



Institut Libanais de Développement Économique & Social
Lebanese Institute for Economic & Social Development

Etude financée par l'Union Européenne
Study financed by the European Union

Aménagement et exploitation de gîtes ruraux au Liban

Etude de faisabilité préparée par
Charles Abdallah, Ingénieur de l'Ecole Centrale des Arts et Manufactures – Paris – Diplômé
de l'ESA – Beyrouth.

Juin 2001- Jal el Dib - Liban

Table des matières

Sommaire	2
1- Description et intérêt du projet	3
1-1 Description du projet	
1-2 Intérêt du projet	4
2- Analyse du marché	4
2-1 Description du marché	
2-2 Tendances et opportunités	6
2-3 Les risques	
2-4 La concurrence	
2-5 Les marchés cibles	7
3- Description et coût de l'équipement	7
3-1 Description des équipements	
3-2 Le coût des équipements	8
3-3 Main-d'œuvre et participation de membres de la famille	9
3-4 L'horaire de travail	
3-5 Les dimensions requises pour les pièces louées	
3-6 Le lieu d'implantation	
4- Techniques de vente et de marketing	10
4-1 Aperçu général	
4-2 Techniques de marketing	11
4-3 Techniques de vente	12
4-4 Prix de vente	
5- Etude financière	13
5-1 Capitaux investis	
5-1-1 Hypothèses de travail	
5-1-2 Tableau financier	
5-2 Comptes de résultats prévisionnels	14
5-2-1 Hypothèses de travail	
5-2-2 Tableau financier	
5-2-3 Commentaire	15
5-3 Bilans et flux de trésorerie prévisionnels, scénario de base	
5-3-1 Hypothèses de travail	
5-3-2 Tableau financier	
5-4 Analyse de sensibilité	16
5-4-1 Scénario 1	
5-4-2 Scénario 2	17
6- Facteurs clés de succès	17
7- Conclusion	18
Les points de vue exposés dans cette étude reflètent l'opinion de l'auteur.	

Sommaire

Le présent document étudie la possibilité de développer dans les régions périphériques libanaises des structures d'accueil chez l'habitant sous forme de « gîtes ruraux » ou de « chambres chez l'habitant » s'inspirant de modèles éprouvés de longue date dans les pays d'Europe de l'Ouest et en Amérique du Nord, en particulier les célèbres « Beds & Breakfast » chers aux anglo-saxons.

L'étude se penche donc sur la clientèle potentielle, sur les aménagements minimum nécessaires, sur la localisation la plus favorable ainsi que sur les coûts d'exploitation et sur les facteurs clés de succès.

Elle montre que l'unité de temps minimum de location doit être la nuitée afin de développer le tourisme de voyage et d'attirer vers les régions les plus reculées tous les amateurs de découverte, plus soucieux d'exotisme que de confort, même si celui-ci fait partie des facteurs clés de succès.

Compte tenu du prix de la nuitée qui ne devrait pas dépasser les 20 \$US par personne, petit déjeuner inclus, elle arrive à la conclusion que ce type d'activité ne peut être qu'une activité d'appoint permettant d'exploiter au sein de l'habitation et pendant quelques mois de l'année un espace laissé disponible par le départ des enfants ou l'émigration de proches, phénomène si courant au Liban.

En effet, compte tenu de la conjoncture actuelle peu propice au tourisme dans notre pays et la faible capacité d'accueil que représente une maison individuelle, le bénéfice net dégagé par an ne saurait dépasser les 3 000 \$US, et encore ceci suppose-t-il une excellente promotion et des efforts publicitaires dont devrait s'occuper un organisme spécialisé dont les activités seraient financées par les propriétaires de gîtes eux-mêmes.

Toutefois, les propriétaires de ces nouvelles structures d'accueil, en contribuant à développer le tourisme jusque dans les régions les plus reculées du pays, bénéficieront également des retombées positives qui seront induites par l'arrivée dans leur village et dans leur région de nouveaux visiteurs.

Faut-il rappeler que seules les activités liées au tourisme ont permis à un pays comme l'Irlande, aujourd'hui couvert d'un réseau de chambres chez l'habitant accessibles via Internet depuis tous les points de la Terre, de limiter l'exode rural et de redonner vie à des campagnes sinistrées par des années d'émigration massive, à l'instar de ce que connaissons dans notre pays ?