

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le succès des petites tailles

La situation actuelle qui plonge le pays depuis plus de six mois dans une grave crise politico-sécuritaire a révélé une nouvelle spécificité dans le marché immobilier : les petits appartements de 150 à 250 m² sont très demandés. Ce sont les rares produits qui tirent leur épingle du jeu dans un volume de vente très réduit. La majorité des projets résidentiels qui proposent ce type d'unités bénéficie de bons taux de vente. À l'opposé, les promoteurs des immeubles de luxe avec de grands appartements font grise mine et attendent désespérément les clients. Le succès des petits appartements s'explique par plusieurs facteurs :

– La hausse des prix de l'immobilier depuis trois ans a contraint la population à modifier ses choix et à revoir à la baisse ses ambitions. Ainsi, s'il était possible d'acheter en 2004 un appartement neuf de 350 m² à 500 000 dollars, aujourd'hui avec ce même budget, la clientèle doit se contenter d'un 250 m².

– De plus en plus de parcelles présentes à la vente sur le marché ont des superficies réduites (de 250 à 500 m²). Les caractéristiques de ces terrains obligent les promoteurs à proposer de petits appartements.

À ce jour, une trentaine de projets proposant entièrement ou partiellement des appartements de 150 à 250 m² sont en construction dans les quartiers le plus cotés de Beyrouth.

À Achrafieh, la majorité des nouveaux projets commencés en 2006 concerne les immeubles avec de petits appartements. Le phénomène touche tous les quartiers. Certains promoteurs, comme la société MAC avec les immeubles Bilbao (à Mar Mitr) et Toledo (derrière l'hôpital Rizk), exploitent avec réussite le filon. À Furn el-Hayek, plusieurs projets (immeuble Asly, Achrafieh 732 et Achrafieh 1 164) proposent des appartements de 160 à 200 m². Situés sur de minuscules parcelles, les architectes ont joué d'habileté et d'originalité pour dessiner des appartements de 2 à 3 chambres. Le prix demandé pour les premiers étages tourne autour de 2 000 dollars le m². À Saïfi-Gemmayzé, les groupes MIG (Saïfi Pearl) et BREI (Convivium V) cherchent également à séduire avec de petites unités la jeune clientèle locale et expatriée.

Ras Beyrouth n'est pas une région traditionnellement connue pour des immeubles avec de petites superficies. Toutefois, la tendance est en train de changer à Hamra, à Caracas, à Koraytem, à Snoubra, à Sanayeh et à Sakiet el-Janzir. Par exemple, dans le secteur de Clemenceau, deux projets (Nour 1 et Maamari 92) sont en construction avec des appartements respectivement de 224 m² et 250 m². Les prix demandés commencent autour de 1 750 et 1 800 dollars le m². Ces produits visent les budgets de 400 000 à 550 000 dollars.

Le centre-ville propose également de petits appartements. Si le front de mer offre majoritairement de grandes résidences, il est de plus en plus possible d'acquérir de petites unités dans d'autres quartiers comme dans les projets Saïfi Village 2, Beirut Gardens et Capital Gardens. Ce type de produits, dont les prix varient de 700 000 à 800 000 dollars, cible principalement la clientèle du Golfe et les Libanais expatriés qui cherchent un pied-à-terre de haut standing dans le cœur de la capitale.

En coopération avec

Tél. : 01-349910



RAMCO
Real Estate Advisors