

Où acheter à Beyrouth

Exclusif : plus de 200 projets neufs

**Les analyses de 12 professionnels
de l'immobilier**





Accaoui - Charles Malek

À la limite de Sursock, le secteur Accaoui connaît un récent regain d'intérêt. Deux axes – rues Michel Bustros et Debbas – accueillent de nouveaux appartements. Les étages élevés jouissent de vues dégagées sur le littoral. Facile d'accès, Accaoui garde un certain charme avec son ancienne structure résidentielle.

De son côté, l'avenue Charles Malek continue sa mutation. À défaut de voir pousser des projets de bureaux, les immeubles d'appartements s'y multiplient. L'encombrement de cet axe et les nuisances sonores ne semblent pas rebutter les clients.

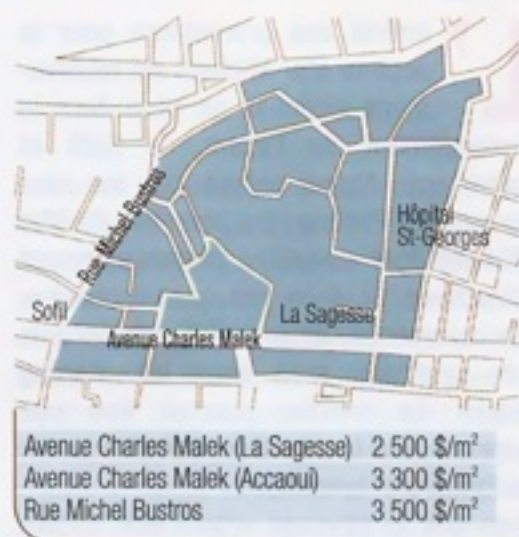
Signé de l'architecte Dolly Breidi Debs, **Résidence du Vieux Quartier** dispose d'appartements de 275 et 360 m². Situé

rue Michel Bustros, le projet dispose de dégagements sur le littoral. Le prix du mètre carré est annoncé à partir de 3 700 dollars le m².

À proximité de l'école de La Sagesse, l'immeuble **Debbas** compte neuf simplex de 390 m² dessinés par le bureau d'architecture Erga. Il faut prévoir un premier prix de 1 365 000 dollars.

Entre le centre Sofil et l'ancien immeuble MTV, trois projets sont en construction le long de l'avenue Charles Malek. Le promoteur Joseph Chikhani et ses partenaires viennent de démarrer les travaux de **449 Charles Malek** avec 26 unités de 310 et 346 m². Quelque 46 % du projet est déjà vendu. Premier prix de 1 023 000 dollars.

Adjacent à l'immeuble de bureaux Sole, **450 Charles Malek** propose des simplex de 455 m² et 295 m², dont les unités restantes



varient de 975 000 à 1 120 000 dollars.

Toujours sur le même axe, il est possible d'acquérir un 265 m² à partir de 662 500 dollars dans le projet **509 Charles Malek**. Fin des travaux, printemps 2010. ■



Mar Mitr - Zahret el-Ihsan

Idéalement situés à la limite des quartiers Saint-Nicolas et Furn el-Hayek et à proximité du centre commercial ABC, les secteurs de Zahret el-Ihsan et Mar Mitr prennent de la valeur. Depuis la construction de l'immeuble Bilbao en 2008, plusieurs nouveaux chantiers sont en cours et sur le point de démarrer le long de deux axes : rue Mar Mitr et rue Ibrine. Un développement récent qui illustre parfaitement la dynamique urbaine engendrée par l'ABC depuis quelques années. Leur cote ne cesse de progresser.

Conçu par le cabinet d'architecture TAA, **Les Résidences Bustros** se situe à proximité du carrefour Sofil. Dans la lignée des projets haut de gamme de Furn el-Hayek, les promoteurs ont misé sur de grandes superficies avec des unités de 570 m². Premier prix à 2 280 000 dollars.

Rue Zahret el-Ihsan, l'immeuble **Tager** dispose d'une superficie deux fois moins importante que Les Résidences Bustros. Les appar-

tements de 261 m² ont été vendus entre 2007-2008.

Les clients à la recherche de logements de 233 et 279 m² peuvent trouver leur bonheur dans l'immeuble **Property 173** à l'angle des rues Mariam Geahchan et Mar Mitr. Fin des travaux, début 2011.

Pas moins de quatre projets sont situés sur la rue Ibrine. Le plus imposant est **Level 27**, une construction de 27 étages avec des simplex de 433 m² et des duplex de 775 m². Les niveaux élevés auront naturellement des vues dégagées sur le port et la montagne.

