

INTERNATIONAL LABOUR OFFICE
BUREAU INTERNATIONAL DU TRAVAIL
OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO



4, route des Morillons
CH 1211 GENEVE 22
Télégrammes INTERLAB GENEVE
Télex 415647 ilo ch
Facsimilé (22) 798 86 85
Téléphone direct (22) 799
central (22) 799 61 11

26c box

République Libanaise
Bureau de l'Administrateur d'Etat pour la Réforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public
(C.P.E.S.P.)

Mr Mohammed Naceur El Ferjani
Programme Manager
Baalbeck – Hermel Integrated Rural
Development Programme

Ref BIT/ILO

Votre ref

RECEIPT	
LEB/96/100	
11 APR 2000	
Date	
RE	DR
ACTION	ZAA

17 February 2000

Subject: Etude des potentialités touristiques de la région de Baalbeck pour la création d'emploi par le développement de petites et moyennes entreprises dans le secteur hôtellerie - tourisme en milieu rural.

Dear Mr. Ferjani,

Reference is made to our last phone discussion on Monday 14 February 2000 regarding the above-mentioned subject.

Please find enclosed the study prepared by Mr. Lavendeyra. I would like to draw your attention to the fact that the 2 SPROUT documents mentioned in the study are not ready yet. The SPROUT regarding BHT will be prepared once the recommendations made by the consultant in the study are accepted. The second SPROUT regarding training will be forwarded to you as soon as possible.

Kindly note that an original copy of the study will be forwarded to Mr. Belhassan in Geneva next week.

I hope the study satisfies the initial request you formulated during our mission in 1999.

Should you require any additional information, do not hesitate to contact me.

Sincerely,

Rania Bikhazi
Small Enterprise Development Specialist
I.L.O.
Regional Office for Arab States

I apologize for the delay due to my transfer to the Beirut Office!

TERMES DE REFERENCE

<u>Programme:</u>	Hermel-Integrated Rural Development Programme (UNDP/UNOPS)
<u>Domaine :</u>	Etude des potentialités touristiques de la région de Baalbeck pour la création d'emploi par le développement de petites et moyennes entreprises dans le secteur hôtellerie - tourisme en milieu rural.
<u>Titre du poste :</u>	Consultant en analyse et développement des marchés touristiques
<u>Lieu d'affectation :</u>	Baalbeck - Hermel (Liban)
<u>Durée :</u>	4 semaines
<u>Date prévue de début de mission :</u>	(à confirmer)

1. Contexte :

Dans le cadre d'une mission exploratoire conduite par le BIT au Liban, une discussion avec le PNUD a permis de s'assurer de la disponibilité de ce dernier à coopérer dans tout programme ayant pour objectif de contribuer au développement humain et social, notamment en milieu rural.

L'idée d'un projet qui puisse s'intégrer dans le développement communautaire et la lutte contre la pauvreté a été évoquée. Ce projet favoriserait deux axes majeurs: le développement des ressources humaines et la création de petites et moyennes entreprises. Suite à cette discussion, et sur vive recommandation du PNUD, la mission s'est déplacée à Baalbeck où elle a rencontré les responsables du programme "Hermel-Integrated Rural Development Programme".

Une réunion s'est tenue au siège du Programme et a regroupé le Directeur du Programme et ses collaborateurs auxquels s'est joint le Maire de Baalbeck accompagné par son Adjoint et des promoteurs privés. La réunion a porté notamment sur le rôle que le BIT est prêt à jouer dans le Programme. A la suite d'un échange de

correspondances avec l'UNOPS, il a été convenu que cette dernière financerait quatre semaines d'Expert BIT pour élaborer une étude sur le potentiel touristique de la région de Baalbeck, et définir une stratégie de développement touristique propre à cette région.

2. Description des tâches :

Le consultant, sous la supervision du Directeur du Programme et en étroite collaboration avec les autorités locales et les promoteurs privés concernés, élaborera:

- Une étude du marché touristique qui comportera une analyse quantitative et qualitative de l'offre et de la demande existantes et potentielles dans la région de Baalbeck, avec pour objectif de dégager des volumes catégoriels de demande potentielle.
- Définir des stratégies à court et moyen terme pour le développement touristique, en particulier dans les domaines des produits touristiques, des politiques de marketing correspondantes ainsi que l'aménagement des sites touristiques.
- Proposer des mesures et des actions à réaliser à court terme susceptibles d'améliorer l'efficacité du secteur et d'accroître les flux et les activités touristiques. Ces actions porteront en particulier sur les domaines suivants : Aménagement et environnement, mise en valeur des sites touristiques, promotion et commercialisation de nouveaux produits touristiques propres à la région, développement d'une infrastructure touristique et de transports, organisation institutionnelle et renforcement administratif à travers la formation professionnelle. Cette composante répond à un besoin spécifique de diversifier le produit touristique de la région.
- Le consultant proposera des actions spécifiques de nature à assister les autorités locales dans la gestion du patrimoine touristique local. Ces activités viseront à diversifier le produit touristique et en améliorer la qualité par des séminaires et campagnes de sensibilisation en matière d'environnement, d'urbanisme, de

services annexes (transport, guides, etc.), de structures d'accueil et d'information, d'organisation de manifestations culturelles et autres.

- Il proposera une redéfinition des rôles respectifs du secteur public et du secteur privé dans les différentes stratégies proposées pour le développement touristique.

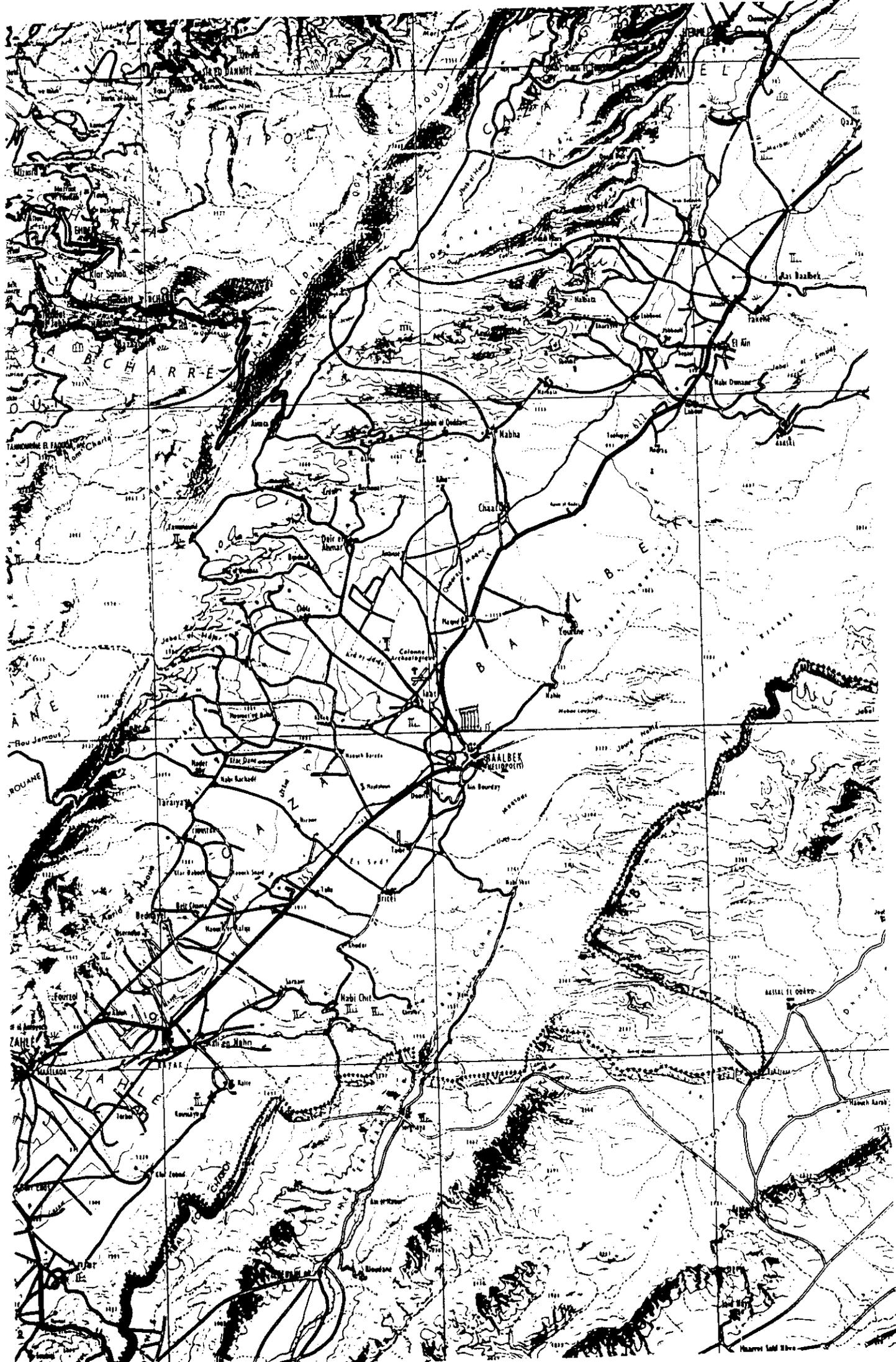
Le consultant fournira tout autre conseil requis par les autorités locales et les responsables du programme, et ce, dans le cadre stricte de sa mission.

3. Langue: Anglais et/ ou Français.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Etude des potentialités touristiques

UNOPS / ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT
Etude des potentialités touristiques



BAALBECK-HERMEL PROJECT

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

- Annexe 1 Calendrier de la mission
- Annexe 2 Personnalités ayant contribué à l'étude

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

2. DIAGNOSTIQUE
 - 2.1 Introduction
 - 2.2 Baalbek selon le Plan de reconstruction et de Développement Touristiques
 - 2.3 Propositions antérieures à cette étude
 - 2.4 Baalbek, principal site touristique du Liban
 - 2.4.1 Le Site Archéologique
 - 2.4.2 Les abords du Site
 - 2.4.3 la Ville
 - 2.5 Conclusions

3. ORIENTATIONS STRATEGIQUES
 - 3.1 L'Offre
 - 3.2 Segmentation
 - 3.2.1 Tourisme culturel individuel
 - 3.2.2 Tourisme culturel de petits groupes
 - 3.2.3 Tourisme de Groupe
 - 3.2.4 Affaires international - Excursion
 - 3.2.5 Excursionisme
 - 3.2.6 Affaires régional
 - 3.2.7 Tourisme religieux
 - 3.2.8 Séjours linguistiques
 - 3.2.9 Tourisme de Jeunes
 - 3.3 Recommandations

BAALBECK-HERMEL PROJECT

4. DEVELOPPER L'OFFRE TOURISTIQUE
 - 4.1 Les intervenants
 - 4.2 Optimiser les sites existants
 - 4.2.1 Les principaux sites
 - 4.2.2 Priorités
 - 4.2.3 Aménagement des sites
 - 4.3 Stratégie à moyen terme : Baalbek, ville d'accueil du Tourisme
 - 4.4 Festival et Spectacle audiovisuel
 - 4.4.1 Le festival de Baalbek
 - 4.4.2 Une galerie de réalité virtuelle
 - 4.5 Recommandations

5. ANALYSE DE LA DEMANDE
 - 5.1 Limites de la demande
 - 5.1.1 Un tourisme saisonnier
 - 5.1.2 Durée des séjours
 - 5.1.3 Budgets
 - 5.2 Potentiel de nuitées
 - 5.3 Conclusions

6. REPONDRE A LA DEMANDE
 - 6.1 L'offre hôtelière existante
 - 6.2 Un hôtel 3 étoiles
 - 6.2.1 Description
 - 6.2.2 Restauration
 - 6.2.3 Nombre de salariés
 - 6.2.4 Prix moyen de la chambre
 - 6.2.5 Franchise ou Contrat de Gestion
 - 6.2.6 Coût de la construction
 - 6.2.7 Aides publiques
 - 6.2.8 Estimation de résultats
 - 6.3 Un hôtel à vocation de tourisme religieux
 - 6.4 Recommandations

BAALBECK-HERMEL PROJECT

7. QUELLE STRUCTURE DE FORMATION PROFESSIONNELLE ?
 - 7.1 Situation présente
 - 7.2 Les emplois de l'hôtellerie et la restauration
 - 7.2.1 Le personnel de l'hôtellerie
 - 7.2.2 Le personnel de la restauration
 - 7.2.3 Les difficultés de la formation continue
 - 7.3 La formation professionnelle dans la région Baalbek-Hermel
 - 7.3.1 L'Institut Cheik Yaacoub
 - 7.3.2 Recommandations
8. VENDRE LA DESTINATION BAALBEK
 - 8.1 Rôle des Tours opérateurs dans la promotion de Baalbek
 - 8.2 Rôle du Ministère du Tourisme
 - 8.3 RECOMMANDATION : BAALBEK-HERMEL TOURISME
 - 8.3.1 Introduction
 - 8.3.2 Forme juridique et organes
 - 8.3.3 Organisation
 - 8.3.4 Marketing
 - 8.3.5 Accueil et animation
 - 8.3.6 Personnel
 - 8.3.7 Locaux
 - 8.3.8 Budget
9. MISE EN OEUVRE

BAALBECK-HERMEL PROJECT

PREAMBULE

Suite à une mission exploratoire conduite par le BIT à Baalbek¹, après des rencontres avec les responsables du PNUD en charge du programme « Baalbek-Hermel Integrated Rural Development Programme », avec le Maire de Baalbek et des promoteurs privés, il a été convenu :

d'élaborer une étude sur le potentiel touristique de la région de Baalbek, de définir une stratégie de développement touristique propre à cette région, et d'établir l'étude de faisabilité d'une unité hôtelière et d'une agence de tour-opérateur (deux hôtels et deux agences de voyage dans la « description des charges »).

Le consultant s'est rendu à Baalbek, le Mercredi 27 octobre 1999 et y a séjourné jusqu'au Mercredi 24 novembre 1999, selon les termes de son contrat. Le Jeudi 25 et le Vendredi 26, il a été amené à rencontrer diverses personnalités du Ministère du Tourisme. Le Samedi 27 et le Dimanche 28, il a fait une visite à titre comparatif à Tyr et à Byblos. Voir Calendrier de la Mission en Annexe 1 au préambule.

Pendant son séjour à Baalbek, il a fait de nombreux voyages jusqu'à Beyrouth pour y rencontrer diverses personnalités et organisations, parties prenantes dans la mission. La liste des principales personnes rencontrées ou avec lesquelles il a travaillé en Annexe 2 au préambule..

Le consultant tient à mettre en garde préalablement sur la difficulté de l'adéquation des termes de références à la situation locale:

Baalbek est un des plus extraordinaires sites archéologiques du monde, mais sa visite se résume aujourd'hui à 1 heure 30.

Il n'est pas possible de réfléchir à priori à la réalisation à court terme de deux hôtels, tant que la demande restera insuffisante voire inexistante.

D'autre part, plus qu'à une Agence de Voyage ou à un Tour Opérateur, ne faut-il pas réfléchir à une structure d'accueil du Tourisme comme il en existe aux Etats-Unis et en Europe, ayant pour objet de "vendre" Baalbek et la région, auprès des Agences de Voyages et des Tours opérateurs ainsi qu'auprès du Public ?

Le consultant, tout au long de son étude, se réfère au dossier de Communication du Plan de Reconstruction et de Développement Touristiques du Liban (publié en 1995). Cette référence, lorsqu'explicitée dans l'étude, se fera sous l'abréviation "le Plan".

¹ Il a été retenu en français l'orthographe, Baalbek et Béqaa, et en anglais, Baalbeck et Bekaa.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

ANNEXE 1

Calendrier de la mission

- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| 1- | Mardi 26 Octobre | Arrivée Beyrouth |
| 2- | Mercredi 27 | ILO
Hussein El Hussein, Ancien Président de l'Assemblée Nationale et son fils Ali, propriétaires de l'Hôtel Palmyre à Baalbek
Baalbek |
| 3- | Jeudi 28 | UNDP matin,
Visite du site archéologique
Visite de la Ville |
| 4- | Vendredi 29 | Yammouneh
Visite à un couvent (broderies, artisanat, etc...)
Restaurant Sun
ILO |
| 5- | Samedi 30 | Beyrouth |
| 6- | Dimanche 31 | Beyrouth
Colonel Michel Chakkour , Forces de Sécurité Intérieure |
| 7- | Lundi 1 ^{er} | Sources de l'Oronte et Deir Mar Maroun
Dirdara
Pyramide de Hermel, Sharbine les Stèles de Nabuchodonosor |
| 8- | Mardi 2 | UNDP
Orphelinat, Cheik Mohamed Yasbeck
conseiller religieux du Hezbollah
Khaled Rifai, Architecte de la D.G.A.
Visite de la Grande Mosquée omayyade |
| 9- | Mercredi 3 | Beyrouth
Président du Syndicat des Hôteliers
Audience avec S.Ex. Arthur Nazarian, Ministre du Tourisme |
| 10- | Jeudi 4 | Yahya h Chamas, ancien député investisseur potentiel, à Zahlé
ILO
Cheik Ibrahim Amin Assayed, Chef du Groupe parlementaire du Hezbollah |

BAALBECK-HERMEL PROJECT

- | | | |
|-----|-------------|---|
| 11- | Vendredi 5 | Rencontre avec le Ministre du Tourisme à Baalbek
Remparts et Porte Romaine
Irsal
Ras Baalbek - Eglise Grecque Catholique |
| 12- | Samedi 6 | Beyrouth |
| 13- | Dimanche 7 | Beyrouth |
| 14- | Lundi 8 | UNDP
Site archéologique et discussion avec les responsables des visites
Visite des souks et des quartiers en lisière de la citadelle
Haleb Yaghi , Maire de Baalbek et Hassan Kansou chargé du site WEB de Baalbek. |
| 15- | Mardi 9 | UNDP
Temple de Mercure et mausolé Ayyubite
Qsarnaba et Temples Romains de Niha
Ksara Winery
Anjar |
| 16- | Mercredi 10 | Municipalité de Baalbek
Temple de Neptune et Mosquée mamelouk
Visite des Grottes de Baalbek
Audience avec l'Evêque Grec catholique Monseigneur Cyrille Boutros :
Projet de réhabilitation du quartier chrétien avec 1 hôtel 3 étoiles dans les 2 ou 3 maisons ottomanes |
| 17- | Jeudi 11 | UNDP
Atelier de confection, Baalbeck
Zahlé : ses hôtels et ses restaurants
Grande visite des ruines de Baalbeck
Site WEB de Baalbek |
| 18- | Vendredi 12 | UNDP
Raz Baalbek - Luthier
Propriétaire du Palmyra |
| 19- | Samedi 13 | Beyrouth |
| 20- | Dimanche 14 | Beyrouth |
| 21- | Lundi 15 | UNDP
Visite du Temple (parties fermées au public)
Centre WEB de Baalbeck |

BAALBECK-HERMEL PROJECT

22-	Mardi 16	Ecole Hôtelière Dekwaneh IDAL CDR Architecte du projet hôtelier de l' épiscopat grec catholique
23-	Mercredi 17	Baalbeck, Ecole et Institut Cheik Yaacoub (Amal) Visite du Temple de Vénus et suivi des eaux usées de la ville
24-	Jeudi 18	UNDP Visite du Temple et de ses musés Visite d'un site « golf » avec un investisseur privé
25-	Vendredi 19	Audience avec S.Ex le Ministre de l'Economie ILO UNESCO Direction Générale des Antiquités
26-	Samedi 20	Beyrouth
27-	Dimanche 21	Beyrouth
28-	Lundi 22	Fête de l'Indépendance
29-	Mardi 23	ILO Beyrouth, Ibrahim Souss UNDP Beyrouth, Christian de Clercq Ministère du Tourisme - Conseil National du Tourisme
30-	Mercredi 24	UNDP Baalbek Anjar <i>Fin officielle de la mission</i>
31-	Jeudi 25	Ministère du Tourisme Direction de l'exploitation des sites historiques et des Musées
32-	Vendredi 26	ILO Service des statistiques du ministère du Tourisme
33-	Samedi 27	Tyr
34-	Dimanche 28	Byblos
35-	Lundi 29	Beyrouth (privé)
36-	Mardi 30	Retour à Genève

BAALBECK-HERMEL PROJECT

ANNEXE 2

Le Consultant tient à remercier les personnalités suivantes de leurs contributions à cette étude :

- M. Pierre Achkar, Président du Syndicat des Hôteliers du Liban
- Cheik Ibrahim Amin Assayed, Député de la Béqaa
- Colonel Michel Chakkour, des Forces de Sécurité Intérieure
- M. Christian De Clerq, Senior Advisor, UNDP Beyrouth
- M. Marwoun Farès, Député de la Béqaa
- Dt. Mohamed N. Firjani, Directeur de Projet UNDP, Baalbek-Hermel
- M. Joseph G. Haimari, Conseiller du Ministre du Tourisme
- M. Kamal Hayeck, IDAL
- M. Ali Hussein El Hussein, personnalité de la Béqaa, propriétaire de l'hôtel Palmyra
- M. Ibrahim Jalloul, Architecte
- M. Hassan Kansou, Conseiller Municipal de Baalbek en charge du projet WEB
- Son Excellence Arthur Nazarian, Ministre du Tourisme
- M. Khaleb Difai, Architecte, Direction Générale des Antiquités, Baalbek
- M. Hanna Abi Saab, Directeur de l'Ecole Hôtelière Dekwaneh
- M. Elie Saba, Office du Tourisme Zahlé
- Son Excellence Nasser El Saidi, Ministre de l'Economie
- M. Nasser M. Safieddine Directeur Général du conseil National du Tourisme
- Dt. Ramzi Salamé, UNESCO, Beyrouth
- DT, Ghassan Seblani, National Coordinator, UNDP Baalbek
- M. Assaad Seif, chargé de la Direction Générale des Antiquités
- Dt. Ibrahim Souss, Directeur Régional pour les Etats Arabes, ILO
- Dt. Akram Sukkariéh, UNDP Baalbek
- M. Mohamed Wehbe, Guide touristique, Baalbek
- M. Ghaleb Yaghi, Maire de Baalbek
- Dt. Batoul Yahfoufi, UNDP Baalbek
- Cheik Mohamed Yasbeck, Conseiller religieux du groupe parlementaire du Hezbollah, Baalbek
- M. Fouad Zahreddine, Directeur des Sites Historiques et des Musées
- M. Georges Zouain, Directeur adjoint, UNESCO, Paris

BAALBECK-HERMEL PROJECT

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

2. **Baalbek, un des sites archéologiques les plus prestigieux du Monde, est le site le plus visité du Liban.**

Cependant, pour les pouvoirs publics Baalbek n'a pas l'importance que lui mériterait sa seule notoriété.

Pourtant, Baalbek a le potentiel d'être le second pôle hôtelier du Liban, après Beyrouth.

Facteurs négatifs :

- La visite du site ne dure actuellement qu' environ 1 heure 30 ;
- La ville, malgré le sens de l'hospitalité de ses habitants, est rébarbative.

Pour rendre la ville de Baalbek plus attrayante pour les touristes, il est urgent de privatiser la Voirie Municipale et le service des Eaux, et de restaurer dans la ville les immeubles dignes d'intérêt (voir 4.)

3. **Il faut faire de Baalbek, le haut lieu du Tourisme culturel du Liban**

- Baalbek est le premier site culturel du Liban
- La quasi-totalité des Touristes y passe moins de deux heures.

Il est donc important de mettre en place de meilleurs produits et plus de produits dans la région Baalbek-Hermel pour augmenter le nombre de touristes, la durée de leur séjour et leurs dépenses.

Augmenter le temps de visite du site, développer d'autres sites dans la Région, aura pour effet de provoquer une demande hôtelière importante justifiant l'investissement dans un ou plusieurs hôtels.

En revanche, investir dans des hôtels, alors que le temps de visite est si dérisoirement court, aboutirait à de véritables catastrophes économiques.

Augmenter le temps de séjour à une ou deux nuits s'est donc créer ce deuxième pôle touristique dont le Liban a besoin.

