

Plusieurs ouvertures

Nagi Morkos / Hodema



La saison 2008 a été particulièrement bonne pour l'industrie du tourisme au Liban et les perspectives de 2009 sont encore plus prometteuses malgré le bémol dû aux élections de juin qui pourraient décourager les touristes désireux de se rendre au Liban.

Aujourd'hui, malgré la crise économique, le secteur hôtelier à Beyrouth enregistre des chiffres record comparés aux résultats des années précédentes et aux hôtels de la région.

Selon une étude sur le secteur hôtelier au Moyen-Orient, élaborée par la société de conseil HVS, Beyrouth connaît la plus forte hausse en termes de rentabilité par chambre disponible. Elle est aussi en tête du classement pour le taux de croissance du taux d'occupation des hôtels pour les premiers mois de l'année 2009, celui-ci étant passé de 39 % en 2007 à 57 % un an plus tard. Quant au profit opérationnel brut, il a augmenté de 700 % par rapport aux années ayant précédé 2008.

Il faut néanmoins relativiser ces bons chiffres et les interpréter prudemment, car ils sont basés sur une comparaison avec les performances considérablement faibles des années précédentes marquées par l'instabilité politique et sécuritaire qui ont placé le Liban au bas de tous les classements hôteliers de la région. Ainsi, Beyrouth est bonne dernière du classement des villes arabes en termes d'occupation des hôtels dans la région sur les 15 dernières années (1994-2009), selon HVS, alors que la moyenne de la région s'élève à 67 % et que Dubaï atteint les 77 %.

Les perspectives sont plus favorables désormais et Beyrouth est aujourd'hui une ville beaucoup plus attirante que Dubaï pour les nouveaux investisseurs dans le secteur. Une tendance confirmée par plusieurs professionnels de l'hôtellerie réunis à la conférence AHIC (Arabian Hotel Investment

d'hôtels en 2009

Conférence) à Dubaï en mai. Plusieurs conférenciers des sociétés spécialisées, telles Deloitte ou Jones Lang La Salle, ont considéré le Levant et Beyrouth en particulier comme des opportunités d'investissement pour les années à venir.

Ces perspectives optimistes sont confirmées par de nombreuses sources qui prévoient de belles performances hôtelières dans plusieurs villes du Moyen-Orient, parmi lesquelles Beyrouth.

Signe qui ne trompe pas, les investisseurs ont repris le développement de leurs projets abandonnés ou ralentis depuis quelques années. Plusieurs établissements vont ainsi ouvrir en 2009, dont les très attendus hôtels Four Seasons et Le Gray. En revanche, un autre projet Rotana, le Solidere Rotana Suites, qui est attendu depuis 2007, semble suspendu, voire arrêté.

D'autres projets sont également annoncés, comme la rénovation du Summerland qui devrait devenir un hôtel Kempinski (le second de cet opérateur au Liban après al-Abadiyah Hills) et dont l'ouverture est prévue pour 2012.

Enfin, certains projets n'en finissent pas de se préparer à l'ouverture, comme le Hilton. Il semblerait que les conflits entre proprié-

taires de l'hôtel et/ou avec l'entrepreneur aient retardé son ouverture pourtant attendue depuis juillet 2007. Quant au projet hôtelier de Marwan Kheireddine (de la Banque al-Mawarid), qui comptait Philippe Starck comme designer, est lui tout aussi incertain.

Il faut noter que, mis à part le Kempinski al-Abadiyah Hills, les ouvertures annoncées de cet été se concentrent principalement sur Beyrouth, qui a toujours attiré le plus grand nombre d'hôtels cinq étoiles dans le pays.

Cette vague d'investissements répond au sous-développement de l'offre hôtelière. En 2006, on comptait 4 000 chambres dans la capitale contre près de 11 000 au Mont-Liban sur un total national de 17 449 chambres. Depuis cette date, aucun nouveau venu n'avait été signalé, à part le Ramada au centre-ville, mais plutôt des fermetures.

Il est très difficile d'évaluer la croissance de la demande dans un pays tel que le Liban, mais il est certain que l'offre en termes d'hôtellerie n'est aujourd'hui ni suffisante ni adaptée aux standards internationaux plus élevés. Le Liban est encore un pays émergent et son dispositif hôtelier est tout aussi bien à renouveler qu'à augmenter.

