERGES DU LAC, LA	1	0,2	0,2	85,8

MARSA et HAMMAMET				
LES BERGES DU LAC, PARC BELVEDERE, centre-ville de TUNIS	2	0,4	0,4	86,2
SIDI BOU SAID, LA GOULETTE et HAMMAMET	2	0,4	0,4	86,6
centre-ville de TUNIS, HAMMAMET et NABEUL	2	0,4	0,4	87,0
SIDI BOU SAID	6	1,2	1,2	88,2
CARTHAGE et HAMMAMET	4	0,8	0,8	89,0
parc de jeu DAHDAH(LES BERGES DU LAC, SIDI BOU SAID et LA MARSA	2	0,4	0,4	89,3
GAMMARTH	1	0,2	0,2	89,5
centre-ville de TUNIS et SIDI BOU SAID	4	0,8	0,8	90,3
LA MARSA	7	1,4	1,4	91,7
TABARKA	1	0,2	0,2	91,9
SIDI BOU SAID et LA MARSA	3	0,6	0,6	92,5
HAMMAMET, LA MARSA et CARTHAGE LAND (PARC DE JEUX YASMINE HAMMAMET)	2	0,4	0,4	92,9
centre-ville de TUNIS	9	1,8	1,8	94,7
HAMMAMET	13	2,6	2,6	97,2
corniche LES BERGES DU LAC	14	2,8	2,8	100,0
Total	507	100,0	100,0	

Tableau 87 : Analyse descriptive de la Q12 affinant la modalité filtre 'visites' de la Q11

Nous avons ajouté la modalité « autres » pour savoir si ces étrangers considèrent que le repos fait partie des pratiques touristiques durant leur temps libre hors pratique touristique? En effet, nous avons remarqué un taux faible de pratique touristique pour le séjour de soins médicaux.

Nous avons été surpris de constater que seulement 4,7% de ceux qui ont répondu considèrent le repos comme une occupation de leur temps libre, les 95,3% autres ne le considèrent pas !

En fait, en majorité les enquêtés occupent leur temps libre à faire des promenades soit aux alentours de leur hébergement (le quartier de la location meublée) soit autour du lieu des soins médicaux.

Que faites-vous durant ce temps libre? 7. autre, précisez?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Pas de réponse	504	99.4	99.4	99.4
	cafés	1	0.2	0.2	99.6
	lecture	1	0.2	0.2	99.8
	faire des connaissances	1	0.2	0.2	100.0
	Total	507	100.0	100.0	

Tableau 88 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la question filtre Q11

Cette modalité n'apporte pas de précisions nouvelles sur les occupations du temps libre car nous avons montré que parmi les étrangers de court séjour en location meublée ils ne sont que trois à avoir détaillé leur activité !

Finalement, on peut conclure que la majorité des étrangers de court séjour en location meublée ont du temps libre qu'ils occupent principalement à faire des promenades aux alentours de leur lieu de soins ou de leur lieu de résidence.

1.3 - La plupart des personnes interrogées a recours à la location meublée de courte durée :

Ce point d'analyse des résultats recueillis par le questionnaire des étrangers de court séjour en location meublée va nous permettre de connaître l'ampleur de l'hébergement en location meublée par rapport aux hôtels et le type de l'hébergement d'accueil de location meublée ainsi que la durée de cette période de court séjour.

1.3.1 Type de la location meublée et son ampleur :

où êtes-vous hébergé?				
appartement meublé	383	75.5	75.5	96.3
hôtel	51	10.1	10.1	10.1
studio meublé	50	9.9	9.9	20.7
de passage rentre le jour même dans son pays	12	2.4	2.4	99.0
étage de villa meublée	4	0.8	0.8	10.8
je suis à la recherche d'une location meublée	2	0.4	0.4	99.4
appartement non meublé	2	0.4	0.4	100.0
passer une nuit dans sa voiture	1	0.2	0.2	96.4
clinique	1	0.2	0.2	96.6
chez la famille	1	0.2	0.2	99.6
Total	507	100.0	100.0	

Tableau 89 : Analyse descriptive univariée du type d'hébergement d'accueil

La lecture des résultats recueillis qui sont présentés dans le tableau montre que la majorité des enquêtés logent en location meublée. Si l'on détaille, on a 9,9% pour les studios meublés, 75,5% pour les appartements meublés, 0,8% pour les étages de villa meublée, contre un taux de 10,1% qui sont logés dans des hôtels. On peut conclure que, pour la population interrogée devant les cliniques, la location meublée est très répandue, le phénomène ayant même une grande ampleur.

Dans les situations marginales, il y a une personne qui passe la nuit dans sa voiture, soit 0,2%, et celui qui passe son séjour chez la famille.

Le taux majoritaire de location d'un appartement meublé est à rapprocher de la réalité du parc immobilier à Tunis : on trouve essentiellement des immeubles avec des appartements ; il n'est donc pas anormal de retrouver ce type de logement comme majoritaire dans les locations meublées.

1.3.2 La durée du court séjour par les étrangers de la location meublée :

combien de temps restez-vous en Tunisie ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	moins de 3 jours	35	6.9	8.0	8.0
	de 3 jours à une semaine	136	26.8	31.1	39.0
	de 1 à 2 semaines	100	19.7	22.8	61.9
	de 2 semaines à 1 mois	71	14.0	16.2	78.1
	selon la décision du docteur	60	11.8	13.7	91.8
	3 ans	3	0.6	0.7	92.5
	4 mois	3	0.6	0.7	93.2
	3 mois	9	1.8	2.1	95.2
	6 mois	2	0.4	0.5	95.7
	2 mois	12	2.4	2.7	98.4
	le même jour	1	0.2	0.2	98.6
	1 an	3	0.6	0.7	99.3
	2 ans	1	0.2	0.2	99.5
	5ans	2	0.4	0.5	100.0
	Total	438	86.4	100.0	
Manquante	Pas de réponse	69	13.6		
Total		507	100.0		

Tableau 90 : Analyse descriptive univariée de la durée de séjour en Tunisie

La majorité des enquêtés qui ont répondu reste dans une durée maximale de deux semaines sur le territoire tunisien (61,9% de ceux qui ont répondu) avec un taux de 31,19% pour un séjour de 3jours à une semaine et 22,8% pour ceux d'une à deux semaines.

Ils sont 8% qui à rester moins de 3 jours et 0,5% à rester pour une durée maximale du délai du court séjour réglementaire de 6 mois. Il faut préciser que 11.8% des personnes ont répondu que la durée de leur séjour dépend de "la décision du docteur", c'est-à-dire qu'elle est liée à l'amélioration de leur état de santé.

Nous avons remarqué que des enquêtés hors le court séjour réglementaire ont répondu qu'ils vont rester un an, 2 ans, 5 ans dans la location meublée ; on peut alors dire soit qu'ils ont une carte de long séjour et qu'ils ont caché cette réalité au début de l'enquête, soit ils n'ont pas bien compris la question, soit que ce sont des migrants qui n'ont pas voulu le dire. Cette erreur ne représente qu'un léger taux par rapport à l'ensemble des enquêtés, soit 1,2%. Il faut également signaler une autre erreur qui ne concerne qu'un seul enquêté qui a répondu qu'il va rentrer le jour même pourtant il avait indiqué dès le début à la question Q2 qu'il est dans une location meublée. Finalement, on peut dire que ces cas marginaux ne

représentent qu'une petite erreur de réponse de 1.4% des répondants par rapport à l'ensemble de l'enquête.

durant combien de temps restez-vous sur ce lieu de séjour?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	moins de 3 jours	44	8.7	10.1	10.1
	de 3 jours à 1 semaine	136	26.8	31.1	41.2
	de 1 à 2 semaines	98	19.3	22.4	63.6
	de 2 semaines à 1 mois	67	13.2	15.3	78.9
	selon la décision du docteur	60	11.8	13.7	92.7
	1 an	5	1.0	1.1	93.8
	3 mois	9	1.8	2.1	95.9
	2 mois	11	2.2	2.5	98.4
	6 mois	1	0.2	0.2	98.6
	4 mois	2	0.4	0.5	99.1
	5 mois	1	0.2	0.2	99.3
	2 ans	1	0.2	0.2	99.5
	5ans	2	0.4	0.5	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Pas de réponse	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 91 : Analyse descriptive univariée du temps resté dans la location meublée

Cette question est permet de savoir si les personnes vont rester en Tunisie pour la durée de la location meublée ou si elles vont rester en Tunisie plus longtemps que la location meublée, c'est-à-dire si elles vont changer de lieu d'hébergement au cours de leur séjour ?

Le temps resté dans la location meublée suit le temps resté en Tunisie pour ceux qui vont rester de 3 jours à 1 semaine où on observe le même taux de 26,8% que pour leur temps de séjour en Tunisie. On constate une légère diminution de 0.4% pour ceux qui vont rester en Tunisie de une à deux semaines et une légère augmentation du taux de la durée d'hébergement pour ceux qui restent moins de 3 jours de 6,9% à 8,7%. Cela veut dire qu'il y a des étrangers qui vont changer de lieu d'hébergement au cours de leur séjour avec un pourcentage différentiel de 1,8%, mais c'est un pourcentage qu'il n'est pas important.

Finalement, la location meublée suit le temps de court séjour en Tunis juste un pourcentage léger des enquêtés qu'ils ont changé de lieu d'hébergement pendant leurs séjour sur le territoire tunisien.

1.4 - Les raisons du choix de l'époque du séjour :

Pourquoi avoir choisi de faire le séjour à cette période ?	oui	%	non	%
Urgence médicale	181	35.7	257	50.7
Rendez-vous médical	152	30.0	286	56.4
C'est ma période de vacances	68	13.4	370	73.0
Climat plus doux	24	4.7	414	81.7
Disponibilité du centre de soins	18	3.6	420	82.8
C'est moins cher maintenant	9	1.8	429	84.6
Il y a moins de monde	4	0.8	434	85.6
Il y a plus de choix pour réserver	1	0.2	437	86.2
Autres	18	3.6	420	95.1
Pas de réponse	32		95.1%	
total	507		100%	

Tableau 92 : Analyse descriptive des modalités de la Q 19

D'abord, la modalité « urgence médicale » représente un taux élevé de 35,7% des réponses. La modalité « rendez-vous médical » rejoint l'importance de la modalité de l'urgence médicale. En fait, pour la majorité des enquêtés, leur présence dépend des rendez-vous médicaux. Ensuite, la modalité qui concerne le choix de la période du fait du prix ne représente qu'un taux de 1,8% des réponses et le reste des enquêtés ont d'autres raisons qui seront précisées dans les résultats des autres modalités proposées. Les enquêtés qui ont répondu viennent pendant leurs vacances en Tunisie et ils ont choisi de la location meublée représente que 13,4%.

La raison du climat est choisie par seulement 4,7% de ceux qui ont répondu ; ce n'est pas un pourcentage important pour le flux vers la Tunisie dans des locations meublées.

La question de la réservation ne semble pas poser de problème pour les enquêtés qui ne sont que 0,2% à choisir cette raison ; on peut penser que les étrangers qui utilisent la location meublée trouvent suffisamment de possibilités pour loger durant leur séjour. L'offre est actuellement supérieure à la demande.

Pour la disponibilité des centres de soins, seulement 3,6% des réponses évoquent cette raison, ce qui veut dire que ce motif n'est pas le souci de la majorité des étrangers de la location meublée.

Avec 0,8% des réponses, la modalité « il y a moins de monde » est presque ignorée des personnes.

Enfin, la modalité « autre » qui représente 3,6% dans la question Q19 pourrait permettre d'approfondir l'enquête en abordant d'autres motifs du choix de la période de séjour. En fait, les enquêtés n'apportent pas d'information nouvelle. La raison qui l'emporte est pour cinq personnes, soit 1% des sondés, de récupérer son visa. Le motif « choix personnel » est trop vague pour être instructif !

De tout ce dépouillement, on peut conclure que, dans la majorité, les enquêtés choisissent la location meublée plutôt que les hôtels pour un court séjour d'intervalle maximum de deux semaines sur le territoire tunisien. De plus, le motif de leur venue dépend majoritairement de leur état de santé, soit en urgence, soit fixé par un rendez-vous médical. Pour la maladie, il n'y a pas forcément de liberté de choix sur la période !

1.5 - Le degré d'altérité :

Cette partie est en liaison avec la partie théorique conceptuelle de la présente thèse. Il s'agit d'essayer de comprendre quantitativement si l'habiter étranger de court séjour en location meublée est confronté à une importante altérité ou non. On a abordé la question de l'altérité par l'analyse des résultats du nombre de voyages faits en Tunisie : ce pays est-il un espace de voyage habituel ? Pourquoi ces personnes ont-elles choisi la Tunisie parmi d'autres pays ?

est-ce que c'est la première fois que vous venez en Tunisie ?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	oui	62	12.2	14.2	14.2
	non	376	74.2	85.8	100.0
	Total	438	86.4	100.0	
Manquante	Pas de réponse	69	13.6		
Total		507	100.0		

Tableau 93 : Analyse descriptive univariée du premier séjour en Tunisie

Le présent tableau montre que 85,8% des étrangers de court séjour en location meublée qui ont répondu n'en sont pas à leur premier voyage en Tunisie. Ils ne sont que 14,2% à venir en Tunisie pour la première fois. Ce pays représente donc pour ces personnes un lieu de voyage habituel. Il est trop tôt pour en déduire le degré d'altérité.

combien de fois êtes-vous déjà venu en Tunisie?					
		Fréquence	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	1	59	11,6	13,5	13,5
	2	45	8,9	10,3	23,7
	3	31	6,1	7,1	30,8
	4	24	4,7	5,5	36,3
	5	8	1,6	1,8	38,1
	> 5	271	53,5	61,9	100,0
	Total	438	86,4	100,0	
Manquant	Pas de réponse	69	13,6		
Total		507	100,0		

Tableau 94 : Analyse descriptive univariée du nombre de voyages en Tunisie

Pour approfondir les résultats de la question 'est-ce que la première fois que vous venez en Tunisie ?' nous avons essayé de voir en détail le nombre de fois que ces personnes sont venues en Tunisie. On remarque que 61,9% des personnes qui ont répondu sont venues en Tunisie plus de 5 fois, alors qu'elles ne sont que 13,5% à venir en Tunisie pour la première fois.

combien de fois êtes-vous déjà venu en Tunisie?		
N	Valide	438
	Manquant	69
Moyenne		4,58
Écart type		1,966

Tableau 95 : Paramètres statistiques du nombre de voyages vers la Tunisie

La question du nombre de voyages vers la Tunisie n'a concerné que 438 personnes et ce sont 69 individus qui n'ont pas répondu à cette question.

La moyenne arithmétique de cette distribution est de 4,58 et l'écart type de 1,9. Cela veut dire que le gros des personnes est venu plus de 5 fois en Tunisie, plus précisément entre 3 et 7 fois.

Pour aller plus loin, nous avons essayé de comprendre les causes du choix de la Tunisie ainsi que les causes de fréquentation. Qu'est-ce qui fait que la Tunisie devient un lieu de voyage habituel ? Ces raisons sont-elles liées au degré bas d'altérité par la ressemblance des cultures et la compréhension de la langue pour les étrangers maghrébins surtout libyens, et algériens qui représentent la majorité des étrangers qui fréquentent la location meublée et les cliniques privées ou sont-elles liées à d'autres causes?

pourquoi avoir choisi la Tunisie pour ce séjour?	oui	%	Non	%	manquant
pays connu pour une bonne compétence au niveau médical	296	58.4	141	27.8	70
Pays limitrophe du mien	170	33.5	269	52.7	70
Pas besoin de visa	93	18.3	344	67.9	70
Je comprends la langue	59	11.6	378	74.6	70
Le pays est réputé pour son tourisme	44	8.7	393	77.5	70
Les gens sont accueillants	26	5.1	411	81.1	70
La vie n'est pas chère	9	1.8	428	84.4	70
autres	35				
	732				

Tableau 96 : Analyse descriptive univariée des modalités de choix de la Tunisie de la Q13

Parmi les 732 réponses, ce qui a motivé le choix de la Tunisie en premier rang c'est que le pays est connu pour une bonne compétence au niveau médical, ce qui représente un pourcentage de 58,4% par rapport à ceux pour lesquels les motifs principaux sont des soins médicaux (85% dans la Q8). En deuxième rang c'est que la Tunisie est limitrophe de leur pays ; ce choix est lié à la question de la nationalité où on trouve un pourcentage important de libyens (50.9%) et d'algériens (35,5%) ce qui est normal car la Tunisie est frontalière avec l'Algérie et la Libye. Alors, la distance n'est pas un motif de rejet de la Tunisie comme lieu de séjour de courte durée.

On voit dans ce tableau que la modalité de la compréhension de la langue n'intéresse que 11,6% des sondés et 13,5% des ceux qui ont répondu à cette question. Pour 74,6% des sondés, comprendre la langue n'est pas un souci. Cet indice d'altérité ne représente pas une contrainte pour les étrangers de court séjour en location meublée.

La question du coût de la vie pendant le voyage en Tunisie ne représente pas non plus une importante attractivité pour fréquenter la Tunisie ; 84.4% des enquêtés ne sont pas intéressés par cette modalité et seulement 1,8% ont répondu que la vie pas chère est un motif de choix du pays. Ce qui explique que les étrangers de court séjour viennent en Tunisie majoritairement en obligation pour une urgence médicale.

Les résultats montrent que l'attractivité des étrangers de court séjour en location meublée n'est pas influencée par l'image de la Tunisie comme pays réputé pour son tourisme ; même la modalité qui concerne les citoyens tunisiens n'intéresse que 5.1% des sondés. Alors, ces résultats ne clarifient pas la question des degrés d'altérité faible ou fort mais peut être l'habitude de fréquentation (plus de 5 visites : Q15) de la Tunisie qui représente 61,9% ; cet élément joue pour une altérité faible ainsi que le fait que la Tunisie est un pays arabophone comme la Libye et l'Algérie qui sont limitrophes.

Regardons tout de même les raisons marginales évoquées avec la rubrique « autre ». Dans les motifs, nous remarquons que 1,8% évoquent une culture commune et le fait que la Tunisie est un pays arabe, ce qui ne plaide pas en faveur d'une altérité forte !

pourquoi avoir choisi la Tunisie pour ce séjour? 8 autres					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide		465	91.7	91.7	91.7
	envoyer par l'Etat Libyen	4	0.8	0.8	93.9
	la Tunisie est un pays qui m'inspire beaucoup	1	0.2	0.2	94.1
	envoyer par les médecins mauritaniens : convention avec la Tunisie	1	0.2	0.2	94.3
	j'aime la Tunisie	1	0.2	0.2	94.5
	rapidité des diagnostics médicaux	1	0.2	0.2	94.7
	visiter ma fille	1	0.2	0.2	94.9
	publicité de tourisme de santé en Tunisie en agence de voyage "Afrique Service"	1	0.2	0.2	95.3
	visite des proches	1	0.2	0.2	95.5
	ma femme est tunisienne	1	0.2	0.2	95.7
	visiter mon épouse tunisienne	1	0.2	0.2	95.9
	même culture	4	0.8	0.8	96.6
	pays arabe	5	1.0	1.0	97.6
	recupérer notre visa	4	0.8	0.8	98.4
	pays sans épidémie	1	0.2	0.2	98.6
	sécurité	3	0.6	0.6	99.2
	le confort de vie dans ce pays	1	0.2	0.2	99.4
	les médecins algériens m'ont envoyé aux médecins tunisiens	1	0.2	0.2	99.6
	à cause des conseils d'un ami	2	0.4	0.4	100.0
	Total	507	100.0	100.0	

Tableau 97 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la Q13

Finalement, on peut conclure que le degré faible d'altérité n'est pas la cause de l'attractivité de la Tunisie. Des renseignements recueillis, il ressort que pour les personnes sondées, la cause principale de

la grande fréquentation de la Tunisie comme lieu de voyage habituel est principalement la bonne image en compétence médicale des médecins et du personnel de santé de ce pays.

1.6 - Les intermédiaires de l'organisation de séjour :

Ce thème est en liaison avec l'étude qualitative exploratoire par des entretiens des intermédiaires de la location meublée et la complète. Cette étude quantitative du choix des intermédiaires par cet habitier étranger en location meublée va décrire statiquement le choix de cette population.

Ce thème est en liaison avec l'étude qualitative exploratoire par des entretiens des intermédiaires de la location meublée et la complète. Cette étude quantitative du choix des intermédiaires par cet habitier étranger en location meublée va décrire statiquement le choix de cette population.

		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	
Valide	Internet	15	3.0	3.4	
	Agences immobilières	24	4.7	5.5	
	taxi	25	4.9	5.7	
	connaissances	connaissances	103	20.3	23.6
		intermédiaire algérien depuis l'ALGERIE	1	0.2	0.2
	Amis ou famille	amis tunisiens	23	4.5	5.3
		amis libyens	18	3.6	4.1
		amis mauritaniens	4	0.8	0.9
		par mon frère qui réside en Tunisie	1	0.2	0.2
		amis algériens	6	1.2	1.4
		amis maliens	2	0.4	0.5
		cousins	3	0.6	0.7
	courtiers	courtiers à l'aéroport et taxis	2	0.4	0.5
		Courtier libre	104	20.5	23.8
		courtier d'une agence immobilière	16	3.2	3.7
		courtier d'un taxi à l'aéroport	26	5.1	5.9
		courtier dans un café	14	2.8	3.2
courtier devant la clinique		20	3.9	4.6	
courtier dans la rue		15	3.0	3.4	
par hasard	4	0.8	0.9		
je suis ici chez mes amis	1	0.2	0.2		

	concierge d'un immeuble	5	1.0	1.1
	seul: demander les gens	1	0.2	0.2
	le propriétaire de l'immeuble	1	0.2	0.2
	on est chez des cousins	1	0.2	0.2
	affiche d'un numéro de courtier dans la rue	1	0.2	0.2
	consulat libyenne en Tunisie	1	0.2	0.2
	Total	437	86.2	100.0
Manquante	Pas de réponse	70	13.8	
Total		507	100.0	

Tableau 98 : Analyse descriptive univariée du recours à des intermédiaires pour trouver une location meublée

Le tableau montre en premier que la majorité des étrangers de court séjour en location meublée a recours à des courtiers ; ils sont de 38,9%. Cela se décompose en 15,2% pour un courtier libre, 15,2% pour un courtier sur place et 3,2% pour un courtier d'une agence immobilière.

En deuxième rang une autre catégorie des enquêtés a répondu qu'ils ont eu recours à des intermédiaires de connaissance, le bouche à oreille entre amis ou la famille pour un pourcentage de 20,5% qui est égal à celui des courtiers libres.

En troisième rang on trouve les taxis, les agences immobilières et l'utilisation d'internet avec des pourcentages presque semblables qui sont respectivement de 4,9% ; 4,7% et 3%.

Enfin, pour les autres cas de recours à des intermédiaires à la location meublée de court séjour, on remarque un taux de 1,2% pour ceux qui demandent aux personnes rencontrées, 1% par le hasard et 0,2% par un intermédiaire depuis le pays d'origine. En fait, ce sont des réponses marginales par rapport à ceux qui ont trouvé des locations meublées par des courtiers ou des connaissances ou des amis/famille.

Les réponses à cette question permettent de dire que pour les personnes qui ont répondu, la location meublée ne concerne majoritairement ni les agences de voyage, ni une grande recherche par Internet : c'est le circuit des connaissances et des courtiers. Lorsque nous avons conçu l'enquête, vivant en France, nous pensions que la recherche par Internet jouait un rôle important dans la mise en relation des visiteurs et des tunisiens offrant un logement meublé. Nous avons donc prévu une question pour mieux connaître les sites Internet utilisés.

si par Internet, par quel site?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	Manquant	492	97.0	97.0	97.0
	FACEBOOK	3	0.6	0.6	97.6
	Immobilier Tunisie A Louer (للإيجار تونس عقارات)	1	0.2	0.2	97.8
	site libyen : le marché ouvert (المفتوح السوق)	1	0.2	0.2	98.0
	le marché ouvert La Tunisie (السوق المفتوح تونس)	1	0.2	0.2	98.2
	GOOGLE	8	1.6	1.6	99.8
	BOOKING.dot.com	1	0.2	0.2	100.0
	Total	507	100.0	100.0	

Tableau 99 : Analyse descriptive univariée de la question des étrangers qui ont utilisé Internet

On a remarqué par cette question filtre que les 3% des sondés qui ont eu recours à Internet ont utilisé des sites différents de ceux à la mode aujourd'hui en Europe, surtout Airbnb. En fait, seulement 3 personnes citent Facebook et 8 évoquent les recherches sur Google. Du fait du nombre très restreint des personnes qui ont trouvé leur hébergement meublé de court séjour par Internet, nous tirons comme seul enseignement qu'au moment où l'étude a été réalisée, le mode occidental de mise en relation de l'offre et de la demande n'est pas encore en usage en Tunisie. Cela correspond peut-être au fait que la plateforme Airbnb ne voulait pas communiquer lorsque nous les avons sollicités.

puisque vous logez en location meublée, en règle générale, quand réservez-vous votre logement?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	le jour même de votre arrivée	322	63.5	73.7	73.7
	le lendemain de votre arrivée	15	3.0	3.4	77.1
	moins d'une semaine avant votre voyage	75	14.8	17.2	94.3
	plus d'une semaine avant votre voyage	20	3.9	4.6	98.9
	deux semaines après mon arrivé	5	1.0	1.1	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Système manquant	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 100 : Analyse descriptive univariée du délai de réservation de la location meublée

Le premier enseignement que livrent les 437 personnes qui ont répondu, c'est qu'à 73,7% les réservations se font le jour de l'arrivée ; nous reviendrons sur ce point. Ceux qui ont réservé avant leur arrivée représentent 25,2%, soit un quart. Enfin 4,5% disent avoir réservé après leur arrivée ce qui laisse sous-entendre qu'ils ont eu un autre hébergement avant l'actuelle location meublée.

Revenons sur le constat que pour près de trois personnes sur quatre la réservation se fait le jour même. Au début de ce chapitre, nous avons vu que la population étudiée recourt essentiellement à l'intermédiaire de courtiers pour près de un sur deux ou à celui d'amis ou de connaissances. Ce contact a donc majoritairement lieu le jour de l'arrivée. Nous déduisons que le parc de la location meublée est actuellement capable d'absorber les personnes qui arrivent en leur fournissant immédiatement un hébergement à leur convenance ; cela peut également expliquer la disponibilité constatée pour ceux qui sont en urgence médicale.

comment avez-vous fait cette réservation?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	e-mail	4	0.8	0.9	0.9
	téléphone	276	54.4	63.2	64.1
	réseaux sociaux	6	1.2	1.4	65.4
	face à face	147	29.0	33.6	99.1
	service social algérien : voyage organisé	1	0.2	0.2	99.3
	j'ai l'habitude	1	0.2	0.2	99.5
	intermédiaire	2	0.4	0.5	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Pas de réponse	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 101 : Analyse descriptive univariée du mode de réservation

En lien avec le pourcentage élevé de réservation le jour même de l'arrivée, on remarque que 63,2% des personnes qui ont répondu ont utilisé leur téléphone pour contacter les intermédiaires pour une réservation de location meublée ; ils sont 33,6% à avoir opéré en face à face. Pour les autres utilisations par Internet le taux est faible dont 0,8% par e-mail et 1,2% par les réseaux sociaux, ce qui correspond bien à la marginalisation déjà constatée des contacts par des moyens numériques. Ce phénomène de location meublée repose sur un contact direct des personnes entre elles, ce qui est peut-être à mettre en lien avec la culture du Maghreb.

Pour approfondir la recherche sur la location meublée des étrangers de court séjour, nous avons essayé de connaître les causes pour lesquelles cet habitier étrangers a choisi ce genre d'hébergement.

quelles sont les raisons pour lesquelles vous passez par Internet ou des centrales indépendantes (des courtiers libres)?	oui	pourcentage	non	Pourcentage
A cause du coût	218	43.0	219	50.1
Pour être proche du lieu où je vais	204	40.2	233	46.0
Pour avoir un choix en dehors du haut standing	3	0.6	434	85.6
Pour faire un court séjour	3	0.6	434	85.6
Pour être loin des zones touristiques	0	0	437	86.2
autres	158	31.2	349	68.8
Pas de réponse	70		13.8%	
Total	507		100%	

Tableau 102 : Analyse descriptive univariée des modalités de la Q28

Le dépouillement montre que 43% des étrangers qui ont répondu, annonce le coût comme élément de choix de la location meublée pour un court séjour, ce que nous mettons en lien avec la CSP(Q6) : la plupart appartiennent à la classe des artisans, commerçants, chef d'entreprise et profession intermédiaire ; il ne faut pas oublier que ces personnes font appel aux services de santé privés, ce qui a un coût ; tout cela fait que le coût du séjour devient est important et que minimiser les frais d'hébergement est un souci compréhensible.