Avec ce deuxième pôle touristique, le Liban sera une destination à part entière avec une durée moyenne de séjour supérieure à 6 jours.

Certes, les séjours combinés avec la Syrie et la Jordanie seront toujours demandés, mais l'impact Liban augmentera considérablement.

4. **Il nécessaire d'optimiser les sites existants, de la région Baalbek-Hermel, pour prolonger le temps de séjour de 1 heure à plus de 24 heures, en :**

BAALBECK-HERMEL PROJECT

- S'appuyant sur la Direction Générale des Antiquités pour ouvrir un Grand Site Baalbek-Héliopolis.
- Créant un Site archéologique virtuel.
- Développant les sites du nord de la Béqaa, dépendant de Hermel.

5. Le nombre de touristes visitant Baalbek est lié au nombre de touristes visitant le Liban.

Baalbek accueille un **tourisme saisonnier**, et son potentiel maximal est d'environ **200 nuitées hôtelières**.
Actuellement la demande hôtelière moyenne est inférieure à 40 chambres soit à peu près la capacité existante.

Deux nuits à Baalbek est un objectif à atteindre et, est en soi une limite.

6. Lorsque les travaux du Grand Site auront commencé, il est recommandé la construction de :

- **Un hôtel 3 Etoiles, normes internationales, de 40 chambres.**

Il n'existe pas au Liban, à proprement parler, d'aide à l'Industrie hôtelière. Mais l'importance d'un nouvel hôtel à Baalbek comme début d'un second pôle hôtelier après Beyrouth, doit conduire les **pouvoirs publics à trouver une solution pour l'épineux problème du coût du terrain.**

7. Pourquoi créer une Ecole hôtelière, alors que l'Institut Cheik Yaacoub, à Baalbek, semble être à ce jour le meilleur véhicule pour la formation professionnelle dans la Région et à ce titre, devrait **bénéficier d'une aide accrue du PNUD et de l'ILO.**

- Néanmoins il paraît primordial, d'exiger des responsables de l'Institut de **mettre en place une scolarité débouchant sur le Brevet professionnel**, c'est-à-dire sur la formation des métiers de base de l'hôtellerie et de la restauration.
- D'autre part, la **spécialisation Cuisine** devrait être la priorité de l'Institut.

Pour les plans du **restaurant d'application**, qui doit être une véritable salle de cours et de travaux pratiques, il doit être fait appel à un **architecte spécialisé.**

8. A fin d'augmenter les arrivées de touristes dans la région de Baalbek-Hermel, il faut créer une **Association à but non lucratif pour promouvoir la Région au Liban et à l'étranger, tant auprès des Professionnels du Voyage que des particuliers.**

BAALBECK-HERMEL PROJECT

2. DIAGNOSTIQUE

2.1. Introduction

Baalbek est un des sites archéologiques les plus prestigieux du Monde.
Sa notoriété dépasse celle de presque tous les sites du Moyen-Orient car elle n'est seconde que des merveilles de l'Égypte.
La renaissance du Festival de Baalbek a encore rajouté à l'aura de Baalbek.

Pourtant il apparaît de la lecture du dossier de Communication du Plan de Reconstruction et de Développement Touristiques du Liban, qu'il n'est pas prioritaire dans la stratégie adoptée.

Certes Baalbek est le site archéologique du Liban le plus difficile d'accès.
Plus de deux heures par la route, avec de nombreux contrôle de l'armée libanaise et des forces syriennes.
Pour visiter Baalbek mieux vaut dormir à Beyrouth, puisque la ville ne possède qu'un hôtel *** B d'une quarantaine de chambres et que toute la Béqaa ne comporte guère plus de 300 chambres toutes catégories confondues.

De surcroît, il plane encore sur Baalbek des relents sulfureux, reste des événements qui ont déchiré le Liban pendant près de deux décennies.
En fait, les Libanais sont plus sensibles à cette mauvaise réputation, que les touristes étrangers guère concernés par le passé et par l'histoire contemporaine, et qui viennent visiter la mythique Héliopolis et non la ville de Baalbek.

Baalbek fait donc partie de tours.
À partir de Beyrouth, les voyages organisés passent par Anjar ou par les Cèdres.
Baalbek est également "complémentaire" des circuits au départ de Syrie qui s'y arrêtent lorsqu'ils vont à Palmyre au départ de Damas et vice-versa.

Pourtant, de tous les grands sites du Liban, Baalbek est le plus visité.

Mais paradoxalement, pour un touriste lambda, la visite de Baalbek se résume à une heure 30, une boisson gazeuse et quelques cartes postales achetées à la sortie du site.
Car, on ne dort pas à Baalbek et surtout on n'entre pas dans la ville.

2.2 Baalbek au travers du Plan de reconstruction et de Développement Touristiques du Liban.

Parmi les principes fondamentaux à respecter pour la définition de la stratégie, *le Plan*, souligne la nécessité de rééquilibrer les activités économiques en dehors de la capitale et l'importance du rôle du Tourisme à cet effet.
Le Plan analyse parfaitement les moyens de maximiser la valeur ajoutée de l'activité touristique et se base principalement sur la Conservation et la Valorisation des sites archéologiques de qualité.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Pourtant Baalbek n'est considéré que comme un site archéologique parmi d'autres et non comme le second pôle touristique naturel qu'il devrait être après Beyrouth.

Aujourd'hui Beyrouth est le seul pôle hôtelier de qualité du Liban.

Tous les sites majeurs peuvent être visités à partir de Beyrouth, Tyr comme Tripoli sont à moins de 90 km et tous les sites majeurs peuvent être visité en moins de deux heures.

Certes il serait possible moyennant de très importants investissements d'augmenter le temps consacré par le tourisme lambda à la visite des sites côtiers (par opposition à Baalbek, site intérieur).

L'analyse du Tableau suivant *Pourcentage d'entrée des principaux sites* est extrêmement parlante.

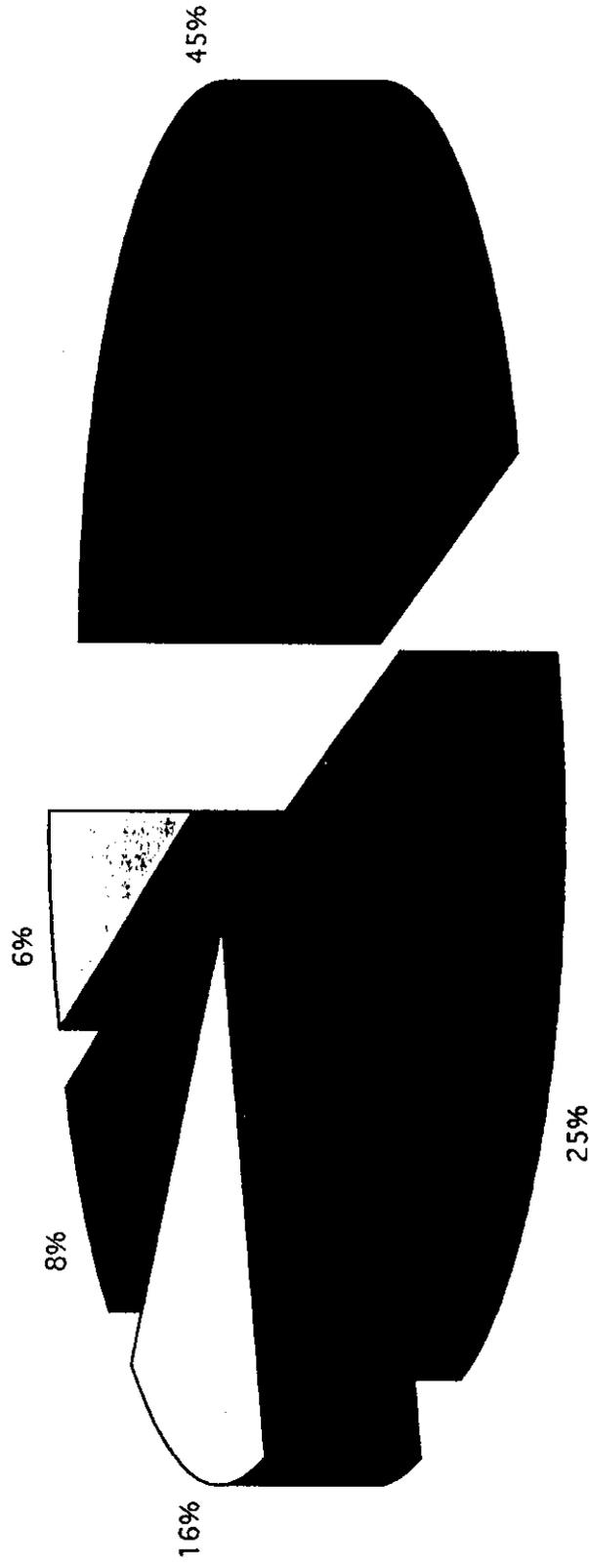
- Baalbek 45 % des entrées
- Byblos 25 %
- Sion 16 %
- Tripoli 8 %
- Tyr 6 %

Les principaux sites ont accueilli en 1998, environ 200.000 visiteurs et ce chiffre devrait se confirmer pour 1999¹.

¹ Les évènements de juin 1999 ont provoqué un fort ralentissement de la croissance du tourisme particulièrement à Baalbek.

UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

POURCENTAGE D'ENTREES DES PRINCIPAUX SITES



■ BAALBEK ■ BYBLOS □ SION ■ TRIPOLI □ TYR

BAALBECK-HERMEL PROJECT

De tous ces sites Baalbek est le plus prestigieux.

D'après la Direction Générale des Antiquités, il est également le seul, qui sans fouilles complémentaires et sans grands investissements, mais en ouvrant la totalité de l'existant au public, puisse accueillir des touristes lambda pour des visites durant entre 1 heure 30 et 4 heures.

Baalbek, site visitable en 4 heures, complété par d'autres sites de la Béqaa ne serait plus une destination à partir de Beyrouth.

Cette analyse avait été faite avant la Guerre par le Ministère du Tourisme qui pensait ouvrir un Resthouse à Baalbek.

Aujourd'hui, l'accent est mis sur Chtaura et Zahlé comme pôle hôtelier de la Béqaa, complémentaire de Beyrouth.

Or, ni Chtaura, ni Zahlé, n'offrent un intérêt majeur pour des touristes étrangers qui viendraient visiter la Béqaa.

Certes, ces deux villes possèdent des hôtels susceptibles² d'accueillir toutes catégories de touristes, mais au plus fort de la demande internationale la demande nationale est plus que suffisante et ces hôtels sont pleins.

D'où l'impératif de loger les touristes étrangers à Beyrouth ...

De surcroît, une halte nocturne à Chtaura et à Zahlé est difficilement justifiable : proximité de Beyrouth et nécessité de reprendre la route le lendemain pour visiter les deux sites majeurs que sont Anjar et Baalbek.

Enfin, l'autoroute à venir ne fera qu'"accentuer" la proximité de Beyrouth et de ses hôtels, et les Tours opérateurs seront de plus en plus enclins à faire les visites départ Beyrouth.

Si la capitale est le pôle hôtelier naturel du développement touristique de la côte, Baalbek est seule en mesure de devenir un second pôle.

2.3 Propositions antérieures pour le développement de Baalbek.

Le consultant a pu compiler divers projets antérieurs pour le développement touristique de Baalbek.

Ils proposent tous un important réaménagement de la Ville et du site.

Bref, ils supposent tous de très importants investissements en provenance du secteur public, d'où la tentation de suggérer un développement du tourisme par la contribution de secteur privé.

² Annexe 2 Tableau des principaux hôtels de Chtaura et de Zahlé.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Les agences de tourisme amèneraient les touristes et les hôtels les logeraient ; puisque les agences de tourisme n'amènent pas de touristes, c'est qu'il n'y a pas suffisamment de chambres d'hôtels.

C'est fausser les lois de l'Offre et de la Demande en matière de Tourisme.

2.4 Analyse de Baalbek, principal site touristique du Liban : situation actuelle.

Cette analyse pourra être jugée sans concession, elle a le malheur de refléter la réalité.

2.4.1 Le Site Archéologique

C'est un des plus beau du monde.

Sa visite ne dure que 1heure 30.

- La billetterie est inesthétique et mal placée au pied du grand escalier.
- Le site est sale.
Les eaux usées des toilettes publiques tombent littéralement au pied ouest du podium du Temple de Jupiter.
Le sol est jonché de mégots et de boîtes de boissons vides.
- Il n'existe aucune signalétique permettant une visite sans guide et les touristes même en groupe ignorent souvent les deux musées existants dans le site.
- La présence permanente de militaires en uniforme sur le site n'est pas sans provoquer un certain malaise chez nombre de touristes. De surcroît, la caserne à l'intérieur de la Citadelle pose des problèmes d'hygiène, les mêmes que posent les installations sanitaires destinées aux visiteurs.

2.4.2 Les abords du Site

Les touristes pour se rendre du parking au site doivent traverser une rue au trafic automobile intense.

Ils longent le Temple de Vénus que l'on ne visite pas et qui est littéralement une décharge publique.

Ils ressortent du Site pour se réfugier dans leurs véhicules sans même prendre le temps de visiter la très belle mosquée omayyade récemment restaurée, ouverte aux fidèles et qui faisait antérieurement partie du site archéologique.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

2.4.3 La Ville

2.4.3.a Visite

Si en sortant le touriste lambda veut s'aventurer dans la ville, il devra, aux abords immédiats du Site, affronter :

- Un trafic automobile intense, dans des rues généralement sans trottoirs ;
- Les débris de toutes sortes qui jonchent les rues de la Ville.

Il constatera que d'admirables maisons ottomanes ainsi que quelques maisons datant du Mandat français sont dans un état proche du délabrement. S'il se dirige à pieds vers le bassin de Neptune au bout du boulevard Ras el-Ain, il longera la rivière, véritable égout à ciel ouvert dans la ville.

2.4.3.b. Hôtels et Restaurants

Le Grand Hôtel Palmyra.

*** B 35 chambres

Prix des chambres \$ 33 à \$ 46 plus service et taxes.

C'est sans doute le plus ancien hôtel du Liban puisqu'il existe depuis 120 ans. Des chambres situées au premier étage, on bénéficie d'une vue splendide sur les Temples de Baalbek.

Hélas, l'hôtel a pâti lourdement de l'arrêt du Tourisme pendant la guerre. Mais comment s'étonner que l'actuel propriétaire ne procède pas à la réhabilitation de cet hôtel mythique, puisqu'il en coûterait au moins \$ 1 million et que l'hôtel, construit sur l'emplacement du théâtre romain est la cible de tous les projets de valorisation de Baalbek par de nouvelles fouilles.

En revanche, l'annexe de l'hôtel Palmyra, ouverte en 1999, comporte 5 chambres de luxe, magnifiquement meublées.

7 chambres supplémentaires sont en projet.

Il est regrettable que l'annexe ne figure pas sur le Guide des Hôtels publié par le Ministère du Tourisme.

Il existe un hébergement très bon marché mais d'uniquement 8 chambres, 4 à l'hôtel Ash-Shams rue Abdel Halim Hajjar et les 4 autres à la Pension Shuman proche du site.

Baalbek compte de nombreux petits restaurants, le Simbad, le Riviera et d'une catégorie légèrement supérieur l'Ajami.

Le King, proche du bassin de Mercure, est susceptible d'accueillir des groupes de touristes. Un deuxième restaurant de spécialités chinoises devrait être ouvert par les propriétaires en 2000.

Le Grand Hôtel Palmyra et son annexe, ont une nombreuse clientèle principalement de touristes et surtout pour le déjeuner.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Le Sun Palace sur la route principale menant à Hermel est un nouveau restaurant avec un joli jardin.
Il peut accueillir jusqu'à 400 convives. En dehors de quelques groupes de touristes, il semble surtout fréquenté par des régionaux.

Il est regrettable qu'aucun de ces 3 restaurants ne figure sur le guide officiel des restaurants, publié par le Ministère du Tourisme.

2.4.3.c Artisanat

Il existe quelques boutiques de souvenirs aux environs du site.
En face du Grand Hôtel Palmyra, la boutique Assyla propose un vaste choix de créations locales de qualité.
Il est possible de visiter l'atelier, dont les produits sont exportés jusqu'aux Etats-Unis.

2.4.3.e Lieux de cultes

Les touristes ignorent généralement que les lieux de cultes, sont ouverts au Public, de préférence en dehors des heures de prières,
Des nombreuses mosquées chiïtes et sunnites, la Grande Mosquée omayyade est la plus intéressante.
Des Eglises de la ville, seule la crypte de l'Eglise Grecque Catholique justifie une visite.

En outre, Baalbek compte 5 banques et 3 Agences de voyages à la disposition des touristes.

2.5 Conclusions

Baalbek, un des sites archéologiques les plus prestigieux du Monde, est le site le plus visité du Liban.

Cependant, pour les pouvoirs publics, voir le Plan, Baalbek n'a pas l'importance que lui mériterait sa seule notoriété.

Baalbek a le potentiel d'être le second pôle hôtelier du Liban, après Beyrouth.

Facteurs négatifs :

- La visite du site ne dure actuellement que 1 heure 20.
- La ville, malgré le sens de l'hospitalité de ses habitants, est rébarbative.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

2. DIAGNOSTIQUE

2.1. Introduction

Baalbek est un des sites archéologiques les plus prestigieux du Monde.
Sa notoriété dépasse celle de presque tous les sites du Moyen-Orient car elle n'est seconde que des merveilles de l'Égypte.
La renaissance du Festival de Baalbek a encore rajouté à l'aura de Baalbek.

Pourtant il apparaît de la lecture du dossier de Communication du Plan de Reconstruction et de Développement Touristiques du Liban, qu'il n'est pas prioritaire dans la stratégie adoptée.

Certes Baalbek est le site archéologique du Liban le plus difficile d'accès.
Plus de deux heures par la route, avec de nombreux contrôles de l'armée libanaise et des forces syriennes.

Pour visiter Baalbek mieux vaut dormir à Beyrouth, puisque la ville ne possède qu'un hôtel *** B d'une quarantaine de chambres et que toute la Béqaa ne comporte guère plus de 300 chambres toutes catégories confondues.

De surcroît, il plane encore sur Baalbek des relents sulfureux, reste des événements qui ont déchiré le Liban pendant près de deux décennies.
En fait, les Libanais sont plus sensibles à cette mauvaise réputation, que les touristes étrangers guère concernés par le passé et par l'histoire contemporaine, et qui viennent visiter la mythique Héliopolis et non la ville de Baalbek.

Baalbek fait donc partie de tours.

À partir de Beyrouth, les voyages organisés passent par Anjar ou par les Cèdres.
Baalbek est également "complémentaire" des circuits au départ de Syrie qui s'y arrêtent lorsqu'ils vont à Palmyre au départ de Damas et vice-versa.

Pourtant, de tous les grands sites du Liban, Baalbek est le plus visité.

Mais paradoxalement, pour un touriste lambda, la visite de Baalbek se résume à une heure 30, une boisson gazeuse et quelques cartes postales achetées à la sortie du site.
Car, on ne dort pas à Baalbek et surtout on n'entre pas dans la ville.

2.2 Baalbek au travers du Plan de reconstruction et de Développement Touristiques du Liban.

Parmi les principes fondamentaux à respecter pour la définition de la stratégie, le Plan, souligne la nécessité de rééquilibrer les activités économiques en dehors de la capitale et l'importance du rôle du Tourisme à cet effet.
Le Plan analyse parfaitement les moyens de maximiser la valeur ajoutée de l'activité touristique et se base principalement sur la Conservation et la Valorisation des sites archéologiques de qualité.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Pourtant Baalbek n'est considéré que comme un site archéologique parmi d'autres et non comme le second pôle touristique naturel qu'il devrait être après Beyrouth.

Aujourd'hui Beyrouth est le seul pôle hôtelier de qualité du Liban.

Tous les sites majeurs peuvent être visités à partir de Beyrouth, Tyr comme Tripoli sont à moins de 90 km et tous les sites majeurs peuvent être visité en moins de deux heures.

Certes il serait possible moyennant de très importants investissements d'augmenter le temps consacré par le tourisme lambda à la visite des sites côtiers (par opposition à Baalbek, site intérieur).

L'analyse du Tableau suivant *Pourcentage d'entrée des principaux sites* est extrêmement parlante.

- Baalbek 45 % des entrées
- Byblos 25 %
- Sion 16 %
- Tripoli 8 %
- Tyr 6 %

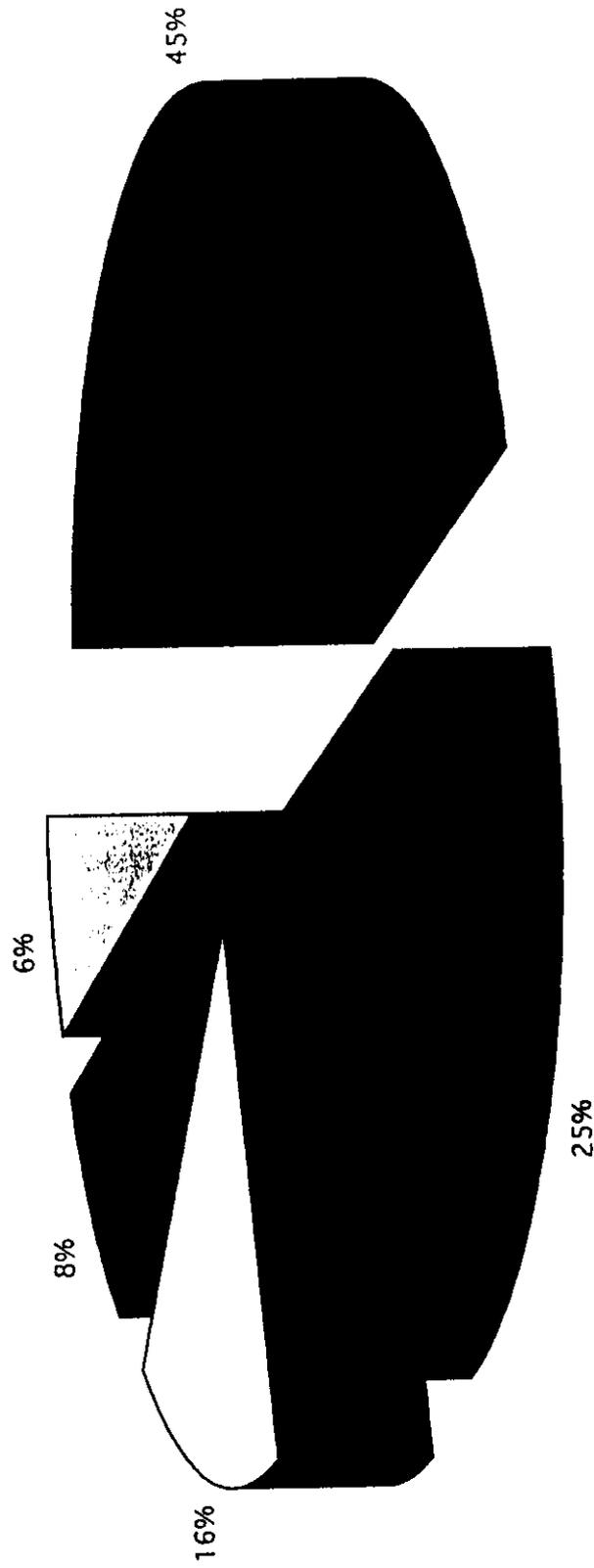
Les principaux sites ont accueilli en 1998, environ 200.000 visiteurs et ce chiffre devrait se confirmer pour 1999¹.

¹ Les événements de juin 1999 ont provoqué un fort ralentissement de la croissance du tourisme particulièrement à Baalbek.

UNOPS/ILO

BAALBECK-HERMEL PROJECT

POURCENTAGE D'ENTREES DES PRINCIPAUX SITES



■ BAALBEK ■ BYBLOS □ SION ■ TRIPOLI □ TYR

BAALBECK-HERMEL PROJECT

De tous ces sites Baalbek est le plus prestigieux.

