



République Tunisienne – Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

Coopération Technique Allemande

**Elaboration de la stratégie nationale d'adaptation au changement climatique du secteur touristique**

---

**Fiche projet**

**La rénovation et l'amélioration exemplaires d'un hôtel existant**

Version du 26 novembre 2010

---

Dans le cadre de la coopération tuniso-allemande, le Ministère de l'environnement et du développement durable (MEDD) tunisien collabore avec la coopération technique allemande (GTZ) pour élaborer **une stratégie d'adaptation au changement climatique du secteur touristique tunisien**, en collaboration avec l'ensemble des acteurs de ce secteur.

Cette étude a permis de comprendre les impacts potentiels du changement climatique sur les principales activités touristiques en Tunisie et de formuler une stratégie d'adaptation au changement climatique du secteur touristique.

Pour assurer une mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie, deux axes d'actions prioritaires ont été être retenus pour faire l'objet d'une description et d'une planification plus détaillées. Il s'agit de la rénovation exemplaire d'un hôtel existant et de la révision du projet d'aménagement d'une station touristique future.

**Cette fiche décrit le premier de ces projets : La rénovation et l'amélioration exemplaires d'un hôtel existant.**

## Résumé du projet

<b>Description</b>	<p>Le projet vise à lancer un programme de rénovation et d'amélioration de grande ampleur d'un hôtel existant, afin d'assurer un confort thermique maximum tout en limitant la consommation d'énergie et d'eau de l'établissement.</p> <p>Sur les aspects matériels, le projet traitera les volets d'isolation thermique, de ventilation naturelle, d'efficacité énergétique des aménagements et des équipements et des économies d'eau. Dans le cas où l'hôtel se situe en bord de mer, cette rénovation concernera également le recul des équipements les plus proches du trait de côte et leur éventuelle surélévation. L'aménagement et le verdissement des espaces communs et espaces extérieurs sera également étudiés afin de créer des zones de régulation thermique naturelle à disposition des visiteurs.</p> <p>Le projet comprend également les aspects immatériels comme la formation des personnels, la sensibilisation et l'information des touristes, les enquêtes de satisfaction auprès des visiteurs et les aspects de communication/ marketing autour d'un nouveau positionnement de l'établissement.</p> <p>L'objectif est d'expérimenter un maximum de techniques et de principes d'aménagements dans un projet pilote afin de vérifier la faisabilité, le coût et le retour sur investissement d'une telle opération, d'en tester les effets sur les clientèles et d'engager la réflexion sur les valorisations possibles de ces efforts. Le projet comprend donc également un travail d'évaluation et de bilan, permettant de tirer de cette expérience des enseignements sur de possibles évolutions des normes de construction, des critères de classement des hébergements touristiques et du cahier des charges de l'écolabel tunisien pour le tourisme.</p>
<b>Enjeux traités par le projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire la dépendance des hôtels aux énergies fossiles et limiter les émissions de CO<sub>2</sub></li><li>• Améliorer la gestion de la chaleur</li><li>• Réduire la dépendance des hôtels à la ressource en eau</li></ul>
<b>Inscription du projet dans la stratégie nationale</b>	<p>Ce projet répond aux axes et orientations stratégiques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la gestion des bâtiments / Renforcer le programme de mise à niveau des hôtels sur la composante de rénovation thermique et le développement de la production d'énergie solaire</li><li>• Améliorer la gestion des bâtiments / Continuer et renforcer les politiques mises en place sur les économies d'eau dans l'hôtellerie ainsi que les contrôles réglementaires</li></ul>