Les résultats sont sans appel : ce n'est pas la question de la qualité des logements qui motive les étrangers de court séjour en location meublée qui ont répondu ; ils ne sont que 3, soit 0,6%, à avoir donné ce motif.

La modalité « pour faire un court séjour », là non plus, pour les 507 personnes qui ont répondu, la durée brève du séjour n'est pas un argument de choix de la location meublée.

La modalité « pour être proche du lieu où je vais », on touche là un motif qui est reconnu pour un grand nombre des 507 personnes qui ont répondu : à 40.2%, ils demandent être proches du lieu où ils se rendent, c'est-à-dire qu'ils veulent être proches des cliniques privées. Mais n'oublions pas l'autre moitié pour laquelle la distance entre le lieu d'hébergement et le lieu fréquenté n'est pas une nécessité.

La modalité « pour être loin des zones touristiques » est totalement négligée par les étrangers de la location meublée de court séjour. Ce résultat est tout à fait cohérent avec l'analyse de la partie de l'intention principale de séjour qui n'est pas touristique (taux faible) mais pour des soins médicaux ; alors être loin ou proche des zones touristiques n'est pas un problème pour la population étudiée.

Comme pour les questions précédentes, la modalité « autre » permet d'approfondir les raisons invoquées par les étrangers de la location meublée de court séjour en leur offrant une plus grande liberté de

réponse. Regardons la pluralité des thèmes abordés par les 158 réponses. Pour 20,9% c'est le choix du confort qu'offrent ces locations meublées ; pour 15,2% c'est un lieu familial ; 5,7% pour conserver ses habitudes du quotidien ; 6,3% aiment être loin des organisations et des protocoles d'hôtel ; 13,3% sont intéressés par des locations meublées pour cuisiner leurs repas habituels et 8,9% ont choisi une location meublée car ils sont en sécurité et en confiance.

En fait, les étrangers de court séjour en location meublée qui ont choisi cette modalité 'autre' veulent montrer que les offres de la location meublée donnent plus de liberté de conserver les habitudes du quotidien en famille que dans des hôtels avec des protocoles d'organisation

quelles sont les raisons pour lesquelles vous passez par internet ou des centrales indépendantes (des courtiers libres)? 6. autre					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	lieu confortable	33	6.5	20.9	20.9
	lieu familial	24	4.7	15.2	36.1
	la concentration des foyers d'étudiants	1	0.2	0.6	36.7
	sécurité et confiance	14	2.8	8.9	45.6
	avec le courtier on peut trouver vite fait une location meublée	4	0.8	2.5	48.1
	confiance envers le courtier	1	0.2	0.6	48.7
	le courtier a plus d'informations sur les locations meublées et moi je préfère être logé dans un appartement meublée	1	0.2	0.6	49.4
	quartier chic	3	0.6	1.9	51.3
	l'indépendance et liberté de cuisiner	23	4.5	14.6	65.8
	je suis plus à l'aise et pour préparer mes repas comme j'étais chez moi	21	4.1	13.3	79.1
	c'est la mode	1	0.2	0.6	79.7
	pas assez d'agences immobilières	1	0.2	0.6	80.4
	on n'aime pas les règlements des hôtels	10	2.0	6.3	86.7
	les locations meublées pour conserver ses habitudes	9	1.8	5.7	92.4
long séjour	5	1.0	3.2	95.6	

	la liberté	2	0.4	1.3	96.8
	prendre en service le transport et le logement	1	0.2	0.6	97.5
	habitude	2	0.4	1.3	98.7
	pas d'hôtel proche	2	0.4	1.3	100.0
	Total	158	31.2	100.0	
Manquante	Système manquant	349	68.8		
Total		507	100.0		

Tableau 103 : Analyse descriptive de la modalité 'autre' de la Q28

On peut conclure que l'attractivité et la recherche des locations meublées par les étrangers de court séjour repose pour une bonne part sur un prix moins élevé et la proximité des cliniques privées. En outre, la réservation de ces offres de location meublée est totalement non réglementée avec un contact direct des courtiers libres en face à face ou par téléphone.

1.7 - Mobilité et déplacement :

Cette partie aborde les résultats sur le déplacement des étrangers de court séjour en location meublée au cours de leurs séjours. Nous venons de voir qu'un nombre important des personnes qui ont répondu souhaitent résider à proximité du lieu où elles veulent aller c'est-à-dire vers la clinique privée et les cabinets des médecins.

En premier lieu, comment sont-elles arrivées ?

par quel moyen de transport êtes-vous venu pour ce séjour?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	avion	263	51.9	60.2	60.2
	voiture personnelle	160	31.6	36.6	96.8
	transport en commun	1	0.2	0.2	97.0
	voiture de location	3	0.6	0.7	97.7
	taxi de groupe (minibus) algérien	2	0.4	0.5	98.2
	taxi algérien (voiture)	6	1.2	1.4	99.5
	transport général libyen	1	0.2	0.2	99.8
	ambulance libyenne	1	0.2	0.2	100.0
	Total	437	86.2	100.0	
Manquante	Pas de réponse	70	13.8		
Total		507	100.0		

Tableau 104 : Analyse descriptive univariée du mode de transport vers la Tunisie

La majorité des 437 étrangers en location meublée qui ont répondu ont utilisé la voie aérienne pour venir en Tunisie, ils représentent un taux de 60,2%. Viennent après les 36,6% qui ont utilisé la voie terrestre en venant par leur voiture personnelle. Les 3,2% restants ont également utilisé la voie terrestre mais avec des moyens de transport en commun, y compris celui qui est venu en ambulance. On voit que 2 étrangers sur 5 en location meublée rencontrés considèrent la Tunisie comme un lieu proche et limitrophe de leur lieu habituel de résidence. Nous pouvons rapprocher ce résultat de la réponse à la question sur le lieu habituel de résidence où 85,8% des personnes sondées résident en Lybie ou Algérie, deux pays limitrophes de la Tunisie.

comment déplacez-vous habituellement de votre lieu d'hébergement à votre lieu de rendez-vous?					
		Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	voiture personnelle	139	27.4	31.7	31.7
	à pieds	84	16.6	19.2	50.9
	taxi	188	37.1	42.9	93.8
	voiture de location	16	3.2	3.7	97.5
	taxi algérien (voiture)	5	1.0	1.1	98.6
	à l'aide d'un ami	5	1.0	1.1	99.8
	chauffeur Afrique Service	1	0.2	0.2	100.0
	Total	438	86.4	100.0	
Manquante	Pas de réponse	69	13.6		
Total		507	100.0		

Tableau 105 : Analyse descriptive univariée du déplacement au cours du séjour

Il est utile de préciser la réalité des transports en commun dans les quartiers où l'enquête a été réalisée : les arrêts de bus sont loin des cliniques privées. C'est la raison pour laquelle on ne sera pas surpris de ne pas voir le bus comme un moyen de transport proposé.

Parmi les 438 réponses enregistrées, nous distinguerons les 139 (31,7%) qui utilisent leur voiture personnelle, les 215 (49%) qui utilisent un véhicule qui n'est pas le leur et les 84 (19,2%) qui viennent à pieds.

Le pourcentage des étrangers qui se déplacent avec leur voiture personnelle de leur lieu d'hébergement vers le lieu souhaité est un score proche des 36,6% qui sont arrivés en Tunisie avec leur voiture personnelle ; on remarque que 5% de cette catégorie n'utilise pas leur voiture pour se rendre du lieu de résidence au lieu de soin. .

Dans ceux qui utilisent un véhicule qui n'est pas le leur, ils sont 42,9% à utiliser des taxis. Faut-il lier ce score au réseau de transports en commun dans Grand Tunis, à l'état de santé des personnes concernées ou à des habitudes de leur propre pays ?

durée moyenne de ce transport?					
		Fréquence	Pourcentage	Pourcentage valide	Pourcentage cumulé
Valide	moins de 10 mn	221	43,6	50,6	50,6
	entre 10 et 20 mn	160	31,6	36,6	87,2
	entre 20 et 30 mn	40	7,9	9,2	96,3
	entre 30 à 60mn	7	1,4	1,6	97,9
	plus d'une heure	9	1,8	2,1	100,0
	Total	437	86,2	100,0	
Manquant	Pas de réponse	70	13,8		
Total		507	100,0		

Tableau 106 : Analyse descriptive univariée de la durée du transport

Plus d'un étranger en location meublée interrogés sur deux (50,6%) met moins de 10 minutes pour se rendre au lieu de rendez-vous souhaité. Plus d'un sur trois (36,6%) met entre 10 et 20 minutes. Cela correspond tout à fait au résultat observé sur l'éloignement, les locations meublées choisies sont proches des cliniques privées.

durée moyenne de ce transport?		
N	Valide	437
	Manquant	70
Moyenne		12,5
Écart type		3,2

Tableau 107 : Caractéristiques de la durée de transport

Les réponses sur la question de la durée moyenne du transport utilisé soit en voiture personnelle ou à pied ou en transport en commun n'ont concerné que 437 personnes ; le reste des 507 sont les 70 individus qui n'ont pas répondu à cette question. En moyenne, ces 437 personnes mettent 12,5 minutes pour se rendre de leur lieu de résidence au lieu de soin ; l'écart-type étant de 3,2, cela veut dire qu'on peut considérer que pour le gros des effectifs, le temps de trajet se situe entre 9 et 16 minutes.

Finalement, on peut conclure que ce qui est intéressant dans cette enquête sur la mobilité et le déplacement que cet habitier étranger de court séjour utilise comme mode de transport sa voiture personnelle pour son voyage et ses déplacements pendant le séjour et que le voyageur qui a utilisé la voie aérienne habite à proximité du lieu du rendez-vous fréquenté ; la durée oscille entre 10 et 20 minutes ; il fait le trajet soit à pied ou en transport en commun, essentiellement 'le taxi'.

Conclusion chapitre 1 :

L'analyse descriptive univariée a permis d'étayer les résultats des variables une à une pour pouvoir appréhender cet habitier étranger de court séjour en location meublée.

On conclue que cet étranger de court séjour de la location meublée organise ses réservations en autonomie, la majorité à l'aide d'intermédiaires de connaissance vers des courtiers ou par le contact direct principalement par téléphone ou en face à face. Nous avons remarqué une utilisation pratiquement nulle d'Internet.

Ces étrangers de court séjour en location meublées rencontrés préfèrent passer être hébergés dans des locations meublées proches des lieux de soins médicaux. Ils viennent principalement en Tunisie pour l'image de qualité et de compétence médicale de ce pays.

Cet habitier étranger en location meublée choisit un lieu d'hébergement proche du lieu de rendez-vous, la durée de déplacement étant en moyenne de 12 minutes ; il se déplace majoritairement avec sa voiture personnelle s'il en dispose ou en taxi.

En majorité les étrangers qui fréquentent ce type d'hébergement sont des ressortissants des pays voisins de la Tunisie, en premier lieu la Libye et l'Algérie, en deuxième lieu la Mauritanie et en quatrième lieu quelques étrangers de l'Afrique subsaharienne. Il est frappant de constater dans la population étudiée l'absence d'étrangers hors maghrébins ou hors africains, c'est-à-dire que nous n'avons pas rencontré d'européens qui représentent généralement le meilleur marché pour le tourisme tunisien classique.

Nous avons constaté que cet habitier étranger de court séjour en location meublée est déjà venu plus de cinq fois en Tunisie, ce qui fait à ses yeux de ce pays un espace habituel de voyage dont l'altérité est faible, ce qui entraîne un très faible degré de pratique touristique. Mais on a constaté à l'aide de la question du temps libre lors d'un motif principal 'pour des soins médicaux' que les étrangers de la location meublée de court séjour exercent 'des pratiques touristiques'. Alors les pratiques touristes existent !

Les déplacements de ces voyageurs africains sont différents de ceux des voyageurs européens habituels du tourisme classique qui utilisent majoritairement les voies aériennes. Pour ces étrangers de court séjour de la location meublée la distance et les frontières jouent un rôle important ; ainsi les étrangers des pays limitrophes utilisent leurs voitures personnelles pour voyager et se déplacer pendant leur court séjour en Tunisie.

La majorité, reste en Tunisie pour un court séjour d'une durée maximale de deux semaines mais, dans bien des cas, cette durée est liée aux décisions du corps médical, selon l'état de la santé du patient.

Cet habitier étranger de court séjour en location meublée est généralement accompagné pendant son voyage par sa famille ; pour sa situation socioprofessionnelle, il est à 35,2% indépendant ce qui le rend disponible pour les rendez-vous fixés par les médecins sur toute l'année ; nous avons également remarqué que la majorité des femmes sont femmes au foyer ce qui facilite l'accompagnement de la famille hors des vacances scolaires dans des cas d'urgence médicale.

Chapitre 2 : Quelles sont les spécificités de cet habiter étranger de court séjour en location meublée? Une analyse statistique descriptive multivariée, explicative et factorielle.

Chapitre 2 : Quelles sont les spécificités de cet habiter étranger de court séjour en location meublée? Une analyse statistique descriptive multivariée, explicative et factorielle.

Introduction chapitre 2 :

Ce chapitre va approfondir les résultats analysés au chapitre 1 du point de vue de la statistique descriptive univariée de l'habiter étranger de court séjour en location meublée. Nous nous proposons d'entrer dans les détails des modalités pour décrire le lien entre deux variables par le test de khi-deux pour les variables qualitatives et le test de corrélation pour les variables quantitatives ; nous observerons les liens entre les variables avec l'analyse explicative de régression simple entre les variables quantitatives ou de variance entre les variables qualitatives ; devant un nombre important de variables quantitatives, nous utiliserons les analyses factorielles en composantes principales ACP ou pour les variables qualitatives les analyses factorielles des correspondances AFC.

Objectif de l'analyse	Nom de l'analyse	Marge éventuelle d'erreur
<i>Décrire</i> les liens entre des variables du modèle pour en déduire certains des comportements de la population	Analyses descriptives bivariées (khi-deux et coefficient de corrélation)	Les liens décrits entre les variables, à partir des données de l'échantillon, sont vrais pour la population avec un risque d'erreur fixé par l'analyse
<i>Expliquer</i> les liens entre les variables du modèle pour expliquer les comportements de la population	Analyses explicatives (régression simple ou multiple, analyse de la variance et analyse discriminante)	Les liens expliqués entre les variables, à partir des données de l'échantillon, sont vrais pour la population avec un risque d'erreur fixé par l'analyste
<i>Décrire</i> un grand nombre d'informations par synthèse	Analyses factorielles : analyse en composantes principales (ACP) et analyse factorielle des correspondances (AFC)	ACP: pas de risque d'erreur. Synthèse des variables AFC: la synthèse des données est basée sur l'existence d'un lien significatif selon un risque d'erreur fixé par l'analyste. Synthèse des modalités de réponse.

Tableau 108 : Différentes analyses de lien entre les variables selon l'objectif de l'analyse

Source: (Ghewy & Salerno, 2010)

2.1 - Analyse des liens entre les variables de connaissance et les variables de la location meublée de l'habiter étrangers de court séjour :

Dans cette partie nous allons mener une analyse descriptive bivariée de la relation entre les variables qualitatives pour vérifier si ces variables sont liées entre elles ou non et pour mesurer la puissance du lien. «Les analyses descriptives n'indiquent pas si une variable est à l'origine de la variation d'une autre. Les analyses descriptives décrivent les relations sans les expliquer». (Ghewy & Salerno, 2010, p. 172)

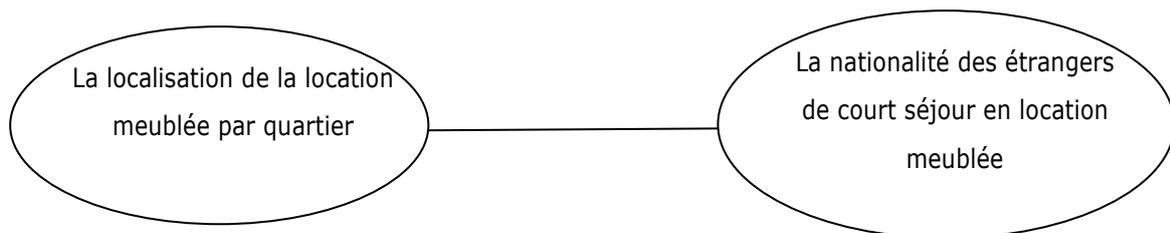
L'étude des liens entre les variables qualitatives nominales nécessite un test paramétrique, le test de contingence du Khi-deux.

Les hypothèses du test entre deux variables qualitatives est représentées d'une part par H0, absence de lien entre les variables qualitatives, et d'autre part par H1, existante d'un lien significatif entre les variables qualitatives proposées à l'étude.

Cas d'étude :

Après l'analyse univariée recueillie, nous allons chercher premièrement, s'il existe un lien entre la nationalité et la localisation par quartier du choix de la location meublée, deuxièmement, s'il existe un lien entre la catégorie socioprofessionnelle et la localisation par quartier du choix de la location meublée, troisièmement s'il existe un lien entre la nationalité et les intermédiaires de la location meublée.

Modèle de la relation 1 :



«Les liens attendus entre les variables sont matérialisés par des traits et non pas par des flèches, car l'analyse est simplement descriptive, il n'y a pas de lien de cause à effet recherché». (Ghewy & Salerno, 2010, p. 172)

Hypothèse du test :

- H0 : absence de lien entre la localisation de la location meublée par quartier et la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée
- -H1 : existante d'un lien significatif entre la localisation de la location meublée par quartier et la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée

1^{ère} étape :

Nous avons réalisé le croisement de la variable localisation des quartiers de la location meublée et la nationalité en établissant des tableaux de contingence pour présenter les résultats des effectifs des deux variables supposées liées. (Voir les tableaux de contingence, document 10 en annexe).

Pour les 257 personnes de nationalité libyenne qui choisissent la location meublée pour un court séjour :

- 43 logent dans le quartier d'El Manar 1
- 39 logent dans le quartier des Berges du Lac
- 48 logent dans le quartier Ennaser
- 47 logent dans le quartier d'El Wahat
- 18 logent dans le quartier de la Soukra
- 7 logent dans le quartier Ain Zaoughane
- 6 logent dans le quartier d'El Manar 2
- Pour le reste des 257 libyens, de 1 à 5 personnes logent dans d'autres quartiers pour une location meublée de court séjour.

Pour les 161 personnes de nationalité algérienne qui choisissent la location meublée de court séjour :

- 24 logent dans le quartier d'El Manar1
- 37 logent dans le quartier d'El Khadhra
- 17 logent dans le quartier d'Ennaser
- 10 logent dans le quartier des Cités des sciences.
- 9 logent dans le quartier d'El Wahat
- 7 logent dans le centre-ville de Tunis
- 6 logent dans le quartier de la Soukra
- Pour le reste des 161 algériens, de 1 à 5 personnes logent dans d'autres quartiers de location meublée des étrangers de court séjour.

Pour les 35 personnes de nationalité mauritanienne qui choisissent la location meublée de court séjour:

- 10 logent dans le quartier Ettahrir
- 10 logent dans le quartier Ennaser
- 9 logent dans le quartier d'El Manar1
- Pour le reste des 25 mauritaniens, de 1 à 2 personnes logent dans d'autres quartiers de location meublée des étrangers de court séjour.

Pour les 16 personnes de nationalité malienne qui choisissent la location meublée de court séjour :

- 11 préfèrent la location meublée dans le quartier d'Ennaser
- les cinq autres logent à El Manar1, Laaouina, El Khadhra, Ariana et Sidi El Bachir.

Les personnes venant d'Afrique subsaharienne préfèrent la location meublée dans le quartier d'Ennaser ; ils sont 2 de nationalité nigérienne et 3 de nationalité tchadienne.

Finalement, on peut constater que, mis à part les mauritaniens qui logent dans un quartier populaire, le quartier Etahrir, les autres étrangers sont localisés dans des quartiers de catégorie moyenne ou aisée, ce qui conforte l'étude exploratoire menée au sujet du parc du logement en Tunisie.

2^{ème} étape :

Dans la présente étape, nous indiquons les effectifs observés et les effectifs théoriques. Les effectifs observés sont les résultats collectés sur le terrain de l'enquête et les effectifs théoriques sont ceux qu'il faudrait observer si l'hypothèse nulle d'indépendance des variables est vraie. (Voir le tableau, document 11 en annexe)

3^{ème} étape :

«Le khi -deux (χ^2) sert à tester la signification statistique d'une association observée par tri croisé. Il offre le moyen de vérifier l'existence d'une association systématique entre les deux variables. Posons l'hypothèse nulle H_0 qu'il n'y a pas de lien entre les variables. Le test consiste à calculer pour chaque cellule l'effectif que l'on serait en droit d'attendre si les variables ne présentaient aucune association, compte tenu des totaux horizontaux et verticaux dont on dispose, ces effectifs théorique, notés n_e sont alors comparés aux effectifs f_{n_0} observés dans le tri croisé, afin de calculer le khi-deux. Plus l'écart entre les effectifs théoriques et les effectifs observés est important, plus la valeur du khi-deux augmente. Pour un tri croisé présentant (l) lignes et (c) colonnes, et reposant sur un échantillon aléatoire de (n) observations, l'effectif théorique de chaque cellule s'obtient par la formule suivante : $f_e = \frac{n_r n_c}{n}$ où n_r = total de la ligne ; n_c = total de la colonne ; n = taille de l'échantillon. Avec $\chi^2 = \sum \frac{(f_0 - f_e)^2}{f_e}$ » (Malhotra et al., 2011, p. 357)

Par ailleurs, la table du khi deux fournit les valeurs pour les valeurs de n (le degré de liberté) jusqu'à 30. Pour les valeurs supérieures, on prend l'approximation suivante qui permet de calculer le khi deux théorique : $\sqrt{2\chi^2} - \sqrt{2n - 1} \approx N(0,1)$ où n est le degré de liberté, N l'effectif.

Tests du khi-deux			
	Valeur	ddl	Sig. approx. (bilatérale)
khi-deux de Pearson	911,399 ^a	520	0,000
Rapport de vraisemblance	392,793	520	1,000
Association linéaire par linéaire	0,000	1	0,988
N d'observations valides	487		
a. 555 cellules (96,7%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de ,00.			

Tableau 109: Résultats du test du khi2

Pour un degré de liberté de 520 et un effectif de 487, le χ^2 théorique est de 543,85. Le χ^2 calculé est de 911,39 ; il est supérieur au χ^2 théorique. Alors H0 est rejetée. Le lien proposé entre la localisation de la location meublée et la nationalité est significatif. Pour la population étudiée, il y a donc un lien entre la nationalité des personnes et la localisation de la location meublée.

4^{ème} étape :

La mesure de la force entre les liens nécessite le calcul des indicateurs selon les caractéristiques du tableau croisé.

Dans notre cas il faut calculer le "V de Cramer" car on a une dimension des tableaux supérieure à deux lignes et deux colonnes et le nombre des lignes n'égal pas le nombre des colonnes.⁶²

«Le V de Cramer est une version modifiée du coefficient de corrélation Phi(Φ), adaptée aux tableaux présentant une taille supérieure à 2*2. Pour ce genre de tableau, Φ n'a pas de limite supérieure. Le V de Cramer s'obtient en ajustant Φ par rapport au nombre de lignes ou de colonnes (en choisissant le plus petit des deux). L'ajustement effectué permet d'obtenir une valeur de V comprise entre 0 et 1. Une valeur importante de V signale simplement un haut degré d'association. Elle ne fournit aucun renseignement sur la manière dont les variables sont associées. Pour un tableau comprenant (l) lignes et (c) colonne, la relation entre le V de Cramer et le coefficient de corrélation Φ s'exprime par la formule suivante :

$$V = \frac{\Phi^2}{\sqrt{\min(r-1, c-1)}} = \frac{x^2/n}{\sqrt{\min(r-1, c-1)}} \gg (\text{Malhotra et al., 2011, p. 360})$$

⁶² Pour les tableaux croisés de deux lignes et deux colonnes (2*2) il faut calculer le coefficient Phi (Φ). Il varie de 0 à 1.

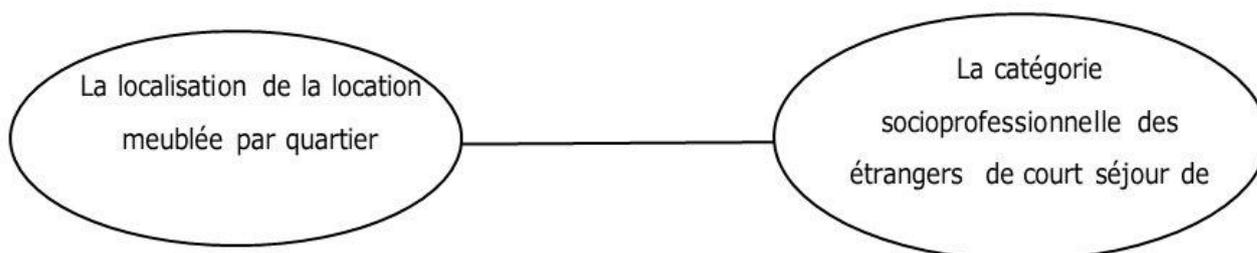
Pour les tableaux dont le nombre de lignes égale le nombre de colonnes il faut calculer le coefficient de contingence. Il varie de 0 à $\sqrt{(c-1)/c}$ avec c= le nombre de colonnes du tableau croisé.

Mesures symétriques			
		Valeur	Signification approx.
Nominal par Nominal	Φ	1,368	,000
	V de Cramer	,379	,000
N d'observations valides		487	

Tableau 110: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé

Φ est de 1,36 et le V de Cramer est de 0,37. Dans ce cas, selon les caractéristiques du tableau, le V de Cramer peut varier de 0 à 0,37. Nous avons un fort lien entre les deux variables que sont la localisation de la location meublée et la nationalité. Cette mesure d'association nous intéresse pour utiliser la nationalité pour segmenter l'offre de la location meublée.

Modèle de la relation 2 :



«Les liens attendus entre les variables sont matérialisés par des traits et non pas par des flèches, car l'analyse est simplement descriptive. Pas de lien de cause à effet recherché». (Ghewy & Salerno, 2010, p. 172)

Hypothèse du test :

- H0 : absence de lien entre la localisation de la location meublée par quartier et la catégorie socioprofessionnelle des étrangers de court séjour en location meublée
- -H1 : existante d'un lien significatif entre la localisation de la location meublée par quartier et la catégorie socioprofessionnelle des étrangers de court séjour en location meublée

1^{ère} étape :

Nous avons réalisé le croisement de la variable localisation des quartiers de la location meublée et celle de la catégorie socioprofessionnelle en établissant des tableaux de contingence pour présenter les

résultats des effectifs des deux variables supposées liées. (Voir le tableau de contingence, document 12 en annexe).

Pour les 91 étrangers qui logent dans le quartier d'Ennaser:

- 29 fonctionnaires logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 12 commerçants logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 11 femmes au foyer logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 8 travailleurs indépendants logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 6 instituteurs logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 6 retraités logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 3 étudiants logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 3 ingénieurs logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 2 promoteurs logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 2 entrepreneurs logent dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 1 cadre loge dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 1 agent de maîtrise loge dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser
- 1 ouvrier loge dans des locations meublées dans le quartier d'Ennaser

Pour les 78 étrangers qui logent dans le quartier d'El Manar1 :

- 17 fonctionnaires logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1
- 15 étrangers ayant un travail indépendant logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1
- 10 commerçants logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1.
- 8 étudiants logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1
- 4 cadres logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1.
- 4 ingénieurs logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1.
- 3 enseignants logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1.
- 2 enseignants de la faculté et 3 instituteurs logent dans le quartier d'El Manar1.
- 2 médecins logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar1.
- 2 retraités, 2 chômeurs et 2 femmes au foyer logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar 1.
- Et un agriculteur, un taxi, un architecte et un paramédical logent dans le quartier d'El Manar1.

