

Chapitre I: CONTEXTE DU PROJET

I.1. CADRE DU PROJET

I.1.1: La ville d'Antananarivo

I.1.1.1: Généralités

La ville d'Antananarivo est la Capitale de Madagascar. Elle se trouve dans la Région de l'Imerina centrale qui fait partie de ce qu'on appelle les Hautes Terres Centrales. En ce qui concerne la division administrative, la Commune Urbaine d'Antananarivo (CUA) se situe dans le District d'Antananarivo-Renivohitra, elle fait partie des zones à faible risque climatique.

I.1.1.2: Contexte socio-économique et démographique

a) Economie

La Capitale malagasy est le centre économique et administratif du pays. Les industries locales produisent des denrées alimentaires, du tabac, des textiles et des objets en cuir. D'ailleurs à peu près toutes les routes nationales du pays convergent à Antananarivo, ainsi la plupart des biens et des produits y sont acheminés. De plus, la ville est desservie par l'aéroport international d'Ivato, elle dispose plusieurs liaisons ferroviaires, notamment avec Toamasina qui est le principal débouché sur l'Océan Indien.

b) Démographie

Du fait que la CUA soit le centre économique du pays, elle enregistre la plus importante croissance démographique à Madagascar. Cela est dû au fort taux de natalité. De plus, l'exode rural, phénomène récurrent, est un facteur non-négligeable de cette augmentation. Ces déplacements de populations occasionnent de nombreux effets à citer : le chômage, l'expansion du secteur informel, la multiplication des constructions illicites, la croissance du secteur secondaire.

I.1.2: Le quartier d'Ivato

Ivato Seranana est une Commune Urbaine située dans l'ancien Province d'Antananarivo, au centre de Madagascar. Elle se trouve à 15km au Nord-Ouest d'Antananarivo et elle appartient au District d'Ambohidratrimo.

Ivato est surtout connue pour son aéroport international de grande envergure. C'est la porte qui s'ouvre sur Antananarivo. Elle ne constitue qu'un point de passage obligé pour les visiteurs qui

atterrissent à l'aéroport. Cependant, le coin est agréable et bénéficie de l'atmosphère un peu particulière des environs d'Antananarivo, loin de la foule et la pollution.

Le quartier possède plusieurs lieux d'attraction, comme :

- Le Croc'Farm, qui est l'une des attractions majeures de l'Ivato. Ce parc abrite des milliers de crocodiles, et on y trouve aussi d'autre variété de faune. On y rencontre également plusieurs types d'espèces végétales. Le parc possède aussi un restaurant et une boutique de souvenir;
- Le Centre de loisirs et de détente CAR (Cercle Amical Réunionnais) : de nombreuses activités y sont proposées pour tous les goûts : pétanque, piscine, VTT, équitation, tennis, volley... les enfants y trouveront aussi leur bonheur grâce aux espaces qui ont été aménagés spécialement pour eux.

Certes, Ivato n'est pas aussi grande que les autres quartiers mais les distractions qu'on y trouve sont toutes aussi intéressantes. D'agréables structures d'hébergement sont présentes sur le lieu dont Les Hautes Terres Hôtel, Orchid Hôtel, Ivato Hôtel...

I.2. LE TOURISME A MADAGASCAR

I.2.1: Généralités sur le tourisme à Madagascar

Madagascar dispose d'une dotation impressionnante de biodiversité, de beauté naturelle et d'un patrimoine culturel pour accueillir le tourisme comme source de croissance économique et de réduction de la pauvreté. Le pays a le potentiel d'accueillir un nombre important de touristes à condition d'assurer la bonne gestion de l'évolution du secteur tout en mettant l'accent sur les aspects économiques, environnementaux et sociaux.

Madagascar est favorisée par sa grande diversité, à savoir :

- son paysage et sa nature renfermant une faune et une flore endémique qui lui différencient de celle des autres pays de l'Afrique ;
- ses richesses touristiques comprenant des sites très intéressants à découvrir ;
- sa civilisation et sa culture ;
- l'accueil chaleureux des Malagasy qui ont un large sens de l'hospitalité.

I.2.2: Le marché du tourisme à Madagascar

Le marché se définit comme étant le point de rencontre entre l'offre et la demande de biens ou de services. Ainsi, étudier le marché touristique à Madagascar revient à étudier l'offre touristique malgache et la demande des produits touristiques de Madagascar.