D'après la Direction Générale des Antiquités, il est également le seul, qui sans fouilles complémentaires et sans grands investissements, mais en ouvrant la totalité de l'existant au public, puisse accueillir des touristes lambda pour des visites durant entre 1 heure 30 et 4 heures.

Baalbek, site visitable en 4 heures, complété par d'autres sites de la Béqaa ne serait plus une destination à partir de Beyrouth.

Cette analyse avait été faite avant la Guerre par le Ministère du Tourisme qui pensait ouvrir un Resthouse à Baalbek.

Aujourd'hui, l'accent est mis sur Chtaura et Zahlé comme pôle hôtelier de la Béqaa, complémentaire de Beyrouth.

Or, ni Chtaura, ni Zahlé, n'offrent un intérêt majeur pour des touristes étrangers qui viendraient visiter la Béqaa.

Certes, ces deux villes possèdent des hôtels susceptibles² d'accueillir toutes catégories de touristes, mais au plus fort de la demande internationale la demande nationale est plus que suffisante et ces hôtels sont pleins.

D'où l'impératif de loger les touristes étrangers à Beyrouth ...

De surcroît, une halte nocturne à Chtaura et à Zahlé est difficilement justifiable : proximité de Beyrouth et nécessité de reprendre la route le lendemain pour visiter les deux sites majeurs que sont Anjar et Baalbek.

Enfin, l'autoroute à venir ne fera qu'"accentuer" la proximité de Beyrouth et de ses hôtels, et les Tours opérateurs seront de plus en plus enclins à faire les visites départ Beyrouth.

Si la capitale est le pôle hôtelier naturel du développement touristique de la côte, Baalbek est seule en mesure de devenir un second pôle.

2.3 Propositions antérieures pour le développement de Baalbek.

Le consultant a pu consulter divers projets antérieurs pour le développement touristique de Baalbek.

Ils proposent tous un important réaménagement de la Ville et du site.

Bref, ils supposent tous de très importants investissements en provenance du secteur public, d'où la tentation de suggérer un développement du tourisme par la contribution de secteur privé.

² Annexe 2 Tableau des principaux hôtels de Chtaura et de Zahlé.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Les agences de tourisme amèneraient les touristes et les hôtels les logeraient ;
puisque les agences de tourisme n'amènent pas de touristes, c'est qu'il n'y a pas
suffisamment de chambres d'hôtels.

C'est fausser les lois de l'Offre et de la Demande en matière de Tourisme.

2.4 Analyse de Baalbek, principal site touristique du Liban : situation actuelle.

Cette analyse pourra être jugée sans concession, elle a le malheur de refléter la réalité.

2.4.1 Le Site Archéologique

C'est un des plus beau du monde.

Sa visite ne dure que 1heure 30.

- La billetterie est inesthétique et mal placée au pied du grand escalier.
- Le site est sale.
Les eaux usées des toilettes publiques tombent littéralement au pied ouest du podium du Temple de Jupiter.
Le sol est jonché de mégots et de boîtes de boissons vides.
- Il n'existe aucune signalétique permettant une visite sans guide et les touristes même en groupe ignorent souvent les deux musées existants dans le site.
- La présence permanente de militaires en uniforme sur le site n'est pas sans provoquer un certain malaise chez nombre de touristes. De surcroît, la caserne à l'intérieur de la Citadelle pose des problèmes d'hygiène, les mêmes que posent les installations sanitaires destinées aux visiteurs.

2.4.2 Les abords du Site

Les touristes pour se rendre du parking au site doivent traverser une rue au trafic automobile intense.

Ils longent le Temple de Vénus que l'on ne visite pas et qui est littéralement une décharge publique.

Ils ressortent du Site pour se réfugier dans leurs véhicules sans même prendre le temps de visiter la très belle mosquée omayyade récemment restaurée, ouverte aux fidèles et qui faisait antérieurement partie du site archéologique.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

2.4.3 La Ville

2.4.3.a Visite

Si en sortant le touriste lambda veut s'aventurer dans la ville, il devra, aux abords immédiats du Site, affronter :

- Un trafic automobile intense, dans des rues généralement sans trottoirs ;
- Les détritrus de toutes sortes qui jonchent les rues de la Ville.

Il constatera que d'admirables maisons ottomanes ainsi que quelques maisons datant du Mandat français sont dans un état proche du délabrement. S'il se dirige à pieds vers le bassin de Neptune au bout du boulevard Ras el-Ain, il longera la rivière, véritable égout à ciel ouvert dans la ville.

2.4.3.b. Hôtels et Restaurants

Le Grand Hôtel Palmyra.

*** B 35 chambres

Prix des chambres \$ 33 à \$ 46 plus service et taxes.

C'est sans doute le plus ancien hôtel du Liban puisqu'il existe depuis 120 ans.

Des chambres situées au premier étage, on bénéficie d'une vue splendide sur les Temples de Baalbek.

Hélas, l'hôtel a pâti lourdement de l'arrêt du Tourisme pendant la guerre. Mais comment s'étonner que l'actuel propriétaire ne procède pas à la réhabilitation de cet hôtel mythique, puisqu'il en coûterait au moins \$ 1 million et que l'hôtel, construit sur l'emplacement du théâtre romain est la cible de tous les projets de valorisation de Baalbek par de nouvelles fouilles.

En revanche, l'annexe de l'hôtel Palmyra, ouverte en 1999, comporte 5 chambres de luxe, magnifiquement meublées.

7 chambres supplémentaires sont en projet.

Il est regrettable que l'annexe ne figure pas sur le Guide des Hôtels publié par le Ministère du Tourisme.

Il existe un hébergement très bon marché mais d'uniquement 8 chambres, 4 à l'hôtel Ash-Shams rue Abdel Halim Hajjar et les 4 autres à la Pension Shuman proche du site.

Baalbek compte de nombreux petits restaurants, le Simbad, le Riviera et d'une catégorie légèrement supérieur l'Ajami.

Le King, proche du bassin de Mercure, est susceptible d'accueillir des groupes de touristes. Un deuxième restaurant de spécialités chinoises devrait être ouvert par les propriétaires en 2000.

Le Grand Hôtel Palmyra et son annexe, ont une nombreuse clientèle principalement de touristes et surtout pour le déjeuner.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Le **Sun Palace** sur la route principale menant à Hermel est un nouveau restaurant avec un joli jardin.

Il peut accueillir jusqu'à 400 convives. En dehors de quelques groupes de touristes, il semble surtout fréquenté par des régionaux.

Il est regrettable qu'aucun de ces 3 restaurants ne figure sur le guide officiel des restaurants, publié par le Ministère du Tourisme.

2.4.3.c Artisanat

Il existe quelques boutiques de souvenirs aux environs du site.

En face du Grand Hôtel Palmyra, la boutique **Assyla** propose un vaste choix de créations locales de qualité.

Il est possible de visiter l'atelier, dont les produits sont exportés jusqu'aux Etats-Unis.

2.4.3.e Lieux de cultes

Les touristes ignorent généralement que les lieux de cultes, sont ouverts au Public, de préférence en dehors des heures de prières,

Des nombreuses mosquées chiites et sunnites, la Grande Mosquée omayyade est la plus intéressante.

Des Eglises de la ville, seule la crypte de l'Eglise Grecque Catholique justifie une visite.

En outre, Baalbek compte 5 banques et 3 Agences de voyages à la disposition des touristes.

2.5 Conclusions

Baalbek, un des sites archéologiques les plus prestigieux du Monde, est le site le plus visité du Liban.

Cependant, pour les pouvoirs publics, voir le Plan, **Baalbek n'a pas l'importance que lui mériterait sa seule notoriété.**

Baalbek a le potentiel d'être le second pôle hôtelier du Liban, après Beyrouth.

Facteurs négatifs :

- **La visite du site ne dure actuellement que 1 heure 20.**
- **La ville, malgré le sens de l'hospitalité de ses habitants, est rébarbative.**

BAALBECK-HERMEL PROJECT

3. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Se donner pour objectif de développer le tourisme, c'est exploiter celui-ci comme un secteur économique générateur de retombées économiques directes et indirectes et donc d'emplois.

Développer les retombées économiques du tourisme, c'est d'un point de vue économique, viser à un développement de recettes en provenance des touristes. À cet effet, on doit agir de manière concomitante sur les paramètres suivants :

- Nombre de touristes
- Durée du séjour
- Dépenses par touriste et par jour.

Par le *Plan*, le Liban s'est donné comme objectif d'attirer des clientèles susceptibles d'effectuer des séjours longs ainsi que des clientèles à fort niveau de dépenses quotidiennes.

3.1 L'Offre

Baalbek reçoit aujourd'hui quelque 100.000 visiteurs, pour une durée inférieure à 2 heures et l'impact économique, sur la ville et la région, est pratiquement nul.

Il faut donc réfléchir à quels touristes peuvent être attirés par Baalbek, comment augmenter leur nombre, la durée de leur séjour et leurs dépenses.

On peut dire qu'il existe pour Baalbek trois sources de tourisme :

- La demande interne
- Les touristes déjà au Liban et pour qui Baalbek est un complément
- Des touristes venant spécialement au Liban pour Baalbek

Le *Plan* dresse une liste de type de Tourisme et Produits, Multi-produits et Thématissations que le Liban est effectivement ou potentiellement en mesure d'offrir. Il n'a été retenu dans la réflexion suivante que ce qui peut ou pourrait s'appliquer à la région Baalbek-Hermel.

Tourisme de Loisirs et d'agrément

- Séjours de Sports d'hiver et Ski
- Enormes investissements
Eventuellement à très long terme¹
Forte concurrence

¹ Baalbek-Hermel base de sports d'hiver semble cependant séduire quelques interlocuteurs au demeurant fort sérieux.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

<ul style="list-style-type: none"> • Séjour de Montagne en été 	Faibles investissements Réalisable à moyen terme Forte concurrence
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme de Découverte Circuits 	Eventuellement complémentaire à des produits existants
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme de Distraction² 	Non
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme Culturel 	Peu d'Investissement Immédiatement Pas de concurrence
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme Religieux 	Sans doute à partir de l'an 2000
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme de Jeunes 	Peu d'investissements Court terme Forte concurrence
<ul style="list-style-type: none"> • Séjour à Thèmes 	Festival de Baalbek
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme de la Gastronomie et des Arts de la Table 	Vin de la Béqaa
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme Sportif 	Produit complémentaire Long terme
Tourisme d'affaires	
<ul style="list-style-type: none"> • Déplacement individuel 	Besoin hôtelier
<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme d'Affaires Organisé³ 	Importants investissements Long terme Forte concurrence
<ul style="list-style-type: none"> • Voyages de stimulation 	Baalbek est un complément à partir de Beyrouth
Tourisme de Santé	
Tourisme d'Education et de Formation	
	Non Eventuellement séjours linguistiques Peu d'investissement, court terme

Ceci ne semble que confirmer une évidence Baalbek est, et presque exclusivement, une destination de Tourisme culturel.
 C'est même au Liban une destination incontournable.

3.2 Segmentation du tourisme ayant pour destination Baalbek.

Le Tableau suivant permet d'évaluer le niveau de dépenses et la durée de séjour par forme de tourisme.

² Vie nocturne, Casino

³ Congrès, conférences etc...

N I V E A U D E D P E N S E S P A R N U I T E E

* Tourisme Culturel Individuel

* Tourisme Culturel Petit Groupe

* Tourisme de Groupe

* Affaires International Excursionnisme

* Affaires niveau régional

* Excursionnisme

1/2 JOURNEE

1 NUIT

2 NUITS

1 SEMAINE

1 MOIS

DUREE DU SEJOUR

BAALBECK-HERMEL PROJECT

3.2.1 Tourisme culturel individuel

C'est la forme de tourisme écomiquement la plus intéressante.

Il s'agit, généralement de touristes à niveau de dépenses élevées, n'hésitant pas à descendre dans des hôtels de Luxe. Ils peuvent séjourner plus d'une nuit, pour autant que le site visité soit exceptionnel. Ils prennent leurs repas tant à l'hôtel que dans des restaurants extérieurs.

Ils voyagent en voiture individuel, par couple ou en famille.

Aujourd'hui, la quasi-totalité de ces touristes visitent Baalbek sans y séjourner.

La raison principale est que la Citadelle se visite en moins de deux heures et les autres sites de la région Baalbek-Hermel n'offrent pas un temps de visite suffisant pour motiver un séjour à Baalbek.

Soit ils rentrent à Beyrouth soit encore Baalbek n'est qu'une étape dans un circuit comprenant les sites syriens.

Ils sont principalement américains ou européens.

On peut assimiler à cette catégorie des Libanais de l'étranger venant redécouvrir (ou découvrir pour les enfants) leur pays.

Ils sont demandeur d'un artisanat de qualité, aux points de vente insuffisamment développés à ce jour à Baalbek.

3.2.2 Tourisme culturel de petits groupes

Il s'agit de touristes voyageant dans de petits autocars, effectuant généralement un circuit. D'où un temps de séjour généralement plus court que les touristes voyageant individuellement.

Le règlement du séjour étant effectué auprès d'un voyageur opérateur spécialisé dans leur pays d'origine, le niveau de dépenses est moindre que pour le premier segment.

Ils prennent généralement leurs repas à l'hôtel ou dans des restaurants susceptibles d'accueillir les groupes.

Ils voyagent généralement par couple, entre amis ou par catégories sociaux professionnels (enseignants, retraités etc...)

Ils sont également demandeurs d'artisanat de qualité.

3.2.3 Tourisme de Groupe

C'est le tourisme d'autocar d'une quarantaine de passagers.

Sa provenance géographique est beaucoup plus vaste que celle des deux premiers groupes.

On peut sans connotation péjorative estimer que cette forme de tourisme est plus de découverte que culturelle.

Elle passe moins de temps à la visite des sites mais est susceptible de passer une nuit pour autant que les professionnels ayant organisés le voyage jugent que ce soit une étape.

Ils sont plus demandeurs de souvenirs que d'articles d'artisanat de qualité

3.2.4 Tourisme d'affaires international - Excursion

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Le but est ici de voir le site.

Cette forme de tourisme peut être individuelle ou de groupes.

Dans le cas de Baalbek, il est le complément d'une journée à un voyage à Beyrouth.

Le déjeuner est le repas le plus fréquent, il est pris dans un restaurant de qualité:

Eventuellement les produits d'artisanat sont recherchés.

Il existe également des voyageurs d'affaires internationaux susceptibles de se rendre à Baalbek strictement pour affaires.

Ils ne sont aujourd'hui qu'en très faible nombre et il est plus simple de les assimiler au tourisme d'affaires niveau régional.

3.2.5 Excursionisme

Individuel ou de groupe en autocar, il a de faibles retombés économiques.

Il a même dans certains sites un impact négatif⁴.

C'est typiquement la forme de tourisme que connaît aujourd'hui Baalbek qui peut se résumer à une visite du site sans contact aucun avec la ville,

C'est également trop souvent le cas du Tourisme festivalier ...

Lorsque de groupe, les repas sont pris dans des restaurants offrant aux tours opérateurs les meilleures conditions.

L'achat de petits souvenirs est rare car multipliable par le nombre d'excursions.

3.2.6 Affaires niveau régional

Il s'agit généralement de voyageurs susceptibles de passer une nuit dans la ville la plus importante de la région pour autant qu'il y ait un réceptif hôtelier convenable.

3.2.7 Tourisme religieux

L'analyse de ce segment sera développée ultérieurement.

Il concerne un pèlerinage Chiïte sur la Tombe de Khoula, descendante du Prophète.

3.2.8 Séjours linguistiques

Baalbek-Hermel comme toutes les autres régions du Liban pourrait organiser des séjours linguistiques s'adressant plus spécifiquement aux jeunes libanais de l'extérieur, désireux d'améliorer leurs connaissances de l'Arabe.

3.2.9 Tourisme jeune

⁴ A Venise le coût d'un touriste excursionniste est supérieur à sa retombée économique pour la ville.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Cette forme de tourisme a existé avant la guerre au Liban. Elle répond à une volonté des jeunes eux-même de découvrir d'autres horizons. Mais en ce domaine, la demande a fortement évolué et les standards requis nécessitent d'assez importants investissements pour des retombées économiques somme toute assez faibles.

3.3 RECOMMANDATION

Il faut faire faire de Baalbek, le haut lieu du Tourisme culturel du Liban

La partie diagnostique de l'étude a mis en évidence que :

- Baalbek est le premier site culturel du Liban
- La quasi-totalité des Touristes y passe moins de deux heures.

Il est donc important de mettre en place de meilleurs produits et plus de produits dans la région Baalbek-Hermel pour augmenter le nombre de touristes, la durée de leur séjour et leurs dépenses par jour.

Augmenter le temps de visite du site, développer d'autres sites dans la Région, aura pour effet de provoquer une demande hôtelière importante justifiant l'investissement dans un ou plusieurs hôtels.

En revanche, investir dans des hôtels, alors que le temps de visite est si dérisoirement court, aboutirait à de véritables catastrophes économiques.

Augmenter le temps de séjour à une ou deux nuits s'est donc créer ce deuxième pôle touristique dont le Liban a besoin.

Avec ce deuxième pôle touristique, le Liban sera une destination à part entière avec une durée moyenne de séjour supérieure à 6 jours. Certes, les séjours combinés avec la Syrie et la Jordanie seront toujours demandés mais l'impact Liban augmentera considérablement.

Résumé de la RECOMMANDATION

- 1- Développer ce que le Tourisme culturel recherche
- 2- Puis répondre à la demande hôtelière qui se créera naturellement.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

4. DEVELOPPER L'OFFRE TOURISTIQUE

Valoriser au maximum les sites de la région Baalbek-Hermel, et avec un minimum d'investissement, est une priorité à court terme.

4.1 Les intervenants

Le *Plan* dans son dossier 9, Organisation institutionnelle, Analyse fonctionnelle et Renforcement de l'administration, prévoyait une réorganisation profonde du fonctionnement du Ministère du Tourisme et notamment le retour de la Direction Générale des Antiquités dans son giron à l'instar de plusieurs pays comme la Syrie et la Jordanie.

La Direction Générale des Antiquités dépend toujours du Ministère de la Culture.

Toute action concernant la région Baalbek-Hermel devra passer par un schéma décisionnel complexe impliquant :

- Le CDR
- Le Ministère du Tourisme
- La Direction Générale des Antiquités
- La Direction Générale de la Planification Urbaine (DGU) du Ministère des Travaux Publics
- La Municipalité de Baalbek, ainsi que les autres municipalités concernées.

La décision première semble revenir au Ministère du Tourisme, cependant la clef réside à la Direction Générale des Antiquités, qui a seule autorité pour ouvrir une plus grande partie des sites, ou encore des sites interdits au public. Ce n'est qu'après qu'interviendra le Ministère du Tourisme et en tant qu'opérateur des sites.

Le CDR, la DGU et les Municipalités seront concernés par les implications sur l'Urbanisme et la Voirie.

D'autre part, l'UNESCO doit être un intervenant privilégié dans toute planification et dans toute mise en œuvre :

Baalbek, tout comme Byblos et Tyr, est un des sites classés patrimoine mondial de l'Humanité.

Mais qui va assurer le financement et qui va mettre en œuvre les recommandations ?

La Banque pour la Reconstruction et le Développement, a proposé un plan de préservation de l'héritage Culturel et du développement touristique, chiffré à \$ 50 millions. Mais il comprend la totalité des sites du Liban et ne réserve à Baalbek qu'une attention limitée très inférieure à son potentiel donc à ses besoins en investissements.

D'où le soucis du consultant de proposer des actions supposant peu d'investissements et pouvant être mise en place rapidement.

UNOPS / ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

SITES ARCHEOLOGIQUES ET TOURISTIQUES
DE LA REGION BAALBEK-HERMEL



BAALBECK-HERMEL PROJECT

4.2. Optimiser les sites existants de la région Baalbek-Hermel

4.2.1 Les principaux sites

4.2.1.a Baalbek

Carrière romaine,

Hajar al-Hibla est aujourd'hui le départ obligatoire d'une visite des Temples de Baalbek.

La Grosse Pierre justifie un temps de visite de 15 minutes.

Temples de Jupiter et de Bacchus

Ils se visitent donc en moins de deux heures,

Si le petit musée de la tour Mamelouke a les faveurs du public, il n'en est pas de même pour le musée aménagé dans les galeries du soubassement du temple de Jupiter.

Il contient peu de pièces archéologiques et en cela il est visitable en quelque 15 minutes, en revanche il comprend une grande quantité de textes et dessins d'architectures.

La lecture totale des textes soit en allemand, soit en anglais, soit en arabe soit encore en français prend plus de 2 heures à un lecteur chevronné d'histoire et d'archéologie.

La Promenade autour de la Citadelle

qui dans le temps était accessible au public pourrait être réouverte immédiatement pour autant qu'elle soit débarrassée des trop nombreuses ordures qui l'encombrent.

Temps de visite 45 minutes.

Temples de Vénus et des Musées

Ils seraient immédiatement visitables pour autant qu'ils fussent nettoyés.

Temps de visite 30 minutes

Bouleutérion, marché et thermes

Ils seraient immédiatement visitables pour autant qu'ils fussent nettoyés.

Temps de visite 30 minutes

Soit pour une grande visite du site de Baalbek un minimum d'environ trois heures.

La Grande Mosquée omayyade

Elle faisait partie intégrale du site, mais n'était pas classée par l'UNESCO, avant sa restauration et sa réouverture aux fidèles.

Temps de visite 20 minutes

Porte Nord et enceinte Romaine

Elles font partie du périmètre du camp de réfugiés des baraques Gouraud.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Non visitables sans un aménagement coûteux, elles forment un point touristique de première importance d'autant que le *Mausolée mamelouk, Qoubbat al-Saadine*, actuellement fermé au public, est de l'autre côté de la rue.
Temps de visite 20 minutes

Bassin et Temple de Neptune et Mosquée mamelouk de Ras al-Ayn
Non aménagés, ils peuvent être visités
Temps de visite 15 minutes

Temple de Mercure et Qoubbat al-Amjad
Aménageables sans trop important investissement.
Temps de visite 1 heure

Une grande visite des sites de Baalbek nécessiterait sans les temps de déplacements, au minimum 6 heures.
Tous les sites doivent être impérativement débarrassés des ordures qui les jonchent.
Mais ils sont pratiquement tous ouvrables au Public immédiatement, pour autant qu'ils soient correctement signalisés.

4.2.1.b Sites au Sud de Baalbek

Les sites du Sud sont généralement visités en tant qu'étape de Beyrouth à Baalbek.

Anjar

Le grand site omeyyade du Liban, la visite de la mosquée de Baalbek récemment restaurée devient complémentaire.
Temps de visite minimum 1 heure
26 km de Baalbek

Domaine viticole de Ksara

1 heure de visite
33 km de Baalbek

Niha

24 km de Baalbek
Les deux temples ont fait l'objet d'important travaux de mise en valeur dont l'éclairage.
De surcroît, la route vers les ruines de Hosn Niha vient d'être goudronnée.
1 heure minimum

Temnine al Fawqa et Qsarnaba

Respectivement 20 et 21 km de Baalbek

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Ces deux temples, aménageables à la visite par le Public avec un minimum d'investissement, forment avec Niha, trois haltes en allant vers Baalbek.
Temps de visite de chacun 30 minutes

La visite des sites du Sud avec une halte gastronomique à Zahlé ou à Ras-Anjar occupe pratiquement toute une journée.
Complémentaire de la visite de Baalbek, elle crée une demande hôtelière.

4.2.1.c Sites au Nord de Baalbek

Fakehe

34 km de Baalbek

Haut lieu du tissage des Tapis, les ateliers sont visitables par les touristes.

1 heure

Ras Baalbek

38 km de Baalbek

Notre Dame de Ras-Baalbek et son petit musée forment une halte pittoresque.

Le village compte 3 ateliers de luthiers.

Soit de 45 minutes à 1 heure 30 de visite.

Pyramide de Hermel

52 km de Baalbek.

Ce monument de 27 mètres de haut perché sur une colline est visible à des kilomètres à la ronde.