La compagnie Prince Projects a démarré récemment la construction d'**Ashrafieh Prince**. Le premier prix pour un simplex de 327 m² est affiché à 1 080 000 dollars. Dessiné par l'architecte Raed Abillama, la fin des travaux est prévue pour l'automne 2010.

Accolé à l'ABC, l'immeuble **Avila** qui propose de petites unités (lofts de 220 m², simplex de 164 m² et un duplex de 260 m²) a été entièrement vendu sur plan. Début



des travaux en mai 2009.

À l'angle des rues Mariam Geahchan et Ibrine, l'immeuble familial **Babikian** propose plusieurs superficies : simplex de 280, 300 et 570 m² et duplex de 450 m². Il faut prévoir un million de dollars pour le premier prix. ■ →



Hôpital Rizk – Nazareth

L'attrait du secteur entre l'hôpital Rizk et la montée Alexandre (rue Adib Ishac) ne faiblit pas puisque les prix ont poursuivi leur croissance, soit de 30 à 40 % en un an. Le secteur offre plusieurs avantages : quartier résidentiel calme, proximité de la place Sassine et de l'ABC, bonne accessibilité au nord par l'avenue Élias Sarkis ou au sud par la rue Youssef Saouda. Longtemps la clientèle d'Achrafié lui a préféré des secteurs plus chics. Mais avec la hausse des prix, le quartier a gagné en notoriété. Désormais, il intéresse davantage les acheteurs à la recherche de petits logements d'environ 200 m². Si l'intérieur du quartier est plus approprié pour de petits projets, la façade de Nazareth le long de l'avenue Élias Sarkis est idéale pour des constructions de plus grande envergure comme Zenith Tower et ses 23 étages dont la construction vient de commencer.

Derrière le siège social de la Banque Byblos, le secteur compte plusieurs projets en cours. Chacun affiche déjà de bons taux de vente. Une preuve que le quartier est de plus en plus demandé. Sept mois avant leur livraison, tous les appartements (simplex de 200 m² et duplex de 390 m²) d'**Achrafieh 1458** – situé rue Georges Tabet – ont été vendus. Derrière l'hôpital Rizk, le promoteur Naji Masri et ses partenaires comptent prochainement commencer la construction d'**Achrafieh 1462**. Situé

rue Georges Naccache, le projet proposera en majorité de petites superficies de 165 et 185 m² à partir de 460 000 dollars. L'architecture est signée par Amal Debs Sassine.

Pour la clientèle à la recherche d'un 210 m², les disponibilités varient de 441 000 à 650 000 dollars dans le projet **Achrafieh 392** situé dans une impasse perpendiculaire à la rue Georges Tabet. Fin des travaux en décembre 2009.

Également dans une impasse à la rue Adib Ishac, l'immeuble **Achrafieh 402** offre des logements de 180 m² à partir de 330 000 dollars. 50 % des appartements ont déjà été vendus pour une livraison prévue pour l'été 2010.

Rue Adib Ishac, les travaux de l'immeuble **Pucci** se terminent en mai. Les neuf unités de 251 m² ont été déjà vendues. Également sur le même axe, **Watta Towers** du groupe Dogmoch compte 39 appartements de 120 à 270 m². Avec un budget de 307 000 dollars, il est possible d'acquérir un 150 m². Fin des travaux, décembre 2009.

À proximité de l'église Saint-Jean, la construction de **Sevilla** devrait commencer au printemps. Le projet compte neuf logements de 141 à 218 m², dont les prix s'échelonnent de 435 000 à 685 000 dollars.

Rue Khairallah, les travaux d'excavation d'**Achrafieh 380** viennent de commencer en mars 2009. Le projet de 10 étages compte huit simplex de 265 m² et un duplex de 365 m² avec une terrasse de 100 m². Il faut compter 700 000 dollars à



Rue Youssef Saouda (1)	1 750 \$/m ²
Rue Khairallah (2)	2 300 \$/m ²
Rue Adib Ishac (3)	2 300-2 500 \$/m ²
Rue Élias Baaklini (4)	2 500 \$/m ²
Rue Georges Naccache (5)	2 500-2 700 \$/m ²
Rue Georges Tabet (6)	2 500-2 700 \$/m ²

partir du 5^e étage.

À proximité de la place Sassine, **Achrafieh 1665** propose des unités de 225 m² à partir de 560 000 dollars. Situé rue Élias Baaklini, le projet des architectes Haddad & Abi Rached sera livré au printemps 2011.