I.2.2.1: *L'offre touristique malgache*

a) *Le capital naturel*

Le secteur « Tourisme » malgache est essentiellement basé sur le capital naturel du pays. C'est sa principale matière première. En effet, 95% des espèces animales et végétales de la Grande Ile sont endémiques, parmi lesquelles figurent 32 espèces de lémuriens. De plus, les 5000 Km de littoral de Madagascar lui donnent un statut de destination balnéaire de classe mondiale. A signaler que 16 parcs nationaux plus d'autres aires protégées couvrent 3% de la superficie de Madagascar et sont éparpillés dans toute l'île. Par ailleurs, 4 réserves marines sont regroupées autour de Mananara Nord, une réserve biosphère sur la côte Nord-est. A ces réserves nationales s'ajoutent les réserves privées.

b) *Les producteurs dans le secteur touristique*

Il s'agit ici des opérateurs économiques qui opèrent dans le domaine hôtelier, à savoir :

- Les établissements d'hébergements et de restauration

Les établissements d'hébergement et de restauration constituent les principaux producteurs dans le domaine du tourisme. Leur existence constitue un passage obligé pour le développement des activités des autres opérateurs touristiques.

D'une manière générale, l'offre en matière d'hébergement est composée par des établissements hôteliers de basse qualité et de faible capacité d'accueil. Les plus grands hôtels se trouvent soit dans les grandes villes telles qu'Antananarivo, soit dans des sites ayant une grande attraction touristique tels Nosy Be, Sainte Marie... Plusieurs hôtels en dehors d'Antananarivo et des centres de tourisme ne sont pas encore classés donc il est difficile de définir le standard hôtelier pour le pays entier.

- Les Entreprises de voyages et de prestations touristiques (EVPT)

Les EVPT comprennent les voyagistes ou Tour Opérateur, les agences de voyages, les entreprises de location de voiture et de matériel d'équipement touristique, les entreprises de prestations touristiques spécialisées, et les entreprises d'animation touristique.

Le tableau suivant montre l'évolution de l'offre depuis l'année 2007 à 2015 :

Tableau 1: Evolution de l'offre

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'établissement d'Hébergement et de Restauration	1292	1396	1573	1693	2010	2251	2377	2558
Nombre d'EVPT	861	902	967	1019	1280	1356	1380	1423

Source : Ministère du Tourisme, 2015

- Les produits touristiques malgaches

Les produits touristiques malgaches sont très variés. Ici, nous allons les grouper en quatre (4) catégories : l'écotourisme (tourisme de découverte, tourisme sportif, tourisme de santé), le tourisme balnéaire pour les amateurs de plage, le tourisme culturel pour les touristes qui veulent vivre les événements culturels malagasy, le tourisme de croisière.

I.2.2.2: La demande touristique

En matière de tourisme, les demandeurs sont les touristes. On distingue deux catégories de tourisme, à savoir, le tourisme local et le tourisme international. Dans ce paragraphe, nous nous intéressons principalement à la deuxième catégorie.

a) Evolution des arrivées des visiteurs non-résidents aux frontières entre 2007 et 2015

A Madagascar, le nombre de touristes est estimé à partir du nombre de visiteurs arrivant aux frontières du pays.

L'évolution des arrivées des visiteurs non-résidents aux frontières est donnée par le tableau suivant :

Tableau 2: Nombre des arrivées de visiteurs non-résidents à Madagascar entre 2007 et 2015

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAL	344348	375010	162687	196052	225055	255942	196375	222374	244321

Source : Ministère du Tourisme, 2015

b) Répartition par pays d'origine des touristes venant visiter Madagascar en 2015

Les Français de la métropole sont les plus nombreux avec 25% des touristes venus à Madagascar. Cette proportion élevée des visiteurs français s'explique en partie par les raisons historiques et culturelles qui relient les deux pays et aussi par les itinéraires de vol. En effet, trois compagnies se remplacent quotidiennement pour desservir la ligne Antananarivo - Paris. Les Italiens viennent en deuxième position avec 9% des touristes internationaux venant dans la Grande Ile, ce qui est probablement dû à l'existence des vols directs Milan – Nosy be. Les autres pays ne dépassent pas les 3%.