Les investissements sont réalisés par plu-

sieurs acteurs, conscients de ce déficit. Parmi les Libanais, on retrouve les grandes familles hôtelières "traditionnelles" comme les Salha, les Saab et nouvellement les Younès. Quant aux étrangers, il s'agit des groupes Kingdom, Khourafi ou encore des fonds d'investissement du Golfe tels que le Groupe Istismar. Les chaînes n'investissent pas au Liban, ni ailleurs, les opérateurs préférant gérer. En revanche, elles sont sollicitées pour opérer les établissements, certaines d'entre elles apportant leur enseigne à plusieurs projets simultanés. La tendance au recours aux grandes chaînes peut s'expliquer par deux raisons : la première est la volonté de remettre à niveau et de professionnaliser le secteur hôtelier local à l'heure où tous les yeux sont rivés sur la croissance touristique dans le pays du Cèdre ; la seconde raison tient à l'étendue de la base de clientèle que ces chaînes internationales sont capables de générer en termes de volume de réservation comparé aux enseignes indépendantes.

La majorité des nouveaux hôtels se positionne dans le créneau des cinq étoiles pour répondre à la demande telle qu'elle est ressentie sur le marché : la grande partie de la clientèle étrangère friande du Liban aujourd'hui est constituée de touristes du Golfe qui réclament du luxe, un confort ultime et un service maximal. Quant à l'offre actuelle des enseignes de gamme moyenne, elle répond de manière suffisante à la demande des touristes européens qui cherchent un moindre confort, mais sont encore relativement peu nombreux. À la question de savoir si le marché haut de gamme risque d'être saturé, les professionnels du secteur répondent par la négative et semblent confiants, car en cas de stabilité le marché sera toujours porteur. Un optimisme lié à la nature du secteur dans lequel le retour sur investissement se fait dans la durée, sachant que les dernières années n'ont pas été très encourageantes. ■ →

Huit nouveaux hôtels à Beyrouth

Nom de l'hôtel	Capacité d'accueil (chambres/suites)	Date d'ouverture	Emplacement
Le Gray	87	Juin 2009	Centre-ville
Four seasons	234	Juillet-sept. 2009	Centre-ville
Grand Hyatt	443	Fin 2011	Centre-ville
Kempinski Summerland	151	2012	Jnah
Landmark	288	2013	Centre-ville
Hilton	200	-	Centre-ville
Raouché Rotana Suites	170	Septembre 2009	Raouché
Solidere Rotana Suites	200	-	Centre-ville
Total des chambres	1773		

Où en sont les nouveaux projets ?

Lucien Chardon avec Nagi Morkos - Photos Ghadi Smat

Hôtel Le Gray

Emplacement : centre-ville de Beyrouth
Propriétaire : Serene Real Estate SAL
Architectes : Kevin Dash et Mary Fox Linton
Investissement : 90 millions de dollars
Date d'ouverture : juin 2009

L'hôtel Le Gray, idéalement placé au centre-ville avec une entrée place des Martyrs, s'étend sur une superficie de 22 000 m² et inclut un centre commercial de 5 400 m², prévu sur trois étages. « Le centre commercial pourra attirer une clientèle libanaise ou des touristes, susceptibles de venir loger à l'hôtel », explique Hector de Galard, le directeur général du Gray. Un restaurant, le Gordon's Café avec de grandes baies vitrées, sera ouvert au rez-de-chaussée et au roof top, on pourra trouver un deuxième restaurant, un cigare lounge et une piscine. À un autre niveau est aussi prévu un spa avec six cabines de traitement et un salon de beauté. L'hôtel de luxe comprendra 87 chambres et suites, avec des surfaces de 40 à 220 m², et s'adressera à une clientèle sophistiquée, puisque en haute saison les tarifs commenceront à 450 dollars pour une chambre et pourront aller jusqu'à 5 000 dollars pour la suite présidentielle. « L'essentiel des travaux a commencé en 2006 et l'ouverture du Gray est programmée pour juin 2009 », affirme Hector de Galard. L'investissement de 90 millions de dollars a été réalisé par la famille Abchi à travers la société Ven Invest Holding SAL, qui développe aussi le projet de Wadi Grand Residence dans le centre-ville. C'est la compagnie Serene Real Estate, une filiale créée par Ven Invest, qui sera le propriétaire du Gray. L'opérateur de l'établisse-



ment, Campbell Gray Hotels, est basé à Londres et est le propriétaire de plusieurs hôtels renommés : le One Aldwich et The Dukes, le Carlisle Bay aux Caraïbes. L'opérateur a d'autres projets d'hôtels en cours, notamment dans la région MENA, à Marrakech. « C'est une zone à fort potentiel. Le Liban est une destination culturelle,

authentique, qui a même été classé première par le New York Times sur la liste des destinations à visiter », explique Hector de Galard. « Si la situation politique reste stable, on peut espérer 2 millions de touristes en 2009 et des taux de remplissage de 65 à 70 % dès la première année », conclut le directeur général du Gray. ▣ →