Pour les 57 étrangers qui logent dans le quartier d'El Wahat (les oasis):

- 16 fonctionnaires logent dans des locations meublées du quartier El Wahat
- 11 travailleurs indépendants logent dans des locations meublées du quartier El Wahat
- 8 ingénieurs logent dans des locations meublées du quartier El Wahat

- 6 commerçants logent dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 5 femmes au foyer logent dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 4 étudiants logent dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 2 retraités logent dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 1 manager loge dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 1 taxi loge dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 1 médecin loge dans les locations meublées du quartier El Wahat
- 1 cadre loge dans les locations meublées du quartier El Wahat
- Et 1 agriculteur loge dans les locations meublées du quartier El Wahat

Pour les 41 étrangers qui logent dans le quartier d'El Khadhra:

- 6 fonctionnaires logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 5 retraités logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 5 femmes au foyer logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 4 cadres logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 4 commerçants logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 4 ont un travail indépendant logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 3 chauffeurs logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 2 étudiants logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 1 enseignant, 1 médecin, 1 chef de cuisine, 1 mécanicien et 1 entrepreneur logent dans des locations meublées au quartier El Khadhra
- 1 chômeur loge dans des locations meublées au quartier El Khadhra

Pour les 29 étrangers qui logent dans le quartier des Berges du Lac :

- 10 fonctionnaires logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 8 travailleurs indépendants logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 2 commerçants logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 2 retraités logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 2 femmes au foyer logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 2 instituteurs logent dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 1 étudiant loge dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 1 ingénieur loge dans des locations meublées aux Berges du Lac
- 1 pilote d'avion loge dans des locations meublées aux Berges du Lac

Pour les 26 étrangers qui logent dans le quartier de La Soukra:

- 8 fonctionnaires logent dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 6 travailleurs indépendants logent dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 3 ingénieurs logent dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 3 étudiants logent dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 2 commerçants logent dans des locations meublées au quartier La Soukra

- 1 retraité loge dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 1 promoteur loge dans des locations meublées au quartier La Soukra
- 1 instituteur loge dans des locations meublées au quartier La Soukra
- Et 1 chauffeur loge dans des locations meublées au quartier La Soukra

Pour les 13 étrangers qui logent dans le quartier d'Ettahrir:

- 3 femmes au foyer logent dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 2 fonctionnaires logent dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 2 commerçants logent dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 1 militaire loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 1 étudiant loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- Un travailleur indépendant loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 1 infirmier loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- 1 chauffeur loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir
- Et 1 instituteur loge dans des locations meublées au quartier Ettahrir

Pour les 12 étrangers qui logent dans le quartier d'Ain Zaghouan:

- 4 fonctionnaires logent dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- 3 étrangers ont un travail indépendant logent dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- 1 entrepreneur loge dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- 1 ingénieur loge dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- 1 étudiant loge dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- 1 commerçant loge dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan
- Et 1 enseignant loge dans des locations meublées au quartier d'Ain Zaghouan

Pour les 11 étrangers qui logent dans le quartier de Laaouina:

- 2 commerçants logent dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina
- 2 étrangers ont un travail indépendant logent dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina
- 2 retraités logent dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina
- 1 étudiant loge dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina
- 1 instituteur (ice) loge dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina
- Et 1 policier loge dans des locations meublées dans le quartier de Laaouina

Pour les 11 étrangers qui logent dans le quartier de la Cité des sciences :

- 3 commerçants logent dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 cadre loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 enseignant loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 femme au foyer loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 retraité loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 agent civil loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences

- Un étranger qui a un travail indépendant loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences
- 1 artisan loge dans des locations meublées dans le quartier de la cité des sciences

Pour les 9 étrangers qui logent dans le quartier Ibn Khaldoune :

- 2 retraités logent dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 ouvrier loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 fonctionnaire loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 femme au foyer loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 travail indépendant loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 architecte loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 instituteur loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune
- 1 policier loge dans des locations meublées dans le quartier Ibn Khaldoune

Pour les 8 étrangers qui logent dans le quartier des jardins d'El Menzah :

- 3 fonctionnaires logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Menzah
- 3 étrangers ont un travail indépendant logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Menzah
- 1 médecin loge dans des locations meublées dans le quartier d'El Menzah
- 1 étudiant loge dans des locations meublées dans le quartier d'El Menzah

Pour les 7 étrangers qui logent dans le quartier d'El Manar2 :

- 2 cadres logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar2
- 2 étrangers ont un travail indépendant logent dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar2
- 1 fonctionnaire loge dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar2
- 1 retraité loge dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar2
- 1 enseignant loge dans des locations meublées dans le quartier d'El Manar2

Finalement, par l'analyse des effectifs croisés, on peut conclure que les étrangers qui logent dans les quartiers populaires ou les quartiers aisés sont majoritairement des fonctionnaires, des travailleurs indépendants ou des commerçants. Par contre nous constatons que la présence des cadres est essentiellement dans les locations meublées des quartiers censés être aisés (développés dans l'étude exploratoire de la deuxième partie de cette présente thèse). En fait, ce qui est marquant c'est que la présence des femmes au foyer, des retraités, des étudiants et des ouvriers touche tous les quartiers qu'ils soient aisés ou populaires, ce qui rend difficile le ciblage de cette catégorie socioprofessionnelle dans la pluralité des quartiers de location meublée. En effet, dans cette enquête, les quartiers les plus répandus en location meublée sont en premier Ennaser, en deuxième El Manar1, en troisième El Wahat et en quatrième les Berges du Lac. Nous constatons une fréquentation moindre des quartiers populaires que dans les quartiers cités par les interviewés comme étant les plus importants en location meublée. Cela permettrait de dire que généralement les étrangers de la location meublée rencontrés aux abords des cliniques privées disposent de moyens financiers suffisants pour payer leur séjour.

2^{ème} étape :

Dans cette étape, nous indiquons les effectifs observés et les effectifs théoriques. Les effectifs observés sont les résultats collectés sur le terrain de l'enquête et les effectifs théoriques sont ceux qu'il faudrait observer si l'hypothèse nulle d'indépendance des variables est vraie. (Voir le tableau, document 13 en annexe)

3^{ème} étape :

Dans cette étape nous étudions l'association entre les deux variables qualitatives nominales par le test du khi-deux.

Tests du Khi-deux			
	Valeur	ddl	Signification asymptotique (bilatérale)
Khi-deux de Pearson	1358,196 ^a	1332	0.303
Rapport de vraisemblance	504.283	1332	1.000
Association linéaire par linéaire	0.128	1	0.720
Nombre d'observations valides	438		
a. 1389 cellules (98.8%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique minimum est de .00.			

Tableau 111 : Résultats du test de khi2

Pour un degré de liberté de 1132 et un effectif de 438, le χ^2 théorique est de 1353,4. Le χ^2 calculé est de 1358,19, ce qui est supérieur au khi deux théorique. Alors H0 n'est pas rejetée. Le lien proposé entre la localisation de la location meublée et la catégorie socioprofessionnelle est non significatif. Il n'est pas validé. Cela veut donc dire qu'il existe une dépendance entre la location meublée et la catégorie socioprofessionnelle.

4^{ème} étape :

Cette étape complète l'analyse entre le lien des deux variables qualitatives nominales. La mesure de la force entre les liens nécessite le calcul des indicateurs selon les caractéristiques du tableau croisé.

Dans notre cas il faut calculer le "V de Cramer" car on a une dimension des tableaux supérieure à deux lignes et deux colonnes et le nombre des lignes n'égal pas le nombre des colonnes. Il varie de 0 à 1

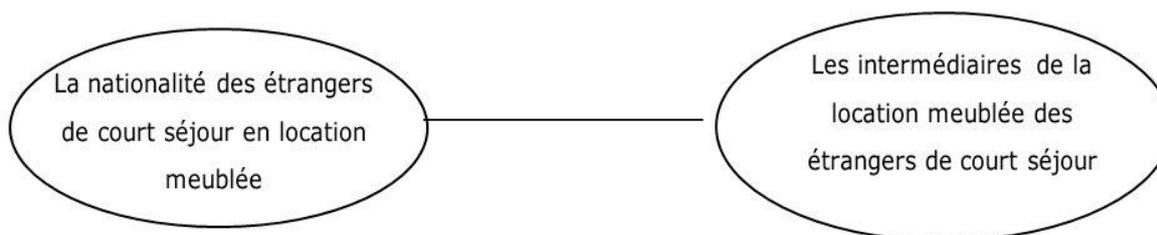
Mesures symétriques			
		Valeur	Signification approx.
Nominal par Nominal	Phi	1,761	0,303
	V de Cramer	0,293	0,303
N d'observations valides		438	

Tableau 112: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé

Phi est de 1,76 et V de Cramer est de 0,23. Dans ce cas, selon les caractéristiques du tableau, il peut varier de 0 à 0,29. Le lien entre les deux variables de localisation de la location meublée et la catégorie socioprofessionnelle est moyennement faible. Nous concluons que l'utilisation de la catégorie socioprofessionnelle ne présente pas d'intérêt pour segmenter l'offre de la location meublée.

Modèle de la relation 3 :

Puisque nous avons montré qu'il existe un lien significatif avec la nationalité et la localisation des quartiers de location meublée des étrangers de court séjour, nous allons essayer de connaître la nature du lien entre la nationalité et les intermédiaires de la location meublée.



«Les liens attendus entre les variables sont matérialisés par des traits et non pas par des flèches, car l'analyse est simplement descriptive, pas de lien de cause à effet recherché». (Ghewy & Salerno, 2010, p. 172)

Hypothèse du test :

- H0 : absence de lien entre la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée et les intermédiaires de la location meublée des étrangers de court séjour.
- -H1 : l'existence d'un lien significatif entre la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée et les intermédiaires de la location meublée des étrangers de court séjour.

1^{ère} étape :

Nous effectuons un croisement entre les deux variables qualitatives nominales de la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée et les intermédiaires de la location meublée. Nous établissons les tableaux de contingence pour présenter les résultats des effectifs des deux variables supposées liées. (Voir le tableau de contingence, document 14 en annexe).

Pour les 229 personnes de nationalité libyenne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- 142 ont recours à des courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 23 ont des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 20 ont connaissance de courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 10 ont recours à des agences immobilières pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 9 ont la connaissance directe de propriétaires pour pouvoir louer une location meublée de court séjour
- 8 ont recours à des amis tunisiens pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 7 ont recours à des amis libyens pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 6 ont recours à des courtiers d'agences immobilières pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 3 ont recours à des sites Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 1 recours à une agence de voyage pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 144 personnes de nationalité algérienne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- 77 ont recours à des courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 28 ont recours à des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 11 ont connaissance de courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 7 ont recours à des agences immobilières pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 5 ont recours à des amis tunisiens pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 5 ont utilisé des sites Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 4 ont un contact direct avec des propriétaires pour louer une location meublée de court séjour
- 3 ont recours à des courtiers d'agence immobilière pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 2 ont recours à des courtiers libres dans la rue pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un algérien a eu recours à un ami algérien pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

- Un algérien a eu recours à un ami libyen pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 34 personnes de nationalité mauritanienne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- 25 ont recours à des courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 4 ont recours à des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 2 ont eu un contact direct avec le propriétaire pour louer une location meublée de court séjour
- Un mauritanien a eu recours à une agence de voyage mauritanienne pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un mauritanien a eu recours à un ami tunisien pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 16 personnes de nationalité malienne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- 7 ont recours à des courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- 4 ont recours à des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un malien a eu recours à une agence immobilière pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un malien a eu recours à un cousin pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un malien a utilisé Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un malien a contacté directement le propriétaire pour louer une location meublée de court séjour
- Un malien a eu recours à un courtier d'une agence immobilière pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 3 personnes de nationalité guinéenne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- Deux guinéens ont consulté des sites Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un guinéen a eu recours à une agence de voyage de santé de la Côte d'Ivoire pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 2 personnes de nationalité nigérienne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- Un a consulté des sites Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un a eu recours à des courtiers libres pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour les 2 personnes de nationalité tchadienne, leur choix d'intermédiaire est le suivant :

- Les deux étrangers de nationalité tchadienne ont recours à des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

Pour le reste des étrangers :

- Un étranger égyptien a consulté des sites Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un étranger ivoirien a eu recours à une agence de voyage pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un étranger de nationalité marocaine a eu recours à des connaissances pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un étranger de nationalité saoudienne a eu recours à un ami tunisien pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un étranger burkinabé a eu recours à une agence immobilière pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Un étranger de nationalité camerounaise a eu recours à un courtier d'une agence immobilière pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour
- Et un étranger de nationalité gabonaise a consulté Internet pour pouvoir trouver une location meublée de court séjour

De cette analyse des effectifs croisés entre les deux variables qualitatives nominales, on peut conclure que ce sont principalement les personnes de nationalité libyenne, algérienne et mauritanienne qui ont recours à des intermédiaires, surtout des courtiers libres. Nous avons constaté que quelques personnes originaires de l'Afrique subsaharienne ont eu recours à des agences de voyages dans leurs pays pour trouver une location meublée en Tunisie.

2^{ème} étape :

Dans cette étape, nous indiquons les effectifs observés et les effectifs théoriques. Les effectifs observés sont les résultats collectés sur le terrain de l'enquête et les effectifs théoriques sont ceux qu'il faudrait observer si l'hypothèse nulle d'indépendance des variables est vraie. (Voir le tableau, document 15 en annexe)

3^{ème} étape :

Dans cette étape il faut mesurer l'association entre les deux variables qualitatives nominales par le test khi-deux.

Tests du khi-deux			
	Valeur	ddl	Sig. approx. (bilatérale)
khi-deux de Pearson	880,012 ^a	208	0,000
Rapport de vraisemblance	148,900	208	0,999
Association linéaire par linéaire	0,064	1	0,800
N d'observations valides	437		
a. 225 cellules (94,5%) ont un effectif théorique inférieur à 5. L'effectif théorique			

minimum est de ,00.

Tableau 113: Résultats du test de khi2

Pour un degré de liberté de 208 et un effectif de 437, le χ^2 théorique est de 229,35. Le χ^2 calculé est de 880.01 qui est supérieur au χ^2 théorique 05. Alors H0 est rejetée. Le lien proposé entre la nationalité des étrangers de court séjour de la location meublée et les intermédiaires est significatif. Il est validé.

4^{ème} étape :

La mesure de la force entre les liens nécessite le calcul des indicateurs selon les caractéristiques du tableau croisé.

Dans notre cas il faut calculer le "V de Cramer" car on a une dimension des tableaux supérieure à deux lignes et deux colonnes et le nombre des lignes n'égale pas le nombre des colonnes. Il varie de 0 à 1

Mesures symétriques			
		Valeur	Signification approx.
Nominal par Nominal	Phi	1,419	,000
	V de Cramer	,394	,000
N d'observations valides		437	

Tableau 114: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé

Phi est de 1,41 et V de Cramer est de 0,39. Dans ce cas, selon les caractéristiques du tableau, il peut varier de 0 à 0,39. Le lien entre les deux variables de la nationalité des étrangers de court séjour de la location meublée et les intermédiaires de la location meublée de court séjour est fort. Cette mesure d'association nous confirme l'intérêt d'utiliser la nationalité pour segmenter les intermédiaires de la location meublée.

2.2 - Analyse explicative des liens entre deux variables de nature différente :

Notre questionnaire est caractérisé par des variables quantitatives et qualitatives. Au cours de la première étape nous avons cherché s'il existe des liens entre deux variables qualitatives nominales. Nous abordons maintenant des variables de nature différente. Nous allons changer de méthode pour la recherche de liaison entre deux variables de nature différente en s'appuyant sur des méthodes d'analyse explicative entre deux variables de nature différente qualitative et quantitative par l'analyse de variance ou l'analyse discriminante. Nous utiliserons l'analyse explicative de deux variables de même nature par la méthode de la régression simple. Si la variable explicative est qualitative et la variable à expliquer est

quantitative nous utiliserons la méthode d'analyse de variance à un facteur. Si la variable explicative est quantitative et la variable à expliquer est qualitative nous utiliserons la méthode d'analyse discriminante à deux groupes.

«Expliquer les liens causals éventuels entre des variables suppose d'avoir, au préalable, identifié une variable à expliquer (la question à résoudre) et une ou plusieurs variables explicatives susceptibles d'expliquer le comportement de cette première variable. Ce qui est recherché est un lien de cause à effet entre ces variables» (Ghewy & Salerno, 2010, p. 172).

Variables explicatives	Variables à expliquer	
	quantitative	qualitative
quantitative	Régression simple ou multiple	Analyse discriminante
qualitative	Analyse de variance	*****

Tableau 115: Les différentes méthodes d'analyse explicative selon la nature et le nombre des variables

Source: (Ghewy & Salerno, 2010)

Cette méthode répond justement à une partie de notre problématique de recherche pour approfondir dans la question sur cet habiter étranger de la location meublée, ses pratiques et le pourquoi de son choix de la location meublée de court séjour.

Pour compléter l'analyse descriptive bivariable, nous allons expliquer le lien entre la localisation de la location meublée et le temps de déplacement entre le lieu de l'hébergement et le lieu de rendez-vous pendant le séjour. Nous ferons de même pour expliquer le lien entre la nature du choix de la location meublée et la durée du séjour.

Nous avons utilisé la méthode et les conseils de l'équipe canadienne de l'UdeS de Yergeau et Poirier (« SPSS à l'UdeS - Interprétation », 2013)

Cas d'étude 1 :

Dans cette étude nous voulons savoir si la localisation de la location meublée peut être expliquée par le temps de déplacement entre l'hébergement de séjour et le lieu du rendez-vous.

La question de la localisation de la location meublée (nom du quartier) est une question ouverte qualitative nominale ; nous avons codifié toutes les réponses des enquêtés lors du dépouillement des informations recueillies sur le terrain.

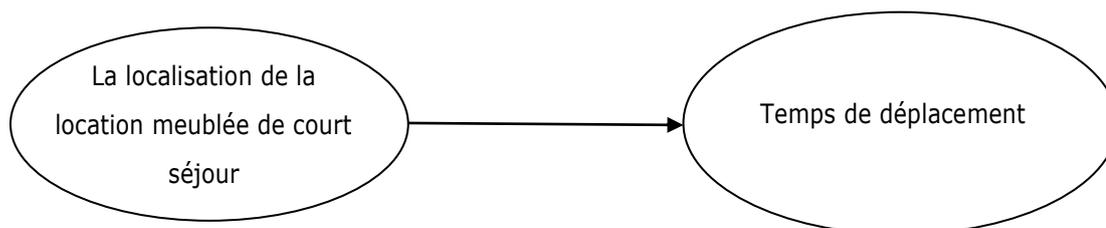
La question de nature quantitative, le temps de déplacement du lieu d'hébergement au lieu du rendez-vous, comporte cinq propositions :

- 1 moins de 10 mn
- 2 entre 10 et 20 mn
- 3 entre 20 et 30 mn
- 4 entre 30 à 60 mn
- 5 plus d'une heure

Les deux variables à expliquer sont de nature différente. Notre objectif est d'expliquer le comportement d'une variable métrique qui est le temps de déplacement à partir d'une variable qualitative qui est le nom du quartier de la location meublée (la localisation de la location meublée).

Ici, la variable explicative est qualitative et la variable à expliquer est quantitative ; nous utilisons donc la méthode de l'analyse de la variance (ANOVA) à un facteur.

Modèle de l'étude :



Hypothèse du test de l'analyse de variance :

H0 : il n'y a pas de différence de moyenne du temps de déplacement entre les étrangers en location meublée selon la localisation du logement.

H1 : il y a une différence de moyenne du temps de déplacement entre les étrangers en location meublée selon la localisation du logement.

1^{ère} étape :

Nous voulons savoir si les résultats de la question 18 (le temps de déplacement) dépendent de la localisation de la location meublée (question 2A).

➤ Résultat de l'analyse :

ANOVA					
durée moyenne de ce transport?					
	Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
Intergroupes	162,759	37	4,399	10,816	0,000
Intragroupes	161,461	397	0,407		
Total	324,221	434			

Tableau 116 : Résultats des liens ANOVA

Le tableau présente l'effet intergroupes (effet dû à la localisation) et l'effet intra-groupes (effet de la variation dans chacun des groupes). Il présente également le total des deux effets pour la somme des carrés et les degrés de liberté.

La colonne de la somme des carrés indique

- pour la variabilité intergroupes, la sommation de l'écart de chaque moyenne de groupe par rapport à la moyenne totale au carré multiplié par le nombre de sujets;
- pour la variabilité intra-groupes, la variance (écart-type au carré) de chaque groupe multipliée par le nombre de sujets de ce groupe moins un.

Les degrés de libertés sont les mêmes que pour le test d'homogénéité des variances.

La moyenne des carrés est calculée pour les deux effets en divisant la somme des carrés par le degré de liberté associé.

$$\text{intergroupes : } 162,759 / 37 = 4,399$$

$$\text{intragroupes : } 161,461 / 397 = 0.407$$

La statistique F est le rapport de la somme des carrés moyens inter et intra-groupes ($4,399 / 0,407 = 10,816$).

Enfin, la dernière colonne donne la probabilité de retrouver cette valeur de F lorsque l'hypothèse nulle est vraie ; cette probabilité est nulle. Nous pouvons rejeter l'hypothèse H0 et dire qu'il n'est pas probable que la durée moyenne du déplacement dans chaque groupe soit la même pour chaque quartier de résidence.

2^{ème} étape :

L'analyse de variance nous indique qu'il existe des différences entre les groupes, mais ne précise pas où sont situées ces différences. Pour remédier à la situation, avec le logiciel SPSS, nous avons fait un test post-hoc avec la comparaison de Bonferroni.

Variable dépendante: nom du quartier d'hébergement? Bonferroni

(I) durée moyenne de ce transport?	(J) durée moyenne de ce transport?	Différence moyenne (I-J)	Erreur standard	Sig.	Intervalle de confiance à 95 %	
					Borne inférieure	Borne supérieure
moins de 10 mn	entre 10 et 20 mn	,216	,818	1,000	-2,09	2,52
	entre 20 et 30 mn	1,266	1,353	1,000	-2,55	5,08
	entre 30 à 60mn	-9,156*	3,022	,026	-17,68	-,63
	plus d'une heure	-10,584*	2,677	,001	-18,14	-3,03

entre 10 et 20 mn	moins de 10 mn	-,216	,818	1,000	-2,52	2,09
	entre 20 et 30 mn	1,050	1,391	1,000	-2,88	4,98
	entre 30 à 60mn	-9,371*	3,039	,022	-17,95	-,80
	plus d'une heure	-10,800*	2,696	,001	-18,41	-3,19
entre 20 et 30 mn	moins de 10 mn	-1,266	1,353	1,000	-5,08	2,55
	entre 10 et 20 mn	-1,050	1,391	1,000	-4,98	2,88
	entre 30 à 60mn	-10,421*	3,224	,013	-19,52	-1,32
	plus d'une heure	-11,850*	2,903	,001	-20,04	-3,66
entre 30 à 60mn	moins de 10 mn	9,156*	3,022	,026	,63	17,68
	entre 10 et 20 mn	9,371*	3,039	,022	,80	17,95
	entre 20 et 30 mn	10,421*	3,224	,013	1,32	19,52
	plus d'une heure	-1,429	3,966	1,000	-12,62	9,76
plus d'une heure	moins de 10 mn	10,584*	2,677	,001	3,03	18,14
	entre 10 et 20 mn	10,800*	2,696	,001	3,19	18,41
	entre 20 et 30 mn	11,850*	2,903	,001	3,66	20,04
	entre 30 à 60mn	1,429	3,966	1,000	-9,76	12,62

*. La différence moyenne est significative au niveau 0.05.

Tableau 117 : Comparaisons multiples

Explication du tableau de comparaisons multiples :

- la première colonne comprend chaque groupe comparé et la deuxième présente les groupes comparés avec celui de la première colonne ;
- la colonne 'Différence de moyennes (I- J)' fournit les différences entre les groupes suivies par l'erreur-type et le degré de signification associés à cette comparaison ;
- SPSS indique par un astérisque les différences de moyennes qui sont significatives. Plusieurs comparaisons sont répétitives dans la mesure où on teste chaque groupe par rapport aux autres. Les intervalles de confiance sont aussi ajustés en fonction du nombre de comparaisons. Ils sont plus étendus que si seulement deux moyennes avaient été comparées.

Dans la présente étude, nous voyons que plusieurs groupes se distinguent :

- la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent moins de 10 minutes se différencie significativement de la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent entre 30 et 60 minutes ou plus d'une heure.
- la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent entre 10 et 20 minutes se différencie significativement de la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent entre 30 et 60 minutes ou plus d'une heure.

- la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent entre 20 et 30 minutes se différencie significativement de la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent entre 30 et 60 minutes ou plus d'une heure.

Nous pouvons résumer ainsi ce constat : la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent moins de 30 minutes se différencie significativement de la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent plus de 30 minutes.

Il n'existe aucune autre différence de moyenne qui dépasse le seuil de signification.

On peut conclure que l'importante concentration des étrangers se trouve dans des quartiers de locations meublées proches des lieux de rendez-vous. Alors, le critère du rapprochement de la distance entre le lieu d'hébergement et le lieu de rendez-vous est essentiel dans le choix du quartier de la location meublée ; nous avons remarqué que le nombre des étrangers diminue lorsque la durée de déplacement augmente.

Cas d'étude 2 :

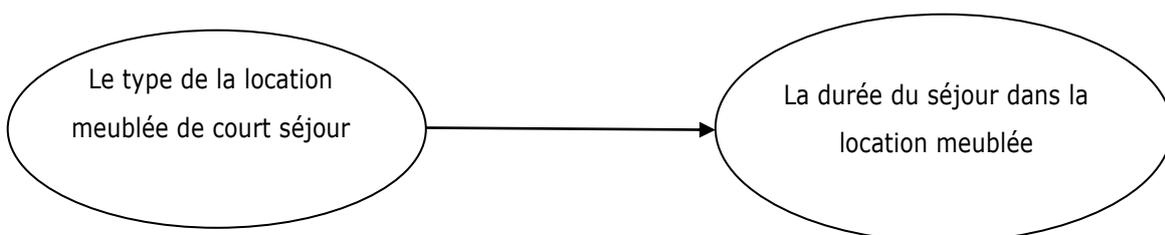
Dans cette étude nous voulons savoir si le type de la location meublée peut expliquer la durée du séjour. La question du type de la location meublée non officielle et officielle classé par l'ONTT est une question fermée qualitative nominale ; nous avons retiré les enquêtés qui sont hébergés dans des hôtels.

La durée du séjour comporte cinq propositions :

- | | | |
|---|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> moins de 3 jours | 3 <input type="checkbox"/> de 1 à 2 semaines | 5 <input type="checkbox"/> autre, combien?..... |
| 2 <input type="checkbox"/> de 3 jours à 1 semaine | 4 <input type="checkbox"/> de 2 semaines à 1 mois | |

Les deux variables à expliquer sont de nature différente. Notre objectif est d'expliquer le comportement d'une variable métrique qui est la durée du séjour à partir d'une variable qualitative qui est le type de la location meublée. La variable explicative est qualitative et la variable à expliquer est quantitative. Nous utiliserons la méthode de l'analyse de la variance (ANOVA) à un facteur.

Modèle de l'étude :



Hypothèse du test de l'analyse de variance :

H0 : il n'y a pas de différence de durée moyenne de séjour entre les étrangers en location meublée selon le type de location meublée.

H 1: il y a une différence de durée moyenne de séjour entre les étrangers en location meublée selon le type de location meublée.

1^{ère} étape :

Nous voulons savoir si les résultats de la question 21 (la durée du séjour dans la location meublée) dépendent du type de la location meublée (question 2).

- Résultat de l'analyse :

ANOVA					
où êtes-vous hébergé?					
	Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
Intergroupes	1,489	12	0,124	0,279	0,992
Intragroupes	188,475	424	0,445		
Total	189,963	436			

Tableau 118 : Résultats des liens ANOVA

Le tableau présente l'effet intergroupes (effet dû à la localisation) et l'effet intragroupes (effet de la variation dans chacun des groupes). Il présente également le total des deux effets pour la somme des carrés et les degrés de liberté.

La colonne de la somme des carrés indique

- pour la variabilité intergroupes, la sommation de l'écart de chaque moyenne de groupe par rapport à la moyenne totale au carré multiplié par le nombre de sujets;
- pour la variabilité intragroupes, la variance (écart-type au carré) de chaque groupe multipliée par le nombre de sujets de ce groupe moins un.

Les degrés de libertés sont les mêmes que pour le test d'homogénéité des variances.

La moyenne des carrés est calculée pour les deux effets en divisant la somme des carrés par le degré de liberté associé.

$$\text{intergroupes} : 1,489 / 12 = 0,124$$

$$\text{intragroupes} : 188,963 / 424 = 0,445$$

La statistique F est le rapport de la somme des carrés moyens inter et intra-groupes ($0,124 / 0,445 = 0,279$).

Enfin, la dernière colonne donne la probabilité de retrouver cette valeur de F lorsque l'hypothèse nulle est vraie ; cette probabilité est proche de 1, c'est-à-dire que la durée moyenne du séjour dans chaque groupe est la même pour chaque type d'hébergement.

2.3 - Analyse factorielle pour les variables métriques: analyse en composantes principales (ACP) :

Après avoir effectué une analyse bivariée et d'ANOVA pour décrire et expliquer les liens entre les variables choisies pour répondre à notre problématique, nous en venons à la question 28 (Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris les locations meublées ? Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)) qui porte sur 22 items qui abordent les raisons économiques, de satisfaction, d'habitude, de temporalité ou de connaissance du choix de la location meublée par les étrangers de court séjour.