Si la façade nord de Nazareth peut accueillir des projets haut de gamme, le sud du quartier offre un paysage totalement opposé : petites bâtisses dégradées, friches de verdure, rues à peine asphaltées. Pourtant, deux immeubles y sont en construction. Le premier a été entièrement vendu et sera livré dans quelques mois. Le second – immeuble **Khatib** – compte 18 simplex de 200 m² et un roof de 270 m². Le premier prix est à 350 000 dollars. Fin des travaux, hiver 2010. ■ →





Sioufi

Proche de la place Sassine, facile d'accès et moins cher de 10 à 30 % que les quartiers centraux d'Achrafié, Sioufi ne manque pas d'arguments pour attirer une clientèle familiale à la recherche d'un cadre résidentiel calme. Petites et grandes surfaces sont disponibles.

La zone géographique de Sioufi est particulièrement étirée, ce qui explique une grande disparité de prix. Au nord, autour de l'école des Saints-Cœurs, le paysage est densément urbanisé. En revanche, au sud-ouest du jardin public, le secteur est en plein développement.

Longtemps délaissé le sud-ouest de Sioufi attire de plus en plus l'attention des promoteurs. Les projets compensent un environnement populaire, en offrant des petites unités bon marché avec parfois des vues dégagées sur le secteur d'Adlié en contrebas.

À proximité de l'école des Saints-Cœurs, rue Paraguay, la société MAC construit l'immeuble **Granada** avec sept unités, dont des simplex de 140 m². Tous les appartements ont été vendus sur plan fin 2007-début 2008. L'immeuble **Sioufi 4623** offre un troisième étage de 285 m² à partir de 627 000 dollars. Situé rue Zahrani, le projet commencé en août 2007 sera livré à la fin de l'été 2009. Toujours dans la partie nord-est de Sioufi, l'immeuble **Tamer** dispose de sept simplex de 225 m² à partir de 500 000 dollars. Fin

des travaux en septembre 2009.

Surplombant l'École évangélique du Grand Beyrouth, les appartements de 232 m² du projet **Achrafieh 982** se négocient à partir de 600 000 dollars. Fin des travaux en mars 2010.

À proximité du jardin public de Sioufi, le promoteur Walid Ackawi construit **Parkside Residence** qui dispose de simplex de 300 et 380 m². Les cinq premiers étages ont déjà été vendus. Parmi les derniers appartements disponibles, il faut compter 930 000 dollars pour un 300 m² et 1 140 000 dollars pour un 380 m². Date de livraison en décembre 2009. Avec 9 700 m² de surface habitable, **Sioufi 5250** est le plus important projet résidentiel de Sioufi. Les travaux doivent se terminer au début de l'automne 2009. Les superficies des unités varient de 255 à 400 m² et de 580 à 750 m² pour les duplex. Un simplex de 255 m² au 6^e étage est annoncé à 663 000 dollars. Le prix est inchangé depuis juillet 2008.

Rue Émile Lahoud, la construction de **Sioufi Gardens** se termine. Du 6^e au 9^e étage, les dernières unités disponibles – de 185 à 300 m² – varient de 480 000 à 900 000 dollars. Adjacent, **Sioufi Gardens II** compte huit logements de 270 m², 87 % d'entre eux sont déjà vendus.

Situé rue Ikhwan al-Safa, le projet **Sky Vue** dont les travaux se terminent fin 2009 propose la même superficie que Sioufi Gardens. La réussite est également au rendez-vous. 270 m² serait-il la taille idéale pour Sioufi ? Du jardin public de Sioufi en direction du sec-



Rue Amine Gemayel	1 500 \$/m ²
Rue Zahrani (1)	1 500 \$/m ²
Rue Athens (2)	1 500 \$/m ²
Rue Metn (3)	1 500 \$/m ²
Rue Émile Lahoud (4)	1 500-1 900 \$/m ²
Rue Ikhwan al-Safa (5)	1 650 \$/m ²

teur Adlié, plusieurs chantiers sont en cours. Bien que populaire, le quartier attire une clientèle dont les budgets fluctuent entre 250 000 et 350 000 dollars. **Sioufi 2525** dispose d'unités de 140 et 150 m². La première disponibilité est à 294 000 dollars. L'immeuble **Mrad** s'élève sur 15 étages avec des logements de 270 m² à partir de 500 000 dollars. De son côté, le projet **Cedars 3** compte 20 appartements de 200 m².

Le promoteur David Mansour terminera en août 2009 la construction de **Sioufi Towers**, rue Amine Gemayel. Le projet de 32 simplex de 216 m² et quatre duplex de 432 m² affiche des disponibilités à partir de 415 000 dollars. ■





Saydé - Fassouh - Geitaoui

La nouvelle dynamique résidentielle des quartiers situés dans la partie orientale d'Achrafié reste encore limitée. Seulement une poignée de nouveaux projets est en cours de construction. Néanmoins, l'intérêt des promoteurs ne peut que croître, puisque ces zones bien que méconnues et dénigrées pour leur image populaire offrent des options d'achat raisonnables pour les clients aux petits budgets. C'est dans ces quartiers que l'on trouve le mètre carré le moins élevé d'Achrafié.

