

IMMOBILIER Où acheter à Beyrouth ?

Enquête exclusive : plus de 100 projets, tous les prix, rue par rue, quartier par quartier



Chirurgie esthétique

Les tarifs libanais
sont compétitifs

Sioufi



| | |
|-------------------|--|
| Rue Amine Gemayel | 1 200 \$/m ² (2 ^e étage) |
| Rue Émile Lahoud | 1 250-1 350 \$/m ² |

Quartier résidentiel calme, doté d'une bonne accessibilité, de vues dégagées, d'un trafic limité et de l'un des plus vastes jardins publics de Beyrouth, Sioufi affiche

des prix très compétitifs par rapport aux quartiers voisins. Aucun doute, le secteur ne manque pas d'atouts pour devenir une zone attractive. Il séduit surtout la classe moyenne qui, comprenant la difficulté de résider au cœur d'Achrafié, opte pour un choix plus réaliste. À un prix encore raisonnable, Sioufi peut être une valeur montante du marché.

Trois importants projets résidentiels totalisant 77 appartements, soit 22 000 m² de surfaces résidentielles, sont en cours de construction : Sioufi Towers, Sioufi 5250 et Sioufi Gardens.

À proximité de la pâtisserie Noura, la rue Émile Lahoud compte deux projets. Sioufi 5250 se compose de trois immeubles distincts avec des unités de 255, 270 et 400 m². Chaque bloc dispose d'un duplex de 420, 430 et 580 m². Les prix varient naturelle-

ment en fonction des étages et des dégagements. La fourchette se situe de 1 350 à 1 700 dollars le m² pour les petits logements et de 1 400 à 1 700 dollars le m² pour les 400 m². Le projet Sioufi Gardens propose des appartements de 205 et 210 m² à partir de 256 000 dollars. Des unités de 300 m² sont encore accessibles de 1 500 à 1 600 dollars le m². Sioufi Gardens du promoteur Riad Salamoun et associés doit être livré au début de 2008. À flanc de colline, le long de la rue Amine Gemayel qui surplombe le secteur "Fiat" et le Fleuve de Beyrouth, Sioufi Towers est constitué de deux blocs de 10 étages avec des unités de 260 et 412 m². Le promoteur David Mansour a misé sur ce site qui bénéficie d'un dégagement total sur la montagne. La valeur des appartements varie de 1 200 à partir du 2^e étage jusqu'à 1 760 dollars le m².

Hôpital Rizk



| | |
|----------------------|-------------------------|
| Rue Toufic Rizk | 1 100 \$/m ² |
| Rue Adib Ishac | 1 400 \$/m ² |
| Rue Georges Naccache | 1 400 \$/m ² |
| Rue Albert Khayat | 1 500 \$/m ² |

Les acquéreurs en quête de bonnes affaires se tournent désormais vers le versant sud de la colline d'Achrafié. Derrière l'hôpital Rizk et le siège de la Banque Byblos, ce secteur connaît un développement spectaculaire. Situé à proximité de la place Sassine et du centre commercial ABC, les projets (tels Allegra, Toledo, Pucci) se multiplient. L'objectif des promoteurs est de

proposer des petits appartements (de 170 à 250 m²) pour des budgets inférieurs à 300 000 à 400 000 dollars. Accessible par l'avenue Élias Sarkis ou la rue Adib Ishac, le secteur attire les acheteurs séduits par l'ambiance villageoise de cette partie de la ville. Bien que le quartier ne bénéficie pas d'une excellente notoriété, il reste une zone résidentielle calme où les prix sont encore accessibles pour un large public. Toutefois, l'inflation est en marche. L'intérêt croissant des promoteurs et l'augmentation de la demande pour ce secteur géographique ont entraîné une hausse de 40 % des prix de 2006 à 2007.

Après le succès de son projet Bilbao à Mar Mitr, la société MAC vient de lancer la construction d'un immeuble en contrebas du siège social de la Banque Byblos. L'immeuble Toledo – rue Albert Khayat – offre des lofts de 200 à 250 m² et des unités de 168 m² de 270 000 à 300 000 dollars. Le promoteur Robert Micaelian construit rue Georges Naccache l'immeuble Allegra dont la fin des travaux est prévue pour décembre 2007. Le projet comporte huit unités de



250 m² et un duplex de 350 m². Les prix du 2^e au 4^e étage varient de 375 000 à 405 000 dollars. Quelque 44 % des appartements ont déjà été vendus. Dans la montée de l'hôtel

Alexandre, **rue Adib Ishac**, l'immeuble Pucci sera constitué de sept appartements de 240 m² et d'un duplex de 430 m². La valeur des cinq premiers étages varie de

336 000 à 384 000 dollars.

À l'extrémité sud de ce secteur, Achrafié 1766, **rue Toufic Rizk**, propose des petits logements de 150 m² à partir de 165 000 dollars.

Mar Mitr – Accaoui – Sagesse

A la périphérie du "triangle d'or", le secteur longtemps oublié des promoteurs fait preuve d'un réel dynamisme immobilier. Séparés par l'avenue Charles Malek, les quartiers Accaoui, Mar Mitr et La Sagesse offrent un paysage urbain hétéroclite qui ne cesse de séduire une clientèle contrastée allant du cadre supérieur aux jeunes célibataires.

La **rue Debbas** a perdu sa tranquillité. Le quotidien est désormais rythmé par le vacarme des camions de chantiers. Deux projets sont en cours. L'un d'eux, 450 Charles Malek, propose deux types d'appartements : 300 et 440 m². Alors que l'immeuble ne sera pas inauguré avant l'été 2009, 60 % du projet a déjà été vendu. Le mètre carré se négocie de 2 200 à 2 400 du 1^{er} au 5^e étage pour les unités restantes.

Entre le complexe scolaire La Sagesse et l'Hôpital Saint-Georges, le projet 683 Rmeil, **rue Moutran Moubarak**, mise sur des petites unités de 95 et 105 m². Un pari audacieux mais payant, puisque 81 % des appartements ont été vendus. Le mètre carré du 1^{er} étage est vendu à 1 350 dollars et il passe à 1 500 dollars au 4^e étage.

Le groupe MAC a ouvert la voie du renouveau du secteur de Mar Mitr avec la construction de Bilbao, un immeuble qui associe quatre appartements de 152 m², deux lofts de 200 m² et

un duplex de 250 m². La vente en un temps record du projet a révélé que **la rue Mar Mitr** a du potentiel et que les petites tailles séduisent une tranche spécifique du public. Bien

que les ventes de Bilbao aient tourné autour de 1 200 dollars le m², la valeur actuelle de la rue serait de 1 400 à 1 500 dollars le m² pour les premiers étages. ■



| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Rue Moutran Moubarak | 1 350 \$/m ² |
| Rue Mar Mitr | 1 400-1 500 \$/m ² |
| Rue Debbas | 2 200 \$/m ² |