Grand Hyatt

Emplacement : centre-ville de Beyrouth

Propriétaire : Société méditerranéenne des grands hôtels

Architecte : Michael Graves et Wilson Associates (pour l'intérieur)

Investissement : 188 millions de dollars (terrain + construction)

Date d'ouverture : fin de l'année 2011

Situé derrière l'immeuble Starco, le Grand Hyatt a pris la place de l'ancien Hilton, qui avait été inauguré en 1975 et détruit pendant la guerre. L'hôtel de 16 étages s'étendra sur une superficie de 71 440 m², ce qui inclut sept sous-sols de 27 000 m². Les travaux de forage ont commencé en 2004, juste après l'obtention du permis de construire, mais la construction de l'ossature a démarré en juin 2008, après l'obtention du permis de construction extérieure en septembre 2007. Le terrain de 4 804 m² acquis en 1997 par la Société méditerranéenne des grands hôtels pour 12 millions de dollars vaudrait aujourd'hui 80 millions de dollars, selon son directeur Issam Tannir. Cette société, détenue à 97 % par des Saoudiens et à 3 % par des Libanais, finance la construction pour un montant de 176 millions de dollars. « Les travaux devaient finir fin 2008, mais avec l'assassinat de Hariri et le sit-in de l'opposition, les investisseurs ont préféré ralentir les



travaux. Avec l'insécurité, la main-d'œuvre était aussi devenue plus coûteuse », explique Issam Tannir. « Mais la crise n'a pas découragé les investisseurs, l'immobilier étant une valeur refuge qui permet d'écouler les liquidités », poursuit-il. L'ouverture est annoncée pour la fin de l'année 2011 et six sous-sols ont déjà été construits. L'hôtel comportera 443 chambres : des simples, des doubles, des suites junior, six suites diplomatiques, deux suites présidentielles mais également un parking de 350 voitures, une salle de bal de 1 000 m², des salles de réunion, trois restaurants et au deuxième étage une piscine en plein air, un

club de sport et un spa. Les tarifs des chambres simples seront environ de 300 dollars. Les plans d'architecture intérieure ont été dessinés par Pierre-Yves Rochon, mais c'est le bureau d'architectes Wilson Associates qui va réaliser l'intérieur de l'hôtel après le départ de l'architecte français. « Nous sommes optimistes pour l'avenir si la situation politique reste stable. Nous comptons sur un taux de remplissage entre 60 et 70 % l'année de l'ouverture. Il y a une grande demande dans l'hôtellerie de luxe au Liban et l'offre est encore très inférieure. Il faudrait au moins 5 000 chambres supplémentaires », estime Issam Tannir. ■

Solidere Rotana Suites

Emplacement : Minet el-Hosn, centre-ville de Beyrouth

Propriétaire : IHIC International Hotel Investment Company SAL

Architectes : ERGA Group et Architecture Studio pour le concept

Investissement : NC

Date d'ouverture : NC

Situé à côté de Starco, dans le quartier de Minet el-Hosn, Solidere Rotana Suites est un projet d'hôtel cinq étoiles constitué de 150 studios et suites et de 50 appartements. Bien que les plans d'architecture externe aient été terminés, les travaux n'ont toujours pas commencé, et il a été impossible de savoir auprès de Rotana si ce projet est toujours à l'ordre du jour ou pas.