I.2.3: L'impact du tourisme sur l'économie malgache

L'accroissement des recettes touristiques contribue largement à l'amélioration de la balance des paiements d'un pays. Or les recettes touristiques d'un pays sont étroitement liées au nombre de touristes internationaux venant visiter ce pays.

Le tableau suivant donne l'évolution de la demande touristique et des recettes en devises du tourisme entre 2007 et 2015 :

Tableau 3: Evolution des recettes en devises au titre du tourisme

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Recettes (en milliards d'Ariary)	586,7	858	352,7	441,2	531,6	614,1	861,6	1574,3	1718,3

Source : Ministère du Tourisme, 2015

I.3. LE TOURISME A ANTANANARIVO

I.3.1: La grande ville

Antananarivo est la Capitale pittoresque de l'Imerina par son relief et son histoire. Au début ce sont les collines qui ont été occupé par les habitants, mais suite à une croissance rapide de la population, ils commençaient à descendre dans les plaines en y faisant des travaux de comblement (des marais et des rizières dont le 1^{er} fut Analakely).

Des paysages splendides, des sites historiques et touristiques diversifiées dans son relief représentent des attraits touristiques dans la ville d'Antananarivo. La ville comprend douze collines sacrées et c'est la seule ville de Madagascar qui accumule tout un ensemble de l'histoire du pays.

I.3.2: Les produits touristiques d'Antananarivo

I.3.1.1: Les sites et monuments

Parmi les sites et monuments d'Antananarivo, on peut citer : le Parc zoologique et botanique de Tsimbazaza, le Croc Farm Ivato, le Rova de Manjakamiadana, le Palais du premier Ministre RAINILAIARIVONY à Andafiavaratra, le Rova d'Ambohidratrimo, le Rova d'Ambohimanga, la piscine de la Reine à Mantasoa, le Temple Protestant à Faravohitra, la Cathédrale Catholique Notre Dame à Andohalo.

I.3.1.2: Les rendez-vous culturels

Outres les nombreux sites touristiques répertoriés dans la capitale malgache, les évènements, manifestations culturelles, foires et randonnées sont d'autres atouts non négligeables contribuant au développement du secteur tourisme à Antananarivo. Du « Hetsika Ala Voly » au « Taom-baovao Malagasy », les touristes ont mille et une façons d'apprécier la culture locale.

I.3.1.3: Les différents évènements

a) Madajazzcar

Un autre festival marquant : le Madajazzcar est un festival qui regroupe des artistes locaux et étrangers au mois d'Octobre chaque année. C'est un festival international de jazz auquel une trentaine d'artistes participent à des présentations musicales dans plusieurs lieux de la capitale.

b) Festival I'Trotra

Gaby Saranouffi, une artiste renommée internationale dans les danses contemporaine organise un rendez-vous de danse chorégraphique pour les amateurs. Ce festival offre une découverte culturelle à travers les danses chorégraphiques de création de mouvement originale.

I.3.1.4: Autres activités

a) Golf

Situé dans un cadre champêtre typique des hauts plateaux malgaches dans la RN4¹³, l'International Golf Club du Rova déroule les 5 889 mètres de son parcours vallonné au milieu des rizières et des villages traditionnels de l'Imerina.

b) Karting

A une vingtaine de kilomètre dans la RN1, il y a le Serena Racing Kart qui offre un grand plaisir de karting. Disposant de deux pistes indépendantes : la piste de loisir et celle pour les compétitions qui sont tous deux homologuées et répondant à tous les standards de sécurité.

c) Les centres de loisirs

De nombreuses attractions peuvent remplir les désirs de distraction pendant la visite d'Antananarivo, telles que : Parc d'attraction Sam Run, Analamanga Parc...

I.3.3: Nombre de touristes

Le nombre de touristes qui visitent la ville chaque année est donné par le tableau suivant :

Tableau 4: Nombre de touristes

Année	Nombre de touristes
2013	6933
2014	11612
2015	17418

Chapitre II: PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

II.1: DESCRIPTION DU PROJET

Le projet concerne la construction d'un complexe hôtelier de classe quatre étoiles, ce dernier est sis à Ivato. Il comprend les aménagements suivants :

- Un bâtiment dans lequel on trouve : les boutiques, un restaurant, une grande salle, une terrasse, les chambres d'hôtes...;
- Le logement du personnel ;
- Un parking ;
- Des jardins ;
- Un mur de clôture.