Le site est très mal aménagé et son accès, par une route non carrossable, difficile.

15 minutes de visite est aujourd'hui un maximum.

Deir Mar Maroun

48 km de Baalbek

Cet ensemble de grottes taillées dans le roc, ayant servi de couvent aux disciples de Saint-Maron, surplombant les sources de L'Oronte - Ain ez-Zarqua, est un superbe site touristique avec un très grand potentiel.

Les quelques minutes consacrées à sa visite pourraient être étendues à environ 2 heures après aménagement.

Les très divers sites du Nord peuvent présenter à eux seuls pratiquement une journée d'excursion à partir de Baalbek.

Dirdara, les cascades de l'Oronte, est une très agréable halte. Avec ses petits restaurants sur la rivière, elle peut être le pendant gastronomique Nord de Zahlé.

4.2.1.d Sites complémentaires à un séjour à Baalbek.

Bar Elias est un élevage de chevaux arabes, proche d'Anjar.
Il peut être visité sur demande.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Zahlé est une incontournable étape gastronomique surtout pour les Libanais. C'est un bourg achalandé, qui abrite entre autres la branche de la Béqaa de l'Office du Tourisme :

L'Office est installé au dernier étage des d'un des grands immeubles de la ville, et n'est pas sur l'artère principale de la Ville, ce qui le rend très difficile à trouver pour les touristes.

Furzol.

Cet ensemble de Ruines romaines et Paléochrétiennes se visite à partir de Zahlé.

Il nécessite une quinzaine de minutes de marche pour l'atteindre.

Hadeth

Ruines romaines à 20 km de Zahlé

Quobbat Douris

Petite sépulture datant du XIIIe siècle, à l'entrée de Baalbek

Gare de Baalbek

Voir ci-dessous 4.3.1 Baalbek, ville d'accueil du Tourisme

Iaat

Colonne romaine à quelques kilomètres de Baalbek, un arrêt sur le circuit du Nord.

Nahlé

Vestiges romains et nécropoles au Nord Est de Baalbek

Braissé et Sharbine

A partir d'Hermel

Ruines d'un temple romain et à 3 km les stèles de Nabuchodonosor

La **Béqaa Ouest** offre des sites très intéressants pour les touristes et qui devraient être plus accessibles dans un proche avenir. Elle ne fait pas partie directement du projet de mise en valeur de la région Baalbek-Hermel.

4.2.2 Priorités

La région de Baalbek-Hermel offre un énorme potentiel au tourisme culturel. Arriver à ce que les touristes, pour la découvrir, fassent de Baalbek, le centre de leur circuit revient à faire de Baalbek leur centre d'hébergement.

Le circuit idéal est de deux à trois jours.

Il n'est pas pensable qu'il en soit ainsi aujourd'hui sans de très importants investissements.

Certes, ces investissements sont justifiables dans l'absolu, mais ils ne correspondent pas actuellement aux priorités économiques et politiques du gouvernement libanais.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

A court terme, les efforts devront porter sur l'existant aux fins de prolonger le temps de séjour à Baalbek.

Pour cela, il faut agir :

- Sur la mise en valeur du patrimoine culturel
- Sur l'aménagement et l'environnement

4.2.2.a La mise en valeur du patrimoine culturel

La Direction des Antiquités est seule à même d'ouvrir un grand site de Baalbek Héliopolis.

Mais il faut aussi s'appuyer sur des sites secondaires ouverts ou à ouvrir facilement.

Le CDR a indiqué qu'il existe des possibilités financières en provenance de l'Union Européenne pour aider des petites municipalités à développer leurs sites, créant ainsi une activité économique et de l'emploi.

Le ministère du Tourisme doit être le vecteur du Nettoyage des sites pour les rendre immédiatement plus accueillant au public.

Mais le touriste aussi est source de pollution.

Des corbeilles à papier et à déchets doivent être mises en place aux endroits stratégiques.

Le problème des toilettes publiques (et de leur propreté) ne doit pas être négligé.

Des aides internationales principalement d'O.N.G. doivent être canalisées dans cette direction.

Le ministère du Tourisme doit mettre en place des billetteries modernes permettant de différencier les entrées des Libanais et celles des Etrangers, des voyageurs de groupes et des voyageurs individuels, des enfants et des adultes. Une simple différenciation de couleurs des billets de chaque classe est déjà une démarche adéquate.

Il existe, depuis 1994, au ministère du Tourisme un service de statistiques.

Lui fournir des données précises permettra de créer des priorités objectives dans la mise en valeur des différents sites.

Les services du ministère doivent mettre en place une signalétique de base qui n'a aucunement pour effet de se substituer aux guides professionnels.

4.2.2.b Aménagement et environnement

Pour que les touristes aillent au-delà d'une simple visite des sites archéologiques mais aussi vers les villages et les villes, pour que ceux-ci bénéficient de l'apport économique du Tourisme, il est des actions simples à entreprendre immédiatement et il est des actions à commencer dès aujourd'hui.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Il ne s'agit pas encore d'agir sur l'urbanisme ou sur les transports mais de créer les conditions nécessaires pour améliorer tant les visites que la perception des lieux par les touristes.

Il faut indiquer les sites pour que les touristes puissent s'y rendre simplement sans "chercher".

Autour des sites, il faut construire des parkings et si possible des parkings municipaux gardés, créateurs de sécurité et également d'emplois.

Il faut soit attirer des petits commerçants pour vendre à l'entrée des sites, cartes postales, guides, boissons et petits souvenirs, soit les vendre temporairement dans les billetteries.

Baalbek et Anjar possèdent ces structures, mais les autres sites de la région doivent offrir cette convivialité partie intégrale de l'accueil touristique.

Il faut que les abords des sites soient aussi propres que les sites.

Il faut respecter l'environnement en interdisant les constructions sans permis et en démolissant celles qui défigurent les sites.

Des actions simples sur la circulation (rues à sens unique, interdictions strictes de stationnement etc...) permettront aux touristes ces visites piétonnes des villes et villages, qui conduisent vers les restaurants, les souks et les boutiques.

4.2.3 Aménagement des sites à court terme

Il s'agit des sites retenus pour une action à court terme susceptible de "retenir" les Touristes et de provoquer une demande hôtelière.

4.2.3.a Baalbek

Voir plan de la Ville et Modifications (suggérées)

LE GRAND SITE

Il a été évoqué 4.2.1 une stratégie à très court terme qui permettrait d'élaborer des visites de la Citadelle d'une durée de une à quatre heures.
Ces visites comprendraient :

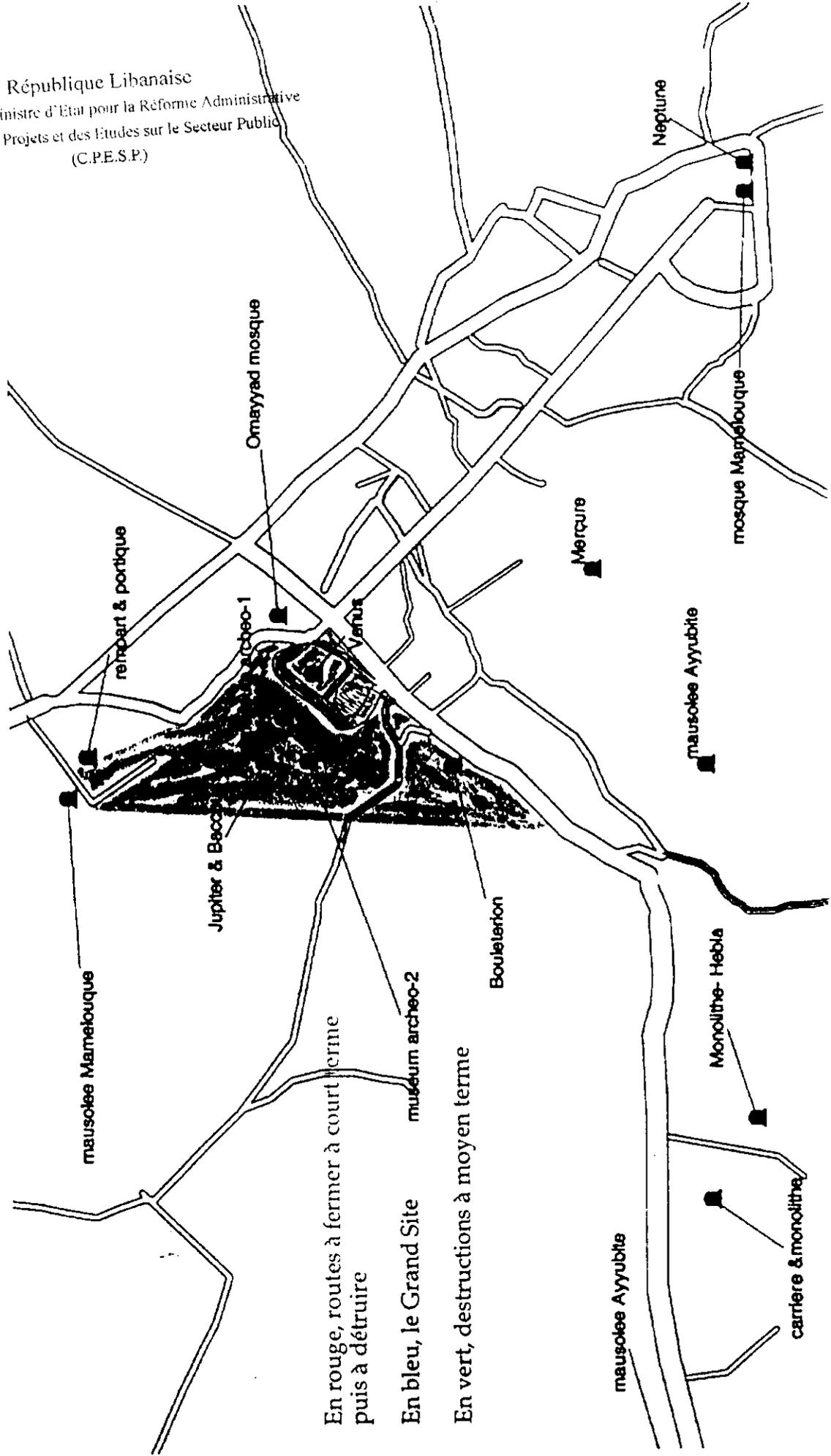
- Le Temple de Jupiter et de Bacchus, ouverts actuellement ;
- Le Temple de Vénus et le Temple des Muses ;
- Le secteur appelé Boustan al-Khan comprenant entre autres un magnifique portique de 12 colonnes.

**UNOPS / ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

SITES ARCHEOLOGIQUES DE BAALBEK

SUGGESTION DE MODIFICATIONS

République Libanaise
Bureau du Ministre d'Etat pour la Réforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public
(C.P.E.S.P.)



BAALBECK-HERMEL PROJECT

Mais ses trois secteurs sont délimités par des routes, qu'il est impératif de fermer au trafic automobile, puis à moyen terme de détruire pour rendre une unité géographique au Grand Site.

La décision de fermeture des routes dépend de la Municipalité, le coût de la destruction est à la charge du Ministère du Tourisme.

Il faut ouvrir au public l'esplanade semi-circulaire aux pieds des marchés du Propylée ainsi que les jardins entourant la Qalaa pour permettre une promenade autour des Temples.

Le Temple de Vénus et le Temple des Muses sont également visitables en l'état, c'est-à-dire après les avoir débarrassés de toutes les immondices qui les jonchent.

Entre la Qalaa et Boustan al-Khan, un vaste espace de vestiges enserré par deux routes à fermer puis à détruire, sert d'entrepôts à des sarcophages qui trop souvent sont utilisés comme abreuvoir pour les chèvres. Les sarcophages pourraient être exposés (par la Direction Générale des Antiquités) de part et d'autre d'un chemin entre la Qalaa et Boustan al-Khan.

Une caserne ottomane, quasiment en ruine, sert d'habitations à des gardiens. Il est suggéré que dans un second temps, elle soit réhabilitée : entrée du site, elle fera fonction de billetterie, de librairie et de cafétéria (avec toilettes).

Le secteur de Boustan al-Khan fut surtout fouillé à partir de la fin des années 1960. Y sont visibles, et visitables sans grands aménagements, le portique aux 12 colonnes mais aussi le Bouleutériorion (hôtel de ville), des vestiges de villas et d'une rue à colonne, ainsi que des thermes et un caravansérail de l'époque islamique.

Rappelons encore que l'ouverture du Grand Site de Baalbek Héliopolis dépend de la décision de la Direction Générale des Antiquités, qu'elle est réalisable avec peu de moyens financiers et que seule elle peut apporter à Baalbek le temps de visite qui suscitera une véritable demande hôtelière.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

LA GRANDE MOSQUEE OMAYYADE

Totalement restaurée et réouverte aux fidèles, elle ne fait plus de facto partie du site archéologique de Baalbek.

Certains projets visant à la rattacher au site en supprimant la route qui la sépare de la Qaala sont obsolètes.

De même la petite mosquée, construite par le sultan mamelouk Baibers, est pratiquement restaurée à ce jour, également par la Fondation Hariri.

Bientôt réouverte aux fidèles, elle n'a plus lieu d'être rattachée au Temple de Vénus.

LA PORTE NORD ET L'ENCEINTE ROMAINE

Il paraît évident que la Porte et la partie d'enceinte y attenante doivent être restaurés. Mais partie intégrante de la Caserne Gouraud ceci ne peut-être fait qu'après que les réfugiés aient quitté les lieux.

La Porte peut être une seconde entrée du Grand site, d'autant que la zone agricole qui va de la Caserne à la Qaala n'a pas encore été fouillée.

En revanche le **petit mausolée mamelouk, Quoubbet al-Saadine**, construit en 1409. face à la Porte Nord a été récemment restauré et est immédiatement visitable.

TEMPLE DE MERCURE ET QUOBBET AL-AMJAD

Ils sont tous deux au sommet de la colline de Cheikh Abdallâh.

De très maigres vestiges du temple demeurent.

Mais l'intérêt réside surtout dans les ruines de l'escalier monumental, taillé dans le roc qui reliait la ville à hauteur du Temple de Vénus au Temple de Mercure.

A l'entour, on trouve de nombreuses grottes et des citernes souterraines.

On découvre un magnifique panorama sur la ville et sur la Béqaa.

A quelques dizaines de mètres, le plus anciens mausolées ayyoubite de Baalbek, construit en 1200.

Il fut construit avec des éléments du Temple de Mercure.

Il nécessite peu de restauration pour être visité dans un ensemble à aménager en haut de la colline de Cheikh Abdallâh.

Un pareil site ouvert au public est immédiatement générateur d'une petite activité économique comme il existe aux portes d'Anjar par exemple.

Outre les gardiens, on y trouve un petit café et un magasin offrant quelques objets d'artisanat en sus des habituelles cartes postales et souvenirs.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

4.2.3.b Les Sites au Nord de la Béqaa

Les sites au Nord de la région Baalbek-Hermel sont à développer prioritairement.

Les sites au sud sont aujourd'hui suffisamment aménagés et peuvent être visités à partir de Beyrouth.

Alors que les sites du Nord allongeant le temps de visite de Baalbek, sont des sites du lendemain en route vers les Cèdres ou vers la Syrie.

Ils sont de surcroît de très grande importance pour le développement de la région d'Hermel.

On peut distinguer des sites purement archéologiques et des lieux d'artisanat, intéressant également les touristes et offrant des articles de qualité. ¹

Les Tapis :

Fakehe, Jdeidet al-Fakehe et Irsal sont des villages où les femmes tissent encore sur des métiers de haute lisse des tapis "noués".

Mais on y fabrique aussi coussins et descentes de lits.

Quant à Hermel, c'est un centre de fabrication traditionnelle mais également de tapis de prière en paille de maïs colorée.

Le Hermel-Integrated Rural Development Programme" (UNDP/ UNOPS) se doit de recenser les ateliers, et de les proposer à la visite. Une petite structure commerciale pourrait être mise en place, permettant aux touristes soit d'acheter immédiatement, soit de commander des pièces avec garantie de livraison.

Les Luthiers de Ras-Balbek :

Il existe dans ce village trois artisans qui façonnent encore les ouds. Certes il n'est pas question d'ouvrir leurs ateliers à des cars de touristes, mais les touristes individuels et les petits groupes doivent pouvoir visiter sur rendez-vous. ²

Là encore une petite structure de vente peut être mise en place.

De surcroît, l'Eglise Grecque Catholique et son petit musée est un intéressant lieu de halte.

¹ Voir Annexe Schéma préliminaire de projet (SPROUT) ARTISANAT ET TOURISME

² Information non vérifiée : il existerait également un ou plusieurs luthiers dans le village de el-Ain.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

La région de Hermel offre deux sites exceptionnels mal mis en valeur et à développer en liaison avec les différents organismes nationaux et les bailleurs de fonds internationaux :

- La Pyramide
- Deir Mar Maroun

La Pyramide de Hermel

ou Qamouât el-Hermel est un monument insolite dans un paysage grandiose. Hélas, non gardé il est barbouillé de graffitis.

L'accès au site doit être aménagé (route carrossable).

Un gardien dépendant soit du ministère du Tourisme soit de la Municipalité devrait y être installé.

Des panneaux en arabe, en anglais et en français retraceraient l'histoire du monument.

Cartes postales, pellicules photographiques et boissons pourront y être vendues.

Deir Mar Maroun

L'accès au site à partir de la route de Hermel est très mal indiqué.

C'est un ensemble de cavernes, monastère de Saint Maron, qui doit être nettoyé et débarrassé des graffitis qui couvrent les parois.

Il doit être rendu accessible (sans risque) au public.

Ce qui nécessite quelques investissements : escaliers et passerelles.

Visité l'après-midi, il est éclairé par le soleil.

En contrebas accessibles par un chemin de terre, les sources de l'Oronte offrent un agréable complément de visite.

On pourrait passer à Deir Mar Maroun quelques minutes ou quelques heures.

Le lieu doit être nettoyé et gardé.

Il faut prévoir une billetterie pour la visite des grottes.

En été, de petits cafés accueillent les gens de la région qui viennent au bord de l'eau y manger sous les ombrages, mais qui sont hélas sources de pollution. La Municipalité se doit de réglementer cette activité et d'imposer des équipements sanitaires.

Les grottes et les sources offrent un fort potentiel touristique avec d'intéressantes retombées économiques.

Le site peut être développé à court terme.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Dirdara et les Cascades de l'Oronte forment un complément gastronomique à la visite de la région de Hermel.

Hélas, les petits restaurants qui offrent sur leurs terrasses au bord de l'eau des truites à des centaines de clients en été ne respectent pas de normes sanitaires.

Les ruines du Temple de Braissé et les stèles de Nabuchodonosor à quelques kilomètres de Hermel peuvent offrir un intérêt aux touristes individuels ou de petits groupes. Cependant, la route très sinueuse est difficilement praticable par les grands autocars.

4.3 Stratégie à moyen terme : Baalbek, ville d'accueil du Tourisme

L'amélioration à court terme des sites existants permettra sans aucun doute d'augmenter le nombre de touristes arrivant dans la Beqaa ainsi que la durée de leur séjour.

Elle permettra de provoquer une demande hôtelière.

Une centaine de chambres sont envisageables en un premier temps mais pour conforter la demande, pour que Baalbek devienne, comme il est préconisé dans cette étude, le second pôle touristique du Liban une action importante doit être entreprise pour faire de Baalbek, une ville d'accueil du Tourisme.

Le consultant a pu étudier les divers plans d'urbanisme concernant Baalbek qui ont été élaborés lors de ces 5 dernières années.

Il a pu constater les divergences entre notamment le *Plan* et les desiderata de la Municipalité de Baalbek.

Il apparaît cependant que les priorités ne sont peut-être pas les mêmes dans une approche à court terme très pragmatique et dans un plan directeur.

La vision "touristique" du projet fait apparaître deux priorités :

- Régler le problème de la propreté de la Ville
- Assainir les eaux courantes de Baalbek.

La raison principale pour laquelle les touristes évitent la ville réside dans ce peu d'attrait dû à l'absence de propreté, ce que moins abrubement on pourrait appeler le souci sanitaire.

La solution la plus simple (et sans doute la plus économique) serait la privatisation de la Voirie municipale, selon l'exemple de Beyrouth.

D'autre part, depuis la plus Haute Antiquité, l'eau a joué un rôle primordial à Baalbek et dans toute la Béqaa. Chaque village semble avoir son temple dédié à Neptune.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Plus tard les chroniqueurs arabes, notamment Idrîsi, dans son *Traité de Géographie* et surtout Ibn Wâdhîh décrivent le système d'irrigation des jardins et des vergers de Baalbek.

Et, ces dernières années, plus d'une équipe d'expert a fortement recommandé, de réhabiliter les canaux qui traversent la Ville et les jardins de la Qalaa.

La source de Ras al-Aïn forme le bassin du Temple de Neptune, puis à ciel ouvert l'eau coule le long de la grande rue commerçante de Baalbek, qui porte le nom de Ras al-Aïn.

Les petits cafés du côté nord y ont installé des pompes mais y rejettent également des eaux polluées.

Puis, la rivière passe sous les souks, où elle récupère les eaux usées, sous les quartiers anarchiquement construits aux abords du Temple de Vénus, pour déboucher par différents canaux dans le Site.

La vision de l'eau courante est très désagréable, car elle charrie toutes sortes d'immondices avant d'aller arroser les jardins maraîchers de la "zone verte".

Les fruits et légumes seront ensuite vendus en vile ...

La mission du consultant ne porte pas sur les problèmes sanitaires de Baalbek, mais il se doit de souligner l'acuité du problème, ainsi que les risques encourus par la population et par les touristes.

Dans le paragraphe 4.2.3.a Baalbek, relatif à l'optimisation des sites existants, il est recommandé de fermer les routes qui traversent les sites, puis de les détruire.

Les quartiers aux abords immédiats de la Qalaa doivent être traités³.

Cependant, ces travaux d'urbanismes ne peuvent être commencés avant la relocalisation des habitants qui s'y sont installés lors des moments les plus tragiques de la récente histoire du Liban.

Tout le périmètre à l'ouest de la rue Abdel Karim Hajjar, entre le square Khalil Moutran et la place Nasser doit être modifié.

C'est tout le quartier traité en vert sur le Plan " Sites Archéologiques de Baalbek Modifications " qui devrait être détruit.

Indépendamment de son aspect inesthétique, il s'est développé de façon sauvage, et les plus élémentaires règles d'hygiène n'ont pas été observées. Notamment, les eaux usées s'écoulent directement dans la rivière, à cet endroit souterraine, polluant quelques centaines de mètres plus loin les jardins maraîchers.

Certes, il existe quelques maisons qui pourraient être conservées, mais elles offrent peu d'intérêts et leur réhabilitation serait très coûteuse.

La banque Jammal qui défigure l'arrière de l'Eglise Maronite devrait être relogée et l'immeuble détruit.

3 Le consultant ne fait que reprendre les divers projets d'urbanisme de Baalbek avec d'autres priorités selon le même principe de la recherche du plus faible investissement.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Sur le square Khalil Moutran, trois très belle maisons ottomanes, appartenant à l'Eglise Grecque Catholique, sont dignes d'intérêts et pourraient abriter des services municipaux ou autres.

Un projet de transformation de ces trois immeubles en hôtel existe ; il a été établi par M. Ibrahim Jalloul, Architecte à Beyrouth, il y a quelques années.

Depuis des immeubles mitoyens ont été construits.

L'hôtel ne pourrait plus aujourd'hui comporter suffisamment de chambres pour assurer sa rentabilité, et la rénovation ne répondrait pas aux critères de rentabilité de l'hôtellerie moderne.

De même, plus avant dans la ville, le superbe bâtiment qui abrite l'Association de l'Enseignement Religieux Islamique doit être restauré et débarrassé des échoppes parasites qui en masquent la vue de la rue.

Et, comme il a été multe fois suggéré par les divers experts, la Mosquée Assuk, rue Ras al-Aïn doit être restaurée.

Ces quelques beaux immeubles une fois restaurés et dûment signalisés attireront les touristes en ville.