L'investissement a été réalisé par International Hotel Investment Company (IHIC), un groupe formé d'investisseurs

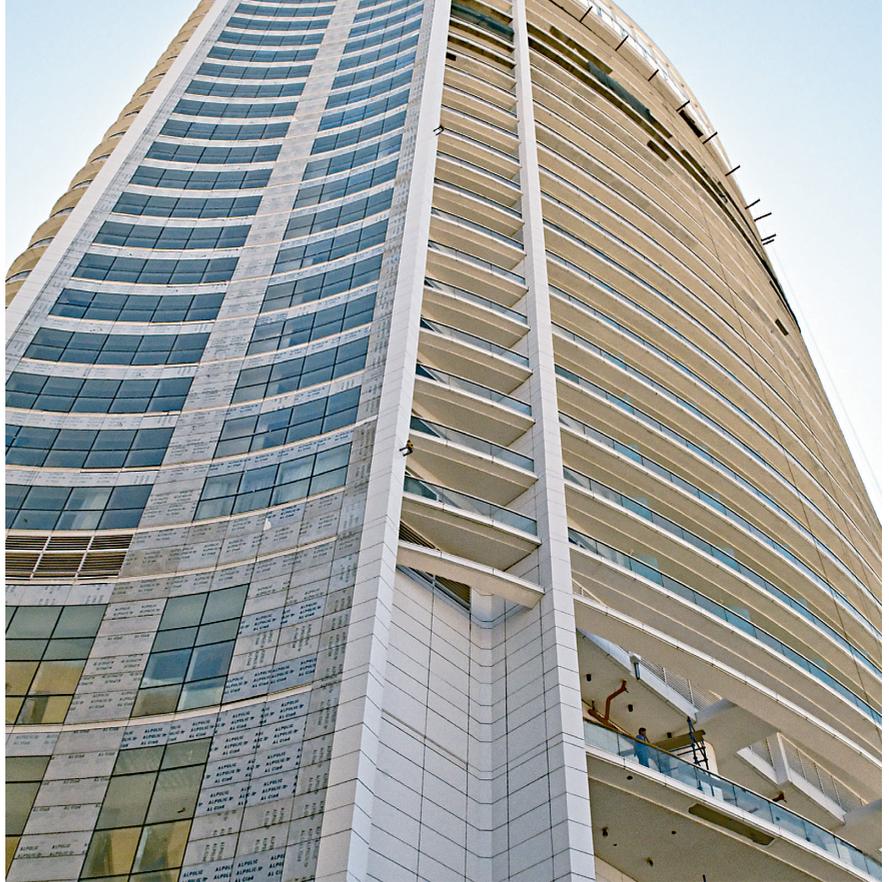
des Émirats arabes unis. Ce dernier a acquis le terrain en septembre 2004 pour une valeur de 25 millions de dollars. ■ →



Four Seasons

Emplacement : centre-ville de Beyrouth
Propriétaire : Kingdom Hotel Investments et ses partenaires minoritaires
Architectes : Dar al-Handassah et Pierre Yves Rochon (pour l'intérieur)
Investissement : 142 millions de dollars
Date d'ouverture : entre juillet et septembre 2009

Situé sur le front de mer à proximité des Marina Towers, le Four Seasons est l'un des plus grands projets d'hôtel cinq étoiles dans la capitale. Il comprendra 234 chambres, avec des surfaces variant de 85 à 250 m², dont 60 suites, mais également un restaurant, un salon de thé, un bar, un pool grill, un salon de thé, un spa, trois salles de réunion et une salle de bal d'une capacité de 500 personnes. Le propriétaire de l'hôtel est la société saoudienne Kingdom Hotel Investments, via sa filiale Kingdom Beirut SAL, une société holding. Plusieurs autres partenaires sont associés au projet : IFA Hotels & Resorts, ainsi que la société Sovereign Hospitality Holdings (filiale du M.A. Kharafi Group), toutes deux koweïtiennes. Les travaux du Four Seasons ont commencé en juillet 2004, mais les événements politiques après la mort de Rafic Hariri ont retardé le chantier de l'hôtel. « La



construction a été très ralentie pendant et après la guerre de juillet pour des raisons évidentes de logistique », explique Éric Chang, responsable des relations investisseurs chez Kingdom Hotel Investments. L'hôtel, qui devait ouvrir initialement ses portes fin 2007, puis lors du deuxième semestre 2008, est actuellement dans la phase de finition. « Environ 90 % des travaux sont achevés, nous prévoyons d'ouvrir

le Four Seasons entre juillet et septembre 2009 », explique Éric Chang. La hausse du coût des matières premières en 2008 et des modifications architecturales ont fait monter l'investissement total à 142 millions de dollars. « Le projet n'a jamais été remis en cause et les très bons taux de remplissage du Mövenpick le deuxième semestre 2008, dont Kingdom est l'opérateur, incitent à l'optimisme », affirme Éric Chang. ■