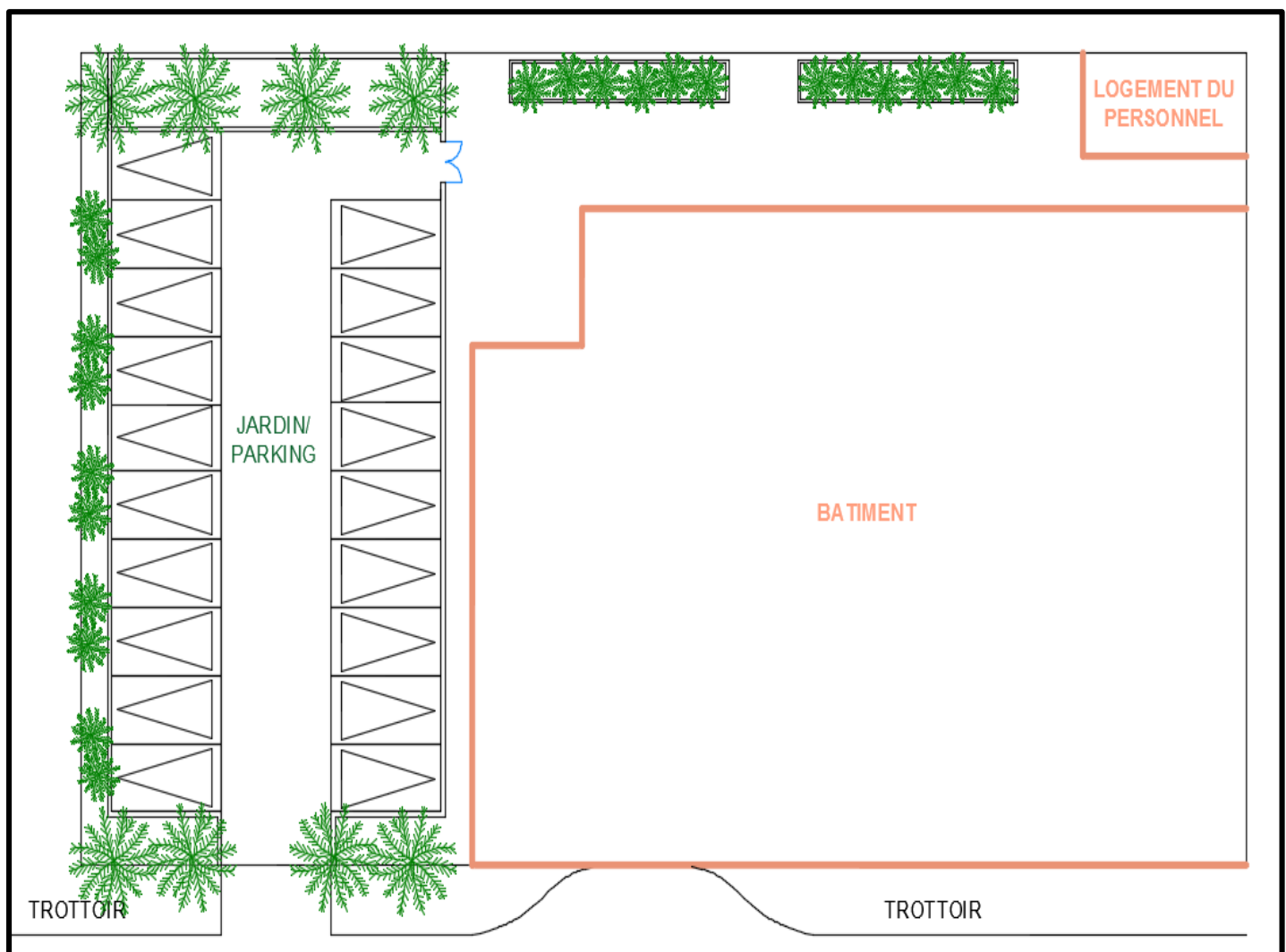


Figure 1:Schéma montrant les aménagements à faire

Le bâtiment à étudier est de forme rectangulaire de longueur 28,25m et de largeur au sol 19,25m, sa hauteur est de 25,50m.

La particularité de ce bâtiment réside dans le style de son architecture car une grande partie de ses façades est remplie par des vitres. Et ces façades vitrées offrent à première vue un aspect du modernisme.