Le quartier de Geitaoui profite de l'essor résidentiel qui touche les secteurs d'Accaoui et de Mar Mitr qui lui sont limitrophes. Longtemps ignoré des promoteurs, Geitaoui séduit de plus en plus pour son environnement calme et ses prix abordables.

La société MAC a vendu en quelques semaines les sept appartements de 144 à 243 m² de son projet **Malaga** situé rue Rayess. À proximité du jardin public, l'immeuble **Abou Haidar** propose des 270 m² à partir de 472 000 dollars. Fin des travaux en décembre 2009.

L'avenue Charles Malek compte deux projets

autour des anciens studios MTV. Adjacent aux réservoirs des eaux de Beyrouth, le projet **Rmeil 548** propose des logements de 280 m² à partir de 700 000 dollars. La famille Acra développe **Rmeil 844**, une tour de 14 étages avec des appartements de 316 m². Du 1^{er} au 3^e étage, les prix varient de 711 000 à 743 000 dollars.

En contrebas de la colline d'al-Azarié, Fassouh est un quartier avec une très forte densité urbaine, donc peu de dégagements. Heureusement, sa proximité de la place Sassine en fait un secteur capable de séduire les petits budgets.

Dans une impasse perpendiculaire à la rue Moutran Atallah, l'immeuble **Dirani** compte des unités de 185 m². Un logement à 240 000 dollars est proposé au premier étage. Face à l'église Saydé, le long de l'avenue Élias Sarkis, **Esla Tower** propose des duplex de 338 m² et des simplex d'environ 260 m². Le premier étage est affiché à 2 500 dollars le m². C'est 24 % de plus qu'en 2008. Fin des travaux, automne 2009.

Le seul projet actuellement en cours à Saydé se trouve à l'angle des rues Tabbal et Saydé. Avec un budget de 300 000 dollars, il est



Rue Moutran Atallah (Fassouh)	1 300 \$/m ²
Rue Mahatta (Geitaoui)	1 700 \$/m ²
Rue Saydé	1 800 \$/m ²
Avenue Charles Malek	2 250-2 500 \$/m ²
Avenue Élias Sarkis	2 250-2 500 \$/m ²
Rue Rayess (Geitaoui)	3 500-4 000 \$/m ²

possible d'acquérir un logement de 168 m² dans l'immeuble **Teklay**. Fin des travaux en décembre 2009. ☐ →



Badaro

Profitant de la hausse des prix à Achrafié, Badaro s'impose comme une réelle opportunité pour les clients à la recherche d'un logement en périphérie de Beyrouth à moindre coût, soit de 500 000 à 700 000 dollars. Le quartier ne manque pas d'atouts : accessibilité facile, faible densité urbaine, Horch Kfoury et le secteur Medawar offrent un cadre agréable et vert. Si actuellement, un seul projet est en cours de construction, de nouvelles opérations immobilières vont prochainement se multiplier.

Entre les rues du Musée et Kiwan, la compagnie libanaise BREI (Byblos Real Estate Investment) en partenariat avec la société koweïtienne Markaz développent **Convivium VII**. Le projet se divise en deux immeubles avec 33 appartements, dont 18 ont déjà été vendus : le premier de 11 étages compte des simplex de 233 à 310 m² et des

duplex de 307 à 355 m². Le premier étage est affiché à 443 000 dollars. Le second de huit niveaux propose des petites surfaces de 208 à 229 m². Les dernières disponibilités varient de 498 000 à 559 000 dollars.

À l'angle des rues Kiwan et Medawar, l'ancien immeuble Rabbath, construit dans les années 50, va faire l'objet d'un plan de restructuration. Le projet intitulé **Badaro Living** conservera les étages existants auxquels seront ajoutés cinq niveaux. Au total, le projet signé par l'architecte Raed Abillama comportera 12 unités de 200 à 500 m². Livraison, printemps 2011.

Rue Taleb Hobeiche, la société FFA Real Estate a commencé avec succès début 2009 la vente des appartements de **Badaro Gardens**. Dessiné par les architectes de AAA, le projet compte trois types d'appartements : quatre rez-de-jardin, 25 simplex de 274 à 375 m² et trois duplex de 539

et 542 m². Il faut compter à partir du 6^e étage que le mètre carré est à environ 2 850 dollars. ☐ →



Rue du Musée	1 900 \$/m ²
Rue Taleb Hobeiche	2 100 \$/m ²