Kempinski Summerland Hotel and Resort

Emplacement : Jnah
Propriétaire : Société générale d'entreprises touristiques SAL
Développement : SDC Group Inc. – Londres
Architectes consultants : Samir Khairallah & Partners
Investissement : 125 millions de dollars
Date d'ouverture : 2012

Situé à Jnah, peu après Ramlet el-Baida, le Kempinski Summerland Hotel and Resort est l'héritier de l'ancien Summerland qui avait été inauguré en 1978. La famille Saab, qui est propriétaire de l'hôtel depuis plusieurs décennies via la Société générale d'entreprises touristiques, a acheté le terrain en 1966 et décidé en février 2002 de détruire l'ancien

Summerland pour lancer un nouveau concept, après avoir effectué auparavant plusieurs rénovations.

Entre 2003 et 2007, les plans d'architecture ont été modifiés plusieurs fois. Finalement, le choix s'est porté sur un projet de 21 421 m² de terrain. Une première partie comprendra un hôtel de 151 suites allant de 50 à 300 m² et un village de 45 appartements allant de 220 à 450 m², ces derniers pouvant être loués pour de longues durées. L'hôtel et le village seront séparés par deux grandes piscines et seront situés à proximité de deux spa et d'un centre de santé avec un gymnasium.

La seconde partie du projet sera constituée d'un club de 550 cabines, à l'image de celles qui ont fait les beaux jours du Summerland. Au bout de la plage, un restaurant qui pourra aussi se convertir en night-club à la tombée de

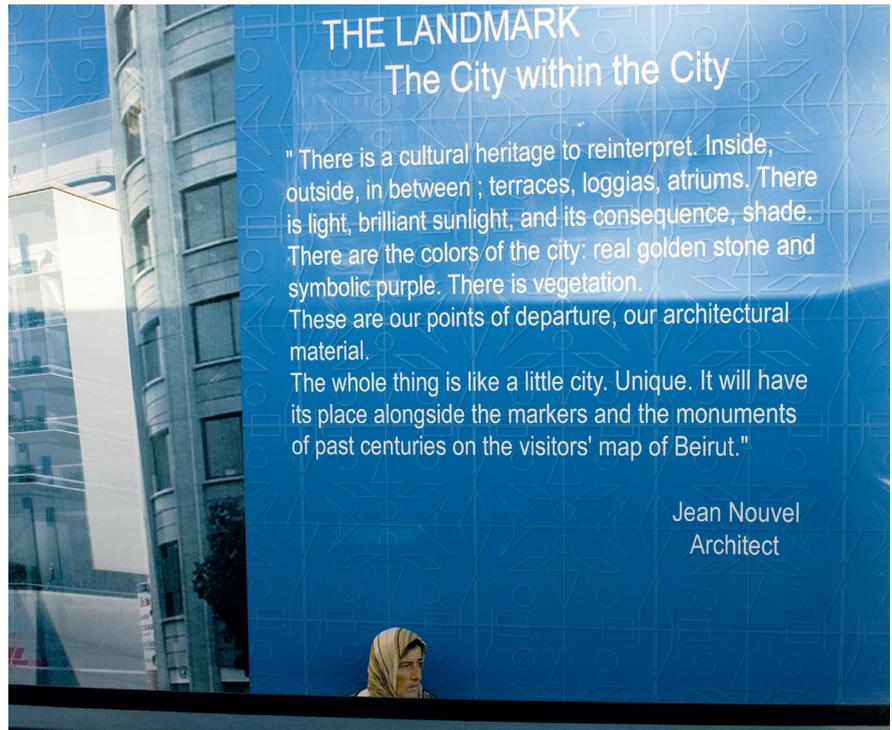
la nuit. « Le Summerland est le seul projet d'hôtel à Beyrouth avec un accès direct sur une plage de sable », explique l'un des membres de la direction.