II.2: CLASSEMENT DE L'HOTEL

Selon l'arrêté N°4902/2001/MINTOUR DU 19 AVRIL 2001 « normes de classement des établissements d'hébergement faisant l'objet de classement de la catégorie étoile », les établissements d'hébergement classés "ÉTOILE" sont des ensembles cohérents d'installations matérielles et de prestations fournies à la clientèle.

Le choix du classement de notre hôtel est justifié par le tableau qui suit :

Tableau 5: Classement de l'hôtel

Etoiles	3 Etoiles	4 Etoiles	5 Etoiles
PARTIES COMMUNES	Elles doivent disposer: - d'un équipement de chauffage ou de climatisation permettant d'assurer dans des locaux clos, quels que soit la saison et le moment, une température comprise entre 18 et 25 °C; - d'un équipement permettant d'assurer, en cas de panne ou de défaillance des réseaux de distribution d'électricité ou d'eau: ➤ un service électrique minimum d'éclairage permettant de se diriger, ➤ un service d'ascenseur, ➤ un équipement permettant de pallier les déficiences temporaires des services publics de distribution des eaux et d'élimination des eaux usées, des eaux pluviales et des déchets solides et ordures		
ENTRÉE	L'entrée, dont la taille et l'aménagement intérieur sont en rapport avec la catégorie de l'établissement, doit être clairement identifiable, propre à l'établissement et conduire directement à la réception. Elle doit bénéficier à toute heure d'un éclairage extérieur et intérieur permettant la lecture en tout point de la pièce.		
RÉCEPTION	Elle doit être visible depuis l'entrée et comporter: - Un comptoir sur lequel il est possible d'écrire et derrière lequel, se tient en permanence au moins une personne ; - Un équipement (casiers ou autres), non accessible aux clients, où les clés et les messages doivent être laissés en dépôt ; - Un local clos dans lequel la clientèle à l'arrivée ou en partance peut déposer ses bagages. - Un coffre-fort où la clientèle peut déposer ses objets de valeur		

LOCAUX D'ACCUEIL ET SALON	Les établissements doivent disposer de locaux d'accueil ou de salons permettant à la clientèle de se réunir et de recevoir des visiteurs ailleurs que dans les chambres.		
ZONE DE CIRCULATION DE LA CLIENTELE	Les couloirs doivent être d'une largeur conforme aux normes de sécurité (1,20m au minimum); Les allées doivent être aménagées de manière à garantir l'absence de boues et de flaques d'eau pour les unités pavillonnaires; L'escalier doit suivre les normes de sécurité (largeur minimale de 1,20m, installation d'une main courante, système antidérapant) La zone de circulation doit être suffisamment éclairée 24 heures sur 24, de manière à ne laisser subsister des zones obscures ; La zone de circulation doit être correctement aérée, dépourvue d'humidité et d'odeurs désagréables même passagères.		
GARAGE S OU PARKING	Le rapport entre le nombre de chambres et le nombre de places de garage ou de parking est présenté comme suit :		
	30%	50%	
LOCAUX A USAGE PRIVATIF	Chaque élément d'habitation mis à la disposition de la clientèle comprend la chambre proprement dite, disposant d'une salle d'eau privative et d'un WC privatif et équipée d'éléments de rangement et d'un mobilier adéquat.		
DISPOSITIONS GENERALES	Un système de chauffage et/ou climatisation doit permettre de maintenir une température intérieure comprise entre 18 et 25 °C, en toute saison et à tout moment. Le fonctionnement du climatiseur ne doit pas être source de nuisances sonores. Un téléphone permettant de communiquer avec l'extérieur de l'établissement dans chaque chambre est obligatoire. Un coffre-fort doit être installé dans chaque chambre. Un poste téléviseur doit être installé dans chaque chambre. La présence d'un mini bar est obligatoire dans chaque chambre.		
SURFACES MINIMALES	Chambre individuelle		
	20m²	25m²	30m²
	Chambre pour deux personnes		
	25m²	30m²	35m²
	Chambre pour trois personnes		
	28m²	35m²	40m²
EQUIPEMENT EN SALLE D'EAU PRIVATIVE ET WC PRIVATIF	La proportion des chambres devant être équipées de salle d'eau privative et de WC privatif en % est fixée comme suit :		
	Salle d'eau privative		
	100%		
	WC privatif		
	75%	100%	