➤ **Raison économique : item: 1;9;10;17;21 :**

Item 1- « En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies. »

Item 9- « L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille. »

Item 10- « Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution. »

Item 17- « Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable. »

Item 21- « Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais. »

➤ **Raison de satisfaction et d'habitude : item: 4;6;7;12;13;15;16;18;19 :**

Item 4- « L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville. »

Item 6- « On se sent chez soi. »

Item 7- « Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de maison. »

Item 12- « Le logement meublé est plus adapté à notre séjour et nos besoins. »

Item 13- « Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur. »

Item 15- « Ce choix nous garde comme client fidèle. »

Item 16- « Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées. »

18- « Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes. »

Item 19- « Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté. »

Item 22- « Nous vivons nos séjours discrètement. »

➤ **Raison de temporalité: item: 2;3;5;8 :**

Item 2- « L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux. »

Item 3- « L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux. »

Item 5- « L'hôte accepte des longs séjours. »

Item 8- « Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix. »

Item 11- « L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.é

➤ **Raison de connaissance: item: 14;20 :**

Item 14- « Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres. »

Item 20- « Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme. »

La question 28 est de forme quantitative fermée avec une échelle d'intervalle de Likert en sept points du (1) tout à fait d'accord jusqu'à (7) pas du tout d'accord.

1	2	3	4	5	6	7
Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Plus au moins d'accord	Ni en accord ni en désaccord	Plus au moins pas d'accord	Plutôt pas d'accord	Pas du tout d'accord

Pierre Ghewy précise que le choix de cette échelle par rapport aux autres types d'échelles repose sur le fait qu'elle est facile à concevoir, à gérer et à comprendre et que son seul inconvénient est qu'elle prend du temps. Par contre, les autres types d'échelles multiples de technique non comparative⁶³ ont des inconvénients remarquables comme l'échelle Stapel qui engendre parfois de la confusion et est difficile à appliquer. (Malhotra et al., 2011, p. 191)

Pour ce type de question, nous avons choisi d'analyser les résultats à l'aide de l'analyse factorielle pour les variables métriques (quantitatives) : l'analyse en composantes principales (ACP) a pour objet de décrire un grand nombre d'informations par synthèse.

Généralement, cette méthode d'analyse est bien répandue dans l'analyse des données métriques issues d'échelles d'intervalles.

⁶³ «Les répondants qui utilisent une échelle non comparative emploient les critères d'appréciation qui leur semblent les plus appropriés. Ils ne comparent pas d'objet à évaluer à un autre objet ou selon un critère spécifique.»(Malhotra et al., 2011, p. 190)

Principe de l'ACP :

«L'analyse factorielle en composante principales crée, à partir des variables, de nouvelles variables. Leurs caractéristiques sont que :

- le nombre des nouvelles variables retenues est inférieur à celui des variables initiales, afin de faciliter la lecture du tableau de données;

-Les nouvelles variables ou composantes sont une agrégation des variables initiales. Ce sont des combinaisons linéaires. L'analyse génère autant de composantes que de variables initiales. Chaque composante ainsi créée contient une partie de l'information de toutes les variables initiales, mais selon des proportions différentes:

$C_i = a_1v_1 + a_2v_2 + a_3v_3 + \dots + a_kv_k$ avec $a_1, a_2, a_k =$ coefficients de pondération des variables initiales ; $v_1, v_2, v_k =$ variables initiales.

-Les nouvelles composantes retenues sont sélectionnées en fonction de la quantité d'information qu'elles résument. Cependant leur nombre final appartient au chargé d'étude.» (Ghewy & Salerno, 2010, p. 237-238)

Cas d'étude :

On souhaite caractériser les 22 raisons du choix de la location meublée des étrangers de court séjour. Rappelons que sur toute l'enquête nous n'avons eu que des étrangers de court séjour en location meublée non officielle, avec une absence totale d'étrangers en location meublée classée par l'ONTT (maison d'hôte ou chambre d'hôte etc.). Ainsi, nous avons rejeté totalement la question fermée par échelle de Likert concernant le degré des raisons de la location meublée classée par ONTT.

1^{ère} étape : identifier des rapprochements possibles entre les variables :

En fait, cette étape nécessite une étude de corrélation⁶⁴ entre les variables pour identifier les liens.

En premier rang, on a remarqué que la raison 1 (1.En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.) et la raison 5 (5.L'hôte accepte des longs séjours) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,708.

En deuxième rang, on a remarqué que la raison 2 (2.L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.) et la raison 3 (L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux) sont fortement corrélées significativement entre elle avec une valeur de 0,824 qui est la plus forte liaison par rapport aux autres raisons.

⁶⁴ «Matrice de corrélation : matrice à base triangulaire montrant les corrélations simples, r , entre toutes les paires possibles de variables comprises dans l'analyse. Les éléments de la diagonale, tous égaux à 1, sont également omis.» (Malhotra et al., 2011, p. 510)

En troisième rang, on a remarqué que la raison 3 (3. L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux) et la raison 12 (12.Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin) sont fortement corrélées significativement entre elles avec une valeur de 0,836.

En quatrième rang, on a remarqué que la raison 4 (L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville) et la raison 6 (6.On se sent chez soi.) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,777.

En cinquième rang, on a remarqué que la raison 5 (5.L'hôte accepte des longs séjours) et la raison 3 (3. L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,773)

En sixième rang, on a remarqué que la raison 6(6.On se sent chez soi) et la raison 7 (7.Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge etc.) Sont corrélées significativement avec une valeur de 0,791.

En septième rang, on a remarqué que la raison 7 (7.Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge) et la raison 6 (6.On se sent chez soi) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,791.

En huitième rang, on a remarqué que la raison 8 (8.Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix) et la raison 16 (16.Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,838.

En neuvième rang, on a remarqué que la raison 9 (9.L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille) et la raison 16 (16.Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,754.

En dixième rang, on a remarqué que la raison 10 (10.Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.) et la raison 13 (13.Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,684.

En onzième rang, on a remarqué que la raison 11 (11.L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage) est d'une corrélation négative avec toutes les autres raisons. Ce résultat montre que cette raison n'appartient pas aux composantes.

En douzième rang, on a remarqué que la raison 12 (12.Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin) et la raison 13 (13.Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,895.

En treizième rang, on a remarqué que la raison 13 (12.Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,895.

En quatorzième rang, on a remarqué que la raison 14 (14.Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres) et la raison (15.Ce choix nous garde comme client fidèle) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,802.

En quinzième rang, on a remarqué que la raison 15 (15.Ce choix nous garde comme client fidèle) et la raison (16.Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,841.

En seizième rang, on a remarqué que la raison 16 (16.Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées) et la raison (15.Ce choix nous garde comme client fidèle) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,841.

En dix-septième rang, on a remarqué que la raison 17 (17.Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable.) et la raison 18 (18.Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,843.

En dix-huitième rang, on a remarqué que la raison 18 (18.Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes) et la raison 17 (17.Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,843.

En dix-neuvième rang, on a remarqué que la raison 19 (19.Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté) et la raison (6.On se sent chez soi) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,779.

En vingtième rang, on a remarqué que la raison 20 (20.Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme) et la raison 16 (16.Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,779.

En vingt-et-unième rang, on a remarqué que la raison 21 (21.Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais) et la raison 13 (13.Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur) sont corrélées significativement avec une valeur de 0,801.

En vingt-et-deuxième rang, on a remarqué que la raison 22 (22.Nous vivons nos séjours discrètement) et la raison 8 (8.Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix) sont corrélées faiblement avec une valeur de 0,258.

Finalement, on peut conclure que l'on trouve une forte corrélation entre les raisons 12 et 13 (12.Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin; 13.Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.) qui sont corrélées significativement avec une valeur de 0,895. Ce résultat préfigure une première composante. On trouve une autre forte corrélation entre les raisons 17 et 18 (17.Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable ; 18.Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes) qui sont corrélées significativement d'une valeur de 0,843. Ce résultat préfigure une deuxième composante.

2^{ème} étape : déterminer la pertinence de l'ACP :

Une analyse statistique associée à l'analyse factorielle pour déterminer la pertinence de l'analyse en composante principale est le test de sphéricité de Bartlett et la mesure de l'indice d'adéquation (MSA) Kaiser-Meyer-Olkin (KMO).

«Le test de sphéricité de Bartlett. Utilisé pour tester l'hypothèse que les variables de la population ne sont pas corrélées. En d'autres termes, la matrice des corrélations de cette population est une matrice identité; chaque variable est parfaitement corrélée avec elle-même ($r=1$) mais n'a aucune corrélation avec les autres variables ($r=0$).

Mesure de l'indice d'adéquation (MSA) Kaiser-Meyer-Olkin (KMO). Indice utilisé pour évaluer l'équation de l'analyse factorielle, laquelle est révélée par des valeurs élevées (entre 0.5 et 1)» (Malhotra et al., 2011, p. 510-511)

Indice KMO et test de Bartlett		
Indice de Kaiser-Meyer-Olkin pour la mesure de la qualité d'échantillonnage.		0,956
Test de sphéricité de Bartlett	Khi-deux approx.	10882,334
	ddl	231
	Signification	0,000

Tableau 119 : Indice KMO et test de Bartlett

L'indice mesure de précision de l'échantillonnage de Kaiser-Meyer et Olkin (KMO) mesure si l'adéquation de l'ACP aux données est fortement proche de 1. Ici, l'indice KMO est de 0,956, cela veut dire que l'analyse est représentative.

Le test de Bartlett teste l'hypothèse que les variables étudiées ne sont pas corrélées. Si cette hypothèse est vraie il ne faut pas utiliser la méthode d'analyse ACP. Si nos variables d'étude sont bien corrélées, alors l'hypothèse nulle peut être rejetée ; ici, la signification de Bartlett est de 0,000.

3^{ème} étape : déterminer les composantes issues des combinaisons linéaires :

Les constats de la matrice de corrélation sont approuvés par le calcul des combinaisons linéaires.

Variance totale expliquée									
Composante	Valeurs propres initiales			Extraction Sommes des carrés des facteurs retenus			Somme des carrés des facteurs retenus pour la rotation		
	Total	% de la variance	% cumulés	Total	% de la variance	% cumulés	Total	% de la variance	% cumulés
1	14.542	66.099	66.099	14.542	66.099	66.099	14.389	65.403	65.403
2	1.026	4.665	70.764	1.026	4.665	70.764	1.179	5.361	70.764

3	.939	4.269	75.033						
4	.755	3.432	78.465						
5	.623	2.832	81.297						
6	.588	2.671	83.968						
7	.488	2.218	86.186						
8	.379	1.724	87.910						
9	.358	1.629	89.539						
10	.301	1.369	90.908						
11	.279	1.267	92.175						
12	.265	1.207	93.382						
13	.235	1.066	94.448						
14	.218	.989	95.438						
15	.209	.950	96.387						
16	.158	.720	97.107						
17	.147	.668	97.776						
18	.138	.627	98.402						
19	.122	.557	98.959						
20	.102	.463	99.422						
21	.083	.377	99.799						
22	.044	.201	100.000						

Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.

Tableau 120: Variance totale expliquée

Les deux premières composantes ont respectivement des valeurs propres de 14,542 et 1,026. Chaque variable initiale a une valeur propre égale à 1. Le but de l'ACP est que les composantes comportent plus d'informations que chaque variable initiale. Le degré de la variance représente l'information contenue pour une variable. Si la variance n'est pas significative, on ne tient pas ces données.

Les 22 composantes sont mises dans un ordre décroissant par rapport à leurs pourcentages de la variance et ont une partie de l'information initiale.

4^{ème} étape : choisir le nombre de composantes principales à retenir :

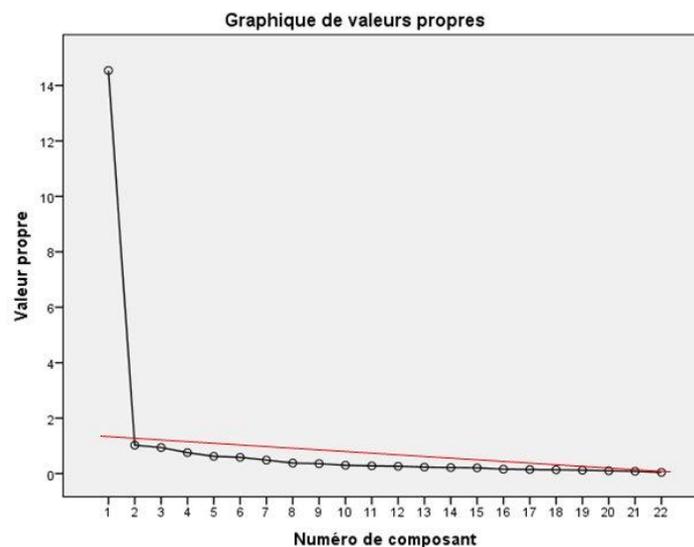
Les deux premières composantes relèvent 70,76% de l'information contenue dans les variables initiales. Un taux de 29,24% de l'information appartenant aux variables initiales a été perdu.

Pour le choix des composantes à synthétiser, selon Pierre Ghewy, on peut s'appuyer sur deux indicateurs : le critère de Kaiser et le scree-test ou test du coude.

«Le critère de Kaiser propose de e retenir que les composantes principales dont la valeur propre initiale est supérieur à 1.

Le scree-test ou test du coude propose de déterminer le nombre de composantes à partir du graphique des valeurs propres. Il s'agit dans ce graphique de tracer une droite à partir de la dernière composante. Le nombre de composantes à retenir est égal au nombre de points non couverts par la droite. L'alignement de la droite n'est pas strict. » (Ghewy & Salerno, 2010, p. 241)

- Le scree-test:



Graphique 2 : Graphique des valeurs propres

Contrairement au critère de Kaiser, ce test du coude propose de retenir une seule composante alors pour ne pas perdre de l'information on va garder les deux composantes supérieures à 1 extraites et retenues par le test de Kaiser. (Voir en annexe le document 16 de la qualité de représentation de la solution de deux composantes par Kaiser)

Une extraction proche de 1 signifie que la variable initiale est bien représentée par les composantes de la solution retenue. Une extraction proche de 0 signifie au contraire qu'elle est mal représentée. Dans la situation présente, à l'exception de la raison 22, toutes les valeurs propres sont proches de 1 ce qui veut dire que les raisons sont significatives. En ce qui concerne la raison 22 (22.Nous vivons nos séjours discrètement), l'analyse à deux composante donne une valeur de 0,107 ; on ne retient donc pas la raison de « vivre un séjour discrètement ». La solution retenue à deux composantes prend en compte toutes les

variables initiales, ce qui fournit plus de résultats, alors que la solution à une seule composante n'en donne pas assez (voir annexe le tableau, document 16 en annexe). La solution à deux composantes est retenue.

5^{ème} étape : identifier les variables initiales associées aux composantes principales retenues :

La première composante est fortement corrélée avec la raison 12 (12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin) ; les autres raisons sont aussi bien corrélées, sauf pour la raison 11 (11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage) qui présente une corrélation négative ; les résultats de l'analyse descriptive univariée décrivaient que la localisation des quartiers de la location meublée est loin des plages mais proche des cliniques privées ; comme nous l'avons vu, pour la majorité des étrangers le motif principal est un voyage de soins médicaux. Par contre la deuxième composante est caractérisée par un nombre important de corrélations négatives qui concernent les raisons (1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des) avec une valeur de (-0,105) ; la raison 4 (4. L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville) avec une valeur de (-0,083); la raison 10 (10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution) avec une valeur de (-0,005); la raison 12 (12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin) avec une valeur de (-0,017); la raison 13 (13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur) avec une valeur de (-0,021); la raison 17 (17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable) ; la raison 18 (18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conformes à nos habitudes quotidiennes) avec une valeur de (-0,040); la raison 19 (19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté) avec une valeur de (-0,010); la raison 21 (21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais) avec une valeur de (-0,008) et la raison 22 (22. Nous vivons nos séjours discrètement) avec une valeur de (-0,158). (voir le tableau de la matrice des composantes qui présente les corrélations entre les variables initiales et les composantes issues de l'analyse, document 17 en annexe.)

Après cette étape nous avons essayé de faire une rotation des facteurs pour faciliter la lecture de la matrice des composantes. On voit plus clairement les variables initiales attribuées aux composantes principales retenues.

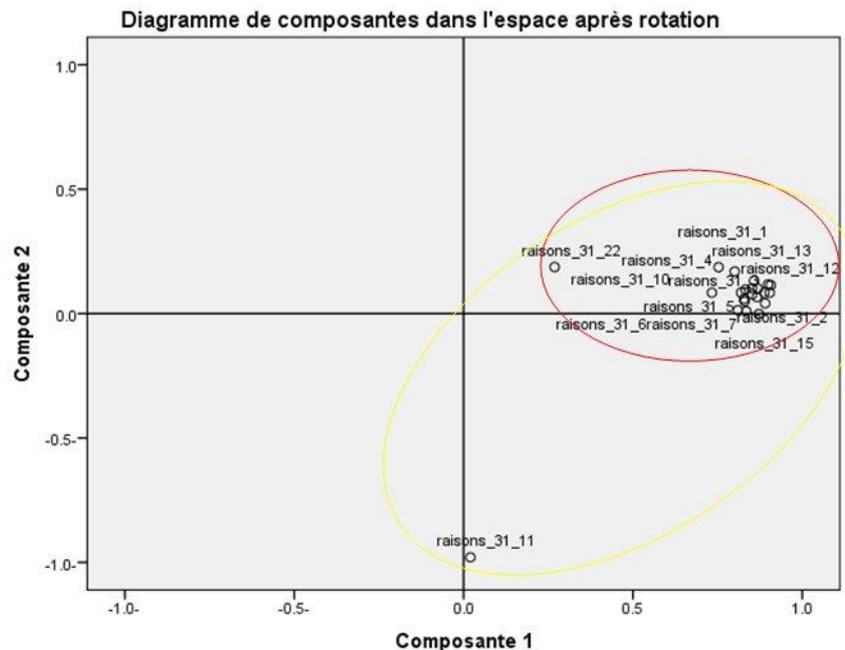
Il existe plusieurs méthodes de rotation : Varimax; Oblimin directe; Quartimax; Equamax et Promax.

Dans le cas présent, nous avons choisi comme méthode celle de Varimax. «*Varimax est une méthode de rotation orthogonale qui minimise le nombre de variables ayant de fortes corrélations sur chaque facteur. Simplifie l'interprétation des facteurs.*» (Ghewy & Salerno, 2010, p. 244)

La matrice des composantes après rotation a réduit les corrélations négatives ; on remarque qu'il y a une corrélation de valeur négative entre la deuxième composante et la raison 11 (11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage) avec une valeur de 0,980 et une autre corrélation

négative entre la deuxième composante et la raison 8 (8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix) avec une valeur de (-0,002).

Les corrélations entre la première composante et les raisons sont toutes positives, surtout la raison 12 (12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.) qui représente la plus grande valeur proche de 1 (0,907). Plus les étrangers interrogés ont une location meublée proche de la mer, à moins de 10 min, moins ils choisissent la location meublée pour des raisons économiques ou de satisfaction.



Graphique 3 : Diagramme de composantes dans l'espace après rotation

Cette analyse en composante principale montre l'intérêt de l'analyse factorielle sur les raisons de satisfaction et d'habitude ; les raisons économique; les raisons de temporalité et les raisons de connaissance qu'il y a que deux composante qui sont performantes avec le choix de la location meublée des étrangers de court séjour.

En outre, comme elle nous a montré la corrélation de départ qu'il y a une forte corrélation entre les raisons 12/13 de satisfaction et d'habitude et entre une raison économique (raison17) et une raison de satisfaction et d'habitude (raison 18).

Conclusion chapitre2 :

L'analyse quantitative descriptive bivariée, de synthèse en ACP ou explicative est une richesse dans cette thèse ; nous avons pu améliorer les résultats du chapitre 1 sur l'analyse univariée par la description une à une des caractéristiques de cet habitier étranger de la location meublée.

La précision des études statistiques de confrontation entre les variables nécessite la vérification des hypothèses de lien par des tests statistiques bien spécifiques à chaque nature de variable et méthode. Ces hypothèses sont ainsi rejetées ou à retenir.

Notre première démarche de vérification a consisté à percevoir le lien entre les variables nécessaires pour connaître l'habiter étranger de la location meublée ainsi que les variables de l'offre de la location meublée pour ajouter des informations à l'étude exploratoire faite précédemment.

Nous avons choisi trois modèles de liens qui sont la localisation du logement par quartier et la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée, la localisation du logement par quartier et la catégorie socioprofessionnelle des étrangers de court séjour en location meublée, la nationalité des étrangers de court séjour en location meublée et les intermédiaires de l'offre de location meublée.

Pour chacun de ces trois modèles nous avons créé un tableau croisé puisqu'on cherche à décrire le lien entre des variables de même nature qui sont de type qualitatif nominal.

Le résultat obtenu montre qu'il y a un lien significatif et fort en utilisant les tests statistiques convenables (test de khi-deux et V de Cramer).

Les modèles de liaison 1 (localisation du logement et nationalité) et 3 (nationalité et intermédiaires) sont bien en lien ; dans chacun des cas, l'hypothèse H0 est rejetée. Par contre, pour le modèle 2 (localisation du logement et catégorie socio professionnelle), il est montré qu'il n'y a pas de lien entre les deux variables, ce qui fait que l'hypothèse H0 est acceptée.

En d'autres termes, nous pouvons dire que la nationalité des étrangers en location meublée est en lien avec le quartier d'hébergement et le fait préférer la location meublée non officielle en passant par des intermédiaires. Mais il n'y a pas de lien entre le quartier d'hébergement et la catégorie socio professionnel de la personne.

Pour étudier le lien entre la localisation de la location meublée et le temps de déplacement entre le lieu d'hébergement et le lieu de rendez-vous, d'une part, et celui entre le type de la location meublée et la durée du séjour, nous avons utilisé la méthode ANOVA. Cette étude a fourni les enseignements suivants. Puisqu'il s'agissait chaque fois d'une variable qualitative et d'une variable quantitative.

Le lien causal du modèle 1 (localisation et temps de déplacement) montre que la durée moyenne de déplacement des personnes qui mettent moins de 30 minutes se différencie significativement de la durée moyenne des personnes qui mettent plus de 30 minutes ; il n'existe par ailleurs aucune autre différence de moyenne qui dépasse le seuil de signification. Le choix du lieu de la location meublée est influencé par le temps minimum de déplacement entre cette location et le lieu du rendez-vous.

Le deuxième modèle est entre le type de la location meublée (appartement meublé, étage de villa meublée ou studio meublée) et la durée du séjour dans cette location meublée dans le but de compléter les résultats de la statistique descriptive univariée que la majorité des étrangers de court séjour loge dans des appartements meublée.

Le lien causal du modèle 2 (type de location et durée du séjour) établit que ces deux variables ont une probabilité proche de 1. Nous en avons déduit que la durée de séjour n'influence pas le choix du type de la location meublée ; la majorité des étrangers de la location meublée reste dans la location meublée en moyenne 3 jours et la durée moyenne du séjour dans chaque groupe est la même pour chaque type d'hébergement.

En fin de chapitre nous avons essayé de décrire un nombre important de variables quantitatives par la méthode ACP.

Par cette méthode, nous avons analysé les raisons du choix de la location meublée de court séjour non officielle (22 Items) en balayant les champs économique, de satisfaction et d'habitude, de connaissance et de temporalité.

Les résultats montrent un lien fort proche de 1 des raisons 12 et 13 (les deux raisons dans le champ de la satisfaction et d'habitude) et 17 et 18 (les deux raisons 17 dans le champ économique et 18 dans le champ satisfaction et habitude).

Enfin, la location meublée est une offre influencée par la nationalité des étrangers qui sont majoritairement des libyens, algériens et mauritaniens, avec une légère présence des nationalités de l'Afrique subsaharienne, mais une absence d'autres nationalité, surtout européenne. Pour cet habitier étranger en séjour temporaire, cette location meublée est influencée par des raisons de rentabilité et de conformité à ses habitudes et ses besoins.

Les résultats tirés :

Après la méthode d'étude d'analyse multivariée des variables on a constaté que la nationalité influence le choix des quartiers de la location meublée.

En premier rang, nous avons trouvé que la majorité des demandeurs de la location meublée sont surtout des libyens qui ont choisi essentiellement les quartiers chics et aisés des Berges du Lac, d'Ennaser, les Oasis, El Manar.

En deuxième rang, nous avons tiré qu'en parallèle des libyens il y a les algériens qui cherchent à se localiser également dans des quartiers résidentiels, essentiellement dans les quartiers d'el Kkadhra de la Cité des Sciences et el Manar, mais pas aux Berges du Lac.

En troisième rang, il y a les mauritaniens qui cherchent aussi des quartiers résidentiels, Ennaser et El Manar ; la particularité est que l'on trouve des mauritaniens dans les quartiers populaire d'Ettahrir.

Même si nous avons établi une absence de lien entre la catégorie socioprofessionnelle et la localisation de la location meublée, l'étude du modèle 1 de la liaison entre la nationalité et la localisation de la location meublée a dévoilé la vérité des choses à savoir que les étrangers libyens ont un budget de séjour plus

important que les algériens et les mauritaniens puisqu'ils n'ont choisi ni les quartiers populaires ni les quartiers moyennement aisés, une partie conséquente de la population enquêtée étant localisée dans le plus chic quartier de Grand Tunis, les Berges du Lac.

Les mauritaniens qui fréquentent la location meublée sont répartis en deux catégories : ceux qui choisissent des quartiers d'Ennaser, chics mais moins aisés que les quartiers des Berges du Lac, et ceux qui choisissent le plus bas prix de nuitée dans des quartiers populaires.

Les algériens également sont répartis en deux catégories : ceux qui préfèrent des quartiers chic avec un prix un peu plus bas que les quartiers des Berges du Lac: Ennaser, les oasis (El Wahat), Cité des sciences et el Manar, et ceux qui choisissent des quartiers moyennement aisés mais non pas populaires que sont les quartiers d'El Khadhra.

L'offre actuelle de la location meublée répond à tous les demandes du plus cher dans des quartiers aisés au moins cher dans des quartiers populaires.

Nous avons également trouvé que le temps de déplacement joue un rôle dans le choix du quartier ; la majorité des personnes ne dépasse pas les 5 minutes de trajet entre le lieu d'hébergement et le lieu de rendez-vous.

Nous terminerons par ce résultat intéressant à savoir que la raison première du choix de la location meublée est la recherche d'une indépendance et d'une autonomie quotidienne compatibles avec les habitudes des étrangers maghrébins et leur rythme de vie.

Conclusion partie 3 :

L'enquête menée auprès d'une population conséquente confronte directement l'habiter étranger de la location meublée ; elle a complété l'étude exploratoire et conceptuelle de la thèse et a répondu à la problématique de la recherche.

En effet, cette étude montre que l'habiter de la location meublée est loin d'utiliser des locations meublées classées par l'ONTT entre maison d'hôte, chambre d'hôte ou appart hôtel, car il n'y en a pas assez et elles sont moins connues.

L'analyse des résultats recueillis montre qu'on ne peut pas considérer cet habiter étranger comme un touriste, mais il participe aux pratiques touristiques car on mesure une pratique touristique de 29,2% pendant le temps libre pourtant son intention principale est de pratiquer des soins médicaux. Pour cet habiter, la Tunisie est un lieu de voyage habituel, en moyenne de cinq visites ; il devient donc un « habitué » du pays.

Cette habiter étranger de la location meublée a majoritairement recours à des courtiers libres, c'est-à-dire des intermédiaires non officiels, ce qui confirme l'étude exploratoire de la location meublée par les intermédiaires.

Ces intermédiaires qui offrent des locations meublées, essentiellement des appartements et des studios, sont majoritairement utilisés par les personnes originaires du Maghreb, surtout les Libyens, les Algériens et les Mauritaniens. Pour ces ressortissants, le motif principal de séjour est de se faire soigner, c'est-à-dire qu'ils viennent pour des soins médicaux, ce qui explique leur préférence pour se loger à côté des cliniques privées et pas loin des centres médicaux.

Les limites de l'étude :

En fait, cette étude est basée essentiellement sur la statistique descriptive univariée dans son premier chapitre où l'on a traité les résultats séparément un par un, ce qui ne permet pas d'entrer dans les détails et de tirer des résultats spécifiques. Pour ne pas en rester aux résultats généraux des choses, nous avons créé un second chapitre pour regarder de plus près le type de liens existant entre certaines variables. Dans ce chapitre nous avons mené une étude sur les liens entre les variables retenues pour décrire et expliquer les résultats. De par la nature de ces variables, nous avons dû faire appel à plusieurs méthodes diverses liées à la nature des variables.