À côté de la plage, le Kempinski Summerland comprendra une vingtaine de bungalows, installés pour la plupart sur la plage de 5 000 m². La crique se prolongera par un port de plaisance, qui pourra accueillir de 60 à 80 bateaux. L'investissement, réalisé par la Société générale d'entreprises touristiques, sera d'environ 125 millions de dollars. La chaîne Kempinski Hotels sera l'opérateur du projet. Ce sera une première pour elle au Liban où elle gère aussi le projet résidentiel al-Abadiyah Hills. La destruction de l'ancien Summerland n'est pas encore tout à fait terminée, mais les travaux avancent à un rythme soutenu. « L'hôtel devrait pouvoir ouvrir ses portes en 2012 », selon la direction. ■ →

Landmark

Emplacement : centre-ville de Beyrouth
Propriétaire : Landmark
Architectes : Jean Nouvel
Investissement : NC
Date d'ouverture : pas avant 2013

Situé à côté de la place Riad el-Solh, le projet Landmark s'étend sur 160 000 m² et constitue le plus grand chantier en cours au centre-ville. Le terrain a été acheté par Landmark à plus de 52 millions de dollars. Cette société a des actionnaires koweïtiens et libanais : Hamad al-Wazzan, cheikha Souad al-Humaizhi, Ahmad Baadarani, Rafi Kaloustian, le Dr Salaheddine Dabbagh et Ziad Alshaar, le directeur général. Le projet sera divisé en trois parties : une tour de 168 mètres comprenant 27 étages pour un hôtel cinq étoiles avec 240 chambres et 48 suites et 15 étages d'appartements de luxe ; et deux autres constructions de 10 et 12 étages incluant des appartements meublés, quatre étages commerciaux sur une surface de 20 400 m², des boutiques, un club de sport et un spa. Les sous-sols contiendront des salles de cinéma, des aires de jeux et huit étages de parkings. « Nous avons obtenu le permis de construire depuis deux ans, mais avant de commencer les excavations, il faut



procéder à des fouilles archéologiques, comme dans tout le reste du centre-ville », explique Micheline Samaha, consultante immobilière pour le Landmark. « Cette étape, qui dure environ un an et demi, a été retardée à cause de l'installation des tentes au centre-ville.

D'ici quatre à cinq mois, les fouilles devraient être terminées et nous pourrions commencer les excavations », poursuit Micheline Samaha. Les travaux devraient ensuite durer quatre ans, donc l'ouverture ne pourra pas avoir lieu avant 2013. ■

Hilton

Emplacement : centre-ville de Beyrouth
Propriétaire : General Mediterranean Holding
Architectes : Hala et Dory Younès, Karl Zouein, cabinet Claude Monfort
Investissement : NC
Date d'ouverture : NC

Un hall fantomatique, des ouvriers désœuvrés errant dans les couloirs... L'ouverture du Hilton, programmée en juillet 2007, ne cesse d'être repoussée, bien que les travaux soient pratiquement achevés. Le complexe, construit sur un terrain de 30 000 m², est une réalisation de la multinationale General Mediterranean Holding (GMH), appartenant au milliardaire britannique d'origine irakienne Nadhmi Auchi et à Nizar et

Issam Younès qui ont apporté le terrain. « L'ouverture est retardée depuis deux ans à cause de désaccords entre l'entrepreneur et le propriétaire », indique un employé, mais la direction s'est refusée à d'autres commentaires. L'hôtel, dont la construction a commencé en 2003, se situe un peu plus loin que l'ancien établissement du même nom, dans le quartier de Minet el-Hosn, sur le front de mer. Le projet devait compter 200 chambres (voir *Le Commerce du Levant* de juillet 2007), une piscine et un restaurant avec vue panoramique sur la terrasse, des boutiques qui donnent sur la rue, un restaurant, un coffee-shop, des salles de bal et de réunions, un club de sport. L'établissement est aussi censé proposer au sous-sol un night-club, le "zeta bar", commun à tous les Hilton. ■