Il est nullement besoin d'un village artisanal aux abords des Temples.

Véritables pièges à commerçants, les villages artisanaux sont généralement un non-sens économique. Les touristes préfèrent les magasins de la ville où ils ont l'impression d'acheter à un plus juste prix, quant aux habitants de la région, ils ne s'y risquent qu'exceptionnellement. Dans ces conditions, les chiffres d'affaires dégagés ne couvrent que très rarement les loyers demandés.

Les souks et magasins d'une Baalbek convenablement nettoyée attireront les touristes. Certains des magasins existants sont déjà susceptibles d'attirer les touristes en offrant vêtements et objets de qualité.

Il est à noter que l'accueil que les commerçants réservent aux touristes aujourd'hui est excellent.

Peut-être faudra-t-il inciter certaines catégories artisanales (comme il a été suggéré pour les tapis et les luths) à s'installer aux abords de la rue Ras al-Aïn, ou du square Khalil Boutran.

En revanche, les cafés et les restaurants devront relever leurs standards s'ils espèrent capter une clientèle exigeante, notamment en ce qui concerne l'hygiène.

Il est un lieu de Baalbek, trop souvent ignoré des experts et des touristes, qui est l'ancienne Gare de Chemin de Fer, construite par les Français au début du XXe siècle.

A l'entrée de la ville mais à l'écart du trafic, elle est restée figée dans le temps avec sa petite place ombragée, son bâtiment principal et la maison du Chef de gare.

C'est un site désuet et exceptionnel, qui doit être conservé.

Il a le potentiel d'être un Musée National du Train, rappelant ainsi un temps disparu où le principal des communications au Liban se faisait par ce moyen de locomotion.

Il serait très facile d'y apporter quelques locomotives et wagons, créant ainsi un lieu de visite intéressant pour les plus jeunes.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

4.4 Festival & Spectacle audiovisuel

4.4.1 Le Festival de Baalbek

Certes, le Festival de Baalbek n'a pas encore l'aura qu'il avait avant-guerre.

Et surtout une mode "Festival" semble s'être emparée des autres sites archéologiques et touristiques du Liban.

Il ne serait guère exagéré de dire qu'on ne compte plus aujourd'hui les Festivals au Liban.

Dans ces conditions le Festival de Baalbek sera sans doute conduit à trouver une identité spécifique.

Son importance économique directe est pourtant limitée :

Entre la Ville et le Festival il n'y a pas d'osmose apparente, mais il ne saurait y avoir d'antagonisme.

Le Festival de Baalbek tire sa notoriété du Site et apporte de la notoriété au Site.

Il paraît nécessaire de cerner exactement le nombre de spectateurs des événements musicaux et de ne pas les inclure parmi les visiteurs ordinaires de la Qalaa.

4.4.2 Une Galerie de réalité virtuelle

Avant la guerre, le **Son et Lumière de Baalbek** était également réputé.

Spectacle par définition nocturne, il a des retombées hôtelières non négligeables.

La Société hollandaise Philips a étudié les possibilités de re créer un spectacle Son et Lumière à Baalbek. Mais les coûts paraissent considérables pour un nombre de soirées somme toute limitée.

Aussi est-il important de réfléchir à d'autres formes de spectacles audiovisuels susceptibles d'attirer un plus grand nombre de visiteurs, notamment une **Galerie de réalité virtuelle**.

Depuis une dizaine d'années, grâce à d'importants développements, la technologie de la RV (Réalité Virtuelle) est devenue accessible et utilisable sur la scène du patrimoine mondial.

Il existe aujourd'hui des outils capables de créer des images panoramiques à des prix abordables soit associés à des systèmes de projection conventionnelle, soit au web.

Dans le domaine du patrimoine, la RV peut reconstruire virtuellement un site. La première reconstruction virtuelle fut l'abbaye de Cluny en France (1993).

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Depuis, il existe un grand nombre de sites virtuels :

- Une Pompéi virtuelle réalisée par l'université Carnegie Mellon
- Les grottes de Lascaux qu'on ne pouvait plus ouvrir au public, par l'Université de Cincinnati
- La forteresse de Buhen en Egypte (ERG Engineering)
- Stonehenge (Virtual Presence)
- La tombe de Menna, à Thèbes (Manchester Metropolitan University)
- Le Colisée (Infobyte)

La Cathédrale d'Amiens, réalisée par le Media Center for art History de New York avec la collaboration de l'Université Columbia, est un excellent exemple en panoramas virtuels compatibles avec le web.
(<http://www.mcah.columbia.edu/amiens.html>)

L'UNESCO qui présente sur site web la liste du patrimoine mondial semble être le partenaire idéal pour développer pareil projet à Baalbek.

Baalbek Réalité Virtuelle paraît être une option de spectacle audiovisuel bien supérieure à un Son et Lumière classique.

Site web, il fera la promotion de la réalité à savoir les Temples d'Héliopolis, complément de la visite des Temples il retiendra les Touristes plus longtemps dans un lieu exceptionnel, patrimoine mondial de l'humanité.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

4.5 Recommendations

Optimiser les sites existants, de la région Baalbek-Hermel, pour prolonger le temps de séjour de 1 heure 30 à plus de 24 heures.

S'appuyer sur la Direction Générale des Antiquités pour ouvrir un Grand Site Baalbek-Héliopolis.

Créer un Site archéologique virtuel en collaboration avec l'UNESCO.

Développer les sites du nord de la Béqaa, dépendant de Hermel, notamment avec l'aide de l'UNDP.

Rendre la ville de Baalbek plus attrayante pour les touristes en :

- **Privatisant la Voirie Municipale et le service des Eaux**
- **Restaurant dans la ville les immeubles dignes d'intérêt.**

BAALBECK-HERMEL PROJECT

5. REpondre A LA DEMANDE

Une présence touristique suffisamment importante créera une véritable demande hôtelière.

Elle doit cependant être anticipée, mais ne pourra l'être qu'après l'ouverture de Grand Site de Baalbek.

Mais si Baalbek a vocation à être le second site de réception du Tourisme au Liban, après Beyrouth, la demande sera par définition beaucoup plus limitée qu'à Beyrouth.

De surcroît, il est primordial dans toute étude faisant appel à des estimations futures du nombre de touristes de tenir compte du présent :

- En 1997, le Liban a accueilli 558 000 touristes soit une augmentation de 31.60 %¹;
- En 1998, cette croissance était ralentie : 632 000 touristes soit + 13.39 %;
- En 1999, le Liban devrait avoir accueilli légèrement moins de 750 000 touristes.

5.1 Limites à la Demande

La première limite à la demande pour un site comme Baalbek est le nombre intrinsèque de touristes.

Accueillir 100.000 visiteurs, libanais et étrangers, avec un chiffre de 750 000 touristes pour la totalité du Liban est un chiffre très élevé.

5.1.1 Un tourisme saisonnier

Le tableau suivant indiquant les températures moyennes et la pluviosité permet de constater que le Climat favorise le tourisme de la mi-avril à la fin octobre.

Les conditions hivernales à Baalbek sont rudes comparées à la douceur de Beyrouth.

Mais les statistiques de visite de tous les sites archéologiques du Liban, corroborées par les arrivées à l'Aéroport, laissent apparaître un fort ralentissement en hiver.

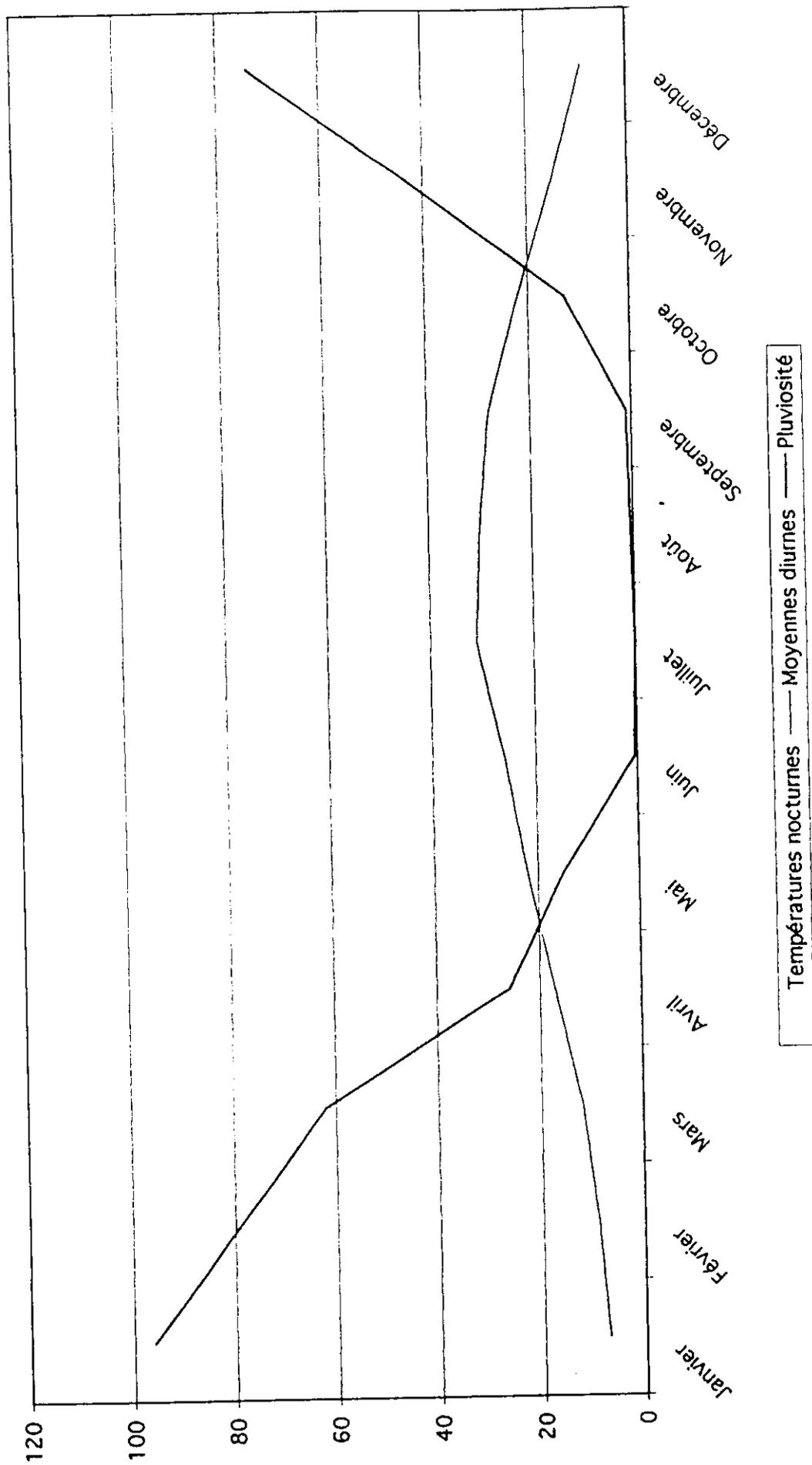
Il est donc très important pour préparer une offre hôtelière de déterminer le nombre de nuitées attendues.

Une chambre d'hôtel peut être louée théoriquement 365 nuits par an.

¹ Source des statistiques : Ministère du Tourisme

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

Températures moyennes et pluviiosité



BAALBECK-HERMEL PROJECT

Pour un séjour Liban seul:
prestations de base y compris l'avion \$ 190.

Pour les voyageurs désirants séjourner dans la Béqaa, certains Tours opérateurs, proposent des nuitées à Zahlé à des prix correspondant aux prix affichés par les hôtels.

Il s'agit principalement de :

- Grand Hôtel Kadri, 5 étoiles
\$ 115 la chambre (petit-déjeuner compris)
- Monte Alberto, 2 étoiles A⁴
\$ 55 la chambre (petit-déjeuner compris)

Le Grand Hôtel Palmyra varie le prix des chambres selon la saison et l'occupation une ou deux personnes.
Le prix moyen affiché est pour l'Hôtel de \$ 40, et de \$ 100 pour l'annexe.

Il faut noter que les marges pratiquées par les Agences et les Tours Opérateurs Libanais sont très, très importantes et le prix encaissé par l'Hôtelier sur la vente d'une chambre peut être plus de 50 % inférieur au prix affiché.

5.2 Potentiel de nuitées

Baalbek a donc un potentiel "climatique" de 202 nuitées par an.

Le nombre de visiteurs de la Qalaa est approximativement de 100.000 par an.

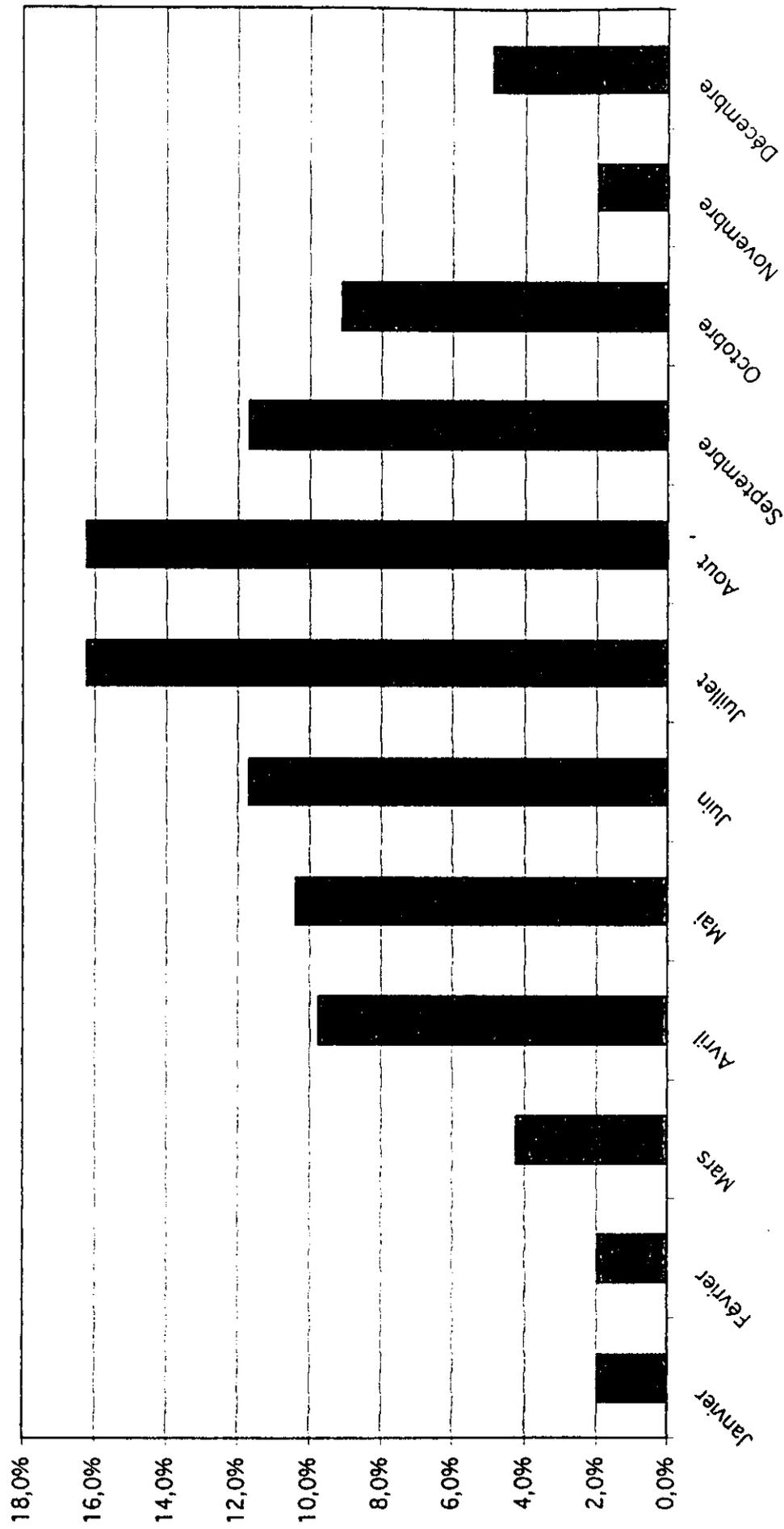
Le mois le plus faible, novembre représente moins de 2 % des entrées annuelles, alors que les deux mois les plus importants, juillet et août représentent environ 16 % chacun.

Voir Graphique suivant N° d'entrées mensuelles en % du total annuel

⁴ Toutes les Agences hors Liban vendent l'Hôtel Monte Alberto comme 3 étoiles.

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

N° d'entrées mensuelles en % du total annuel



■ N° d'entrées en % du total annuel

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Avec l'ouverture du Grand Site, on peut tabler sur 150.000 visiteurs la première année, avec une croissance de l'ordre de 10 % par an. Pour estimer le nombre potentiel de nuitées, il faut rapporter le nombre d'entrées mensuelles au nombre de nuitées climatiques. Ainsi en Janvier, on peut attendre 3 % des visiteurs de l'année et penser qu'ils vont se répartir principalement sur les week-ends, c'est-à-dire le nombre de jours retenus soit 10. En Juillet, 16 % des visiteurs seront théoriquement répartis sur 31 jours.

Trois suppositions ont ensuite été faites :

- 10 % des visiteurs restent une nuit à Baalbek
- 20 % des visiteurs restent une nuit à Baalbek
- 30 % des visiteurs restent une nuit à Baalbek

La seconde option, qui correspond à ce qu'observé sur d'autres sites, est la plus probable dans un premier temps. Il a été supposé 2 clients par chambre. On peut donc théoriquement déduire le nombre potentiel de nuitées, puis le nombre potentiel de chambres demandées.

Le graphique suivant reflète une demande théorique de chambres à partir de 202 jours comme déterminée ci-dessus.

Trois cas de figures ont été retenus :

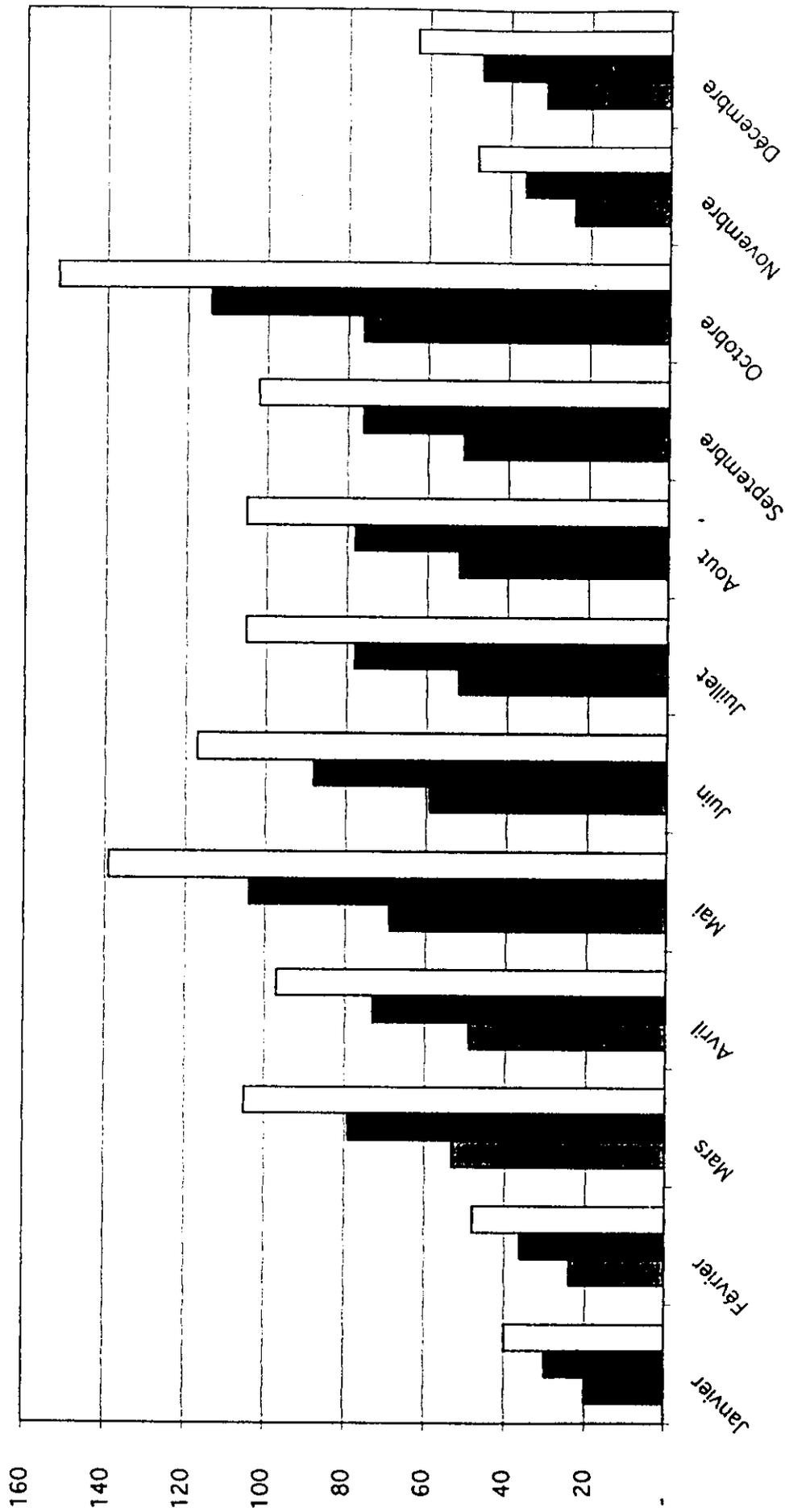
- 100.000 visiteurs à Baalbek, c'est-à-dire sans augmenter le site
- 150.000 visiteurs, c'est-à-dire au début du Grand Site
- 200.000 visiteurs, le Grand site après quelques années

Ce qui permet de déterminer la demande de chambres pour les 202 jours selon le nombre de visiteurs attendus sur le site.

Voir Graphique Demande théorique de chambres.

UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

DEMANDE THEORIQUE DE CHAMBRES



■ 100000 visiteurs/an ■ 200000 visiteurs/an

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Il apparaît qu'actuellement avec 100.000 visiteurs, la demande moyenne quotidienne est inférieure à 40 chambres soit à peu près la capacité du Palmyra.

Certes le graphique ne reflète pas la demande ponctuelle au moment du Festival, mais celui-ci ne dure que quelques jours en été.

Avec 150.000 visiteurs, la demande moyenne quotidienne est proche de 50 chambres et pendant six mois dans l'année la demande est d'environ 80 chambres.

En revanche avec 200.000 visiteurs, la demande moyenne est supérieure à 60 chambres.