Cette étude montre les limites de la location meublée par rapport à son habiter étranger et qu'il existe des variables d'influence comme la nationalité et des variables qui ne jouent pas un rôle important dans l'offre de la location meublée comme la catégorie socio professionnelle et la durée de séjour

Pour résumer, on peut dire que le principal acteur de cette location meublée de court séjour est l'habiter libyen, algérien et mauritanien, qui vient pour se faire soigner. Ils ne sont ni des touristes ni des

excursionnistes. Ils font majoritairement appel aux courtiers non officiels de la location meublée et n'utilisent pas Internet pour leur recherche d'une location.

Conclusion générale

Conclusion générale

Les théories de l'habiter nous ont permis de bien cerner les caractéristiques de l'étranger en mouvement en location meublée, c'est-à-dire que la géographie française immatérielle de nature quantitative, qualitative et qui s'intéresse à "l'individu" nous a permis d'atteindre notre problématique.

En effet, le recours aux théories de l'habiter et la géographie de la mobilité pour les recherches qui concernent le voyage, son mode d'hébergement et les intentions de voyage qui restent un sujet d'actualité vue la rareté des travaux sur ce thème dans tous les domaines.

La confrontation et la liaison théorique entre les concepts de la géographie de la mobilité et les débats scientifique, surtout des chercheurs de l'équipe MIT, nous permis de faire la différence entre les différents types de mobilité, soit touristique, soit de migration.

De plus, le manque d'études statistiques des organismes étatiques tunisiens sur le sujet ont rendu notre travail plus compliqué et plus difficile à résoudre ; la partie conceptuelle a grandement fourni des arguments pour l'enchaînement méthodologique de notre recherche.

Cette recherche est parmi les premières études à proposer une étude sur un sujet dont il n'existe pas de base d'information accessible.

Dans le cadre de notre recherche nous avons essayé d'appréhender la relation entre l'habiter étranger en location meublée et son choix d'hébergement. Or, parmi les importants résultats il se trouve que cet habiter étranger en location meublée n'est pas un touriste expliqué par la somme des individus qui ont eu des pratiques touristiques pendant leur temps de repos au cours du séjour.

Certes, avec ce résultat il faut être vigilant que le phénomène de cette présente thèse n'est pas lié au tourisme dit résidentiel car il est vrai que ce concept traite le phénomène des résidences secondaires occupées par des touristes dans des zones touristiques «*Le concept de tourisme résidentiel est apparu pour la première fois dans les années 1970 pour définir une réalité du pourtour de la Méditerranée, à savoir les transformations majeures subies dans les zones touristiques par la construction de propriétés destinées à des touristes qui, très généralement, en font l'acquisition comme maison secondaire (Huete et Mantercon, 2012).*» (Tremblay, 2017, p. 1) Ainsi, ce concept reste flou comme le montre Rémy Tremblay «*le tourisme résidentiel comprend un large éventail de types de mobilités où les liens entre tourisme et migration sont parfois très flous (Williams et Hall, 2000 ; O'Reilly, 2003 ; Urry, 2007 ; Benson et O'Reilly, 2009b)*» (Ibid., p1). Outre, dans cette thèse, nous avons eu recours aux théories de l'habiter et de la mobilité géographique expliquées par les pratiques avec l'espace pour ne pas tomber dans l'incertitude et le flou dans la galaxie des différents types de mobilité ; de plus nos terrains de la location meublée (extraite de l'étude exploratoire du contexte spatial de la location meublée) est hors des zones touristiques ce qui conforte certains de nos choix de concepts que nous sommes dans le bon chemin. Aussi, les pratiques des lieux de cet habiter étranger en location meublée est habituel. En fait, il se rend en Tunisie en moyenne cinq fois ; on peut alors déduire que les lieux sont des lieux familiers hors quotidien et non routiniers, par exemple, comme le travail est une pratique routinière en recours à la théorie de Knafou et Matis Stock la différence entre pratique déroutinisante et routinière expliquée par

Elias et Dunning, 1994 qu'«entre des pratiques où les contraintes d'autrui et les émotions plaisantes sont plus ou moins présentes. Ces pratiques nécessitant plus ou moins d'"auto-contention" peuvent se localiser dans des lieux du quotidien ou dans les lieux du hors quotidien. » (Mathis Stock, 2005, p. 3).

En d'autres termes, le manque d'information est la cause de la sensibilité du sujet. Cette faille d'information a obligé de mener une étude exploratoire par une enquête qualitative par entretiens qui a fourni en plus du cadre contextuel spatial de la location meublée en cernant la localisation des importants quartiers de ce phénomène, que l'important résultat sur l'offre de la location meublée des étrangers de court séjour est une activité non officielle exploitée par les intermédiaires ; l'offre de cette location meublée vue par le parc de logement de Grand Tunis est localisée dans des quartiers résidentiels qui disposent d'un taux important de logements secondaires, surtout des appartements, dans les délégations d'El Menzeh , Ennaser et Les Berges du Lac (El Khadhra).

Notre recherche exploratoire a également contribué à montrer le système des acteurs de l'activité de la location meublée et de l'offre de cette location meublée aux étrangers de court séjour.

Ce système est un système complexe qui concerne plusieurs établissements officiels comme le Ministère du commerce, celui du tourisme et celui de la santé.

Les résultats des entretiens réalisés auprès des intermédiaires ont montré que la location meublée est monopolisée par les courtiers libres et les agences immobilières et non pas par des agences de voyage. De plus, puisque cette activité ne concerne pas les agences de voyages, elle n'est pas adoptée par l'Office de Tourisme Tunisien ni par le Ministère du commerce, alors que l'approbation d'ouverture des agences immobilières relève de ce ministère, bien que l'activité de la location meublée n'est pas autorisée par manque de textes réglementaires.

Pour compléter les résultats de l'étude exploratoire nous avons mené sur le terrain une étude d'enquête quantitative par questionnaire qui confronte directement cet habitier étranger dans son contexte spatial ; nous avons récupéré les informations dans les importants quartiers de la location meublée pratiquée par les intermédiaires de la location meublée et où se trouvent d'importantes cliniques privées.

Effectivement, d'après l'analyse statistique univariée réalisée, la location meublée concerne des étrangers, majoritairement originaires du Maghreb, en premier rang desquels on trouve les libyens, puis les algériens et les mauritaniens ; leur intention de voyage est essentiellement pour des soins médicaux.

Le séjour de cet habitier étranger de la location meublée est réellement dans les normes de court séjours.

Les personnes restent en Tunisie pour une durée moyenne de trois jours, bien que le terme du séjour dépende de l'avis du médecin sans toutefois dépasser les délais réglementaires du statut du voyage court séjour.

L'enquête a établi que ce sont vraiment les personnes en séjour qui cherchent les intermédiaires de la location meublée par connaissance ; le plus souvent il s'agit d'un système de bouche à oreille. L'analyse a montré que les raisons les plus importantes pour ces étrangers est la question de la rentabilité et comme de la conformité du logement avec leurs besoins et leurs habitudes.

L'étude exploratoire a révélé que ces intermédiaires de la location meublée offrent des locations meublées de tous niveaux, du quartier aisé au quartier moyennement aisé ou au quartier populaire.

L'analyse de la variance a mis en évidence que pour cet habitier étranger, l'attractivité de ce type d'accueil repose sur la distance : le patient veut être proche du lieu de rendez-vous ; l'étude statistique bivariée a montré qu'il n'existe pas de lien entre le choix de la location meublée et la catégorie socioprofessionnelle.

Au terme du dépouillement de l'enquête, on peut dire que ce type de personnes qui fréquentent la location meublée de court séjour en venant se faire soigner en Tunisie, s'adapte à ce type de système de la location meublée qui lui convient plus que les entreprises hôtelières qui nécessitent un budget plus élevé et plus de temps pour se rendre aux lieux de rendez-vous. Nous avons constaté que cette offre intéresse également quelque étrangers de l'Afrique subsaharienne ce qui permet d'émettre une hypothèse de recherche pour l'avenir à savoir que le commencement de concentration des étrangers de l'Afrique subsaharienne dans des locations meublées où s'explique par la réussite de cette activité auprès des populations maghrébines.

Cette offre de la location meublée recherchée par les étrangers de court séjour en soins médicaux est une source de création d'emplois pour les tunisiens. Alors, pourquoi ne pas améliorer le cadre de cette activité et la faire sortir de l'économie souterraine ?

A cet effet, nous proposons aux décideurs politiques d'améliorer le cadre légal de la location meublée par des textes réglementaires en coordination avec le Ministère du commerce, en premier lieu pour le cadrage et l'autorisation d'exercer cette activité par les agences immobilières, en deuxième lieu des textes réglementaires par le Ministère du tourisme pour développer la diversité de l'hébergement touristique et profiter par la proposition de cette offre aux différentes nationalités ainsi que la coordination entre les agences immobilière et les agences de voyage, en troisième lieu, la coordination réglementaire avec le Ministère de la santé puisque pour la majorité des étrangers en location meublée le motif principal de séjour est pour des soins médicaux ; il s'agit alors de diversifier l'offre d'hébergement hors hôtel entre agences de voyage de santé et agences immobilières de la location meublée. Sans oublier de garder le suivi du Ministère de l'intérieur pour la sécurité entre le citoyen et l'étranger.

Lorsque les travaux ont été réalisés, le développement technologique cette activité de la location meublée n'utilise pas Internet ; la démarche est encore classique (le bouche à oreille par connaissance) alors que dans les pays développés la location meublée se fait surtout entre particuliers par le biais de sites Internet comme le site Airbnb. Une fois que cette activité aura été cadrée, il reviendra au Ministère du commerce que chaque agence immobilière autorisée à faire l'exercice de la location meublée soit obligée de publier une page propre mentionnant le nom de l'agence et ses coordonnées, son cadre réglementaire, les différents types d'offre, la localisation de la location meublée, des numéros de référence de chaque offre, le prix de la nuitée et des photos. Ce n'est qu'après cette publication qu'elle serait autorisée à mettre ses offres sur un site comme Airbnb ou autre.

Pour l'avenir, je souhaite que cette thèse contribue à permettre à la géographie du tourisme de pouvoir étudier spécifiquement les différents lieux d'hébergement.

Certes, cette étude ne concerne que l'espace de Grand Tunis ; chaque espace a son propre habitier. En partant du concept d'habiter, on ne risque pas de tomber dans la confusion entre les types de voyageurs.

Le concept d'habiter est un concept primordial pour cerner le type d'hébergement des étrangers et même leurs motifs de mobilité.

Cette recherche a montré que la location meublée à Grand Tunis se localise dans des quartiers résidentiels très proches des cliniques privées puisque les voyageurs viennent à des fins de soins médicaux. Mais si on étudie la location meublée proche des stations touristiques aura-t-on et les mêmes résultats que ceux de cette thèse ?

A partir du travail ici présenté, on pourrait aborder d'autres recherches sur le territoire tunisien, par exemple, la location meublée et les stations touristiques. Ce serait là un domaine dans lequel je pourrais apporter à mon pays mon expérience de chercheur en utilisant l'approche et les méthodes de la géographie française du tourisme par l'habiter.

Bibliographie

- AGENCE D'URBANISME DE GRAND TUNIS. (2002). « étude du phénomène des logements vacants : la première étape: analyse qualitative ». AUGT, ministère de l'équipement et de l'aménagement urbain.
- AGIER M. (2018). L'étranger qui vient. Paris, Éditions du Seuil.
- ASCHER F, LÉVY J, ALLEMAND S, BRETEAU A, INTERNATIONAL C C culturel, INTERNATIONAL C culturel, & MOUVEMENT I pour la ville en. (2004). Les sens du mouvement. Paris, Belin.
- AZOULAY G, ANCEY V, & DORMOY D. (2013). Mobilités et migrations. Paris, L'Harmattan.
- BAILLY P, & CARRÈRE C. (2015). Statistiques descriptives. Grenoble, Presses universitaires de Grenoble.
- BARTHEL P-A. (2006). Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville? Cahiers de la Méditerranée, No. 73, p. 107-127, décembre.
- BELHAJ H, BELHAJ YAHYIA M, EL ABASSI A, & SABRI B. (2016). « le droit à la santé en Tunisie ». Association Tunisienne de Défense du Droit à la Santé.
- BELHEDI A. (1989). Le découpage administratif en Tunisie. Revue de Géographie du Maroc, Vol. 13, p. 3-25, janvier.
- BEN AMOR, & KROTOFF. (2012). tissu urbain de Grand-Tunis. Consulté 29 janvier 2020, à l'adresse http://enacit3srv5.epfl.ch/alice2/WP_MASTER/blog/author/benamor/
- BEN OTHMAN H. (2009). Entre-soi et repliement social ou les nouvelles formes de sociabilité. Le cas d'Ennasr II à Tunis. Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée, No. 18, p. 89-105, juillet.
- BERTHIER N. (2016). Les techniques d'enquête en sciences sociales. Paris, Armand Colin.
- BOTTI L. (2011). Pour une gestion de la touristicité des territoires. Baixas, Balzac éd.
- BOUDON R, & BOURRICAUD F. (2004). Dictionnaire critique de la sociologie. Paris, Presses universitaires de France.
- BOUMEDIENE L. (2012, décembre). Le Tourisme Médical : un Enjeu Stratégique pour la Tunisie. Consulté 1 février 2019, à l'adresse <https://docplayer.fr/4592718-Le-tourisme-medical-un-enjeu-strategique-pour-la-tunisie-lotfi-boumediene.html>
- BOYER M. (2007). Le tourisme de masse. Paris, L'Harmattan.
- BRÉANT H. (2015). (Im)mobilité internationale : les inégalités au sein des catégories populaires face à la migration. Lien social et Politiques, No. 74, p. 37-56.
- CARROUÉ L. (2006). La mondialisation. Paris, SEDES.
- CERDIN J-L. (1999). La Mobilité internationale. Paris, Ed. d'organisation.
- CERIANI G, DUHAMEL P, KNAFOU R, & STOCK M. (2005). Le tourisme et la rencontre de l'autre. Voyage au pays des idées reçues. L'Autre, Vol. Volume 6, No. 1, p. 71-82.
- CERIANI-SEBREGONDI G. (2003). Migrations internationales : vers un nouvel habiter? Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, Vol. 29, No. 115, p. 59-74.
- CERTEAU M de, & GIARD L. (1990). L'invention du quotidien. [Paris], Gallimard.
- CHABBI M, & ABID H. (2008). « la mobilité urbaine dans le Grand Tunis : Evolutions et Perspectives ». Agence Française de Développement (AFD).
- CHASLES V. (2011). Se déplacer pour se faire soigner : une mobilité en expansion, généralement appelée « tourisme médical » — Géoconfluences [Document]. Consulté 15 janvier 2020, à l'adresse <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/geoconfluences/doc/typespace/tourisme/TourScient2.htm>
- HAMROUNI Tesnim | Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie. Le cas de la métropole de Tunis  290

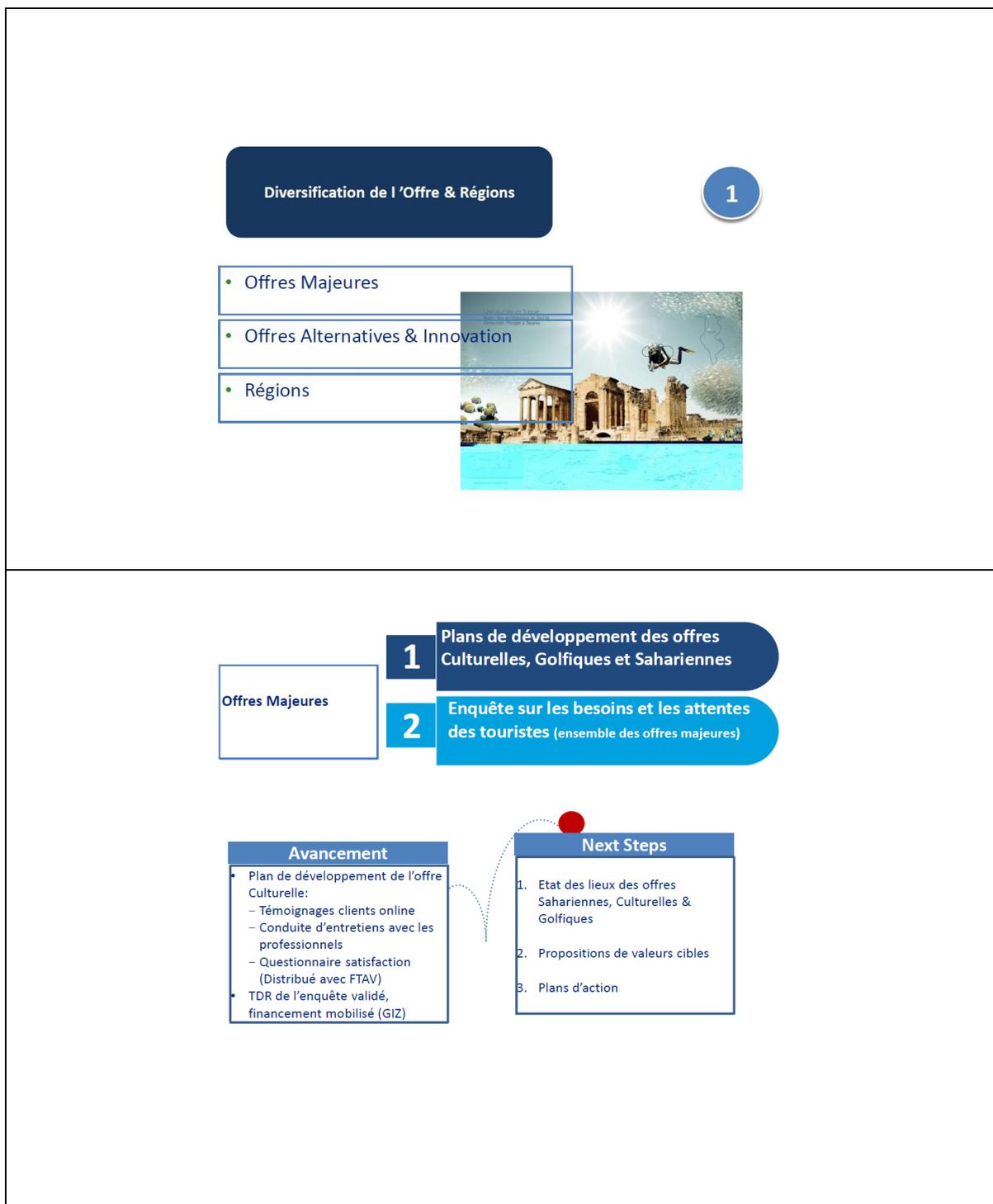
- CHAUVAT G, & RÉAU J-P. (2002). Statistiques descriptives. Paris, A. Colin.
- CHEBBI M. (2011). « Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Economique du Nord-Est » (Atlas Géographique Final). URBACONSULT et la direction générale de l'aménagement du territoire de la république tunisienne.
- CORBIÈRE M, & LARIVIÈRE N. (2014). Méthodes qualitatives, quantitatives et mixtes: Dans la recherche en sciences humaines, sociales et de la santé. PUQ.
- COUSIN S, & RÉAU B. (2016). Sociologie du tourisme. Consulté à l'adresse <https://www.cairn.info/sociologie-du-tourisme--9782707191144.htm>
- DE CANTIS S, PARROCO A M, FERRANTE M, & VACCINA F. (2015). Unobserved tourism. *Annals of Tourism Research*, Vol. 50, No. C, p. 1-18.
- DEHOORNE O. (2008). *Tourisme 1 : lieux communs* (Vol. 1). Paris, Belin.
- DEHOORNE O, DUHAMEL P, GAY J-C, KNAFOU R, LAZZAROTTI O, SACAREAU I, ... STOCK M. (2003). *Le tourisme. Acteurs, lieux et enjeux*. Paris, Belin.
- DEPREST F. (1997). *Enquête sur le tourisme de masse*. Paris, Belin.
- DLALA H. (2007). Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien. *Cybergeo : European Journal of Geography*, décembre. doi:10.4000/cybergeo.13863
- DOLLFUS O. (2007). La mondialisation. Presses de Sciences Po. Consulté à l'adresse <https://www-cairn-info.buadistant.univ-angers.fr/la-mondialisation--9782724610369.htm>
- DUHAMEL P. (2003). Au fondement du tourisme : Habiter autrement le Monde. *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, Vol. 29, No. 115, p. 75-90.
- DUHAMEL P. (2013). *Le tourisme*. Paris, La documentation française.
- DUHAMEL P. (2016). La troisième révolution touristique – Évolution des lieux et des territoires. *Mondes du Tourisme*, No. Hors-série, septembre. Consulté à l'adresse <http://journals.openedition.org/tourisme/1263>
- DUHAMEL P, COEFFÉ V, CERIANI G, & MOBILITÉS itinéraires. (2005). *Tourismes 2*. Paris, Belin.
- DURAND M-F, LÉVY J, RETAILLÉ D, & GIMENO R. (1993). *Le monde, espaces et systèmes*. Paris, Dalloz.
- ELIAS N, DUNNING E, & CHARTIER R. (1998). *Sport et civilisation*. Paris, Pocket.
- FABRE T. (2003). Aux frontières de l'Europe. Lignes de partage. *La pensée de midi*, Vol. N° 10, No. 2, p. 8-19.
- FRELAT-KAHN B, & LAZZAROTTI O. (2012). *Habiter : Vers un nouveau concept*. Armand Colin.
- GHEWY P, & SALERNO F. (2010). *Guide pratique de l'analyse de données*. Bruxelles, De Boeck.
- GIACALONE R, & FERRARY N. (2016). *Les conseils d'un Top Host Airbnb pour mieux louer*. Paris, Maxima Laurent du Mesnil éditeur.
- GRENIER C. (2019). De la géographie de la mondialisation à la mondialisation géographique. *Annales de géographie*, Vol. N° 726, No. 2, p. 58-80, avril.
- GUIBERT C, & TAUNAY B. (2017). *Tourisme et sciences sociales*. Paris, l'Harmattan.
- HAFEDH S E T H O M. (1993). , le secteur touristique en Tunisie : Les produits et les perspectives d'avenir. (I. de l'Enseignement S. et la constante de formation Ceres, Éd.). Tunis.
- HAMDI H. (2018). L'endettement de l'hôtellerie tunisienne : l'image d'un héritage structurel. *RIMEC*, No. 02. Consulté à l'adresse <http://www.revue-rimec.org/lendettement-de-lhotellerie-tunisienne-limage-dun-heritage-structurel/>
- HOYAUX A-F. (2000, décembre 12). « Habiter la Ville et la Montagne : Essai de Géographie Phénoménologique sur les relations des habitants au Lieu, à l'Espace et au Territoire (Exemple de Grenoble et Chambéry) » (phdthesis). Université Joseph-Fourier - Grenoble I. Consulté à l'adresse <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00007867>

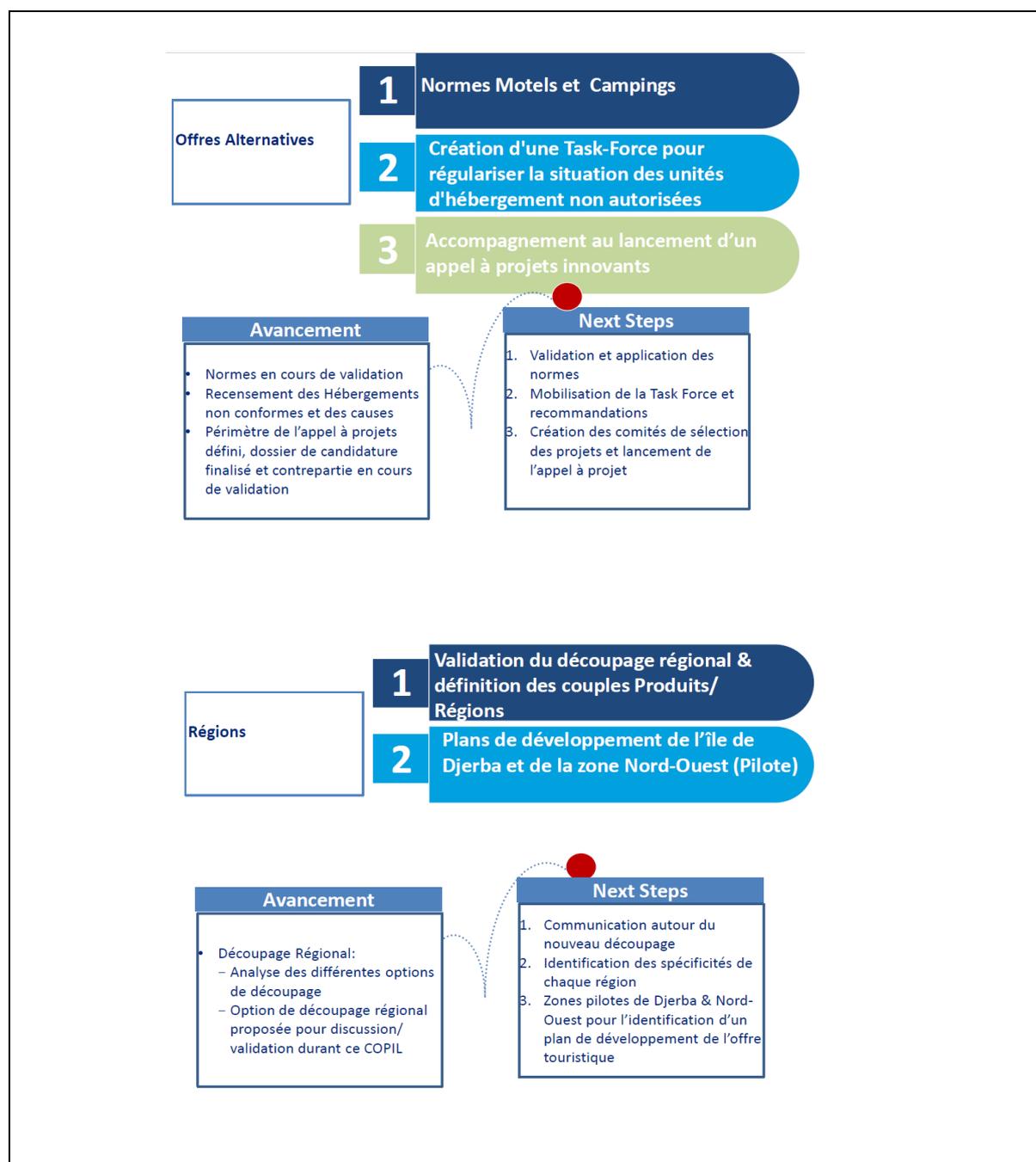
- HOYAUX A-F. (2002). Entre construction territoriale et constitution ontologique de l'habitant : Introduction épistémologique aux apports de la phénoménologie au concept d'habiter. *Cybergeo : European Journal of Geography*, mai. doi:10.4000/cybergeo.1824
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE. (2014a). « Ariana à travers le recensement général de la population et de l'habitat ». INS Tunisie.
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE. (2014b). « Tunis à travers le recensement général de la population et de l'habitat ». INS Tunisie.
- KEROURIO P P. (2015). *LE TOURISME EN TUNISIE*, p. 129.
- KHALDI L. (2012). Réhabilitation et nouvelles problématiques de l'urbanisme dans les quartiers populaires en Tunisie. *Outre-Terre*, Vol. n° 33-34, No. 3, p. 413-417.
- KHEDRI G A, & BEYA. (2010). « Atlas du Gouvernorat de Tunis ». république tunisienne, ministère de l'équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire , direction générale de l'aménagement du territoire.
- KNAFOU R. (1998). La planète « nomade » les mobilités géographiques d'aujourd'hui.
- LANQUAR R, & LANQUAR M. (1994). *Sociologie du tourisme et des voyages*. Paris, Presses universitaires de France.
- LAUTIER M. (2005). Les exportations de services de santé des pays en développement : le cas tunisien. Consulté 21 janvier 2020, à l'adresse <https://www.afd.fr/fr/ressources/les-exportations-de-services-de-sante-des-pays-en-developpement-le-cas-tunisien>
- LAUTIER M. (2013). « le développement des échanges internationaux de service de santé : perspectives des exportations en Afrique du Nord » (Note Economique) (p. 28). AfDB.
- LAZZAROTTI O. (2006). *Habiter*. Paris, Belin.
- LAZZAROTTI O. (2013). Notion à la une : habiter — Géoconfluences [Document]. Consulté 23 janvier 2020, à l'adresse <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter>
- LAZZAROTTI O. (2018). Habiter en touriste, c'est habiter le Monde. *Mondes du Tourisme*, No. 14, juin. Consulté à l'adresse <http://journals.openedition.org/tourisme/1484>
- LÉVY J. (1994). *L'espace légitime*. Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- LÉVY J. (2007). La mondialisation : un événement géographique. *L'Information géographique*, Vol. Vol. 71, No. 2, p. 6-31.
- LÉVY J. (2008a). *Échelles de l'habiter*. La Défense, Plan urbanisme construction architecture.
- LÉVY J. (2008b). *L'invention du monde*. Paris, Sciences Po, Les presses.
- LÉVY J. (2018). Habiter aujourd'hui. Un monde à inventer. Consulté 28 mars 2020, à l'adresse <http://www.strasbourg.archi.fr/events/jacques-l%C3%A9vy-habiter-aujourd%E2%80%99hui-un-monde-%C3%A0-inventer>
- LÉVY J, & LUSSAULT M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris, Belin.
- Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (2000).
- LUCAS L, & STOCK M. (2014). « Habiter touristique et agencement de l'espace urbain: le cas de Los Angeles: recherche sur le concours des compétences des individus quant à leurs manières de faire avec les épreuves spatiales d'une métropole touristique ».
- LUSSAULT M. (2007a). 2. Habiter, du lieu au monde. *Réflexions géographiques sur l'habitat humain*. La Découverte. Consulté à l'adresse <https://www Cairn-info.buadistant.univ-angers.fr/habiter-le-propre-de-l-humain--9782707153203-page-35.htm>
- LUSSAULT M. (2007b). *L'homme spatial*. Paris, Éd. du Seuil.
- LUSSAULT M. (2013). *L'avènement du monde*. Paris, Éd. du Seuil.

