



المؤسسة اللبنانية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية  
Institut Libanais de Développement Économique & Social  
Lebanese Institute for Economic & Social Development

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

# Bureau d'études d'architecture et de genie civil

**Etude de Faisabilité préparée par:  
Abdallah Saïdé, comptable et financier.**

**May 2001- Jal el Dib - Lebanon**

## Table des matières

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1- Description du projet</b>	<b>3</b>
<b>2- Analyse du marché</b>	<b>3</b>
2-1 Description du marché	
2-2 L'évolution des permis de construction	
2-3 Les risques	
2-4 Les opportunités	4
<b>3- Description des étapes du projet</b>	<b>4</b>
3-1 L'équipement	
3-2 La main-d'œuvre et la participation de la famille au travail de bureau	
3-3 L'espace de travail requis	
3-4 L'horaire du travail	5
3-5 Le coût de l'équipement	
<b>4- Marketing et techniques de vente</b>	<b>5</b>
<b>5- Les sources de revenus</b>	<b>5</b>
5-1 Les projets de construction de nouveaux immeubles	
5-2 La restauration des bâtiments	6
5-3 Les estimations des biens-fonds	
5-4 Les engagements publics	
<b>6- Les dépenses</b>	<b>7</b>
6-1 Les dépenses fixes	
6-2 Les dépenses variables	
<b>7- Valeur globale de l'investissement et du prêt</b>	<b>7</b>
<b>8- Echelle de l'amortissement du prêt sur deux ans</b>	<b>7</b>
<b>9- Compte du résultat prévu pour cinq ans</b>	<b>8</b>
9-1 Détermination du volume des ventes	
9-2 Détermination du prix unitaire des honoraires	
9-3 Détermination des charges variables	
<b>10- Les bilans prévus pour cinq ans</b>	<b>9</b>
<b>11- Flux monétaires prévus</b>	<b>9</b>
<b>12- Détermination du point mort</b>	<b>9</b>
<b>13- Incidence d'un changement de données sur les résultats</b>	<b>9</b>
<b>14- Les facteurs de succès et les risques prévus</b>	<b>10</b>
14-1 Propositions pour assurer la continuité du travail et le succès du projet	
14-2 Les risques à envisager	

Les points de vue exposés dans cette étude reflètent l'opinion de l'auteur.

## Sommaire

Cette étude porte sur la création d'un bureau d'ingénieur dans les zones de retour des déplacés ou dans toute autre localité libanaise située en dehors de la ville de Beyrouth.

- L'étude analyse la faisabilité d'un bureau, qui, en plus des travaux d'architecture et d'ingénierie, s'occupe d'expertise et d'estimation de biens fonciers, et participe également aux appels d'offres publiques soit pour l'exécution de travaux municipaux dans les localités situées dans sa zone d'activité, soit pour la supervision totale ou partielle de projets nouveaux.
- Le bureau sera composé d'un chef d'entreprise, d'une secrétaire et d'un étudiant en architecture en qualité de stagiaire qui se chargera du dessin sur ordinateur.
- Il est possible que l'épouse du chef d'entreprise suive une session de formation sur ordinateur pour prendre en charge, à la fois le secrétariat du bureau et le travail de l'étudiant stagiaire.
- La superficie souhaitée pour installer ce bureau est à peu près de 70 m<sup>2</sup>. Le local pourrait être un appartement résidentiel situé dans une zone d'au moins 4 000 habitants correspondant à une seule localité ou à un ensemble de localités proches de l'emplacement du bureau.
- Ce projet peut-être évalué à la lumière des prévisions et estimations suivantes :
- Coût de l'équipement du bureau y compris un capital opérationnel :  $\approx$  13 000 \$US.
- Financement proposé, sous forme de prêt remboursable en deux ans :
  - Montant du prêt : 5 000 \$US
  - Intérêt annuel : 8,5 %
- Volume annuel des travaux à réaliser :
  - au cours de la première année  $\approx$  27 320 \$US
  - au cours de la cinquième année  $\approx$  40 000 \$US
  - Le taux annuel de croissance prévu serait de 10 %
  - Charges fixes et variables du projet :
    - au cours de la première année  $\approx$  16 650 \$US
    - au cours de la cinquième année  $\approx$  22 200 \$US
- Profits nets :
  - pour la première année  $\approx$  10 337 \$US
  - pour la cinquième année  $\approx$  17 799 \$US.
- Si le chef d'entreprise est propriétaire du bureau, les profits nets s'élèveraient à 13 377 \$US au cours de la première année.
- Si l'épouse de l'architecte ingénieur prend en charge le secrétariat et le dessin sur ordinateur le revenu familial atteindrait  $\approx$  19 097 \$US dès le première année.