Raouché Rotana Suites

Emplacement : Beyrouth, Raouché

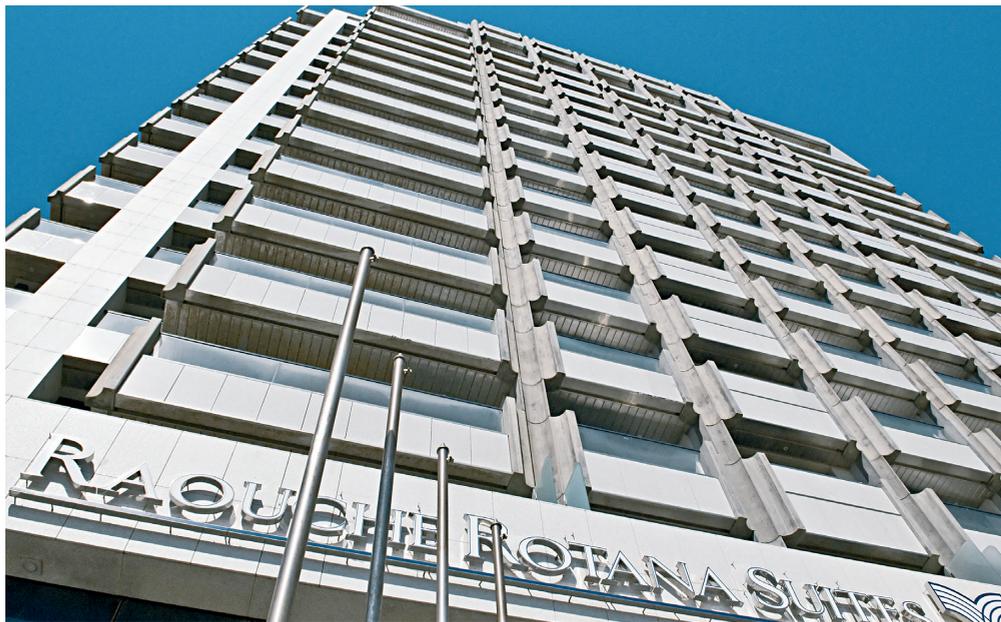
Propriétaire : Société générale immobilière SAL

Architecte : Saïd Bitar Architects

Investissement : NC

Date d'ouverture : septembre 2009

Situé sur le boulevard de Raouché, l'hôtel Raouché Rotana Suites comprendra 170 studios et suites de luxe. Les travaux réalisés par Saïd Bitar ont commencé en 2005 et l'ouverture a été repoussée plusieurs fois, à cause des événements politiques au Liban ces quatre dernières années. « Elle aura lieu en septembre 2009 », s'est contenté d'affirmer Raouf Duzan, directeur de projets à la Société générale SAL, propriétaire du projet. Celle-ci n'a pas souhaité davantage communiquer sur l'hôtel. ■



Al-Abadiyah Hills

Emplacement : Abadiyé, entre Aley et Bhamdoun

Propriétaire : IFA Hotels and Resorts SAL

Architectes : Wiberley Allison Tong & Goo (WAT&G) et Samir Khairallah and Partners (SKP)

Investissement : 150 millions de dollars

Date d'ouverture de la première étape : fin 2009

S'étendant sur un terrain de 86 000 m², le projet résidentiel Al-Abadiyah Hills se situe sur le site d'un ancien palais surplombant Beyrouth. Le terrain a été acheté en 1997 par IFA Hotels and Resorts, une filiale de la compagnie koweïtienne International Financial Advisors. La société effectue la totalité des investissements du projet, pour un montant d'environ 150 millions de dollars. Al-Abadiyah Hills est divisé en trois phases : la première étape comprend la construction de 15 villas et de 30 maisons privées, qui ont commencé à se vendre dès l'été 2005. Aujourd'hui toutes les villas ont été vendues et 13 maisons privées restent à vendre, d'une superficie de 465 m², avec des prix oscillant entre 1,3 et 1,5 million de dollars. Les travaux de la première phase sont achevés à 75 %. « Ils ont commencé en mars 2006 et se sont arrêtés

pendant presque un an après la guerre de juillet, car nous n'étions pas fixés sur la situation politique au Liban », explique Tony Jkayem, le responsable de IFA au Liban. La deuxième étape va être lancée dans quelques mois : 75 appartements de 100 à 800 m² qui bénéficieront des services de la chaîne internationale Kempinski Hotels (ménage, maintenance, sécurité...), avec des tarifs entre 2 200 et 4 000 dollars le m², selon les vues et la superficie des logements. Une troisième phase sera lancée ultérieurement, avec la construction d'autres d'appartements, sans qu'il puisse être possible d'avoir des détails pour l'instant. Le

complexe comportera également une piscine, un spa, un club de gym, un court de tennis, un café et un restaurant. La situation politique au Liban et la crise économique mondiale ont eu un impact négatif sur les ventes, la principale cible du projet étant les ressortissants du Golfe, mais la demande semble repartir. « Nous avons vendu 14 appartements, rien que dans les six derniers mois, et nous attendons un retour en masse des clients du Golfe cet été. Nous espérons vendre en 2009 la quasi-totalité de la première phase et la moitié de la seconde phase », affirme Tony Jkayem. ■