- LUSSAULT M. (2017). *Hyper-lieux*. Paris, Éditions du Seuil.
- MALHOTRA N K, DÉCAUDIN J-M, BOUGUERRA A, BORIES D, & MACÉ S. (2011). *Études marketing*. Paris, Pearson Education.
- MERLIN P. (2000). *Géographie humaine*. Paris, Presses universitaires de France.
- Migrations. (2018, août 24). Consulté 20 février 2019, à l'adresse <http://www.un.org/fr/sections/issues-depth/migration/>
- Ministère de la santé, direction des études et planification et direction des statistiques. (2019). « Santé Tunisie en chiffre 2017 ».
- MIOSSEC J-M. (1996, janvier 1). « Le tourisme en Tunisie : un pays en développement dans l'espace touristique international » (Thèse de doctorat). Tours. Consulté à l'adresse <https://www.theses.fr/1996TOUR1501>
- MORINIAUX V. (2010). *Les mobilités*. Paris, SEDES.
- Ækoumène — Wiktionnaire. (2018). Consulté 24 mars 2020, à l'adresse <https://fr.wiktionary.org/wiki/%C5%93koum%C3%A8ne>
- ORAIN O. (2001). *Démarches systémiques et géographie humaine*, p. 1-64.
- PAILLÉ P, & MUCCHIELLI A. (2016). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales - 4e éd.* (4e édition). Malakoff, Armand Colin.
- PERRIN D. (1991). *L'hôtellerie*. Paris, Presses universitaires de France.
- PICHERIT J-L. (2002). *L'hôtellerie, les hôteliers et hôtelières. Le Moyen Age, Vol. Tome CVIII, No. 2, p. 301-332.*
- RADKOWSKI G-H de, BERQUE A, & DEGUY M. (2002). *Anthropologie de l'habiter*. Paris, Presses universitaires de France.
- ROULAND B, JARRAYA M, & FLEURET S. (2016). *Du tourisme médical à la mise en place d'un espace de soins transnational. L'exemple des patients libyens à Sfax. La Revue Francophone Sur La Santé et Les Territoires (RFST)*. Consulté à l'adresse https://www.academia.edu/29411887/Du_tourisme_m%C3%A9dical_%C3%A0_la_mise_en_place_d_un_espace_de_soins_transnational._L_exemple_des_patients_libyens_%C3%A0_Sfax_Tunisie_-_2016_
- SAHLI M. (2013). *Révolutionner le tourisme tunisien: les raisons d'une descente aux enfers? Des balises pour s'en sortir* (les presses de SIMPACT).
- SÉCHET R, GARAT I, ZENEIDI-HENRY D, L'ACTION C E et sociétés aujourd'hui L géographie sociale dans les sciences sociales et dans, & SOCIÉTÉS E et. (2008). *Espaces en transactions*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- SERRES M. (2011). *Habiter*. Paris, Éd. le Pommier.
- SICART C, HOERNER J-M, MARTIN-LISE A, & BOUNAFAA A. (2015). *Tourisme, une affaire de classe*. [Paris], School of IEFT-IDRAC.
- Sociologie du tourisme. (s. d.). Consulté à l'adresse <https://www.cairn.info/sociologie-du-tourisme--9782707191144.htm>
- SPSS à l'UdeS - Interprétation. (2013). Consulté 30 mars 2020, à l'adresse <http://spss.espaceweb.usherbrooke.ca/pages/stat-inferentielles/analyse-de-variance/interpretation.php>
- STOCK M. (2006). *L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles*. EspacesTemps.net. Consulté à l'adresse https://serval.unil.ch/notice/serval:BIB_9001A0154D4E
- STOCK Mathis. (2003). *Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : Pour une analyse triologique des dimensions spatiales des sociétés humaines*. Travaux de l'Institut de Géographie

- de Reims, Vol. 29, No. 115, p. 213-229.
- STOCK Mathis. (2004). L'habiter comme pratique des lieux géographiques. <https://www.espacestemps.net/>, décembre. Consulté à l'adresse <https://www.espacestemps.net/articles/habiter-comme-pratique-des-lieux-geographiques/>
- STOCK Mathis. (2005). Les sociétés à individus mobiles: vers un nouveau mode d'habiter? *EspacesTemps.net*, mai.
- STOCK Mathis. (2007). 6. Théorie de l'habiter. Questionnements. *La Découverte*. Consulté à l'adresse <https://www-cairn-info.buadistant.univ-angers.fr/habiter-le-propre-de-l-humain--9782707153203-page-103.htm>
- STOCK Mathis. (2011). Habiter avec l'autre : identités et altérités dans les styles d'habiter polytopiques. *Le sujet dans la cite*, Vol. n° 2, No. 1, p. 54-65.
- STOCK Mathis, COEFFÉ V, VIOLIER P, & DUHAMEL P. (2017). *Les enjeux contemporains du tourisme*. Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- STOCK Mathis, & LUCAS L. (2012). La double révolution urbaine du tourisme. *Espaces et sociétés*, Vol. n° 151, No. 3, p. 15-30, novembre.
- TREMBLAY R. (2017). Le tourisme résidentiel. Entre tourisme et migration. *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, Vol. 36, No. 36, 2, septembre. Consulté à l'adresse <http://journals.openedition.org/teoros/3058>
- TROVATO V. (2008). *Le concept de l'être-au-monde chez Heidegger*. Paris, l'Harmattan.
- URBAIN J-D. (2002). *L'idiot du voyage*. Paris, Payot.
- URBAIN J-D. (2017). *Le voyage était presque parfait*. Paris, Payot.
- VANDERCAMMEN M, & GAUTHY-SINÉCHAL M. (2014). *Études de marchés*. Louvain-la-Neuve, De Boeck.
- VIALON P. (2013). La communication touristique, une triple invention. *Mondes du Tourisme*, No. 7, p. 2-11, juin.
- VIOLIER P. (2007). Tourisme et médias : regards d'un géographe. *Le Temps des médias*, Vol. n° 8, No. 1, p. 159-170, décembre.
- VIOLIER P. (2016). La troisième révolution touristique. *Mondes du Tourisme*, No. Hors-série, septembre. doi:10.4000/tourisme.1256
- VIOLIER P, & GIFFON S. (2015). Voyages dans le monde : une figure de l'habiter mobile. *L'Information géographique*, Vol. Vol. 79, No. 3, p. 17-33, octobre.
- WOLTON D. (2005). Village global. Consulté 26 février 2019, à l'adresse <http://www.wolton.cnrs.fr/spip.php?article230>

Annexes





Document 1 : Mise en œuvre de la stratégie du tourisme tunisien "vision 3+1" : diversification de l'offre et région

Source : ONTT, 2014

Arrêté du ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyages de catégorie « A ».

Le ministre du tourisme,

Vu la loi n° 70-66 du 31 décembre 1970 et notamment son article 32 portant création de l'office national du tourisme tunisien,

Vu le décret-loi n° 73-13 du 17 octobre 1973, ratifié par la loi n°73-68 du 19 novembre 1973 portant réglementation des agences de voyages tel qu'il a été modifié par la loi n° 2006-33 du 22 mai 2006 portant simplification des procédures dans le domaine des autorisations administratives relatives au secteur touristique,

Vu le décret n° 76-977 du 11 novembre 1976, fixant les attributions et les modalités de fonctionnement de l'office national du tourisme tunisien, tel qu'il a été modifié par le décret n° 83-930 du 13 octobre 1983,

Vu le décret n° 93-982 du 3 mai 1993, relatif à la relation entre l'administration et ses usagers,

Vu le décret n° 2005-2122 du 27 juillet 2005, fixant les attributions du ministère du tourisme,

Vu le décret n° 2006-2216 du 7 août 2006, fixant les conditions de qualification professionnelle pour l'exercice de l'activité d'agence de voyages de catégorie "A" ou de catégorie "B",

Vu l'arrêté du ministre de l'économie nationale du 25 mai 1974 relatif aux modalités d'organisation de circuits par les agences de licence «A»,

Vu l'arrêté du ministre de l'économie nationale du 14 mai 1975, relatif au cautionnement des agences des voyages.

Arrête :

Article premier. - Est approuvé, le cahier des charges relatif à l'exercice des personnes physiques ou morales de l'activité d'agence de voyages de catégorie "A".

Art. 2. - Le cahier des charges est retiré en deux exemplaires par la personne physique ou morale désirant exercer l'activité d'agence de voyages de catégorie "A".

Un exemplaire devrait être déposé auprès des services compétents de l'office national du tourisme tunisien, le second serait conservé par la personne intéressée après visa de l'administration.

Art. 3. - La personne physique ou morale désirant exercer l'activité d'agence de voyages de catégorie "A" pourrait retirer le cahier des charges directement auprès des services compétents de l'office national du tourisme tunisien, ou par voie du réseau Internet ou en ferait copie du Journal Officiel de la République Tunisienne.

Art. 4. - Sont abrogées, les dispositions antérieures et contraires au présent arrêté.

Art. 5. - Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 9 novembre 2006.

Le ministre du tourisme

Tijani Haddad

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

Document 2 : arrêté du Ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyage de catégorie "A".

Source : ONTT

Arrêté du ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyages de catégorie « B ».

Le ministre du tourisme,

Vu la loi n° 70-66 du 31 décembre 1970 et notamment son article 32 portant création de l'office national du tourisme tunisien,

Vu le décret-loi n° 73-13 du 17 octobre 1973, ratifié par la loi n°73-68 du 19 novembre 1973 portant réglementation des agences de voyages tel qu'il a été modifié par la loi n° 2006-33 du 22 mai 2006 portant simplification des procédures dans le domaine des autorisations administratives relatives au secteur touristique,

Vu le décret n° 76-977 du 11 novembre 1976, fixant les attributions et les modalités de fonctionnement de l'office national du tourisme tunisien, tel qu'il a été modifié par le décret n° 83-930 du 13 octobre 1983,

Vu le décret n° 93-982 du 3 mai 1993, relatif à la relation entre l'administration et ses usagers,

Vu le décret n° 2005-2122 du 27 juillet 2005, fixant les attributions du ministère du tourisme,

Vu le décret n° 2006-2216 du 7 août 2006, fixant les conditions de qualification professionnelle pour l'exercice de l'activité d'agence de voyages de catégorie "A" ou de catégorie "B",

Vu l'arrêté du ministre de l'économie nationale du 14 mai 1975 relatif au cautionnement des agences des voyages.

Arrête :

Article premier. - Est approuvé, le cahier des charges relatif à l'exercice des personnes physiques ou morales de l'activité d'une agence de voyages de catégorie "B".

Art. 2. - Le cahier des charges est retiré en deux exemplaires par la personne physique ou morale désirant exercer l'activité d'agence de voyages de catégorie "B".

Un exemplaire devrait être déposé auprès des services compétents de l'office national du tourisme tunisien, le second serait conservé par la personne intéressée après visa de l'administration.

Art. 3. - La personne physique ou morale désirant exercer l'activité d'agence de voyages de catégorie "B" pourrait retirer le cahier des charges directement auprès des services compétents de l'office national du tourisme tunisien, ou par voie du réseau Internet ou en ferait copie du Journal Officiel de la République Tunisienne.

Art. 4. - Sont abrogées, les dispositions antérieures et contraires au présent arrêté.

Art. 5. - Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 9 novembre 2006.

Le ministre du tourisme

Tijani Haddad

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

Document 3 : arrêté du Ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyage de catégorie "B".

Source : ONTT

وزارة التجارة

قرار من وزير التجارة مؤرخ في 26 جويلية 2001 يتعلق بالمصادقة على كراس شروط لتعاطي مهنة وكيل عقاري.

إن وزير التجارة،

بعد الاطلاع على القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري،

وعلى القانون عدد 66 لسنة 2001 المؤرخ في 10 جويلية 2001 المتعلق بحذف التراخيص الإدارية المسندة من قبل مصالح وزارة التجارة،

وعلى الأمر عدد 57 لسنة 1993 المؤرخ في 11 جانفي 1993 المتعلق بضبط مشمولات الإدارات الجهوية للاقتصاد الوطني وتنظيمها وخاصة الفصل الرابع منه،

وعلى الأمر عدد 982 لسنة 1993 المؤرخ في 3 ماي 1993 الخاص بالعلاقة بين الإدارة والمتعاملين معها وخاصة الفصلين الثاني والثالث منه،

وعلى الأمر عدد 49 لسنة 1996 المؤرخ في 16 جانفي 1996 المتعلق بضبط محتوى مخططات تأهيل الإدارة وطريقة إعدادها وإنجازها ومتابعتها،

وعلى قرار الوزير الأول المؤرخ في 29 جوان 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل المركزي لتعصير الإدارة كما تم تنقيحه بالقرار المؤرخ في 10 جانفي 1998،

وعلى قرار وزير التجارة المؤرخ في 22 جويلية 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل الخاص بوزارة التجارة كما تم تنقيحه بالقرار المؤرخ في 2 سبتمبر 1999.

قرر ما يلي :

الفصل الأول - تمت المصادقة على كراس الشروط الملحق بهذا القرار والخاص بتعاطي نشاط وكيل عقاري.

الفصل 2 - ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 26 جويلية 2001.

وزير التجارة

الطاهر صبيو

الطلع عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشي

كراس شروط
لتعاطي نشاط وكيل عقاري

أحكام عامة

الفصل الأول :

يخضع هذا الكراس الشروط اللازمة لممارسة مهنة وكيل عقاري وتنسحب الأحكام الواردة به على كل شخص طبيعي أو معنوي يتعاطى على وجه الاحتراف هذا النشاط.

الفصل الثاني :

يتضمن هذا الكراس ثلاثة وعشرين فصلا ضمن ثمانية أبواب بالإضافة إلى ملحق يتضمن نموذجا للتصريح بممارسة نشاط وكيل عقاري بالإضافة إلى نموذجين من دفاتر التوكيل التي يكون التوكيل العقاري مطالبا بمسكهما وهما دفتر التوكيل ودفتر الخدمات (السمسة والتصرف العقاري).

الفصل الثالث :

يقصد بالوكيل العقاري حسب مفهوم هذا الكراس كل شخص أو ذات معنوية يتوسط على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح في العمليات التالية المتعلقة بأملاك الغير :

- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة العقارات.

- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية.

- شراء أو بيع الأسهم غير القابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.

كما يعد أيضا وكيلًا عقاريا كل شخص أو ذات معنوية يتولى على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح التصرف في عقارات على ملك الغير.

Document 4 : arrêté du Ministre du commerce du 26 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice du métier d'agent immobilier

Source : SICAD⁶⁵: l'information et la communication administrative

⁶⁵ [http://www.sicad.gov.tn/Fr/Cahier-des-charges Agent-immobilier-AR_63_3_D77](http://www.sicad.gov.tn/Fr/Cahier-des-charges-Agent-immobilier-AR_63_3_D77)

Ministère de l'Economie Nationale

AGENCES IMMOBILIERES

Arrêté du Ministre de l'Economie Nationale du 23 août 1983, fixant le modèle des registres des mandats et des services tenus par les agents immobiliers et les normes d'affichage dans les agences immobilières des mandats de courtage.

Le Ministre de l'Economie Nationale

Vu la loi n° 81-55 du 23 juin 1981, portant organisation de la profession d'agent immobilier et notamment ses articles 5 et 6;
Vu le décret n° 81-1814 du 22 décembre 1981, fixant les modalités de délivrance de la carte professionnelle d'agent immobilier.

Arrête :

Article Premier. — Les registres des mandats et des services que doivent tenir les agents immobiliers sont établis conformément aux modèles joints en annexe.

Art. 2. — L'agent immobilier est tenu d'afficher dans un placard publicitaire vitré situé à l'entrée de son agence et accessible au public, toutes les offres et les demandes relatives aux opérations de courtage pour lesquelles il a été mandaté.

Cet affichage doit être effectué dans les vingt quatre (24) heures de la réception des offres ou des demandes.

Art. 3. — Une fiche est établie pour chaque offre ou demande.

Cette fiche doit porter en caractère d'imprimerie et sans aucune altération les indications suivantes :

- Numéro du mandat
- Nature de l'opération : vente - achat - location échange
- Lieu d'implantation et description détaillée du bien
- Valeur du bien ou montant du loyer.

Toute affaire conclue doit donner lieu au retrait immédiat de l'affiche correspondante placée dans le placard publicitaire.

Art. 4. — Les infractions aux dispositions du présent arrêté, sont constatées, poursuivies et réprimées conformément à la loi n° 81-55 du 23 juin 1981, sus-visée.

Fait à Tunis, le 23 août 1983

Le Ministre de l'Economie Nationale
Abdelaziz LASRAM

VU

Le Premier Ministre
Mohamed MZALI

REGISTRE DES MANDATS

N° du mandat	Date	Nom du mandat	Désignation du bien (1)	Nature de l'opération (2)	Titre foncier ou autres	Validité du mandat	Observations

1) Description et adresse

2) Préciser s'il s'agit de vente, achat, location, échange, gestion immobilière

Document 5 : arrêté du Ministre de l'économie nationale du 23 août 1983, fixant le modèle des registres des mandats et des services tenus par les agents immobiliers et les normes d'affichage dans les agences immobilières des mandats de courtage

Source : JORT66

⁶⁶ <http://www.legislation.tn/sites/default/files/journal-officiel/1983/1983F/Jo05883.pdf>

الباب الثالث
في عقد السمسرة

الفصل 609

السمسرة هي عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار بأن يسعى في البحث عن شخص ليربط الصلة بيده وبين شخص آخر لعقد اتفاق.

إن عاتق السمسار مع المتعاقدين تجري أحكامها على مقتضى الأصول العامة المقررة للإجارة على الصنع ما أمكن تطبيقها على السمسرة كما تجري على الأصول الآتية.

الفصل 610

وعلى السمسار وإن كان مستخدماً لأحد الطرفين أن يشخص لهما القضايا بإحكام ودقة وصدق وأن يعلمهما بما بجميع الأحوال المتعلقة بالقضية ويكون مسؤولاً لكليهما بما ينشأ عن تدليس وخطئه.

الفصل 611

على السمسار ضمان ما تسلمه من الأمتعة والأشياء والقيم المالية والوثائق المتعلقة بالمعاملات الجارية على يده ما لم يثبت ضياعها أو تحييبها بأمر طارئ أو بقوة قاهرة.

الفصل 612

إذا وقع البيع بمقتضى نموذج فعلى السمسار حفظه إلى أن تقبل البضاعة فيؤلا نهائياً أو تنتهي فيها الأعمال إلا إذا أعفاه الفريقان من هذا الواجب.

الفصل 613

على السمسار ضمان صحة الإمضاء الأخير الموضوع على الوثائق التي تمر على يده في المعاملات الذي توسط فيها إذا كان الإمضاء صادراً من أحد الطرفين المتعاقدين بواسطته.

الفصل 614

يضمن السمسار معرفة المتعاقدين على يده عينا واسما.

الفصل 615

لا يضمن السمسار قدره المتعاقدين بواسطته على الوفاء ولا تنفيذ العقود المبرمة على يده ولا قيمة الأشياء. ياء المتعاقدين عليها ولا صفتها ما لم يكن هناك تدليس أو تقصير ينسب إليه.

الفصل 616

إن كان للسمسار مصلحة شخصية في المعاملة زيادة على أجرته ضمن الوفاء بالعقد هو ومن كلفه ضده من الخيار.

الفصل 617

لا يستحق السمسار أجره سمسره إلا إذا تم على يده إبرام العقد الذي توسط فيه. وإذا كان العقد موقوفاً على شرط تعلقي فلا يستحق السمسار الأجره إلا بعد حصول الشرط. إذا كانت الأجره الموعود بها السمسار مشطه بالنسبة لأهمية ما قام به من عمل فيمكن طلب الحط منها ما لم تكن هي الأجره المشروطة بالعقد أو المدفوعة بعد إبرامه على الصورة المقررة بالفقرة الأولى من هذا الفصل. وإذا اشترط رد المصاريف التي بدلتها السمسار فتكون واجبة له وإن لم يتم إبرام العقد.

الفصل 618

إذا فسخ العقد بعد إبرامه على النحو المتقدم باتفاق الطرفين أو بموجب أحد أسباب الفسخ المقررة في القانون فلا يفقد السمسار حقه في المطالبة بأجرته ولا يرد ما قبضه منها كل ذلك ما لم يكن هناك تدليس أو خطأ. أحش ينسب إليه.

الفصل 619

إذا تعمد السمسار أثناء قيامه بمهنته التوسط فيما لا يبيحه القانون فلا أجر له.

الفصل 620

إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف كانت أجره السمسار على من كلفه.

الفصل 621

إذا لم يتعين مقدار أجره السمسار اتفاقا أو عرفا عبده المجلس حسب ما يراه أهل الخبرة باعتماد ما هو جار في أمثال تلك المعاملة مع اعتبار أحوالها الخاصة.

الفصل 622

إذا أذاب السمسار عنه شخصا آخر فعليه ضمانه:

- 1) إذا لم يكن له ترخيص بإدابه غيره
- 2) إذا صدر له الترخيص المذكور بدون الإشارة عليه بشخص معين وكان الشخص الذي اختاره للتدابة عنه مشهورا بعجزه وعدم ملائته.

وفي كلتا الحالتين يكون السمسار وناقبه مسؤولين بالتضامن بينهما. ويجوز لمن كلف السمسار أن يطالب مباشرة الشخص الذي أقامه السمسار ناقبا عنه.

الفصل 623

إذا كلف عنه سمسار بمقتضى عقد واحد فيكونون مسؤولين بالتضامن بينهم بتنفيذ عقد السمسرة إلا إذا أجاز لهم السعي على أفراد في تحقيق المعاملة.

الفصل 624

إذا كلف السمسار من عدة أشخاص لإنجاز أمر مشترك بينهم يكونون كل واحد منهم مسؤولا له على وجه التضامن مع غيره بجميع نتائج عقد السمسرة.

Document 6 : Journal des affaires, loi n°129 du 5 octobre 1959, chapitre 3 du contrat de courtage

Source : JORT⁶⁷

قانون عدد 129 لسنة 1959 مؤرخ في 2 ربيع الثاني 1379 (5 أكتوبر 1959) يتعلق بإدراج القانون التجاري (1) 67

http://www.legislation.tn/affich-code/Code-de-commerce_74

Socio économique

Tunisie; Unité

		II trimestre 2011	IV trimestre 2011	I trimestre 2012	II trimestre 2012	III trimestre 2012	IV trimestre 2012	I trimestre 2013	II trimestre 2013	III trimestre 2013	IV trimestre 2013
Population active occupée dans des activités Non déclarés	Nombre	22,7	10,0	18,4	10,2	10,8	12,4	12,3	12,7	10,5	13,4

		III trimestre 2014	IV trimestre 2014	I trimestre 2015	II trimestre 2015	III trimestre 2015	IV trimestre 2015	I trimestre 2016	II trimestre 2016	III trimestre 2016	IV trimestre 2016
Population active occupée dans des activités Non déclarés	Nombre	0,8	1,7	0,2	5,4	0,5	8,9	14,8	11,2	15,4	

		I trimestre 2017	II trimestre 2017	III trimestre 2017	IV trimestre 2017	I trimestre 2018	II trimestre 2018	III trimestre 2018	IV trimestre 2018	I trimestre 2019	II trimestre 2019
Population active occupée dans des activités Non déclarés	Nombre	15,5	5,5	2,7	6,6	3,9	2,0	16,3	13,8	18,7	

Document 7 : tableau de la population active occupée dans des activités non déclarées

Source: INS, 2019⁶⁸⁶⁸ <http://www.ins.tn/fr/statistiques>

**Liste des cliniques privées au gouvernorat de TUNIS et L'ARIANA
(Ministère de la santé tunisienne 2019-2020)**

Gouvernorat de TUNIS		
Nom de cliniques privées	Adresse	Activités
ST.AUGUSTIN	RUE ABOU HANIFA 1002 MUTUELLE-VILLE	PLURIDISCIPLINAIRE
RIDHA MRAD	41 RUE MONGI SLIM-TUNIS	OPHTALMOLOGIE
MOURALI	17 AV AHMED AMINE OMRANE	GYNECO-OBSTET.
LES JASMIN	Centre Urbain Nord Lot E 18 1003 Tunis	PLURIDISCIPLINAIRE
CARTHAGE	1, RUE VICTORINUS-CARTHAGE HANNIBAL	PLURIDISCIPLINAIRE
TAOUFIK TUNIS	BOULEVARD DU 7 NOV-TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
EL MENZAH	1 RUE APOLLO XI-BELVEDERE	PLURIDISCIPLINAIRE
LE SECOURS	34 AV DE LYON-TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
SIDI SALAH	5 RUE AMILCAR-CITE EL OUIFAK-LA MARS	PLURIDISCIPLINAIRE
LA MEDINA	4 RUE ABOULKACEM CHEBBI TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
LES JARDINS	5 RUE HAZEM-LE BELVEDERE	GYNECO-OBSTET
AVICENNE	4, AV.TAHAR SFAR /EL MANAR 2/TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
Nlle CL.PARC	13 RUE HOOKER DOOLITTLE TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
STE LES CLINIQUES DE TUNISIE (CL EL MANAR)	BD DU 7 NOV -EL MANAR	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN.MONTPLAISIR	Rue 8010 Montplaisir TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN.INTERNATIONALE D'OPHTALMOLOGIE	Les Berges du lac - Tunis	OPHTALMOLOGIE

CL .GENER. ET DE CARDIO-VASC.TUNIS	RTE X2, CITE EL KHADHRA	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN.EL AMEN	20 RUE AZIZA OTHMANA - MUTUELLE VILLE - TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
STE HEALTH CENTER (CL DE LA LIBERTE)	134 AV DE LA LIBERTE	PLURIDISCIPLINAIRE
STE IBNOU ELHEITHEM (CLIN.OPHT.DE TUNIS)	ROUTE X2-CITE EL KHADHRA	OPHTALMOLOGIE
CLIN.OPHT.AMC	RUE 102- ZONE A - 2045 LES BERGES DU LAC	OPHTALMOLOGIE
CL AL AMEN (LA MARS)	15 AV DE LA REPUBLIQUE/LA MARS	PLURIDISCIPLINAIRE
POLYCL.DU LAC	Rue du Lac de Constance /2045 Les Berges du Lac	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN.ALYSSA	RUE DU LAC LEMAN/1053 Les Berges du Lac	PLURIDISCIPLINAIRE
CENTRE DE LASER OPHTALMO	TANIT MEDICAL- Montplaisir- Angle Rue 8300 et 8301- 1082 Tunis	OPHTALMOLOGIE
STE POLYMEDICAL /CL EL AMEL	43 RUE 7301 EL MENZAH 9B /TUNIS	PLURIDISCIPLINAIRE
HANNIBAL	CITE LES PINS LAC II	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN.INTERNAT.D'OPHTALMOLOGIE	BERGES DU LAC /TUNIS	OPHTALMOLOGIE
CL DE L'ESPOIR (STE POLYMEDICAL)	43 RUE 7301 EL MENZAH 9B /TUNIS	POLYMEDICAL
CLINIQUE CARDIO-VASCULAIRE ET GENERALE DU LAC (CCGL)	RUE DU LAC DE CONSTANCE LES BERGES DU LAC 1053	PLURIDISCIPLINAIRE
CL MEDIMMO "INSTITUT DE VISION ET RETINE"	24 RUE DU LAC MÄLAREN 1053 LES BERGES DU LAC TUNIS	OPHTALMOLOGIE
Clinique Pasteur	Centre Urbain Nord	PLURIDISCIPLINAIRE

MYRON international clinic	1053 Les Berges du lac	PLURIDISCIPLINAIRE

Gouvernorat de l'ARIANA		
Nom de cliniques privées	Adresse	Activités
EL FARABI	RUE CHEIKH Med ZAGHOUBANI MENZAH VI- 1004	PLURIDISCIPLINAIRE
CLIN ENNASR	50, AVENUE DE L'ERE NOUVELLE - ENNASR 2 - 2037 ARIANA	PLURIDISCIPLINAIRE
CLINIQUE Les Narcisses	50, AVENUE DE L'ERE NOUVELLE - ENNASR 2 - 2037 ARIANA	POLYCLINIQUE INTERNATIONALES
CLIN. DE LA SOUKRA	RUE CHEIKH MED ENNAIFER-2045 SOUKRA	PLURIDISCIPLINAIRE
CLINIQUE MEDITERRANEENNE	37 Avenue de L'UMA Résidence City II Bloc C 2036 Soukra	PLURIDISCIPLINAIRE

Document 8 : liste et adresses des cliniques privées dans le gouvernorat de Tunis et Ariana

Source : Ministère de la santé, 2020⁶⁹

⁶⁹ http://www.santetunisie.rns.tn/fr/component/polycliniques/?option=com_polycliniques

Questionnaire N°**Localisation du sondage**

.....