MOBILIER	La chambre doit comporter : un lit d'une dimension au moins égale à 90cm x 200cm pour les lits individuels et à 140cm x 200cm pour les lits à deux places. La literie doit être en bon état et en rapport avec la catégorie de l'établissement, une table permettant d'écrire avec chaise et corbeille à papier, des lampes de chevet, un porte-bagages.
----------	--

II.3: DESTINATION DU PROJET

Une fois construite ce bâtiment servira de chambres d'hôtes (avec ses 30 chambres équipées et meublées), de restaurant (un restaurant pouvant accueillir jusqu'à 75 personnes), et d'espace détente. Il peut aussi accueillir des cérémonies de réception, de mariage, des réunions, des séminaires ... Une partie du rez-de-chaussée sera utilisée comme boutique.

II.4: LOCALISATION DU PROJET

Le site de la construction se situe à Ivato dans le Fokontany de Mandrosoa, dans la Commune Urbaine d'Antananarivo, Région d'Analamanga. Il se trouve à environ 100m du centre automobile TOYOTA Mandrosoa.

La localisation du site d'implantation est montrée par la figure suivante :



Figure 2:Image satellitaire du site

II.5: JUSTIFICATION DU PROJET

II.5.1: Justification du choix de la ville

II.5.1.1: *Infrastructure*

En tant que Capitale, la ville d'Antananarivo dispose du réseau routier le plus conséquent du pays. En outre, la qualité des transports sont actuellement en cours d'amélioration.

En plus de cela, la ville possède deux aéroports qui sont : l'aéroport d'Ivato (aéroport international) et l'aéroport d'Arivonimamo.

Pourtant, le transport ferroviaire nécessite encore d'énormes travaux de réhabilitation pour pouvoir faire partie des facteurs favorisant la vocation touristique de la ville.

II.5.1.2: *L'offre*

a) *L'hébergement*

La plupart des grands hôtels les plus prisés par les touristes internationaux et ceux qui ont une grande capacité d'accueil se trouvent à Antananarivo.

b) *Les potentialités*

Une partie infime des touristes seulement choisissent Antananarivo comme destination préférentielle. En effet, la capitale apparaît comme une escale, un passage obligé pour accéder vers les autres ex-provinces. Toutefois, la ville d'Antananarivo abonde de potentialités touristiques liées à sa géographie et à son histoire. C'est effectivement une localité qui mérite d'être visitée.

Les principales motivations des touristes qui choisissent de séjourner à Antananarivo sont :

- L'écotourisme :

La ville comprend de nombreux lieux de conservation de la faune et de la flore tels que la réserve naturelle de Tsarasaotra, le parc botanique et zoologique de Tsimbazaza ;

- Le tourisme de loisir et de découverte :

On y rencontre aussi de nombreux sites historiques : les palais (Rova), des curiosités typiques de la culture merina (architecture), la Musée d'Art et d'Archéologie.

- Le tourisme à titre secondaire :

Antananarivo est souvent le lieu de foires, de séminaires, des réunions, des rencontres sportives internationales.

II.5.2: Justification du choix du quartier

Le choix du quartier d'implantation d'un projet est très important parce que c'est de ce choix que dépend, en grande partie, la viabilité du projet. De cela, une question se pose : « pourquoi construire un nouvel hôtel dans le quartier d'Ivato alors que celui-ci en contient déjà plusieurs ? ». En effet, plusieurs hôtels très réputés se trouvent à proximité dont : l'Orchid Hôtel, les Hautes terres Hôtel...

La présence des concurrents justifie le choix du quartier puisque la réunion de ces établissements dans une même périphérie affirme la prospérité du marché hôtelier de cette zone. Pour profiter pleinement de cet environnement favorable, il suffit que nous réalisons un projet remarquable.

II.5.3: Contribution à l'expansion du tourisme

Le tourisme est un secteur-clef de l'économie malagasy. Pourtant il se trouve confronté à plusieurs problèmes tels que l'insuffisance d'établissements hôteliers conformes aux normes, le manque de chambres d'hôtes en période de haute saison. Cela constitue une très grande opportunité pour notre projet.

En effet, en plus de sa vocation d'hôtel de grand standing, notre hôtel a pour but d'attirer et d'augmenter le nombre de nouveaux clients, principalement des visiteurs qui ne résident pas à Madagascar.