## Evaluation initiale du projet ayant abouti à sa sélection

<b>Cohérence avec la stratégie nationale</b>	Le projet s'inscrit dans deux des orientations stratégiques retenues par la stratégie nationale d'adaptation au changement climatique du secteur touristique.
<b>Efficacité envisagée</b>	Le projet traite trois des enjeux prioritaires identifiés par la stratégie.
<b>Bénéfices attendus</b>	<p>Le projet permet de dégager des bénéfices quel que soit le contexte climatique, en réduisant la consommation de ressources des hôtels (eau, énergie) et donc leur coût d'exploitation.</p> <p>Il représente une opportunité pour la qualité des hôtels tunisiens en améliorant le confort thermique pour les clients et en visant des critères environnementaux recherchés par les prescripteurs internationaux.</p> <p>Par ailleurs, le projet devra contribuer à améliorer la connaissance et les compétences de la Tunisie sur les questions d'efficacité énergétique des bâtiments.</p>
<b>Exemplarité</b>	Le projet a vocation à constituer une expérimentation reproductible à l'ensemble du parc existant.
<b>Pluralité des acteurs et portage par le secteur touristique</b>	Le projet relève directement du secteur touristique. Il est porté par les acteurs privés et nécessite la collaboration de l'administration du tourisme ainsi que d'autres secteurs comme ceux de l'énergie, de l'eau et de la construction.
<b>Financement</b>	Le projet s'appuie sur un fond spécialement créé ainsi que sur des financements des bailleurs (AFD, GTZ...) à travers le PMNH, les programmes existants en matière d'économies d'énergie (programme de développement de l'énergie solaire, ANME) et de l'eau (MARH). Il peut également être envisagé d'utiliser un fonds existant comme le Fonds de protection des zones touristiques.
<b>Périmètre géographique d'application</b>	Le projet est développé dans une zone touristique existante, puis répliqué dans tous le pays
<b>Echéance</b>	Le projet peut être lancé à court terme sous réserve d'identifier les partenaires nécessaires

Description détaillée du projet		
Action	Acteurs	Rôle
<b>Définir le portage général du projet</b>	Acteurs privés du tourisme Ministère du Tourisme  FTH	Identification de l'établissement porteur du projet Création d'un comité de suivi du projet, réunissant experts institutionnels et privés dont le but est d'assurer la prise en compte des enjeux liés au CC et tirer les enseignements utiles Animation et coordination du comité de suivi du projet
<b>Monter le projet</b>	Porteur privé Ministère du Tourisme MDCI	Montage du dossier Soutien institutionnel au montage de dossier Soutien à l'identification des financements auprès des bailleurs
<b>Réaliser une étude préparatoire du projet de rénovation et un chiffrage détaillé</b>	Porteur privé Bureau d'étude	Maîtrise d'ouvrage de l'étude Réalisation de l'étude
<b>Elaborer le cahier des charges détaillé de la rénovation et les spécifications techniques</b>	Porteur privé ONTT  Bureau d'étude et architecte spécialisé bioclimatique / HQE ANME	Maîtrise d'ouvrage de l'étude Co-maîtrise d'ouvrage de l'étude et rédaction du cahier des charges Appui technique à la rédaction du cahier des charges Support technique sur les questions énergétiques
<b>Lancer et passer des marchés de rénovation</b>	Porteur privé	Maîtrise d'ouvrage
<b>Réaliser les travaux</b>	Porteur privé Entreprises privées du secteur de la construction	Maîtrise d'ouvrage de la réalisation Maîtrise d'œuvre et réalisation
<b>Réaliser une étude marketing sur le positionnement de l'établissement et sa valorisation à travers les NTIC</b>	Porteur privé Bureau d'étude ONTT	Maîtrise d'ouvrage de l'étude Réalisation de l'étude Support technique sur les questions de communication marketing pour inscrire l'établissement dans la stratégie nationale de promotion
<b>Réaliser des supports de communication de l'établissement</b>	Porteur privé Agence de communication	Maîtrise d'ouvrage Réalisation

<b>(site internet)</b>		
<b>Former les personnels de l'établissement</b>	Porteur privé Agence de formation MEFP	Mise en œuvre de la formation Préparation et réalisation de la formation Support technique sur le programme de formation et capitalisation de la connaissance
<b>Mettre en place un dispositif d'évaluation de l'opération sur tous ses aspects</b>	Porteur privé Bureau d'étude	Mise en place et suivi du dispositif d'évaluation Conception du dispositif d'évaluation (indicateurs, tableau de bord, compteurs...)
<b>Tirer le bilan de l'opération</b>	Porteur privé FTH ONTT ANME SONEDE	Diffusion de l'information aux partenaires Centralisation de l'information et animation du comité de suivi Evaluation du positionnement de l'établissement Evaluation des performances énergétiques du bâtiment Evaluation des performances du bâtiment en termes de consommation d'eau
<b>Organiser une conférence nationale sur la rénovation du bâti touristique</b>	Ministère du tourisme FTH Porteur privé Professionnels du tourisme, bureaux d'études, architectes, entreprises de construction	Portage de la conférence Organisation de la conférence Témoignage Participation à la conférence
<b>Proposer des évolutions de l'écolabel tunisien pour le tourisme</b>	FTH et CITET	Intégration des enseignements du projet dans les critères de l'écolabel tunisien pour le tourisme
<b>Proposer des évolutions de la réglementation</b>	Ministère du tourisme  MEHAT	Elaboration de proposition pour la révision des critères de classement des établissements hôteliers Elaboration de proposition pour la révision des normes de construction

## Calendrier du projet

Le projet est évalué à une durée de 30 mois (2,5 ans) selon le calendrier suivant.

Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Définir le portage général du projet	■	■																												
Monter le projet		■	■	■																										
Réaliser une étude préparatoire du projet de rénovation et un chiffrage détaillé					■	■	■																							
Elaborer le cahier des charges détaillé de la rénovation et les spécifications techniques						■	■	■	■																					
Lancer et passer des marchés de rénovation									■	■	■	■																		
Réaliser les travaux													■	■	■	■	■	■	●											
Réaliser une étude marketing sur le positionnement de l'établissement										■	■	■	■	■																
Réaliser des supports de communication de l'établissement (site internet)															■	■	■	■												
Former les personnels de l'établissement															■	■	■	■												
Mettre en place un dispositif d'évaluation de l'opération							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Tirer le bilan de l'opération																									■	■	■			
Organiser une conférence nationale sur la rénovation du bâti touristique																											■	●		
Proposer des évolutions de l'écolabel tunisien pour le tourisme																									■	■	■	■	■	■
Proposer des évolutions de la réglementation																									■	■	■	■	■	■

<b>Plan budgétaire du projet</b>		
<b>Poste</b>	<b>Budget</b>	<b>Financement</b>
<b>Coûts internes à l'entreprise porteuse</b>	1 équivalent temps plein cadre sur 24 mois	Fonds spécial créé sous la responsabilité du secteur privé
<b>Manque à gagner de l'établissement</b>	7 mois de chiffre d'affaires	Fonds spécial créé sous la responsabilité du secteur privé
<b>Etudes</b>	300.000 €	Fonds spécial créé sous la responsabilité du Ministère du tourisme, sur un financement de bailleurs sous forme de subvention
<b>Coûts matériels de rénovation</b>	3.000.000 €, dont 600.000 € de surcoût lié à l'exemplarité en matière de prise en charge des enjeux du CC (sur la base d'un hôtel de 200 chambres environ)	Fonds spécial créé sous la responsabilité conjointe du Ministère du tourisme et du Ministère de l'Environnement et du Développement Durable, sur un financement de bailleurs
<b>Coûts de promotion et communication de l'établissement</b>	150.000 euros	Fonds spécial créé sous la responsabilité conjointe du Ministère du tourisme et du secteur privé du tourisme, sur un financement de bailleurs
<b>Coûts internes aux administrations impliquées</b>		Coûts de fonctionnements courants

## Dispositif d'évaluation du projet

S'agissant d'un projet expérimental, il est indispensable de concevoir et mettre en œuvre un dispositif de suivi et d'évaluation du projet dès sa conception afin de pouvoir en tirer un bilan chiffré et des enseignements utiles pour le secteur touristique, en termes de réglementation, de normes, de compétences techniques, etc. Ce dispositif devra reposer sur un principe de transversalité : transversalité sectorielle d'une part (tourisme, environnement, construction) et partenariat entre secteur privé et administration afin que ce projet pilote puisse bénéficier à l'ensemble du secteur.

Pour cela, l'étude préalable du projet devra inclure la conception de ce dispositif et la réalisation des évaluations initiales de l'établissement qui serviront de référence (consommations, coûts d'exploitation, comportement thermique, bilan carbone...). Le porteur de projet devra ensuite assurer le suivi de ce dispositif tout au long du projet afin de mettre à disposition les données pour le comité de suivi.

Les éléments d'évaluation suivants pourront être pris en compte :

Objectifs	Indicateurs	Mise en œuvre
Etudier les meilleures technologies adaptées à l'hôtellerie tunisienne	Coûts de mise en œuvre Résultats sur les consommations	Rapports techniques sur la mise en œuvre des technologies
Maîtriser les coûts d'exploitation (dépenses énergétiques et eau)	ROI (investissement/ gains sur l'exploitation)	Mesure des consommations a priori et a posteriori
Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	Bilan Carbone	Réalisation d'un Bilan Carbone a priori et a posteriori
Améliorer le ressenti des clientèles en termes de confort thermique	Taux de satisfaction Nombre de plaintes liées à la température dans l'établissement	Réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des clientèles lors de la saison estivale suivant la réouverture
Améliorer l'image de l'établissement auprès des prescripteurs	Nombre de référencements internationaux	
Vérifier la faisabilité (technique, économique) de l'opération pour la déployer sur le parc existant	Surcoût de l'opération/ économies réalisées	Suivi budgétaire précis de l'opération