1 - Quelques précisions sur vous. Vous êtes ?1 homme2 femme**2 - Où êtes-vous hébergé ? et dans quel quartier ?**1 à l'hôtel → fin du questionnaire5 villa meublée entière9 maison d'hôte2 dans un bungalow6 appartement meublé10 chambre d'hôte3 appart hôtel7 chambre meublée11 gîte rural4 étage de villa meublée8 studio meublé12 autre, précisez?.....**2. A- Le nom du quartier :****3 - Quelle est votre nationalité ?**

.....

4 - Où résidez-vous habituellement ?1 en Tunisie3 Europe2 au Maghreb hors Tunisie4 autre, où?.....**5 - Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?**1 20 – 30 ans4 50 – 60 ans2 30 – 40 ans5 plus de 60 ans3 40 – 50 ans**6 - Dans quelle catégorie socio professionnelle vous classez-vous ?**1 agriculteur6 médecin11 rentier2 ouvrier employé7 profession paramédicale12 retraité3 agent de maîtrise8 religieux13 chômeur4 cadre9 militaire14 femme au foyer5 enseignant10 fonctionnaire15 autre, c'est quoi?.....

7 - Quelle est votre situation matrimoniale actuelle ?

- 1 célibataire
- 2 marié
- 3 divorcé
- 4 veuf

8 - Raison de votre présence actuellement dans ce lieu:

.....
.....

9 - Quelle est la raison principale de votre séjour actuel ?

1 <input type="checkbox"/> soins	7 <input type="checkbox"/> visites touristiques
2 <input type="checkbox"/> opération chirurgicale	8 <input type="checkbox"/> vacances à la mer
3 <input type="checkbox"/> opérations d'esthétique	9 <input type="checkbox"/> shopping dans les souks
4 <input type="checkbox"/> soins dentaires	10 <input type="checkbox"/> activités sportives
5 <input type="checkbox"/> soins de bien être	11 <input type="checkbox"/> excursions
6 <input type="checkbox"/> affaires	12 <input type="checkbox"/> visité des proches
	13 <input type="checkbox"/> gastronomie
	14 <input type="checkbox"/> autre
aller à question 11 ; 12	aller à question 13

10 – Avez-vous du temps libre ?

- 1 OUI (allers à question 12)
- 2 NON (allers à question 14)

11 – Que faites-vous durant ce temps libre ?

- 1 promenades aux alentours du lieu de soins
- 2 promenades aux alentours de l'hébergement
- 3 shopping
- 4 sport
- 5 visites touristiques et culturelles (aller à question 12)
- 6 repos
- 7 autre, précisez?.....

12 – Quelles visites touristiques et culturelles avez-vous faites ?

.....

13 - Pourquoi avoir choisi la Tunisie pour ce séjour?

- 1 pas besoin de visa
- 2 pays limitrophe du mien
- 3 je comprends la langue
- 4 la vie n'est pas chère
- 5 le pays est réputé pour son tourisme
- 6 les gens sont accueillants
- 7 autre, précisez?.....

14 - Est-ce la première fois que vous venez en Tunisie ?

1 OUI (aller à question 17)

2 NON

15 - Combien de fois êtes-vous déjà venu en Tunisie ?

1 une fois

3 autre, combien?.....

2 deux fois

16 - Par quel moyen de transport êtes-vous venu pour ce séjour ?

1 avion

5 taxi

2 voiture personnelle

6 avion et voiture de location

3 transports en commun (bus ou train)

7 avion et transport en commun

4 voiture de location

8 avion et taxi

9 autre, précisez?.....

17 - Comment vous déplacez-vous habituellement de votre lieu d'hébergement à votre lieu de rendez-vous ?

1 transports en commun

3 à pieds

5 voiture de location

2 voiture personnelle

4 taxi

6 autre, précisez?.....

18 - Durée moyenne de ce transport.

1 moins de 10 mn

3 entre 20 et 30 mn

5 plus d'une heure

2 entre 10 et 20 mn

4 entre 30 à 60 mn

19 - Pourquoi avoir choisi de faire le séjour à cette période ?

1 c'est moins cher maintenant

5 disponibilité du centre de soins

2 c'est ma période de vacances

6 il y a moins de monde

3 climat plus doux

7 autre, c'est quoi?.....

4 il y a plus de choix pour réserver

20 - Combien de temps restez-vous en Tunisie ?

1 moins de 3 jours

3 de 1 à 2 semaines

5 autre, combien?.....

2 de 3 jours à 1 semaine

4 de 2 semaines à 1 mois

21 - Durant combien de temps restez-vous sur ce lieu de séjour?

1 moins de 3 jours

3 de 1 à 2 semaines

5 autre, combien?.....

2 de 3 jours à 1 semaine

4 de 2 semaines à 1 mois

22 - Vous séjournez ici ...

- 1 seul
 2 en couple
 3 en famille
 4 avec des amis
 5 en voyage organisé
 6 autre, précisez?.....

23 - Comment avez-vous trouvé cet hébergement ?

- 1 par Internet
 2 par le journal
 3 par des agences
 4 par connaissances
 5 autre, précisez?.....

24 – Si c’est par Internet, par quel site ?

.....

25 - Puisque vous logez en location meublée, en règle générale, quand réservez-vous votre logement ?

- 1 Le jour même de votre arrivée
 2 Le lendemain de votre arrivée
 3 Moins d’une semaine avant votre voyage
 4 Plus d’une semaine avant votre voyage
 5 autre, comment?.....

26 - Comment avez-vous fait cette réservation?

- 1 par e-mail
 2 par téléphone
 3 par les réseaux sociaux
 4 autre, comment?.....

27 - Avez-vous recours à des intermédiaires pour la réservation de votre hébergement ?

- 1 associations (aller à question 30)
 2 sites Internet (aller à question 28,29, 31)
 3 Office de tourisme tunisien (aller à question 30)
 4 agence de voyage (aller à question 30)
 5 agence immobilière (aller à question 28,29)
 6 centrale indépendante= courtier de libre service.
 (aller à question 28, 29)
 7 autre, comment?.....

28 - Quelles sont les raisons pour lesquelles vous passez par des centrales indépendantes (c'est-à-dire des courtiers de libre-service) ou par Internet ?

- 1 à cause du coût
 2 pour avoir un choix en dehors du haut standing
 3 pour faire un court séjour
 4 pour être proche du lieu où je vais
 5 pour être loin des zones touristiques
 6 autre, c'est quoi?.....

29 - Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris les locations meublées ?

Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)

Raisons	1	2	3	4	5	6	7
1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.	<input type="checkbox"/>						
2. L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.	<input type="checkbox"/>						
3. L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux.	<input type="checkbox"/>						
4. L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville.	<input type="checkbox"/>						
5. L'hôte accepte des longs séjours.	<input type="checkbox"/>						
6. On se sent chez soi.	<input type="checkbox"/>						
7. Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de maison.	<input type="checkbox"/>						
8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix.	<input type="checkbox"/>						
9. L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille.	<input type="checkbox"/>						
10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.	<input type="checkbox"/>						
11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.	<input type="checkbox"/>						
12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.	<input type="checkbox"/>						
13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.	<input type="checkbox"/>						
14. Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres.	<input type="checkbox"/>						
15. Ce choix nous garde comme client fidèle	<input type="checkbox"/>						
16. Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées.	<input type="checkbox"/>						
17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons	<input type="checkbox"/>						

- | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| aimé celles-ci ; elle est plus rentable. | <input type="checkbox"/> |
| 18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes. | <input type="checkbox"/> |
| 19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté. | <input type="checkbox"/> |
| 20. Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme. | <input type="checkbox"/> |
| 21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais. | <input type="checkbox"/> |
| 22. Nous vivons nos séjours discrètement. | <input type="checkbox"/> |

31 - Quelles sont les 30- raisons pour lesquelles vous avez choisi les accueils touristiques hors hôtel ?

Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)

- | Raisons | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Nous n'avons pas d'amis ou de courtier pour avoir un accès direct à l'hébergement chez l'habitant. | <input type="checkbox"/> |
| 2. On aime être hébergé chez l'habitant et on trouve plus de sécurité et de garanties à passer par une agence de voyage, une association ou par l'Office de Tourisme Tunisien. | <input type="checkbox"/> |
| 3. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous avons choisi de vivre dans une maison d'hôte pour une expérience de voyage authentique. | <input type="checkbox"/> |
| 4. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulions vivre dans un apart-hôtel tout en faisant d'économies. | <input type="checkbox"/> |
| 5. On cherche les rencontres avec les autochtones et la découverte. | <input type="checkbox"/> |
| 6. On aime vivre l'hospitalité, la générosité, la bienveillance, la cordialité dans la manière d'accueillir et de traiter ses hôtes. | <input type="checkbox"/> |
| 7. On cherche à passer notre séjour dans une maison d'hôte pleine de charme et de caractère typique. | <input type="checkbox"/> |
| 8. On cherche à passer notre séjour dans une chambre d'hôte, car les propriétaires connaissent très bien la région : ils peuvent nous indiquer les lieux les plus sympathiques et parfois même des lieux ou des événements peu connus. | <input type="checkbox"/> |
| 9. On cherche à passer notre séjour dans une chambre d'hôte pour l'échange et la convivialité : on partage la table de nos hôtes et savourer la gastronomie locale. | <input type="checkbox"/> |
| 10. On cherche à vivre notre séjour dans le calme et la nature dans un | <input type="checkbox"/> |

gîte rural pour vivre une expérience naturelle, découvrir d'autre paysage, la vie des paysans, les produits du tiroir et la gastronomie locale.

11. On aime vivre dans les maisons d'hôtes de rêve et de haut standing pour passer nos vacances en toute discrétion et liberté.

12. les accueils touristiques hors hôtel sont plus adaptés à nos séjours et notre besoin On aime vivre dans les maisons d'hôtes historiques, anciennes et authentiques.

31 – Si vous avez utilisé Internet pour trouver votre logement,

Donnez votre accord avec chaque opinion de 1 (pas du tout) à 7 (tout à fait)

Raisons	1	2	3	4	5	6	7
1. Il y a assez d'offres sur la Tunisie.	<input type="checkbox"/>						
2. Les offres décrites sont fiables.	<input type="checkbox"/>						
3. Je trouve que le logement qui me va.	<input type="checkbox"/>						
4. Les renseignements sont suffisamment précis pour pouvoir réserver.	<input type="checkbox"/>						

Document 9 : questionnaire de l'habiter étranger de court séjour en location meublée devant les cliniques privées des importants quartiers qui offrent des locations meublées.

Tableau croisé nom du quartier d'hébergement ? * quel est votre nationalité ?																
Effectif	quel est votre nationalité ?															Total
	Libyenn e	Algérienn e	Mauritanien ne	Malienn e	Egyptienn e	Guinéenn e	Ivoirienn e	Nigérienn e	Tchadienn e	Marocain e	Saoudienn e	Borkinab é	Camerounai se	Gabonais e		
nom du quartier d'hébergement?	quartier EL MANAR 1	43	24	9	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
	quartier EL MENZAH 9	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	quartier EL MANAR 2	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	quartier LES JARDINS D'EL MENZAH	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	quartier EL OMRANE EL AALA	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	quartier LES BERGES DU LAC	39	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	quartier ETTAHRIR	1	2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
	quartier ENNASER	48	17	10	11	0	2	0	2	3	1	0	0	0	0	94
	quartier LA SOUKRA	18	6	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	27
	quartier LAAOUINA	6	2	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	11
	quartier AIN ZAAOUANE	7	5	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	13

quartier EL KHATHRA	2	37	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	41
de passage de NABEUL vers TUNIS	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
quartier IBN KHALDOUN E	2	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
quartier CITE DE LA SCIENCE	2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
YASMINE HAMMAMET	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
centre ville de TUNIS	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
quartier au centre ville	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
quartier EL MENZAH6	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
quartier BARDO	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
SOUSSE	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier EL WAHAT	47	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
de passage de TABARKA vers TUNIS	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier RIATH EL ANDALOS	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

quartier MUTUELLE VILLE	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
quartier ARIANA	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
quartier SI BACHIR	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier LA MARSA	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
GAMMARTH	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
quartier LES JARDINS DE CARTHAGE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier LA GOULETTE	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
quartier EZZAHRA	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier EL MENZAH5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
de passage de MAAMOURA vers TUNIS	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier LE KRAM	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
JDAYDA	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier RIATH EL ANDALOUS	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier THOURAYA	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

quartier ESSALEM (SOUKRA)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
de passage de SOUSSE vers TUNIS	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
quartier EL MOUROUJ	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Document 10 : Tableau croisé entre les variables qualitatives : quartier d'hébergement et nationalité

nom du quartier d'hébergement?

EL MANAR 2	DEJ MENZAJA	LES JARDINS	EL AINA	EL OMRANE	DILLAG	LES BERGES	ETTAMRIR	ENNASER	LA SOUKRA	LAOUDINA	ZAAOUANE	AIN	EL KHATHRA	NABEUL	de passage de	KHALDOINE	IBN	SCIENCE	CITE DE LA	LIANNAKERT	YASMINE	centre-ville de	centre-ville	EL MENZAH6	BARDO	SOUSSE	EL WAHAT	TARABYA	de passage de	ANDALOS	RIATH EL	MUTUELLE	VILLE	ARIANA	SI BACHIR	LA MARSA	GAMMARTH	LES JARDINS	LA	EZZAHRA	EL MENZAH5	de passage de	LE KRAM
6	5	5	39	1	48	18	6	7	2	0	2	2	0	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	47	0	2	2	0	0	2	0	6	0	0	0	0	1	0	1	
3,7	4,2	3,2	22,2	6,9	49,6	14,2	5,8	6,9	21,6	1,6	4,7	6,3	3,2	6,9	2,6	1,6	1,6	,5	30,1	,5	1,1	1,1	2,1	,5	1,1	3,7	,5	1,1	1,1	2,1	,5	1,1	3,7	,5	1,1	,5	,5	,5	,5	1,1			
1	3	1	2	2	17	6	2	5	37	3	5	10	6	7	4	2	2	1	9	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	2	1	0	1	0	1	0		
2,3	2,6	2,0	13,9	4,3	31,1	8,9	3,6	4,3	13,6	1,0	3,0	4,0	2,0	4,3	1,7	1,0	1,0	,3	18,8	,3	,7	,7	1,3	,3	,7	2,3	,3	,7	,3	,7	,3	,7	,3	,3	,3	,3	,3	,3	,3	,3	,7		
0	0	0	0	10	10	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
,5	,6	,4	3,0	,9	6,8	1,9	,8	,9	2,9	,2	,6	,9	,4	,9	,4	,2	,2	,1	4,1	,1	,1	,1	,3	,1	,1	,5	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	
0	0	0	0	0	11	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
,2	,3	,2	1,4	,4	3,1	,9	,4	,4	1,3	,1	,3	,4	,2	,4	,2	,1	,1	,0	1,9	,0	,1	,1	,1	,0	,1	,0	,1	,1	,1	,0	,1	,0	,1	,2	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
,0	,0	,0	,1	,0	,2	,1	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0
0	0	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
,1	,1	,0	,3	,1	,8	,2	,1	,1	,3	,0	,1	,1	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,5	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,5	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0
0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0		
,0	,0	,0	,3	,1	,6	,2	,1	,1	,3	,0	,1	,1	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,4	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,4	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	
0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
,0	,0	,0	,2	,1	,4	,1	,0	,1	,2	,0	,0	,0	,2	,0	,0	,0	,0	,0	,2	,0	,0	,0	,0	,0	,2	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0		

	quartier	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3	2	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3			
	quartier	0	1	1	1	3	0	0	0	2	6	0	1	1	8	3	0	0	3	6	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1	0	9	1		
	LA	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1	0	0	2	6	3	0	0	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	6	
	quartier	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	2	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	
	AIN	0	0	0	0	1	0	0	0	4	0	0	0	1	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	
	EL	0	0	0	4	1	1	0	0	5	5	1	5	4	4	2	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	3	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1
	de passage de	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	

	IBN	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	9	
	CITE	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1	0	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	YASMINE	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	au quartier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	EL quartier	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	quartier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
SOUSSE		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	

	EL	1	0	0	1	0	1	0	0	1	2	0	5	6	1	4	0	0	8	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5		
	quartier								6					1																											7	
	de passage de	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	quartier RIATH	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	quartier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	quartier	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	SI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	quartier																																									
	LA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	quartier																																									

Tableau croisé quel est votre nationalité? * avez-vous recours à des intermédiaires pour la réservation de votre hébergement?

Effectif		avez-vous recours à des intermédiaires pour la réservation de votre hébergement?																	Total	
		sites Internet	agence de voyage	agence immobilière	centrale indépendante: courtier libre	connaissance d'un courtier	courtier d'une agence immobilière	courtier libre dans la rue	location meublée directe (propriétaire)	ami tunisien	ami algérien	connaissances	agence de voyage de santé au côte d'ivoire	agence de voyage mauritanienne	cousins	agence de voyage libyenne	ami libyen	propriétaire		
quel est votre nationalité?	Libyenne	3	0	10	142	20	6	0	3	8	0	23	0	0	0	1	7	6	229	
	Algérienne	5	0	7	77	11	3	2	1	5	1	28	0	0	0	0	1	3	144	
	Mauritanienne	0	0	0	25	0	1	0	2	1	0	4	0	1	0	0	0	0	34	
	Maliennne	1	0	1	7	0	1	0	1	0	0	4	0	0	1	0	0	0	16	
	Egyptienne	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Guinéenne	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	Ivoirienne	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Nigérienne	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Tchadienne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	Marocaine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Saoudienne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Burkinabé	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Camerounaise	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Gabonaise	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Total	14	1	19	252	31	12	2	7	15	1	62	1	1	1	1	8	9	437
-------	----	---	----	-----	----	----	---	---	----	---	----	---	---	---	---	---	---	-----

Document 14 : Tableau croisé entre les deux variables qualitatives : nationalité et recours à des intermédiaires pour la réservation

			avez-vous recours à des intermédiaires pour la réservation de votre hébergement?																Total	
			sites Internet	agence de voyage	agence immobilière	centrale indépendante: courtier libre	connaissance d'un courtier	courtier d'une agence immobilière	courtier libre dans la rue	location meublée directe (propriétaire)	ami tunisien	ami algérien	connaissances	agence de voyage de santé au Côte d'Ivoire	agence de voyage mauritanienne	cousins	agence de voyage libyenne	ami libyen		propriétaire
quel est votre nationalité?	Libyenne	Effectif	3	0	10	142	20	6	0	3	8	0	23	0	0	0	1	7	6	229
		Effectif théorique	7,3	,5	10,0	132,1	16,2	6,3	1,0	3,7	7,9	,5	32,5	,5	,5	,5	,5	4,2	4,7	229,0
	Algérienne	Effectif	5	0	7	77	11	3	2	1	5	1	28	0	0	0	0	1	3	144
		Effectif théorique	4,6	,3	6,3	83,0	10,2	4,0	,7	2,3	4,9	,3	20,4	,3	,3	,3	,3	2,6	3,0	144,0
	Mauritanienne	Effectif	0	0	0	25	0	1	0	2	1	0	4	0	1	0	0	0	0	34
		Effectif théorique	1,1	,1	1,5	19,6	2,4	,9	,2	,5	1,2	,1	4,8	,1	,1	,1	,1	,6	,7	34,0
	Maliennne	Effectif	1	0	1	7	0	1	0	1	0	0	4	0	0	1	0	0	0	16
		Effectif théorique	,5	,0	,7	9,2	1,1	,4	,1	,3	,5	,0	2,3	,0	,0	,0	,0	,3	,3	16,0
	Egypt	Effectif	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

	Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
Guinéenne	Effectif	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3
	Effectif théorique	,1	,0	,1	1,7	,2	,1	,0	,0	,1	,0	,4	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,1	3,0
Ivoirienne	Effectif	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
Nigérienne	Effectif	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Effectif théorique	,1	,0	,1	1,2	,1	,1	,0	,0	,1	,0	,3	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	2,0
Tchadienne	Effectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	Effectif théorique	,1	,0	,1	1,2	,1	,1	,0	,0	,1	,0	,3	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	2,0
Marocaine	Effectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
Saoudienne	Effectif	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
Burkinabé	Effectif	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0

	Camerounaise	Effectif	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
		Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
	Gabonaise	Effectif	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		Effectif théorique	,0	,0	,0	,6	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,1	,0	,0	,0	,0	,0	,0	1,0
Total	Effectif	14	1	19	252	31	12	2	7	15	1	62	1	1	1	1	8	9	437	
	Effectif théorique	14,0	1,0	19,0	252,0	31,0	12,0	2,0	7,0	15,0	1,0	62,0	1,0	1,0	1,0	1,0	8,0	9,0	437,0	

Document 15: tableau des effectifs observés et des effectifs théoriques des deux variables qualitatives : nationalité et recours à des intermédiaires pour la réservation

2 composantes critère de Kaiser			1 composante scree-test		
Qualité de représentation			Qualités de représentation		
	Initial	Extraction		Initiales	Extraction
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.	1	0,601	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.	1	0,59
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 2. L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.	1	0,755	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 2. L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.	1	0,754
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 3. L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux.	1	0,796	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 3. L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux.	1	0,796
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 4. L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville.	1	0,669	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 4. L'hôte a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville.	1	0,662
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 5. L'hôte accepte des longs séjours.	1	0,678	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 5. L'hôte accepte des longs séjours.	1	0,678
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 6. On se sent chez soi.	1	0,733	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 6. On se sent chez soi.	1	0,732
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 7. Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de mai	1	0,691	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 7. Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de mai	1	0,689

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix.	1	0,76	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix.	1	0,751
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 9. L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille.	1	0,697	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 9. L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille.	1	0,691
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.	1	0,544	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.	1	0,544
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.	1	0,961	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.	1	0,007
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.	1	0,835	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.	1	0,835
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.	1	0,822	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.	1	0,821
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 14. Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres.	1	0,689	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 14. Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres.	1	0,688
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 15. Ce choix nous garde comme client fidèle	1	0,794	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 15. Ce choix nous garde comme client fidèle	1	0,791
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 16. Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées.	1	0,824	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 16. Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées.	1	0,824

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable.	1	0,765	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable.	1	0,765
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes.	1	0,753	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes.	1	0,751
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté.	1	0,736	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté.	1	0,736
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 20. Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme.	1	0,655	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 20. Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme.	1	0,65
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais.	1	0,702	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais.	1	0,702
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 22. Nous vivons nos séjours discrètement.	1	0,107	quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 22. Nous vivons nos séjours discrètement.	1	0,082
Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.			Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.		

Document 16 : extraction des composantes principales avec le critère Kaiser et scree-test

Matrice des composantes		
	Composante	
	1	2
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.	0,768	-0,105
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 2 L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.	0,868	0,027
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 3 L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux.	0,892	0,011
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 4. L'hôtel a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville.	0,814	-0,083
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 5. L'hôtel accepte des longs séjours.	0,823	0,003
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 6. On se sent chez soi.	0,856	0,014
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 7. Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de mai	0,83	0,039

Matrice des composantes après rotation		
	Composante	
	1	2
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 1. En général, nous séjournons à l'hôtel, mais nous voulons vivre une expérience de voyage authentique tout en faisant des économies.	0,753	0,186
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 2 L'hébergement est très bien situé près des magasins, des cliniques, des cabinets médicaux.	0,866	0,066
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 3 L'hébergement est parfait pour une famille et très bien situé près du centre-ville, des cafés et des centres commerciaux.	0,888	0,084
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 4. L'hôtel a été très accueillant et son hospitalité a fait la différence, il nous a donné des conseils pour visiter la ville.	0,8	0,169
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 5. L'hôtel accepte des longs séjours.	0,819	0,084
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 6. On se sent chez soi.	0,852	0,077
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 7. Sur place, on trouve un logement meublé et décoré avec goût. La cuisine aménagée vous fournit tous les ustensiles dont vous avez besoin. De même on bénéficie du linge de mai	0,83	0,049

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix.	0,866	0,094
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 9. L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille.	0,831	0,079
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.	0,738	-0,005
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.	-0,084	0,977
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.	0,914	-0,017
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.	0,906	-0,021
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 14. Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres.	0,83	0,03
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 15. Ce choix nous garde comme client fidèle	0,89	0,054
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 16. Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées.	0,908	0,012

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 8. Pour ne pas perdre de temps dans les transports nous sommes hébergés dans une location meublée dans le quartier de notre choix.	0,872	-0,002
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 9. L'hôtellerie tunisienne est relativement chère pour héberger une famille.	0,835	0,01
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 10. Pour un court séjour on n'a pas besoin de verser de caution.	0,733	0,084
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 11. L'hébergement est très bien situé seulement à 10 mn de marche de la plage.	0,02	-0,98
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 12. Le logement meublé est plus adapté à nos séjours et notre besoin.	0,907	0,114
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 13. Ce choix est un bon plan tant pour celui qui héberge que pour le voyageur.	0,899	0,117
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 14. Ce choix permet d'améliorer nos réseaux de connaissance et faire de nouvelles rencontres.	0,828	0,058
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 15. Ce choix nous garde comme client fidèle	0,89	0,041
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 16. Nous avons pris l'habitude de nous loger dans de telles locations meublées.	0,904	0,084

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable.	0,875	-0,007
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes.	0,867	-0,04
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté.	0,858	-0,01
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 20. Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme.	0,806	0,073
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais.	0,838	-0,008
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 22. Nous vivons nos séjours discrètement.	0,287	-0,158
Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.		
a. 2 composantes extraites.		

quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 17. Nous avons essayé plusieurs formes d'hébergement et nous avons aimé celles-ci ; elle est plus rentable.	0,869	0,1
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 18. Nous trouvons que les logements meublés offerts par des particuliers sont conforme à nos habitudes quotidiennes.	0,858	0,132
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 19. Nous avons une confiance mutuelle entre l'hôte et nous, qualité /prix, sécurité, fidélité, loyauté, sincérité et honnêteté.	0,852	0,102
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 20. Nous avons des recommandations de la part d'amis qui ont utilisé cette forme.	0,809	0,013
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 21. Nous avons la liberté de réserver et de quitter les lieux sans frais.	0,832	0,097
quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez pris cette location meublée ? 22. Nous vivons nos séjours discrètement.	0,269	0,187
Méthode d'extraction : Analyse en composantes principales.		
Méthode de rotation : Varimax avec normalisation de Kaiser.		
a. La rotation a convergé en 3 itérations.		

Document 17 : matrice des composantes après rotation : Varimax avec normalisation de Kaiser.