On peut donc conclure qu'avec :

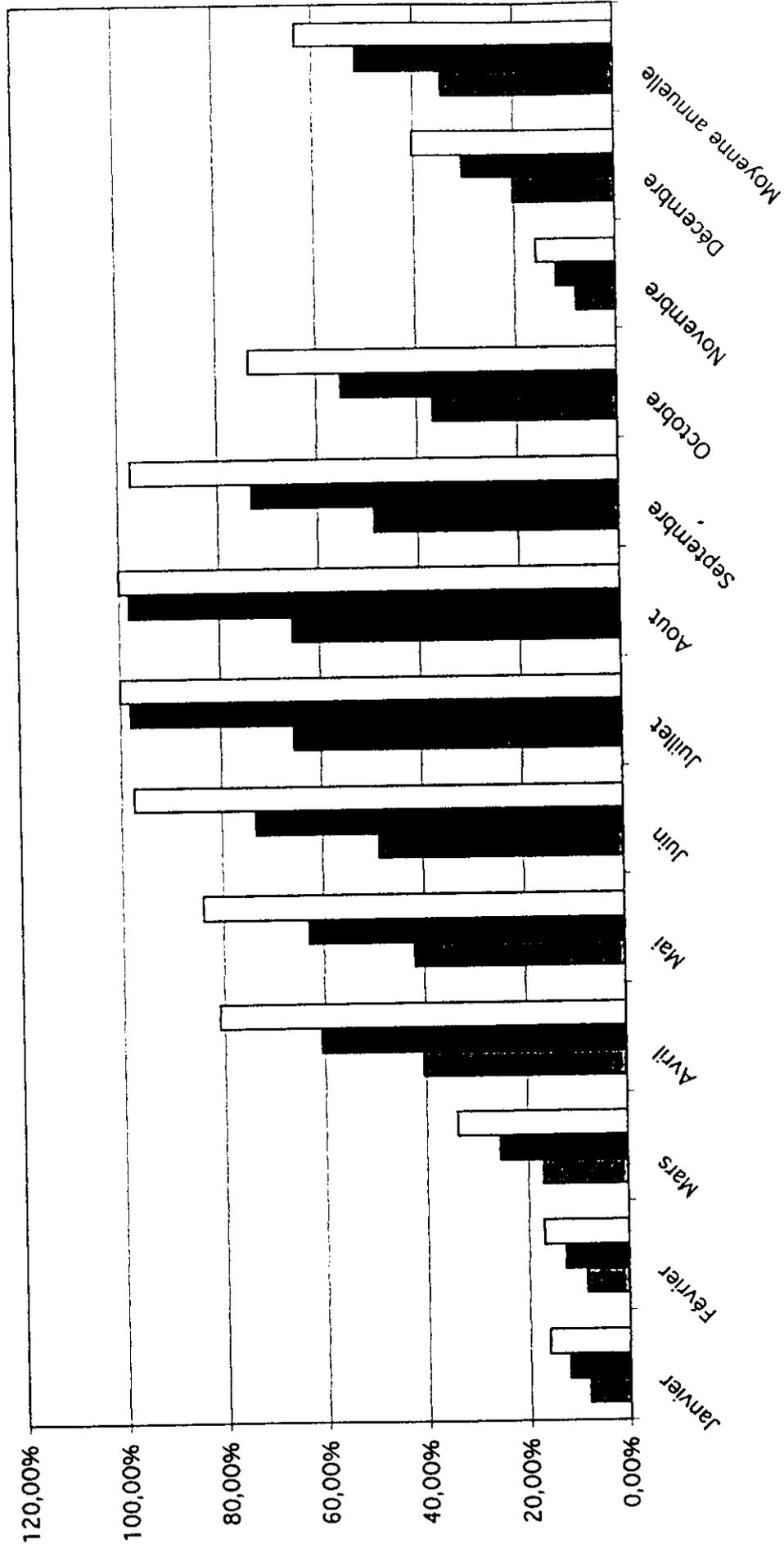
- 100.000 visiteurs l'offre hôtelière actuelle est trop importante ;
- 150.000 visiteurs, la capacité hôtelière pourrait être portée à 80 chambres ;
- 200.000 visiteurs justifient une offre hôtelière de 100 chambres ;
- 250.000 visiteurs dont 25 % passeraient une nuit à Baalbek répondent à l'offre de 120 à 160 chambres ;
- 300.000 visiteurs, 25 % passant une nuit à Baalbek ;
Ce n'est qu'à ce stade qu'une offre de 200 chambres se justifie avec un taux d'occupation de 51.37 %

Ce qui permet de déterminer le taux d'occupation théorique de 80 chambres à Baalbek.

Voir Graphique suivant Taux d'occupation théorique sur 80 chambres

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

TAUX D'OCCUPATION THEORIQUES



■ 100000 visiteurs T.O. ■ 150000 visiteurs T.O. □ 200000 visiteurs T.O.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Les taux d'occupation prévisibles conduisent à adopter à court terme une attitude très prudente dans l'augmentation de la capacité hôtelière de Baalbek.

N° de visiteurs	100.000	150.000	200.000	225.000
T.O. 80 chambres	34.25 %	51.37 %	63.29 %	77.05 %
T.O. 100 chambres	n.s.	41.10 %	50.63 %	61.64 %

La demande devrait croître d'environ 12 % par an en volume de visiteurs, et le nombre de touristes susceptibles de séjourner une nuit ou plus à Baalbek pourrait passer de 20 % des visiteurs peut être à 30 % mais plus probablement à 25% .

5.3 Conclusions

Le nombre de touristes visitant Baalbek est lié au nombre de touristes visitant le Liban.

Baalbek accueille un **tourisme saisonnier**, et son potentiel maximal est d'environ **200 nuitées hôtelières**.

Actuellement la demande hôtelière moyenne est inférieure à 40 chambres soit à peu près la capacité existante.

Deux nuits à Baalbek est un objectif à atteindre et, est en soi une limite.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

6. PRODUITS HOTELIERS A CREER

6.1 L'offre hôtelière existante

En dehors des hôtels de Chtaura et de Zahlé, elle se résume principalement à l'Hôtel Palmyra et à son annexe.

Le vieil hôtel Palmyra est un monument en soit et mériterait d'être classé. Cependant, il est bâti sur le théâtre romain et de nombreux projets préconisent que l'hôtel soit détruit pour mettre à jour le Théâtre.

Mais, le rachat de l'hôtel et des quelques maisons qui l'entourent, pour agrandir le site archéologique coûterait fort cher à la Municipalité ou à la Direction Générale des Antiquités, et il serait sans doute préférable de fermer ce dossier.

D'autre part, il est peu probable que le propriétaire réalise les travaux de réhabilitation nécessaires pour que le Grand Hôtel Palmyra retrouve son lustre d'antan, tant qu'il existera pour lui un risque d'expropriation.

Peut-être serait-il possible lors de la réhabilitation de l'hôtel d'excaver en crypte une partie du théâtre ?

Une rénovation de l'hôtel Palmyra ramènerait sans doute son nombre de chambres de 35 à 30.

Les normes 4 étoiles semblent convenir.

Il est à conseiller au propriétaire d'entreprendre les travaux dès l'ouverture du chantier du Grand Site, pour autant qu'il ait eu les garanties nécessaires à la pérennité de son établissement.

L'annexe de l'Hôtel Palmyra compte 5 chambres qui méritent une classification 5 étoiles.

Un projet de 7 chambres supplémentaires est à l'étude et devrait être prochainement réalisé.

Ce qui ferait donc une capacité de 42 chambres, dont 12 de luxe.

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

**L'Offre Hôtelière dans la Beqaa
Hotel supply in the Bekaa Valley**

Official Class & Category
Classification Officielle

Nb. of Rooms
Nb. de Chambres

Number of beds
Nombre de lits

Rack Prices
Prix affichés

	Official Class & Category Classification Officielle	Nb. of Rooms Nb. de Chambres	Number of beds Nombre de lits	Rack Prices Prix affichés
CHTAURA				
Chtaura Park Hotel	Int'l	72	123	118/140 \$
	Swimming pool, Conference Room, Tennis Court			

	Official Class & Category Classification Officielle	Nb. of Rooms Nb. de Chambres	Number of beds Nombre de lits	Rack Prices Prix affichés
ZAHLE				
Hôtel Akl	* A	15	30	20/30 \$
Hôtel America	* A	21	35	10/20 \$
Hôtel CasinoArabi	* A	22	40	60 \$ including service
Grand Hôtel Kadri	***** Int'l	105	210	104/125 \$
	Conference rooms (up to 600), Swimming pool, Tennis Court			
Monte Alberto	** A	28	51	40/55 \$
Sunny Land	* A	30	60	
Trabulsi	* A	12	20	15/20 \$

	Official Class & Category Classification Officielle	Nb. of Rooms Nb. de Chambres	Number of beds Nombre de lits	Rack Prices Prix affichés
BAALBEK				
Grand Hôtel Palmyra	*** B	35	60	35/55 \$
Annexe	Luxe non classé	5	10	75/110 \$

BAALBECK-HERMEL PROJECT

6.2 Un hôtel * * *

L'analyse des limites de la demande, et l'orientation luxe que devrait prendre l'Hôtel Palmyra, conduit à proposer qu'en un premier temps il soit construit un hôtel 3 étoiles normes internationales de 40 chambres, susceptibles d'être portées à 80 lorsque le site accueillera 200.000 visiteurs.

Il est fort probable que lorsque le nombre de visites atteindra 250.000 un troisième hôtel soit mis en chantier à Baalbek.

N° de visiteurs	200.000	225.000	250.000	275.000	300.00
N° d'hôtels	2	2	3	3	3
N° de chambres	80	80	120	160	200
T.O.	63.29 %	51.37 %	53.51 %	58.86 %	54.79 %

6.2.1 Description

Il s'agit d'un hôtel de 40 chambres doubles d'un minimum de 20 m², toutes avec salle de bain et WC.

Certaines doivent être communicantes pour accueillir des familles.

Toutes les chambres doivent avoir un téléphone avec sélection directe, un téléviseur couleur, un mini-bar et l'A.C.

Il est fortement suggéré :

- que l'hôtel ne comprenne que rez-de-chaussée + 1 étage pour éviter un ascenseur coûteux à la construction ;
- qu'une piscine soit construite avec la deuxième tranche de 40 chambres.

Il est essentiel que l'hôtel soit à distance de marche de la Qaala, et il serait préférable que cette marche se fasse à travers la ville.

6.2.2 Restauration

Il n'est pas souhaitable que le département restauration soit trop important. La saisonnalité de la demande peut entraîner des frais fixes trop élevés surtout dans les premières années.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Il est cependant préférable dans la construction de la première tranche de prévoir une cuisine et une salle de restaurant susceptible d'accueillir ultérieurement les clients des chambres supplémentaires.

6.2.3 Nombre de salariés

Voir les Tableaux en annexe de ce chapitre.

Le Liban est un pays où le ratio effectif du personnel / nombre de chambres est très et trop élevé.

Le pari de développer une hôtellerie à Baalbek ne peut être gagné que si le poste " frais de personnel " est particulièrement bien géré.

Le nombre de salariés pris en compte par le consultant est supérieur aux normes européennes et américaines.

Il oscillera entre 30 et 45 employés en fonction du nombre de chambres et de la saison.

Les salaires correspondent aux informations communiquées au consultant. Ils ont été calculés sur une base de 13 mois et ne comprennent pas une quote-part des frais de services (14 % pour les établissements 3 étoiles) automatiquement prélevés aux clients.

6.2.4 Prix moyen la chambre

Il a été déterminé en fonction des prix pratiqués par les hôtels de même catégorie, de la Taxe de 5 % et du Service de 14 %.

Le prix est celui d'une chambre double, qu'elle soit occupée par une ou deux personnes. La surcharge pour un enfant dépend d'une politique commerciale et n'a pas été prise en charge.

Ce prix n'est pas le prix affiché qui lui devrait s'établir comme suit :

	Prix Affiché	Service 14 %	Taxe 5 %	Total Client
Haute Saison	65	9.1	3.25	77.35
Moyen. Saison	55	7.7	2.75	65.45
Basse Saison	42	5.88	2.1	49.98

Il faut également tenir comptes des commissions d'Agences, particulièrement élevées en ce qui concerne le Liban.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Le prix moyen la chambre compte tenu d'un taux d'occupation de 51.37 % est de :

\$ 39,16 US en année 1 et 2

C'est une base très conservatrice.

En année 3, avec un taux d'occupation de 63.29 % le prix moyen estimé est de \$ 42 US, puis de \$ 44 les années suivantes.

Ce sont des hausses tarifaires, hors inflation.
Toutes les estimations ont d'ailleurs été faites avec un Δ d'inflation = 0.

6.2.5 Franchise ou contrat de gestion ?

Depuis quelques années les propriétaires d'hôtels à Beyrouth se tournent de plus en plus vers les chaînes hôtelières internationales soit pour obtenir une franchise soit pour signer un contrat de gestion.

Une **franchise** est un accord par lequel le propriétaire (ou l'investisseur) choisit d'assurer la gestion courante de son hôtel, mais se remet pour le marketing et les ventes à une chaîne internationale qui lui permettra également d'utiliser son enseigne moyennant une redevance.

Le franchisé doit gérer son hôtel selon les normes de qualité de la chaîne. Le franchisé bénéficie d'une enseigne internationale, reconnue par les Agences de Voyages (qui sont assurées d'obtenir rapidement le paiement de leurs commissions de vente), un système de réservation informatisé et international, des tarifs de publicité plus avantageux car partagés.

Le coût de la franchise est de 1 à 3 % du Chiffre d'affaires selon les services obtenus.

Un **contrat de gestion** est une formule pour les investisseurs ne désirant pas gérer leur hôtel.

Contrairement à un bail ou à une gérance, ils restent propriétaires du fonds de commerce et sont partiellement responsables envers les tiers.
L'exploitant est tenu de respecter des engagements de résultats définis par contrat.

L'exploitant est rétribué par un pourcentage fixe sur le Chiffre d'Affaires (généralement 2 à 4 %) et par un pourcentage variable du Résultat d'Exploitation (jusqu'à 10 %).

Un contrat de gestion signé avec une chaîne internationale est généralement pour un minimum d'une douzaine d'années.

Parmi les chaînes internationales à avoir signés des contrats au Liban, on compte Choice Hotels International, Holiday Inn, Howard Johnson, Intercontinental, Marriot, Meridien etc...

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Accor a signé des contrats de gestion avec Le Berkeley et le Beverley Beach sous enseigne Mercure, et le Palm Beach et le Gabriel sous enseigne Sofitel.

Le consultant a retenu pour l'Hôtel 3 étoiles à construire à Baalbek, une formule de Franchise et les chiffres tiennent compte de cette option.

Néanmoins, l'analyse des comptes d'exploitation prévisionnels permet d'affirmer qu'une formule de contrat de gestion est également viable.

Elle peut permettre de bénéficier du savoir faire du gestionnaire lors de la construction et offre aux banquiers une plus forte sécurité :

Les grandes chaînes offrant des systèmes de franchise sont également gestionnaires, et il est facile de passer dans ce sens d'un système à l'autre.

Une formule "Indépendant" s'avérerait très difficile et trop coûteuse pour le développement des ventes internationales.

6.2.6 Coût de la construction

Le terme faisabilité est un des termes les plus équivoque de l'Industrie hôtelière. Qu'est ce qui fait qu'un hôtel soit ou non faisable ?

L'analyse classique est faite en calculant le retour attendu sur investissement et en s'assurant que le résultat couvre les risques potentiels.

Une approche plus simple est de comparer la valeur de l'hôtel en projet à son ouverture à son coût de construction.

Construire un hôtel suppose un terrain, un bâtiment, des meubles et des équipements, des frais de pré-ouverture et un coût du fonds de roulement.

6.2.6. a Coût du terrain

Généralement le **coût du terrain** d'un hôtel 3 étoiles est aux environs de 10 % du projet total.

Un coût supérieur à 15 % augmente considérablement le risque d'échec. En l'occurrence, la prévision d'une deuxième tranche de travaux conduira à un achat de terrain supérieur aux premiers besoins.

Il faut tabler sur un terrain de 3.000 m² que l'on pourra payer au maximum \$ 300.000 US.

Au cas où il ne serait pas possible d'obtenir un terrain à ce prix, il faudra que la municipalité ou tout autre forme d'institution publique en subventionne l'acquisition.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Ou bien il faudra envisager un bail emphytéotique et un loyer qui ne n'excéderait pas 6 % du C.A.

6.2.6.b *Construction*

La **construction** en soit pour un hôtel 3 étoiles doit représenter environ 60 % du projet, frais d'architecte inclus.

Une chambre de 20 m² dans un hôtel 3 étoiles correspond avec sa quote-part de partie commune à 40 m².

Le prix du m² construit à Baalbek, selon les normes hôtelières requises, sera d'environ \$ 500 US, soit \$ 20.000 US la Chambre.

La seconde tranche de 40 chambres devrait coûter \$ 12.000 US la Chambre.

6.2.6.c *Meubles et Equipements*

Les **meubles et les équipements** ne doivent pas représenter plus de 20 % de la première tranche du projet.

6.2.6.d *Autres frais*

Les **frais de pré-ouverture** comprennent le marketing initial et les premiers frais de personnel.

Le **fonds de roulement** sera utilisé pour acheter les fournitures et les marchandises.

Il faut compter environ \$ 3.000 US environ pour ces deux postes.

Soit un prix de développement d'un hôtel trois étoiles de 40 chambres de :

Terrain	\$	300.000 US
Construction	\$	800.000 US
Meubles et Equipements	\$	320.000 US
Pré-ouverture et & fonds de roulement	\$	120.000 US
 Soit un coût total de	 \$	 1.540.000 US
 Soit la chambre	 \$	 38.500 US

BAALBECK-HERMEL PROJECT

6.2.7 Les aides publiques à la construction d'un hôtel

A une époque, la **Banque Nationale pour le Développement de l'Industrie et du Tourisme (BNDIT)** assurait l'octroi de prêts à long terme pour la réparation, la construction et la reconstruction d'hôtels.

Le gouvernement est actuellement en voie de re-activer les services de la BNDIT.

Le système fonctionnant actuellement est un système de prêts bonifiés d'une durée de 5 à 7 ans, entre \$ 30.000 US et \$ 2 millions US.

Le gouvernement prend en charge une partie des intérêts selon le système suivant :

Libor + marge de la banque privée (en principe 2%) + 5 % pris en charge par le gouvernement, soit Libor + 7 % pour un prêt destiné à l'investissement hôtelier.

Ce système est limité à \$ 2 millions US d'intérêts pris en charge par le gouvernement.

En fait, il ne fonctionne guère devant la réticence du secteur bancaire.

Les banques demandent plus que 2 % pour elles ou bien demande des garanties exorbitantes aux investisseurs.

Apparemment, il n'y aura pas de véritable aide à l'Industrie hôtelière tant que la BNDIT n'aura pas repris sa pleine activité.

L'équipement hôtelier importé bénéficie d'une exonération de droits de douane à condition que la durée prévue d'exploitation (donc d'amortissement) soit d'au moins dix ans.

L'importation de bus pour les agences de tourisme (et sans doute pour les hôtels) bénéficie également d'une exonération de droits de douane.

6.2.8 Estimations de résultats

Les deux tableaux suivants sont des comptes d'exploitation prévisionnels :

- Le premier se base sur un taux d'occupation annuel de 51,37 % qui correspond à 150.000 visiteurs du Site.
Pour souligner les risques encourus les comptes ont été établis mensuellement.
- Le second est un tableau à 7 ans, avec un accroissement du nombre de visiteurs de 150.000 à 300.000.
L'hôtel * * * passe de 40 à 80 chambres en 4e année.
En 5e année, il est supposé qu'un troisième hôtel de 40 chambres ouvre portant le nombre total de chambres disponibles à Baalbek à 160 puis à 200 chambres.

UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

HOTEL 3 ETOILES - BAALBEK

ANNEE 1 base 150.000 visiteurs	Janvier		Février		Mars		Avril		Mai		Juin		Juillet		Août		Septembre		Octobre		Novembre		Decembre	
	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$	40	\$
Nombre de chambres	39,16	\$	35,00	\$	35,00	\$	37,50	\$	40,00	\$	43,75	\$	45,00	\$	45,00	\$	45,00	\$	43,70	\$	40,00	\$	35,00	\$
Prix moyen la chambre	51,37%		12,10%		25,40%		60,63%		62,90%		73,13%		97,98%		97,98%		97,98%		73,13%		55,04%		11,88%	
Taux d'occupation	7 500		150		315		728		780		878		1 215		1 215		1 215		877		683		143	
Nutrides																								
TOTAL CHEFRE D'AFFAIRES	503 697		8 980		19 847		47 653		53 042		62 963		88 697		88 697		88 697		62 843		46 412		8 980	
C.A. Hébergement	293 719		4 988		11 025		27 281		31 200		38 391		54 675		54 675		54 675		38 299		27 300		4 988	
Charges du personnel	51 350		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950		3 950	
Couts directs	23 498		420		882		2 183		2 496		3 071		4 374		4 374		4 374		3 064		2 184		399	
Merge sur Hébergement	218 871		880		6 193		21 149		24 754		31 369		46 351		46 351		46 351		31 285		21 166		639	
C.A. Restauration	179 976		3 420		7 560		17 460		18 720		21 060		29 160		29 160		29 160		21 036		16 380		3 420	
Charges du personnel	65 650		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050		5 050	
Couts des marchandises	62 992		1 260		2 646		6 111		6 552		7 371		10 206		10 206		10 206		7 363		5 733		1 197	
Autres charges directes	17 998		360		756		1 746		1 872		2 106		2 916		2 916		2 916		2 104		1 638		342	
Merge sur restauration	33 337		3 070		892		4 553		5 246		6 533		10 988		10 988		10 988		6 520		3 959		3 169	
Telephone et Blanchisserie	30 000		600		1 260		2 910		3 120		3 510		4 860		4 860		4 860		3 506		2 730		570	
Revenus par chambre et par jour	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$	4,00	\$
Merge	15 000		300		630		1 455		1 560		1 755		2 430		2 430		2 430		1 753		1 365		285	
Autres revenus	15 000		300		630		1 455		1 560		1 755		2 430		2 430		2 430		1 753		1 365		285	
Revenus par chambre et par jour	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$	2,00	\$
Merge sur autres revenus	4 500		90		189		437		468		527		729		729		729		526		410		86	
MARGE BRUTE TOTALE	271 708		1 800		6 120		27 593		32 028		40 184		60 498		60 498		60 498		40 084		26 900		2 160	
	53,94%		-19,04%		30,84%		57,90%		60,38%		63,82%		68,21%		68,21%		68,21%		63,78%		57,96%		-24,05%	
Frais administratifs	73 125		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781		5 781	
Charges du personnel	48 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750		3 750	
Autres frais	24 375		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031		2 031	
Veritas & Marketing	30 222		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		2 469		1 911	
Charges du personnel	19 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500		1 500	
Autres frais	10 722		969		969		969		969		969		969		969		969		969		969		969	
Entretien	25 185		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911		1 911	
Charges du personnel	15 600		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200		1 200	
Energie	15 111		1 162		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147		1 147	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	128 066		13 149		5 188		16 286		20 720		28 876		49 190		49 190		49 190		28 776		15 592		17 910	
	25,43%		-13,9,12%		-26,11%		34,18%		39,06%		45,86%		55,46%		55,46%		55,46%		45,79%		33,59%		-143,77%	

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Les comptes ont été établis selon les critères suivants :

Nombre de chambres	40
Prix moyen la chambre (PM)	la chambre simple ou double Prix hors taxe et hors service Basse saison ¹ \$ 35 Moyenne saison \$ 40 Haute saison \$ 45
Taux d'occupation (T.O.) en %	$\frac{\text{Nombre de chambres occupées}}{\text{Nombre de chambres disponibles}}$
Nuitées	nombre de chambres occupées
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	Hors taxes et hors Service Calculé par l'addition : C.A. Hébergement + C.A. Restauration + C.A. Téléphone et Blanchisserie + C.A. Divers
C.A. Hébergement	Calculé par la multiplication du PM par le nombre Nuitées
Charges du personnel ²	Salaires et Assurances, hors Service reversé aux employés
Coûts directs	comprennent les produits de nettoyage, les produits salle de bain, les draps et serviettes et leur blanchissage, le coût des réservations. Sur la base de 8 % du C.A. Hébergement
Marge sur Hébergement	C.A. Hébergement moins les charges salariales et les coûts directs Le pourcentage se rapporte au C.A. Hébergement
C.A. Restauration	Hors taxe et hors Service Calculé sur la base du prix moyen de \$ 20 pour 80 % des chambres occupées. Des repas additionnels pour clients extérieurs ont été pris en compte sur un prix moyen de \$ 10, pour un nombre de couverts égal à 50 % du nombre de clients/hôtel.