Table des matières:

SOMMAIRE	6
INTRODUCTION GENERALE:	9
LES METHODES DE RECHERCHE : LA CONSTRUCTION D'UNE RECHERCHE MIXTE EN GEOGRAPHIE DE L'INDIVIDU MOBILE	11
METHODE DE PRODUCTION DES DONNEES : L'ENQUETE	12
METHODE D'ANALYSE :	14
LE CHOIX DE TUNIS COMME TERRAIN DE RECHERCHE :	15
QUELLE EST LA SITUATION DE L'ETRANGER TEMPORAIRE EN TUNISIE DANS LE CONTEXTE ACTUEL ?	17
LE CHOIX DE LA CAPITALE COMME CONTEXTE DE RECHERCHE :	17
<u>PREMIÈRE PARTIE : APPROCHE CONCEPTUELLE</u>	19
INTRODUCTION PARTIE 1 :	20
<u>CHAPITRE 1 : LA REVOLUTION TOURISTIQUE, ESPACE ET URBANITE : UNE QUESTION D'EVOLUTION DU TRANSPORT OU DE L'URBAIN ?</u> .23	
INTRODUCTION CHAPITRE 1 :	23
1.1 - NAISSANCE D'UNE REFLEXION DE DEPART : LE TOURISME SANS LIEU N'EST PAS DU TOURISME ET LE LIEU SANS TOURISME N'EST PAS UN LIEU TOURISTIQUE !.....	24
<i>Le tourisme est-il une révolution urbaine ?</i>	24
1.2 - POINT DE DEPART DE LA REFLEXION, LA THESE DE " L'ACCUEIL MASSIF DES ETRANGERS" :	27
1.2.1 - <i>Tourisme de masse et l'hébergement touristique : massification des hôtels et des stations touristiques ?</i>	28
1.2.2 - <i>Tourisme, urbanité et hôtel</i> :	30
1.2.3 - <i>Station touristique et urbanité</i> :	36
1.2.4 - <i>Tourisme post-masse et innovation numérique</i> :	37
CONCLUSION CHAPITRE 1 :	43
<u>CHAPITRE 2 : L'APPROCHE SOCIOGEOGRAPHIQUE DE LA MOBILITE MONDIALE SE LIMITE-T-ELLE AU SEUL MOUVEMENT MATERIEL ?</u>45	
INTRODUCTION CHAPITRE 2 :	45
2.1 - LA MOBILITE MONDIALE ENTRE MIGRATION ET FRONTIERES :	47
2.2 - MOBILITE INTERNATIONALE COMME MIGRATION :	48
2.3 - MOBILITE INTERNATIONALE ET LA QUESTION DES FRONTIERES, LA GEOPOLITIQUE !	52
2.4 - LA MONDIALISATION, EN QUETE DU DEPLACEMENT DES VOYAGEURS COMME MODALITE PRIMORDIALE DE LA MOBILITE MONDIALE :	60
2.4.1 - <i>Le voyage comme mobilité mondiale des individus</i> :	61
2.4.2 - <i>La distinction terminologique liée à la mobilité mondiale des individus de voyage contemporain</i> :	65
<i>Conclusion chapitre2</i> :	70
<u>CHAPITRE 3 : L'EXIGENCE DE L'INDIVIDU DANS LA MOBILITE MONDIALE</u>	72
INTRODUCTION CHAPITRE 3 :	72
3.1 - L'HABITER ET LA MOBILITE : UNE QUESTION DE COMPLEMENTARITE ET NON PAS DE DISPARITE !	74
<i>L'habiter comme concept révolutionnaire de la géographie contemporaine</i> :	74

3.1.1 - De la philosophie Heideggérienne à la géographie des théories de l'habiter :	74
3.1.2 - L'école allemande face aux géographes français :	76
3.1.3 - L'habiter de la mobilité mondiale :	80
3.1.4 - Qu'est-ce que l'habiter poly-topique ?	81
3.1.5 - Le modèle de Heidegger-Moles :	82
3.1.6 - Habiter l'habitat poly-topique :	88
3.1.7 - Les pratiques mondiales par Jacques Lévy :	90
3.2 - HABITER COMME L'ART «DE FAIRE AVEC DE L'ESPACE» :	91
3.2.1 - L'espace :	91
3.2.2 - Est-ce le problème de la distance qui rend le lieu de l'habiter un espace ?	94
3.2.3 - L'espace habité par Olivier Lazzarotti :	94
3.3 - DIMENSION PRATIQUE: L'HABITER COMME PRATIQUE DE L'ESPACE GEOGRAPHIQUE :	95
3.3.1 - Les pratiques de l'habiter entre le quotidien et le hors quotidien :	95
3.3.2 - Pratique de l'espace comme pratique quotidienne ou hors quotidienne : le cas des pratiques touristiques :	96
CONCLUSION CHAPITRE 3 :	98
CONCLUSION PARTIE 1 ET HYPOTHESES DE TRAVAIL :	100
<u>DEUXIÈME PARTIE : ETUDE EXPLORATOIRE PAR LES ACTEURS DE LA LOCATION MEUBLEE : UNE PISTE POUR CERNER L'HABITER DE SEJOUR TEMPORAIRE MONDIAL MOBILE A GRAND TUNIS</u>	101
INTRODUCTION PARTIE 2 :	102
CHAPITRE 1 : ANALYSE THEMATIQUE DES PHASES D'ENQUETE PAR ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS DES ACTEURS DE LA LOCATION MEUBLEE DE L'HABITER MONDIAL MOBILE DE COURT SEJOUR A GRAND TUNIS :	103
<i>Introduction chapitre 1 :</i>	<i>104</i>
1.1 - La démarche de la recherche exploratoire :	104
1.2 - Analyse thématique des phases d'enquête exploratoire :	113
1.3 - Analyse thématique de la deuxième phase : les acteurs de l'immobilier de la location meublée :	126
1.4 - Analyse thématique de la troisième phase : les acteurs d'intermédiaire de la location meublée: les courtiers.	136
1.5 - Analyse thématique de la quatrième phase: les acteurs intermédiaires : les taxis individuels.	146
1.6 - Analyse thématique de la cinquième phase : les acteurs du service de santé :	151
<i>Conclusion chapitre 1 :</i>	<i>159</i>
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE SPATIAL : L'ESPACE DE LA LOCATION MEUBLEE DE L'HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR PAR RAPPORT AUX RESULTATS DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS.	161
<i>Introduction chapitre 2 :</i>	<i>162</i>
2.1 - Encadrement des espaces de la location meublée des étrangers de court séjour à Grand Tunis par rapport aux acteurs interviewés :	164
2.2 - Parc du logement à Grand-Tunis : résultat des deux gouvernorats de Tunis et l'Ariana où se trouve la majorité de la location meublée des étrangers de court séjour :	172
2.3 - L'emplacement des services de santé par rapport au parc de logement de la location meublée des étrangers de court séjour : ..	185
2.4 - L'emplacement des hébergements touristiques hôtel et hors-hôtel par rapport au parc de la location meublée selon l'ONTT : ...	191

Conclusion chapitre 2 :.....	196
CONCLUSION PARTIE 2 :	197
TROISIÈME PARTIE : COMMENT LES ETRANGERS LOGES EN MEUBLE HABITENT-ILS TUNIS ?	199
INTRODUCTION PARTIE 3 :	200
<i>Méthode de production des données.</i>	201
<i>La collecte de l'information : choix des lieux d'enquête :</i>	201
<i>L'échantillonnage de la population à enquêter : définir les caractéristiques de la population et la taille de l'échantillon :</i>	201
<i>L'objet du questionnaire et sa conception :</i>	203
<i>Thèmes du questionnaire :</i>	204
<i>Étape test du questionnaire :</i>	204
<i>Le questionnaire final :</i>	205
CHAPITRE 1 : QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DE CET HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR EN LOCATION MEUBLEE? UNE ANALYSE STATISTIQUE UNIVARIEE.	210
1.1 - <i>Les caractéristiques de la population des étrangers en court séjour en location meublée :</i>	210
1.2 - <i>Les motifs de séjour et la place des pratiques touristiques :</i>	217
1.3 - <i>La plupart des personnes interrogées a recours à la location meublée de courte durée :</i>	228
1.4 - <i>Les raisons du choix de l'époque du séjour :</i>	232
1.5 - <i>Le degré d'altérité :</i>	233
1.6 - <i>Les intermédiaires de l'organisation de séjour :</i>	237
1.7 - <i>Mobilité et déplacement :</i>	243
<i>Conclusion chapitre 1 :</i>	246
CHAPITRE 2 : QUELLES SONT LES SPECIFICITES DE CET HABITER ETRANGER DE COURT SEJOUR EN LOCATION MEUBLEE? UNE ANALYSE STATISTIQUE DESCRIPTIVE MULTIVARIEE, EXPLICATIVE ET FACTORIELLE.	248
<i>Introduction chapitre 2 :</i>	248
2.1 - <i>Analyse des liens entre les variables de connaissance et les variables de la location meublée de l'habiter étrangers de court séjour :</i>	249
2.2 - <i>Analyse explicative des liens entre deux variables de nature différente :</i>	263
2.3 - <i>Analyse factorielle pour les variables métriques: analyse en composantes principales (ACP) :</i>	270
<i>Conclusion chapitre 2 :</i>	280
CONCLUSION PARTIE 3 :	283
CONCLUSION GENERALE	286
BIBLIOGRAPHIE	290
ANNEXES	295
TABLE DES MATIERES:	348
TABLE DES CARTES.....	352
TABLE DES DOCUMENTS EN ANNEXE.....	353
TABLE DES FIGURES	354

TABLE DES GRAPHIQUES	355
TABLE DES SCHEMAS	356
TABLE DES TABLEAUX	357



Table des cartes

Carte 1 : Les différentes dates d'émergence des lieux touristiques 1700-2000	37
Carte 2 : l'inégalité d'appropriation d'Internet en 2006	41
Carte 3 : le monde de la mobilité	51
Carte 4 : le Monde, espace d'une société.....	59
Carte 5 : l'évolution des lieux touristiques d'avant 1800 jusqu'à 1999	90
Carte 6 : Découpage administratif de Grand-Tunis en 2011.....	166
Carte 7 : Localisation des quartiers de la location meublée des étrangers de court séjour par les acteurs interviewés dans le gouvernorat de Tunis selon le découpage administratif par délégation et secteur	170
Carte 8 : Localisation des quartiers de la location meublée des étrangers de court séjour par les acteurs interviewés dans le gouvernorat de l'Ariana selon le découpage administratif par délégation et secteur	171
Carte 9 : Tissu urbain et mode d'occupation des logements à Grand Tunis en 2012	181
Carte 10 : Quartiers périphériques de Tunis selon la classe sociale en 2012	182
Carte 11 : Structure urbaine par tendance historique de 1986-2000 à Grand Tunis	184
Carte 12 : Localisation des cliniques privées par quartier de délégation dans le gouvernorat de Tunis (voir le tableau des adresses en annexe: document 8)	188
Carte 13 : Localisation des cliniques privées par quartiers de délégation dans le gouvernorat de l'Ariana (voir le tableau des adresses en annexe: document 8)	189
Carte 14 : Localisation des hébergements touristiques par l'ONTT par rapport aux quartiers de la location meublée et des cliniques privées dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations	194
Carte 15 : Localisation des hébergements touristiques par l'ONTT par rapport aux quartiers de la location meublée et des cliniques privées dans le gouvernorat de l'Ariana selon les délégations	195

Table des documents en annexe

Document 1 : Mise en œuvre de la stratégie du tourisme tunisien "vision 3+1" : diversification de l'offre et région.....	297
Document 2 : arrêté du Ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyage de catégorie "A".	298
Document 3 : arrêté du Ministre du tourisme du 9 novembre 2006, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité d'agence de voyage de catégorie "B".	299
Document 4 : arrêté du Ministre du commerce du 26 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice du métier d'agent immobilier	301
Document 5 : arrêté du Ministre de l'économie nationale du 23 août 1983, fixant le modèle des registres des mandats et des services tenus par les agents immobiliers et les normes d'affichage dans les agences immobilières des mandats de courtage	302
Document 6 : Journal des affaires, loi n°129 du 5 octobre 1959, chapitre 3 du contrat de courtage	304
Document 7 : tableau de la population active occupée dans des activités non déclarées.....	305
Document 8 : liste et adresses des cliniques privées dans le gouvernorat de Tunis et Ariana	308
Document 9 : questionnaire de l'habiter étranger de court séjour en location meublée devant les cliniques privées des importants quartiers qui offrent des locations meublées.	315
Document 10 : Tableau croisé entre les variables qualitatives : quartier d'hébergement et nationalité.....	319
Document 11 : tableau des effectifs observés et des effectifs théoriques des deux variables qualitatives : quartier d'hébergement et nationalité	321
Document 12 : Tableau croisé entre les deux variables qualitatives : quartier d'hébergement et catégorie socio-professionnelle	327
Document 13 : tableau des effectifs observés et des effectifs théoriques des deux variables qualitatives : quartier d'hébergement et catégorie socio-professionnelle	336
Document 14 : Tableau croisé entre les deux variables qualitatives : nationalité et recours à des intermédiaires pour la réservation.....	338
Document 15: tableau des effectifs observés et des effectifs théoriques des deux variables qualitatives : nationalité et recours à des intermédiaires pour la réservation	341
Document 16 : extraction des composantes principales avec le critère Kaiser et scree-test	344
Document 17 : matrice des composantes après rotation : Varimax avec normalisation de Kaiser.	347

Table des figures

Figure 1 : les cinq phases exploratoires par des entretiens semi-directifs	15
Figure 2 : Les quatre modèles de Jacques Lévy	55
Figure 3 : La différence entre le sens du mouvement de la Migration et des voyages	61
Figure 4 : les modèles du style d'habiter mono-topique et du style d'habiter poly-topique.....	81
Figure 5 : Les modèles du style d'habiter poly-topique avec l'habitat poly-topique.....	88
<i>Figure 6 : les quatre valeurs-repère de la distance</i>	<i>93</i>
Figure 7 : Processus de la théorie de l'habiter	98
Figure 8 : arbre thématique initial des acteurs de tourisme de la location meublée	124
Figure 9 : arbre thématique final des acteurs de tourisme de la location meublée.....	124
Figure 10 : loi n°1968-0007 du 8 mars 1968, chapitre II: séjour, section 1: le séjour temporaire	128
Figure 11 : registre des services (courtage) par l'arrêté du 23 août 1983	133
Figure 12 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de l'immobilier de la location meublée	135
Figure 13 : arbre thématique final des acteurs du domaine de l'immobilier de la location meublée	135
Figure 14 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de l'intermédiation de la location meublée	145
Figure 15 : arbre thématique final des acteurs de l'intermédiation de la location meublée	145
Figure 16 : arbre thématique initial des acteurs du domaine de sous-intermédiation les taxis individuels.....	150
Figure 17 : arbre thématique final des acteurs du domaine de sous-intermédiation les taxis individuels	150
Figure 18 : arbre thématique initial des acteurs du service de santé des étrangers	158
Figure 19 : arbre thématique final des acteurs du service de santé des étrangers.....	158
Figure 20 : le système des acteurs d'accueil des patients étrangers pour la location meublée.....	160

Table des graphiques

Graphique 1 : taux de pénétration d'Internet par ménage selon les régions dans le monde 2018.....	42
Graphique 2 : Graphique des valeurs propres	277
Graphique 3 : Diagramme de composantes dans l'espace après rotation	279

Table des schémas

Schéma 1 : Organisation de l'enquête.....	13
Schéma 2 : Etude exploratoire géographique de la location meublée des étrangers de court séjour	163
Schéma 3 : Enquête par questionnaire et ses principales étapes.....	200

Table des tableaux

Tableau 1 : l'évolution du concept de l'urbanité dans la géographie contemporaine	25
Tableau 2 : ressemblances et différences de la lecture du modèle de mutation du tourisme par	30
Tableau 3 : l'historicité et les mutations des unités d'accueil des voyageurs par Marc Boyer	32
Tableau 4 : les mutations urbaines et de l'urbanité par le tourisme (fin des temps modernes (≈1492-1789), début de l'époque contemporaine) étude de cas à Saint-Gervais.....	34
Tableau 5 : répartition des séjours de vacances d'été des français(en France) selon le mode d'hébergement en %.....	35
Tableau 6 : mode d'hébergement des personnes de plus de 15 ans qui résident en France métropolitaine lors d'un voyage personnel en 2014.....	35
Tableau 7 : Nombre d'immigrés internationaux en 2017	50
Tableau 8 : Le flux migratoire international en 2010 - 2017.....	50
Tableau 9 : les quatre formes principales de mobilité spatiale	62
Tableau 10 : les pratiques et les lieux dans le quotidien et le hors quotidien	70
Tableau 11 : Pensée géographique de l'habiter par l'habitat de Jacques Lévy et Michel Lussault	76
Tableau 12 : la constellation de l'habiter du XX ^{ème} siècle	78
Tableau 13 : Comparaison des hypothèses du mode "habiter poly-topique" des sociétés à individus mobiles proposé par Mathis Stock avec le privilège d'habiter ailleurs.....	87
Tableau 14 : l'Espace par Michel de Certeau, Jacques Lévy, Michel Lussault et Mathis Stock.....	94
Tableau 15 : la distinction des lieux du quotidien et du hors-quotidien par rapport aux pratiques routinières et déroutinisantes.....	97
Tableau 16 : combinaison dans l'association de pratiques à des lieux géographique	97
Tableau 17 : pourcentage de l'arrivée française et libyenne des non-résidents aux frontières tunisiennes (en 2010-2013-2014)	105
Tableau 18 : pourcentage des arrivées de Français et de Libyens dans les hôtels par rapport aux arrivées aux frontières tunisiennes (en 2010-2013-2014).....	106
Tableau 19 : disposition des entretiens des acteurs de la location meublée des étrangers de séjour temporaire	110
Tableau 20 : difficultés rencontrées dans l'enquête qualitative par entretien	112
Tableau 21 : critères des acteurs de tourisme interviewés	113
Tableau 22 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 70	118
Tableau 23 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 80	118
Tableau 24 : nuitées des non-résidents par catégories hôtelières, années 90	119
Tableau 25 : nuitées des non-résidents par catégories, années 2000	119
Tableau 26 : nombre d'agences de voyage de catégorie A et B en Tunisie	120
Tableau 27 : Répartition des agences de voyage déclarées au fisc	121
Tableau 28 : nuitées globales par origine et par catégorie hors-hôtel	122
Tableau 29 : nuitées des non-résidents par type de région	122
Tableau 30 : critères des acteurs interviewés de l'immobilier de la location meublée	126

Tableau 31 : Répartition des agences immobilières déclarées au fisc.....	130
Tableau 32 : les critères des acteurs intermédiaires de la location meublée aux étrangers de court séjour....	136
Tableau 33 : capacité d'hébergement mise en exploitation par catégorie et par région	138
Tableau 34 : population active en chômage de 2011 jusqu'au2019 (en milliers).....	139
Tableau 35 : autorisations de transport en commun non régulier des personnes au 31/12/2017.....	141
Tableau 36 : critères des acteurs sous-intermédiaire : les taxis individuels de la location meublée des étrangers de court séjour.....	146
Tableau 37 : entrées et sorties des voyageurs non-résidents en milliers.....	148
Tableau 38 : nuitées globales d'hébergement touristique par nationalité	148
Tableau 39 : critères des acteurs des services de santé des étrangers de court séjour	151
Tableau 40 : les 15 principaux exportateurs de services de santé en 2010 (déclarés)	153
Tableau 41 : exportation des services de santé des cliniques.....	154
Tableau 42 : couts internationaux comparés des soins (\$)	156
Tableau 43 : la localisation spatiale de la location meublée des étrangers de court séjour à Grand Tunis par rapport à l'analyse thématique initiale de tous les acteurs.....	165
Tableau 44 : la population du gouvernorat de Tunis par délégation en 2014	167
Tableau 45 : La population dans la délégation de la Soukra par Imada en 2004	168
Tableau 46 : la population de la délégation d'El Marsa par imada en 2004	169
Tableau 47 : la population du gouvernorat de l'Ariana par délégation en 2004	169
Tableau 48 : L'opinion des courtiers immobiliers sur le phénomène de la location d'appartements meublés ..	174
Tableau 49 : répartition des logements par mode d'occupation dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations en 2014.....	175
Tableau 50 : répartition des logements par type dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations	177
Tableau 51 : Répartition des logements par mode d'occupation dans le gouvernorat d'Ariana selon les délégations en 2014.....	179
Tableau 52 : Répartition des logements par type dans le gouvernorat de Tunis selon les délégations en 2014	180
Tableau 53: l'évolution du nombre des structures sanitaires tunisiennes dans le secteur privé.....	185
Tableau 54 : L'évolution des cliniques privées à Grand-Tunis sur la période 2014-2017	186
Tableau 55 : l'ensemble des médecins du secteur privé à Grand Tunis	190
Tableau 56 : Effectif des étrangers de court séjour en location meublée interrogés devant les cliniques privées	202
Tableau 57 : Caractères des variables du questionnaire de la recherche	208
Tableau 58 : Analyse descriptive univariée de la nationalité	210
Tableau 59 : Analyse descriptive univariée de la première modalité de Q4.....	211
Tableau 60 : Analyse descriptive univariée de la deuxième modalité de la Q4	211
Tableau 61 : Analyse descriptive univariée de la troisième modalité de la Q4	212
Tableau 62 : Analyse descriptive univariée du pays de résidence	213
Tableau 63 : analyse univariée de la question sur le genre.....	213
Tableau 64 : Analyse descriptive univariée de la tranche d'âge.....	214
Tableau 65 : Paramètres de position et de dispersion de l'âge	214

Tableau 66 : Analyse descriptive univariée des professions	215
Tableau 67 : Analyse descriptive univariée de la situation maritale	215
Tableau 68 : Analyse descriptive univariée de l'accompagnement pendant le séjour	216
Tableau 69 : Analyse descriptive univariée de la raison principale de la présence devant les cliniques privées Q8	217
Tableau 70 : Analyse descriptive de modalité 'soins médicaux' de la Q9	218
Tableau 71 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'opération chirurgicale' de la Q9.....	218
Tableau 72 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'chirurgie esthétique' de la Q9	219
Tableau 73 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'soins dentaires' de la Q9	219
Tableau 74 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'soins de bien être' de la Q9	220
Tableau 75 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'affaires' de la Q9	220
Tableau 76 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visite touristique' de la Q9	220
Tableau 77 : Analyse univariée de la modalité 'vacance à la mer' de la Q9.....	221
Tableau 78 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'shopping dans les souks' de la Q9	221
Tableau 79 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'activités sportives' de la Q9	222
Tableau 80 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'excursions' de la Q9	222
Tableau 81 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visiter des proches' de la Q9.....	222
Tableau 82 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'gastronomie' de la Q9	223
Tableau 83 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la Q9	223
Tableau 84 : Analyse descriptive univariée du temps libre Q10.....	224
Tableau 85 : Analyse descriptive univariée des modalités des activités durant le temps libre de la question filtre Q11	225
Tableau 86 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'visites' de la question filtre Q1	226
Tableau 87 : Analyse descriptive de la Q12 affinant la modalité filtre 'visites' de la Q11	227
Tableau 88 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la question filtre Q11	228
Tableau 89 : Analyse descriptive univariée du type d'hébergement d'accueil.....	229
Tableau 90 : Analyse descriptive univariée de la durée de séjour en Tunisie	230
Tableau 91 : Analyse descriptive univariée du temps resté dans la location meublée	231
Tableau 92 : Analyse descriptive des modalités de la Q 19	232
Tableau 93 : Analyse descriptive univariée du premier séjour en Tunisie	233
Tableau 94 : Analyse descriptive univariée du nombre de voyages en Tunisie	234
Tableau 95 : Paramètres statistiques du nombre de voyages vers la Tunisie	234
Tableau 96 : Analyse descriptive univariée des modalités de choix de la tunisie de la Q13	235
Tableau 97 : Analyse descriptive univariée de la modalité 'autre' de la Q13	236
Tableau 98 : Analyse descriptive univariée du recours à des intermédiaires pour trouver une location meublée	238
Tableau 99 : Analyse descriptive univariée de la question des étrangers qui ont utilisé Internet.....	239
Tableau 100 : Analyse descriptive univariée du délai de réservation de la location meublée	239
Tableau 101 : Analyse descriptive univariée du mode de réservation	240
Tableau 102 : Analyse descriptive univariée des modalités de la Q28	241

Tableau 103 : Analyse descriptive de la modalité 'autre' de la Q28	243
Tableau 104 : Analyse descriptive univariée du mode de transport vers la Tunisie.....	243
Tableau 105 : Analyse descriptive univariée du déplacement au cours du séjour	244
Tableau 106 : Analyse descriptive univariée de la durée du transport.....	245
Tableau 107 : Caractéristiques de la durée de transport	245
Tableau 108 : Différentes analyses de lien entre les variables selon l'objectif de l'analyse	248
Tableau 109: Résultats du test du khi2	252
Tableau 110: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé	253
Tableau 111 : Résultats du test de khi2	258
Tableau 112: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé	259
Tableau 113: Résultats du test de khi2	263
Tableau 114: Indicateurs de mesure de lien du tableau croisé	263
Tableau 115: Les différentes méthodes d'analyse explicative selon la nature et le nombre des variables	264
Tableau 116 : Résultats des liens ANOVA	265
Tableau 117 : Comparaisons multiples	267
Tableau 118 : Résultats des liens ANOVA	269
Tableau 119 : Indice KMO et test de Bartlett	275
Tableau 120: Variance totale expliquée	276

ENGAGEMENT DE NON PLAGIAT

Je, soussigné(e) HAMROUNI Tesnim
déclare être pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une
partie d'un document publiée sur toutes formes de support, y compris l'internet,
constitue une violation des droits d'auteur ainsi qu'une fraude caractérisée.
En conséquence, je m'engage à citer toutes les sources que j'ai utilisées
pour écrire cette thèse

**Cet engagement de non plagiat doit être signé et joint
à tous les rapports, dossiers, mémoires.**

(e) le **jj** / **mm** / **aaaa**

Présidence de l'université
40 rue de rennes – BP 73532
49035 Angers cedex
Tél. 02 41 96 23 23 | Fax 02 41 96 23 00



Titre : Enquête sur la location meublée par les étrangers en court séjour en Tunisie. Le cas de la métropole de Tunis.

Mots clés : mobilités, pratiques habiter maghrébin, hébergement hors-hôtel, courtiers, activités occultes

Résumé : Pendant les années soixante, la Tunisie s'est spécialisée dans l'accueil des étrangers dans des lieux d'hébergement spécifiques, hôtels ou zones touristiques. Il y a aujourd'hui d'autres types d'hébergement hors hôtel : quel est cet hébergement et son habiter étranger ? Quel est son fonctionnement ?

Nous avons suivi une méthodologie en trois temps : une étude bibliographique élabore un cadre conceptuel rigoureux et ancre notre recherche dans la géographie immatérielle qui donne une valeur à la mobilité des individus ; une étude exploratoire par l'analyse thématique d'entretiens réalisés auprès d'intermédiaires de l'hébergement hors-hôtel, en approfondissant les arguments documentaires, réglementaires et statistiques ; une étude quantitative en interviewant les étrangers de court séjour pour raison médicale.

Les intermédiaires de l'hébergement hors-hôtel, offrent des locations meublées, surtout des appartements et studios. Ce sont

essentiellement des courtiers libres ou des courtiers d'agences immobilières. Les étrangers trouvent eux-mêmes par contact direct les intermédiaires, sans utiliser Internet Ils organisent leur séjour en autonomie. Cet habiter en mouvement fait appel à la location meublée pour répondre à son besoin, son budget, et pour être proche des centres médicaux ou des cliniques privées. Cet habiter étranger est majoritairement libyen ou algérien.

L'activité de la location meublée de court séjour pour des personnes qui viennent se faire soigner se révèle être une source d'emplois et présente un avenir pour la diversification des produits d'accueil des étrangers de court séjour en Tunisie. C'est pour cela que la thèse présentera quelques suggestions dans le but d'améliorer ce produit. Quel est l'avenir de l'ampleur de la location meublée des étrangers de court séjour en Tunisie ? Ce mode d'hébergement intéressera-t-il le marché européen ?

Title : Survey on furnished rentals by foreigners in short stay in Tunisia. The case of the metropolis of Tunis

Keywords: mobility, Maghreb living practices, out-of-hotel accommodation, brokers, informal activities

Abstract: During the sixties, Tunisia specialized in welcoming foreigners in specific accommodation places, hotels or tourist areas. Today, we find other types of accommodation outside a hotel: what is the type of this accommodation and its foreign inhabiting? How does it work?

We followed a three-step methodology: a bibliographic study to develop a rigorous conceptual framework and anchor our research in the intangible geography that gives value to the mobility of individuals; an exploratory study by means of a thematic analysis of interviews conducted with intermediaries in hotel accommodation, by deepening documentary, regulatory and statistical arguments; a quantitative study by interviewing short-stay foreigners for medical reasons. We established that the intermediaries in outside a hotel accommodation offer furnished rentals, especially apartments and studios. They are essentially free brokers or real estate brokers. Foreigners themselves find intermediaries by direct contact, without using the Internet They organize their stay in autonomy. This

moving person uses furnished accommodation because it is in keeping with their needs, their budget, and because they are close to medical centres or private clinics. This foreign inhabiting is mainly Libyan or Algerian.

The activity of short-stay furnished rental for people who come for treatment proves to be a source of employment and presents a future for the diversification of products of reception of foreigners of short stay in Tunisia. This is why the thesis will present some suggestions for improving this product. What is the future of the scale of short-stay apartment rentals in Tunisia? Will this type of accommodation interest the European market?