¹ Voir ci-dessus 5.1.1 Un tourisme saisonnier

² Voir Tables des Emplois et des Salaires en Annexe à la fin de ce chapitre

BAALBECK-HERMEL PROJECT

	Ce C.A. comprend tous les revenus provenant de la vente de nourriture et de boissons au restaurant, au bar ou dans les chambres.
Charges du personnel ³	Salaires et Assurances, hors Service reversé aux employés. Le pourcentage se rapporte au C.A. restauration
Coûts des marchandises	Comprend le coût de la nourriture et des boissons. Le pourcentage se rapporte au C.A. restauration
Autres coûts directs	Comprend le blanchissage du linge de table, les fleurs, la nourriture et les boissons non facturées aux clients.
Marge sur Restauration	C.A. Restauration moins les charges salariales et les coûts directs Le pourcentage se réfère aux revenus Restauration.
Téléphone et Blanchisserie	Calculés sur la base de \$ 4 par chambre occupée. Par Blanchisserie, on entend exclusivement le service rendu au client.
Marge	Revenus du téléphone et de la Blanchisserie moins leurs coûts d'opération hors salaires.
Autres revenus	Calculés sur la base de \$ 2 par chambre occupée. Il s'agit principalement de la vente de cartes postales, journaux etc. par la réception.
Marges sur autres revenus	Revenus moins les coûts. Le pourcentage se réfère aux revenus.
MARGE BRUTE TOTALE	Se calcule par l'addition des marges par départements. Le pourcentage se réfère au TOTAL CHIFFRES D'AFFAIRES.

³ Voir Tablesu des Emplois et des Salaires en Annexe à la fin de ce chapitre

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Frais Administratifs	Comprend : les découverts, les commissions sur cartes de crédit, les salaires de la direction, les frais de fonctionnement de l'administration, les assurances, les frais de communications relatifs à la direction, les notes de frais y compris de voyage, de la direction, le département comptabilité. Ils sont calculés à partir des salaires du département.
Ventes et Marketing	Comprend : les salaires du département, tous les frais de publicité dans tous les médias, les frais de voyages imputables au département, les autres frais de fonctionnement et les coûts des ventes (réservations, remises etc ...) ainsi qu'en cas de contrat avec une chaîne hôtelière internationale le coût de franchise et d'enseigne. Ils représentent un pourcentage de 6 % du Total Chiffre d'Affaires.
Entretien	Comprend : les salaires, les coûts de réparation de l'immeuble, des équipements, de l'entretien des jardins, ainsi que la rénovation des meubles tapis et moquettes et les frais de ramassage des ordures. Le coût de l'entretien est arbitrairement fixé à 5 % du Total Chiffre d'Affaires.
Energie	Comprend : les coûts de l'électricité, du fioul domestique et de l'eau. La norme au Liban est de 3 % du Total Chiffre d'Affaires.
Résultat Brut d'Exploitation	Se calcule par la soustraction de la Marge Brute Totale des Frais administratifs, du Coût des ventes et du Marketing, des frais d'Entretien et d'Energie, Le pourcentage se réfère au Total Chiffre d'Affaires.
Réserve de Remplacement	Fixée à 3 % du Chiffre d'Affaires Total.
RESULTAT	avant Amortissements, Impôts et Frais Financiers en cas d'emprunt.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Ce dernier RESULTAT est fort encourageant.

Inférieur à 30 % du Chiffre d'Affaires lorsque l'hôtel n'a que 40 chambres, il s'établit entre 35 et 40 % lorsque l'hôtel passe à 80 chambres.

Cette amélioration du résultat a pour origine la diminution du poids de la masse salariale principalement sur la marge restauration et sur les frais administratifs.

Néanmoins, il serait extrêmement hasardeux de construire immédiatement 80 chambres.

En supposant un coût de construction de l'ordre d'un million et demi de dollars US, et les estimations d'exploitation ci-dessus, l'hôtel a une capacité d'endettement d'environ \$ 900.000 US.

Ce qui représente un ratio d'endettement de 60 % de la totalité du coût de construction.

Les aléas des premières années, la nécessité de construire ultérieurement 40 chambres fera préférer une structure financière : 50% Fonds propres, 50 % endettement.

Les deux tableaux suivants concernent des résultats prévisionnels sur 15 ans, soit l'échéance de la dette de la première tranche.

Sont pris en considération les frais financiers sur une base de 12 %, le remboursement des annuités des dettes, et les amortissements.

Le C.A. et le Résultat Brut d'Exploitation, sont arbitrairement considérés comme stables de l'année 7 à 15, ce qui est extrêmement conservateur.

Le premier exercice est particulièrement difficile, le cash-flow disponible ne permettant pas les amortissements.

Les résultats deviennent très positifs à partir de la 4e année.

A la fin du 10e exercice, le propriétaire aura un outil de travail, régulièrement amorti, ayant une valeur de rendement de \$ 5 millions US, à un taux de capitalisation de 10 %, et de surcroît il aura récupéré son investissement.

Le consultant, sous réserve de l'agrandissement du Site de Baalbek-Héliopolis visitable par les touristes, recommande la construction d'un hôtel 3 étoiles, normes internationales de 40 chambres, susceptibles d'être augmentées de 40 autres chambres après quelques années.

Il tient à souligner qu'au cours de sa mission, il n'a pas rencontré d'investisseurs ayant expressément exprimé l'intention d'investir dans un hôtel à Baalbek.

L'ouverture du Grand Site sera certainement un facteur décisionnel pour des investisseurs encore hésitants.

En revanche, il serait déplorable que plusieurs projets voient le jour simultanément.

UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

HOTEL 3 ETOILES

STRUCTURE & SALAIRES DU PERSONNEL

Année 1 base 150.000 visiteurs

40 chambres

T.O.

51,37%

Hébergement				
Sous-directeur	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Réception	3	400	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Gouvernante	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Femme de chambres	3	300	\$ 900,00	\$ 11 700,00
Blanchisseuse	2	300	\$ 600,00	\$ 7 800,00
				\$ 51 350,00
Restauration				
Maître d'Hôtel	2	600	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Serveur	4	400	\$ 1 600,00	\$ 20 800,00
Chef de Cuisine	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Commis de cuisine	1	400	\$ 400,00	\$ 5 200,00
Plongeur	2	300	\$ 600,00	\$ 7 800,00
Barman	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Assistant	0	350	\$ -	\$ -
				\$ 65 650,00
Administratif				
Directeur	1	1500	\$ 1 500,00	\$ 19 500,00
Chef Comptable	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Comptable	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Secrétaire	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
				\$ 48 750,00
Ventes & Marketing				
Sous-directeur ventes	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Secrétaire	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
				\$ 19 500,00
Entretien				
Technicien	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Homme à tout faire	2	350	\$ 700,00	\$ 9 100,00
				\$ 15 600,00
TOTAL	30			\$ 200 850,00

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

HOTEL 3 ETOILES

STRUCTURE & SALAIRES DU PERSONNEL

Année 3 base 200.000 visiteurs

40 chambres

T.O. 63,29%

Hébergement				
Sous-directeur	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Réception	3	400	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Gouvernante	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Femme de chambres	4	300	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Blanchisseuse	2	300	\$ 600,00	\$ 7 800,00
				\$ 55 250,00
Restauration				
Maitre d'Hôtel	2	600	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Serveur	4	400	\$ 1 600,00	\$ 20 800,00
Chef de Cuisine	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Commis de cuisine	2	400	\$ 800,00	\$ 10 400,00
Plongeur	2	300	\$ 600,00	\$ 7 800,00
Barman	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Assistant	1	350	\$ 350,00	\$ 4 550,00
				\$ 75 400,00
Administratif				
Directeur	1	1500	\$ 1 500,00	\$ 19 500,00
Chef Comptable	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Comptable	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Secrétaire	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
				\$ 48 750,00
Ventes & Marketing				
Sous-directeur ventes	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Secrétaire	2	500	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
				\$ 26 000,00
Entretien				
Technicien	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Homme à tout faire	2	350	\$ 700,00	\$ 9 100,00
				\$ 15 600,00
TOTAL	34			\$ 221 000,00

UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT

HOTEL 3 ETOILES

STRUCTURE & SALAIRES DU PERSONNEL

80 chambres

Hébergement	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Sous-directeur	4	400	\$ 1 600,00	\$ 20 800,00
Réception	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Gouvernante	6	300	\$ 1 800,00	\$ 23 400,00
Femme de chambres	2	300	\$ 600,00	\$ 7 800,00
Blanchisseuse				\$ 71 500,00
<hr/>				
Restauration	2	600	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Maitre d'Hôtel	6	400	\$ 2 400,00	\$ 31 200,00
Serveur	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Chef de Cuisine	2	400	\$ 800,00	\$ 10 400,00
Commis de cuisine	4	300	\$ 1 200,00	\$ 15 600,00
Plongeur	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Barman	2	350	\$ 700,00	\$ 9 100,00
Assistant				\$ 98 150,00
<hr/>				
Administratif	1	2000	\$ 2 000,00	\$ 26 000,00
Directeur	1	1000	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Chef Comptable	1	750	\$ 750,00	\$ 9 750,00
Comptable	2	500	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Secrétaire				\$ 61 750,00
<hr/>				
Ventes & Marketing	1	1500	\$ 1 500,00	\$ 19 500,00
Sous-directeur ventes	2	500	\$ 1 000,00	\$ 13 000,00
Secrétaire				\$ 32 500,00
<hr/>				
Entretien	1	500	\$ 500,00	\$ 6 500,00
Technicien	4	350	\$ 1 400,00	\$ 18 200,00
Homme à tout faire				\$ 24 700,00
<hr/>				
TOTAL	45			\$ 288 600,00

BAALBECK-HERMEL PROJECT

6.3 Un hôtel à vocation de tourisme religieux

Il se dégage des rencontres que le Consultant a eues avec des personnalités du Hezbollah, qu'il est envisagé la construction d'un hôtel proche de la nouvelle mosquée qui abrite la Tombe de Khoula, Descendante du Prophète.

Baalbek serait une étape d'un pèlerinage Chiite comportant comme séjour principal Damas.

Il est difficile d'envisager que l'hôtel, compte tenu de sa spécificité, soit un concurrent pour les réceptifs hôteliers qui existeront alors.

Dans ce cas, comme dans le précédent la plus grande prudence s'impose :

Baalbek est-elle suffisamment éloignée de Damas pour être une étape en soi ?
De surcroît, le Consultant ne dispose d'aucune donnée sur le nombre de pèlerins attendus quotidiennement.

Il est donc difficile sinon impossible d'établir des comptes d'exploitations prévisionnels, d'autant que diverses options sont envisageables notamment en ce qui concerne la restauration.

L'hôtel servira-t-il également de lieu de réception pour la vie locale, notamment pour les mariages ou bien offrira-t-il un service de restauration minimum pour ses hôtes ?

Une étude de faisabilité sera effectuée lorsque les Investisseurs auront fait part de leurs desiderata.

6.4 Recommandations

Lorsque les travaux du Grand Site auront commencé, il est recommandé la construction de :

**Un hôtel 3 Etoiles, normes internationales,
de 40 chambres, au prix moyen la nuit d'environ \$ 40 US
avec un restaurant principalement axé sur les résidants.
Après quelques années, le nombre de chambres sera porté à 80.**

Les difficultés d'exploitation prévisibles conduisent à une très grande prudence dans l'investissement.

Un hôtel ayant coûté trop cher est voué à l'échec.

Le risque principal de dépassement des estimations, réside dans le prix du terrain.

Il n'existe pas au Liban, à proprement parler, d'aide à l'Industrie hôtelière.
Mais l'importance d'un nouvel hôtel à Baalbek comme début d'un second pôle hôtelier après Beyrouth, doit conduire les pouvoirs publics à trouver une solution pour l'épineux problème du terrain.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

7. QUELLE STRUCTURE DE FORMATION PROFESSIONNELLE ?

7.1 Situation présente

Depuis la rédaction du *Plan*, l'ouverture ou la réouverture de restaurants et de nouvelles installations hôtelières, a exacerbé le problème du manque de qualification du personnel.

En 1996, six établissements dispensaient une formation professionnelle, dont deux privés et quatre publics.

Fin 1999, 15 établissements avaient été recensés sur l'ensemble du territoire dont un dans la région Baalbek-Hermel : l'Institut Cheik Mohamed Yaacoub à l'entrée de Baalbek.

Privées ou publiques les études débouchent sur les mêmes examens d'état sous l'égide du ministère de l'Enseignement Technique et Professionnel :

- Le Baccalauréat Technique (BT),
- Le Brevet de Technicien Supérieur (TS).

Des trois écoles les plus prestigieuses, Ecole hôtelière Dekwaneh, Lebanese American University et Université Notre Dame, les deux dernières sont privées. Un cursus dans une Ecole privée peu coûter jusqu'à \$ 35.000 US. L'excellent niveau des diplômés de ces trois écoles est reconnu internationalement et les lauréats trouvent facilement des emplois tant au Liban qu'à l'étranger.

Les autres écoles forment également des cadres, hélas moins qualifiés, et ne répondant pas aux besoins du secteur. Ceci est principalement dû à un manque de personnel de formation en nombre suffisant, d'équipements et de moyen financier.

Mais les besoins de l'industrie tant au Liban qu'au Moyen-Orient ont considérablement évolué.

Le Liban continue à former des cadres alors que le besoin en cadres n'est pas si évident au niveau national et que le nombre de diplômés de langue arabe, susceptibles d'être employés dans les autres pays du Moyen-Orient, a considérablement augmenté depuis la création d'Ecole hôtelières dans de nombreux pays.

En revanche, la restauration et l'hôtellerie libanaises souffrent d'une absence flagrante de personnel qualifié de base.

De cet état de fait, tous les professionnels rencontrés à commencer par M. Hanna Abi Saab, directeur de Dekwaneh, et M. Pierre Achkar, Président du Syndicat des Hôteliers du Liban se sont plaints amèrement.

Or il n'y a pas au Liban, de système de formation de base soit en apprentissage débouchant sur un Certificat d'Aptitude professionnelle, soit en scolarité plein temps sanctionné par un Brevet professionnel.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

7.2 Les emplois de l'hôtellerie et de la restauration

Voir Tableaux suivants

Dans un hôtel comme dans un restaurant, qu'il soit indépendant ou qu'il fasse partie d'une chaîne, il faut distinguer le personnel d'exécution et le personnel d'encadrement technique.

7.2.1 Le personnel de l'hôtellerie

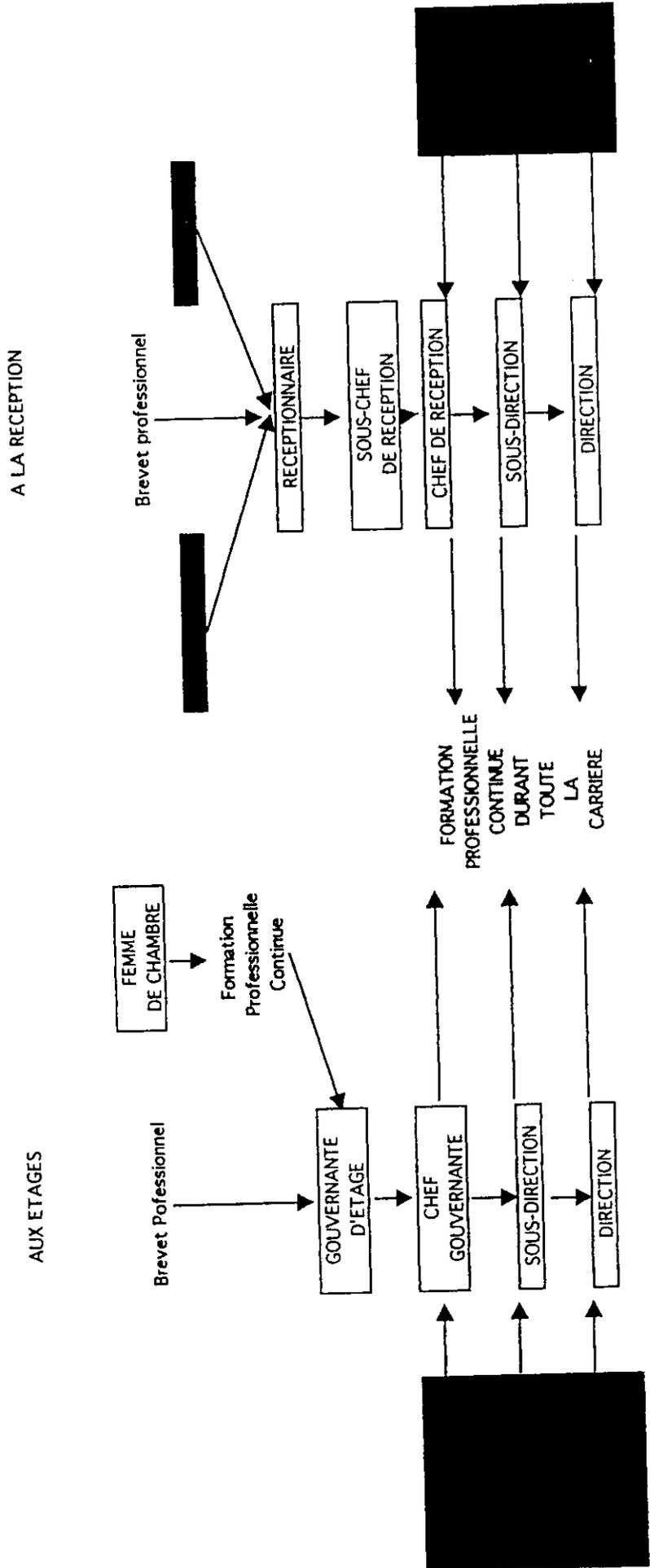
- **L'étage**
L'employé d'étage est chargé de nettoyer, entretenir et remettre en ordre les chambres, les sanitaires et les parties communes.
Une formation n'est pas nécessaire.
Un CAP (Certificat d'aptitude professionnelle) d'hébergement ou d'employé d'hôtel est souvent exigé dans les pays qui connaissent cette formation.
- **Le hall, la réception, l'accueil**
L'emploi de hall est accessible sans conditions particulières de formation professionnelle ou d'expérience, cependant un CAP est le bienvenu.
Le réceptionniste doit lui avoir au minimum un BT.
- **L'encadrement technique**
Le gouvernant ou la gouvernante, dirige, encadre et contrôle le travail du personnel chargé du nettoyage et de l'entretien de l'établissement.
Cet emploi est généralement accessible avec une expérience confirmée d'employé d'étage ou une formation de niveau Brevet Technique.
Le concierge : cet emploi est accessible généralement après une expérience confirmée d'employé de hall, détenteur du CAP.
Le Chef de Réception et le *Directeur d'hébergement* font partis des métiers pour lesquels une formation existe actuellement au Liban.

7.2.2 Le personnel de la Restauration

- **La Cuisine**
Il n'existe pas actuellement de système de formation pour les métiers de base que sont *l'aide de cuisine* mais surtout *le commis de cuisine* et *le chef de partie*.
- **La salle ou l'office**
Il n'y a pas suffisamment de *serveurs* de bon niveau au Liban. Il n'y a pas non plus de formation professionnellement ad oc.
Et c'est très préjudiciable au Tourisme en général.
Il est souvent répété que dans les métiers de service, le comportement est plus apprécié que le savoir-faire, mais ce n'est pas schématiser qu'affirmer

**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

LES FILIERES DE PROMOTION DES METIERS DE L'HÔTELLERIE

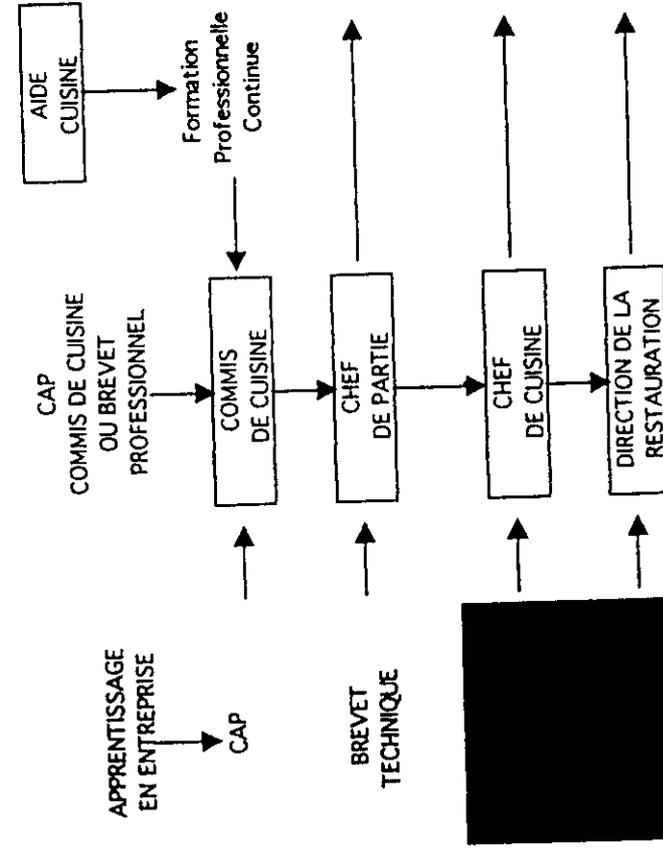


En bleu les formations existantes au Liban
En jaune les formations à créer

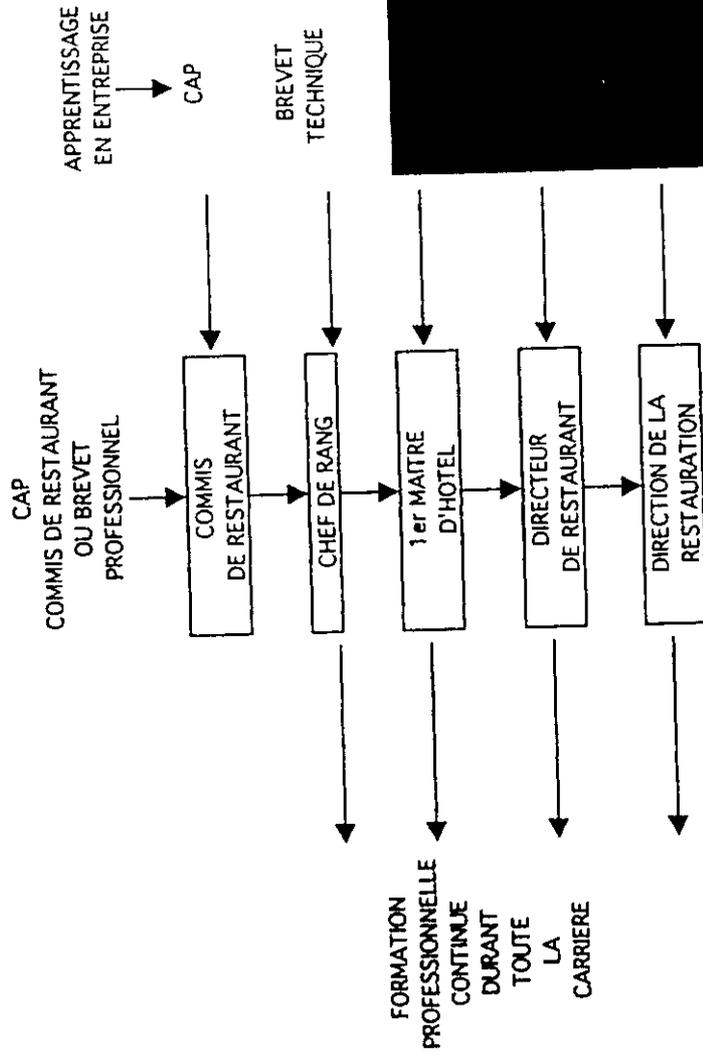
**UNOPS/ILO
BAALBECK-HERMEL PROJECT**

LES FILIERES DE PROMOTION DES METIERS DE LA RESTAURATION ET DE LA RESTAURATION DANS L'HÔTELLERIE

EN CUISINE



AU RESTAURANT



En bleu les formations existantes au Liban
En jaune les formations à créer

BAALBECK-HERMEL PROJECT

que l'absence de savoir faire chez un serveur de restaurant finit toujours par provoquer des troubles de comportement.

Il est essentiel de former les serveurs de restaurants surtout pour la restauration hôtelière.

Le *sommelier* a un rôle au-delà du simple service au client.

Le Liban est un pays aux vins réputés pour leurs qualités. Vendre des vins libanais aux touristes au Liban, c'est œuvrer aux exportations.

Or, il y a trop peu de sommelier au Liban et dans les plus grands restaurants cet emploi est souvent assuré par des français.

Le métier de *barman*, s'il n'a plus l'aura qu'il avait dans les années 50 nécessite cependant une formation spécialisée.

- L'encadrement technique

Il regroupe 4 métiers

Le *chef de cuisine* dont le métier est aujourd'hui mésestimé.

Alors même que la demande de Chefs libanais est très forte dans l'hôtellerie au Moyen-Orient (les salaires mensuels sont de l'ordre de \$ 2.500 à 3.500 US), la tendance dans les Ecoles libanaises est de former des chefs à la cuisine internationale pour répondre à une demande d'ailleurs hypothétique des touristes.

Seuls les *maîtres d'hôtel* des grands hôtels et restaurants ont une formation spécifique. Généralement les *maîtres d'hôtels* et les *chefs de rang* sont d'anciens serveurs sans qualifications.

Le *directeur de restaurant*, tout, comme l'*exploitant d'un restaurant*, sont susceptibles d'avoir un diplôme délivré par les Ecoles hôtelières libanaises. Beaucoup d'exploitants de restaurant n'ont qu'une expérience confirmée.

7.2.3 Les difficultés de la formation continue

La part de formation continue, dans le secteur de l'hôtellerie-restauration au Liban, est pratiquement inexistante.

Le nombre de salariés sans formation est très important, certains hôtels récemment ouverts à Beyrouth ont créé leur propre système de formation.

Il est essentiel pour le développement du secteur que soit mis en place un organisme national de gestion de la formation. Il s'agit là d'un travail de longue haleine qui suppose l'information des adhérents potentiels pour les convaincre d'une nécessité de la formation.

Ceci est d'autant plus difficile, que pour former les salariés il doit être exigé des entreprises qu'elles consacrent un pourcentage (de l'ordre de 1 % à 2 %) de leur masse salariale à cette formation.

De surcroît, la fréquence du travail à temps partiel et du travail saisonnier rend la tâche très difficile.

Théoriquement, seuls les salariés permanents d'une entreprise devraient avoir droit à une formation continue financée par l'entreprise.

UNOPS / ILO

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Les recours des employés non permanents à généralement lieu en haute saison ; les hôtels et les restaurants ne peuvent pas envoyer en formation des salariés recrutés pour faire face à une surcharge de travail.

Il est certain que l'employé saisonnier, emploi après emploi, se forme et qu'il va se trouver en concurrence avec des jeunes formés académiquement.

Ce qui souligne la nécessité d'un enseignement plus "pratique" que celui dispensé actuellement par les Ecoles hôtelières du Liban.

République Libanaise
Bureau du Ministre d'Etat pour la Réforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public
(C.P.E.S.P.)

BAALBECK-HERMEL PROJECT

7.3 La formation professionnelle dans la région Baalbek-Hermel

Il est difficile de préconiser la création d'une nième Ecole hôtelière dans la Bekaa, alors qu'il est peu probable qu'elle puisse attirer d'autres jeunes que ceux qui vivent dans la Région.

Il paraît également inopportun d'ouvrir un établissement dispensant le même enseignement que les Ecoles existantes.

En revanche, il existe une demande pour une école à l'enseignement plus tourné sur la pratique, du niveau CAP et Brevet Hôtelier, s'adressant à des jeunes n'ayant pas la formation requise, c'est-à-dire le Brevet, pour accéder au Baccalauréat Technique. Cette école ouvrirait des débouchés vers les métiers de base, comme indiqués dans les Tableaux ci-dessus : "Les Filières de Promotion des métiers ...".

Tournée vers la pratique, elle pourrait se spécialiser dans la Cuisine, secteur comme nous l'avons vu, demandé tant au Liban, qu'à l'étranger.

Il faut rappeler que les métiers de Cuisine, outre la Restauration traditionnelle et la Restauration hôtelière, ouvrent également l'emploi dans les collectivités, sociétés, établissements scolaires etc....

Créer une Ecole hôtelière est toujours un processus difficile est coûteux.

- Privée, elle requiert des Investisseurs ;
- Publique, elle est soumise à un processus d'autorisation généralement long.

Il paraît donc pragmatique de se pencher vers l'existant.

7.3.1 L'Institut Cheik Yaacoub

Cette école appartient à l'Institut des Milices Amal.

Elle a une branche académique : jardin d'enfants, primaire et secondaire jusqu'au brevet.

Elle a également une branche professionnelle, privée mais sous contrat avec le Ministère de la formation technique et professionnelle.

Elle dispense un enseignement dans les branches suivantes :

- Comptabilité
- Electronique et Mécanique
- Informatique
- Infirmierie
- Génie civil
- Hôtellerie depuis 1998

Il est important de rappeler que les équipements de l'Institut de mécanique, ainsi que l'informatique ont été et sont encore fournis par l'UNDP.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

La section hôtelière de l'Institut hôtelier fonctionne depuis 1998 et forme des jeunes au Baccalauréat technique.

Il y a un cursus en anglais et un cursus en français.

En 1998, seuls des garçons, actuellement en seconde année, fréquentaient l'Institut.

En 1999, on compte en première année 2/3 de garçons et 1/3 de filles.

Il est prévu de former en deux ans, des jeunes de plus de 15 ans, au Brevet professionnel, mais aucune date ne semble avoir été arrêtée.

Le Baccalauréat technique s'obtient en trois ans et ouvrira les études pour l'obtention en trois ans du Diplôme de Technicien Supérieur.

En Première Année, il y a 3 sections :

deux en français comptant 50 élèves et une en anglais comptant 30 élèves.

En Seconde Année, les deux sections en français comptent 35 garçons et la section anglaise 22.

Le Tableau suivant énumère les matières enseignées et le nombre d'heures.

Le Consultant a visité l'Institut et a constaté, le côté très rudimentaire des salles destinées à l'enseignement pratique.

Conscients, d'une nécessité d'améliorer l'enseignement pratique, les dirigeants de l'Institut Cheik Yaacoub envisagent la création d'un petit Resthouse et d'un Restaurant.

Ils seraient tous deux gérés par les élèves avec l'encadrement des enseignants et ouvert à la clientèle extérieure.

Cette démarche semble tout à fait conforme aux besoins de formation professionnelle tels qu'ils ont été définis par les différents interlocuteurs du Consultant.

UNOPS/ILO BAALBECK-HERMEL PROJECT

MATIERES ENSEIGNEES A L'INSTITUT HOTELIER CHEIK YAACOUB

1e Année

Arabe	60 heures
Français <i>selon la section</i>	150 heures
Anglais <i>selon la section</i>	150 heures
Mathématiques Générales	30 heures
Mathématiques Financières	30 heures
Géographie, Tourisme & Sciences sociales	30 heures
Technologie hôtelière	30 heures
Éducation hôtelière	30 heures
Santé & Hygiène	30 heures
Technologie des matières nutritives	30 heures
Technologie de la cuisine hôtelière	30 heures
Technologie du restaurant et des boissons	30 heures
Application cuisine et pâtisserie	90 heures
Application restaurant et boissons	60 heures
Travaux pratiques cuisine et pâtisserie	90 heures
Travaux pratiques restaurant et boissons	90 heures
Travaux pratiques économat et comptabilité	30 heures
Travaux pratiques réception et économat	30 heures

2e Année

Arabe	60 heures
Français <i>selon la section</i>	150 heures
Anglais <i>selon la section</i>	150 heures
Mathématiques Générales	30 heures
Mathématiques Financières	30 heures
Géographie, Tourisme & Sciences sociales	30 heures
Principes de direction hôtelière	30 heures
Droit	30 heures
Technologie hôtelière	30 heures
Éducation hôtelière	30 heures
Santé et hygiène	30 heures
Technologie des matières nutritives	30 heures
Cuisine et Pâtisserie	30 heures
Application Cuisine et Pâtisserie	90 heures
Dactylographie	30 heures
Travaux pratiques Cuisine et Pâtisserie	180 heures
Travaux pratiques réception et économat	60 heures

BAALBECK-HERMEL PROJECT

7.3.2 Recommandations

L'Institut Cheik Yaacoub paraît être à ce jour le meilleur véhicule pour la formation professionnelle dans la Région et à ce titre, devrait **bénéficier d'une aide accrue du PNUD et de l'ILO.**

Néanmoins il paraît primordial, d'exiger des responsables de l'Institut de **mettre en place une scolarité débouchant sur le Brevet technique**, c'est-à-dire sur la formation des métiers de base que sont dans la restauration :

- Aide Cuisine
- Commis de Cuisine et Commis de Restaurant
- Chef de partie et Chef de Rang

Et dans l'hôtellerie :

- Gouvernant ou Gouvernante
- Réceptionnaire

D'autre part, la spécialisation Cuisine devrait être la priorité de l'Institut.

Dans ce dessein, le restaurant d'application doit être une véritable salle de cours et de travaux pratiques et sa construction doit répondre aux spécificités de la branche.

Il doit être fait appel à un architecte spécialisé dans cet exercice.
Les Ecoles hôtelières suisses et françaises sont à même de fournir cette aide.

Voir en Annexe le Schéma préliminaire de Projet (SPROUT) :
Introduction du programme de formation aux métiers de base de l'hôtellerie de la restauration et de spécialisation culinaire

BAALBECK-HERMEL PROJECT

8. VENDRE LA DESTINATION BAALBEK

Les termes de référence prévoient une étude de faisabilité de deux agences de voyages à Baalbek.

Or, il existe aujourd'hui 3 agences de voyages à Baalbek :

- 1- Lakis Travel
- 2- Faraj Travel
- 3- Rifaii Travel

Elles sont indépendantes et n'ont que des correspondants à Beyrouth. Leur activité principale est une activité traditionnelle de vente de billets d'avion, réservations d'hôtels etc... pour les habitants de Baalbek désirant voyager à l'étranger.

Elles n'ont pas vocation à vendre Baalbek et son site et elles n'organisent pas de voyages de l'extérieur vers Baalbek.

8.1. Rôle des Tours Opérateurs dans la promotion de Baalbek.

Il existe au Liban un grand nombre de Tours Opérateur ou Agences de Tourisme qui vend Baalbek.

Ceci se fait :

- Soit directement par leurs bureaux à l'étranger aux touristes désirant visiter le Liban ;
il peut s'agir d'un Tour du Liban, d'un Tour Autre (s) Destination (s) et Liban, ou encore d'une vente d'une journée à Baalbek, départ de Beyrouth ;
- Soit à d'autres Tours Opérateurs de l'étranger (Kuoni, Nouvelles Frontières etc.);
- Soit encore à partir de Beyrouth à des touristes désirant visiter Baalbek.

L'offre actuelle proposée sur les marchés européens (France, Grande-Bretagne, Allemagne) consiste principalement en des circuits combinés avec la Syrie et/ ou la Jordanie et le Liban.

Baalbek fait partie de tous les grands circuits.

Certains opérateurs (principalement les non-libanais) prévoient une nuit à Baalbek à l'hôtel Palmyra.

Comme il a déjà été indiqué, l'augmentation de l'offre hôtelière sans augmentation du temps de visite ne procurerait que très peu de nuitées supplémentaires.

En général, la visite de Baalbek se fait à partir de Beyrouth, retour Beyrouth.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Deux grands circuits sont proposés, parfois avec un déjeuner à Baalbek dans un des trois restaurants de la Ville :

- 1- Baalbek, Anjar et Ksara.
Les prix varient selon les opérateurs de \$ 50 à \$ 55 pour un adulte et de \$ 35 à \$ 40 pour les mineurs de moins de 13 ans.
- 2- Les Cèdres et Baalbek.
Les prix sont environ \$ 20 supérieurs au premier circuit.

Bien que les prix comprennent l'entrée dans les sites et le déjeuner, force est de constater que ces prix sont relativement élevés.

Un couple avec deux enfants dépensera environ \$ 200, avant achat de boissons et de souvenirs.

Principales agences de voyages et tours opérateurs contactés :

ADONIS EVASION LIBAN
C I S - Commodore Int'l Services
KURBAN for Travel and Tourism
NAKHAL
TRANS LEBANON TOURS
SAAD TOURS

KUONI - Genève
ORIENSCE VOYAGES - Genève
TRADE WINGS - Genève

HAVAS VOYAGES - Paris
NOUVELLES FRONTIERES -Paris
STI VOYAGES - Paris

* *

Le but de la mission est d'accroître les arrivées de touristes dans la région.

Faudrait-il pour autant implanter une Agence de Tourisme à Baalbek ?

Sans bureau à Beyrouth ou à l'étranger, ses possibilités de promotion seraient bien faibles.

De surcroît, semblable démarche ne serait pas sans provoquer l'ire des Tours Opérateurs de Beyrouth qui sont actuellement les intermédiaires incontournables de la promotion de Baalbek.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

8.2 Rôle du Ministère du Tourisme dans la promotion de Baalbek.

C'est le Ministère du Tourisme qui est en charge de l'information des particuliers et des professionnels.

Le Plan Directeur de Reconstruction et de Développement Touristiques, tel qu'il est présenté dans le Dossier de communication en date de juin 1995, souligne parfaitement ce que doivent être les grandes lignes d'actions du Ministère en matière de communication touristique.

Les Offices du Tourisme à l'étranger existent, reste à mettre en effet les propositions d'application du Plan de Promotion.

Une nombreuse documentation de grande qualité est à disposition pour Baalbek, pour la Béqaa et bien sûr pour le Liban en général.

- Lebanon Hotel Guide 1999
Y figurent les hôtels de Chtaura et de Zahlé.
L'hôtel Palmyra est mentionné en catégorie *** B, mais il n'est pas fait état de l'annexe du Palmyra.
Or il proposait en 1999, 5 chambres de luxe et d'autres chambres sont actuellement en chantier.
- Restaurants, Night Clubs & Cafés 1999
Il n'est pas fait état des restaurants de Baalbek.
Certes la plupart des restaurants de la ville ne sont sans doute pas aux normes du Guide.
Mais l'hôtel Palmyra, le Sun et le King sont des restaurants tout à fait dignes d'être mentionnés (voir ci-dessus 2.4.3.b).
De nombreux Tours Opérateurs les utilisent, bien qu'ils semblent être ignorés des touristes individuels.
- Outre l'excellente brochure sur la Province de la Beqaa, bien supérieure à tous les Guides disponibles tant au Liban qu'à l'étrangerⁱ, il existe deux brochures sur les sites les plus importants, Baalbek et Anjar, et deux sur les sites moins importants que sont Niha et Furzol.
- Le Ministère du Tourisme a également réalisé des cassettes vidéo en Arabe, Anglais et Français sur la Beqaa et un CDRoom Interactif.
- De surcroît, de nombreux posters sont à la disposition du public.

Mais il est implicitement fait reproche au Ministère du Tourisme de ne pas "vendre" suffisamment Baalbek.

D'où le désir de voir se créer une entité propre à la région et susceptible "d'accroître les arrivées de touristes dans la Région".

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Ce ne peut être ni une agence de voyage, ni un tour-opérateur.

Un simple syndicat d'initiative, tels qu'ils existent en France, ne peut avoir une action en dehors de la Région.

Mieux vaut se tourner vers le modèle suisse de promotion touristique régionale qui assure pour chaque canton publicité, promotion, vente et relations publiques.

8.3 RECOMMANDATION

Le développement touristique de la Région Baalbek-Hermel puis de la Province *Touristique* de la Béqaa avec comme centre Baalbek passe par la création d'une entité autonome.

8.3.1 Introduction

Cette entité, que nous nommerons uniquement pour la cohérence du rapport BAALBEK-HERMEL TOURISME (BHT), ne doit en rien remplacer les organismes existants, en particulier le Ministère du Tourisme, mais au contraire s'appuyer sur eux pour renforcer l'efficacité de son action.

Son développement est à réaliser par tranches.

Elle peut commencer avec un bureau de deux personnes et procéder à des recrutements au fur et à mesure des besoins et du financement.

8.3.2 Forme juridique et organes

La forme associative à but non lucratif paraît la plus appropriée.

Elle doit comporter une assemblée générale qui pourrait regrouper, mais cette liste n'est pas exhaustive :

- Des élus régionaux
- Des représentants du Conseil National du Tourisme du Liban
- Des représentants de l'Office du Tourisme régional
- Des représentants de la direction générale des Antiquités
- Des représentants de Municipalités concernées
- Des représentants de l'UNDP-UNOPS, ILO et UNESCO
- Des hôteliers et des restaurateurs
- Éventuellement des représentants des diverses professions concernées (vins et produits du terroir, artisanat etc...)

Un comité, véritable groupe de travail, implémentera les décisions générales de l'assemblée.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

8.3.3 Organisation

Un Directeur général, appointé et indépendant, pourra au fur et à mesure des besoins nommer des directeurs régionaux.

Le fonctionnement administratif doit être assuré par un secrétariat.

Informatisé, il doit assumer la tenue d'un site WEB destiné aux professionnels du Tourisme et aux individuels.

Il doit élaborer diverses publications (guides des hôtels et des restaurants de la Région, guide pratique pour groupes etc...).

Le secrétariat devra répondre aux demandes concernant d'autres publications (notamment celles du Ministère du Tourisme) et assurer le suivi des commandes de matériel promotionnel grâce à l'important stock de prospectus déjà à disposition.

8.3.4 Marketing

Sous la conduite de son Directeur général, BHT devra :

1. Participer à l'élaboration annuelle de la stratégie marketing et mise en application de cette dernière tout au long de l'année.
Environ, 3500 professionnels du voyage sont susceptibles d'être intéressés par Baalbek-Hermel.
Ils doivent devenir des interlocuteurs pour BHT.
2. Etre présent sur les marchés cibles c'est-à-dire aux divers Salons et Expositions Nationales et Internationales, afin d'augmenter la notoriété de Baalbek et sa part de marché.
Cela représente environ une quinzaine de salons touristiques.
Par exemple au Forum de Beyrouth "Beirut 2000 World Trade Fair "du 24 au 28 octobre prochain ou "Hotel & Restaurant Middle East 2000" du 7 au 11 novembre.
3. Transmettre les besoins de la clientèle aux prestataires locaux afin qu'ils offrent en permanence des services de qualité.
4. Analyser les marchés principaux et quantifier en nombre de touristes, de nuitées, de repas l'impact des actions promotionnelles.
5. Avoir une activité de relations publiques envers les journalistes et la Presse professionnelle au Liban et dans le monde.
6. En collaboration avec une agence de publicité de niveau international, promouvoir Baalbek-Hermel par la publicité.
7. Diverses actions devront être entreprises avec les Offices du Tourisme des pays dits complémentaires que sont la Syrie et la Jordanie.
8. Collaborer avec les responsables du Festival de Baalbek pour amplifier son impact sur le tourisme.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

8.3.5 Accueil et animation

Il est essentiel de souligner l'importance de pouvoir satisfaire les touristes par une politique d'accueil et d'information appropriée.

Il serait regrettable de constater que pareil effort de promotion pour attirer le visiteur vers un des plus beaux sites archéologiques du Monde, puisse être réduit à néant faute d'un bon accueil.

BHT devra être présent sur les sites les plus importants avec des présentoirs d'information touristiques complémentaires à ce que pourrait mettre en place le Ministère du Tourisme.

Mais BHT devra réfléchir à des animations susceptibles d'attirer plus de touristes (Folklore, Artisanat, activités culturelles et sportives etc...)

8.3.6 Personnel

En un premier temps, il faudra recruter un ou une attachée de presse susceptible de vendre Baalbek et sa région.

Une connaissance du milieu des voyagistes paraît nécessaire, mais n'est pas indispensable .

Cette personne devra être susceptible de voyager.

Elle devra avoir une parfaite maîtrise de l'arabe, du Français et/ou de l'Anglais.

Elle a pour vocation de devenir Directeur Général de BHT.

Elle sera assistée d'une secrétaire bi ou trilingue ayant une bonne connaissance de l'informatique.

A son rythme optima BHT comptera une douzaine de personnes :

- Un Directeur Général faisant également fonction de directeur marketing ;
- Un chargé de la Promotion auprès des Voyagistes Libanais et du Moyen-Orient;
- Un chargé de la Promotion étrangère ;
- Un informaticien également chargé des sites WEB ;
- Un administratif également responsable de la comptabilité ;
- Un chargé de l'Economat-stock ;
- Un ou deux chargés de l'accueil animation-site et des rapports avec les Hôteliers, les Restaurateurs et Artisans de la Région ;
- Une responsable secrétariat ;

BAALBECK-HERMEL PROJECT

- Une ou deux secrétaires ;
- Un chauffeur livreur.

8.3.7 Locaux

Au début de son activité BHT n'aura pas besoin d'une localisation spécifique dans Baalbek.

Mais il est bien évident que les locaux de BHT devront avoir une localisation stratégique dans Baalbek si ce n'est que pour la fonction *Accueil des Touristes*.

8.3.8 Budget

Association a but non lucratif BHT ne peut avoir de rentabilité propre faute de recettes commerciales.

C'est aux autorités locales d'entreprendre les démarches nécessaires pour assurer une dotation suffisante à BHT.

Les revenus classiques suivants peuvent être mis en place :

- Subventions
Hormis les subventions classiques, les hôtels devront faire payer à leurs clients une taxe de séjour qui sera intégralement reversé à BHT
- Contribution de l'Etat
- Participations financières diverses
Cotisations des membres (tous les commerçants de la région susceptibles de travailler avec le concours de BHT)
Cotisations des communes
- Ventes de supports promotionnels dans les publications de BHT y compris le WEB

BHT peut fonctionner dans un premier temps avec un budget limité, mais la nécessité d'une promotion à l'étranger pèsera rapidement sur les comptes.

BAALBECK-HERMEL PROJECT

Résumé de la RECOMMANDATION

Créer une Association à but non lucratif pour promouvoir la Région au Liban et à l'étranger, tant auprès des Professionnels du Voyage que des particuliers.

La développer par étapes en fonctions des possibilités de financement.

Besoins immédiats en personnel :

- 1 équivalent d'un attaché de presse de haut niveau
- 1 secrétaire bi ou trilingue.

Soit deux personnes.

Urgence : Immédiat

ii Guides consultés pour cette étude :

GUIDES OLIZANE 1998	Liban, Pays des Cèdres
GUIDES BLEU EVASION, Editions Hachette	Liban. Edition 1999
GUIDES VISA, Editions Hachette	Liban, Edition 1997
GUIDES ARTHAUD. Grands Voyages 1999-2000	Liban
GUIDE POUR VOYAGEURS CURIEUX, Pélican 1995	Bonjour Le Liban
LE PETIT FUTE, Nouvelles Editions de l'Université 1997	Liban
LONELY PLANET, 1998	Lebanon

BAALBECK-HERMEL PROJECT**9. MISE EN OEUVRE**

La mise en œuvre d'un projet est d'autant plus difficile s'il existe une trop grande ambition par rapport aux moyens, ce qui est particulièrement le cas en ce qui concerne le Liban.

Le Consultant a donc cherché à élaborer un projet simple et réalisable sans grands investissements.

Mais la difficulté réside également en ce qui concerne les voies habituelles de mise en œuvre.

L'ouverture du Grand Site est une décision plus politique qu'économique, six entités sont concernées :

1. Le Ministère des Finances
2. La Direction Générale des Antiquités
3. Le Ministère du Tourisme
4. Le CDR
5. La Direction Générale de l'Urbanisme
6. La Municipalité de Baalbek

République Libanaise
Bureau du Ministère d'Etat pour la Réforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public
(C.P.E.S.P.)

Et bien sûr le BIT, l'UNDP et l'UNESCO.

Les principaux représentants de ces entités gouvernementales et internationales ont tous suggéré, que soit réuni un séminaire pour retenir ou rejeter les présentes propositions.

Si elles étaient retenues, il faudrait harmoniser les divers services concernés pour aboutir rapidement.

Il faudrait d'autre part, engager des actions pour réunir les financements nécessaires.

Pour le Consultant, il apparaît souhaitable que BAALBEK-HERMEL TOURISME tel que décrit en 8.3 soit créé immédiatement et chargé de la mise en œuvre.

A cet effet a été rédigé un Schéma préliminaire de projet (SPROUT).