

Le bilan accablant de la pauvreté



- **Immobilier** : le pari des 150 m²
- Cartes bancaires : **un produit rentable**
- **L'ABC** s'implante à Bahreïn

Shérif Aoun : « Le plaisir de vivre dans 150 m² »

La société Mouin Aoun Contracting (MAC) a fait le pari de construire des appartements de petites tailles, de 150 à 220 m². Explications de Shérif Aoun, architecte et promoteur.

Quels sont vos projets en cours de construction ?

Nous avons l'immeuble Bilbao, rue Mar Mitr, qui compte sept appartements : deux lofts de 200 m², quatre simplex de 152 m² et un duplex de 250 m². Les travaux ont commencé en janvier 2006.

Notre nouveau projet est Toledo derrière le siège central de la Banque Byblos à Achrafié. L'excavation a démarré en février 2007. Nous avons huit unités : deux lofts de 220 m² et 242 m², cinq simplex de 168 m² et un duplex de 253 m².

Chaque projet bénéficie d'une terrasse que les propriétaires pourront utiliser comme espace commun de loisirs (bain de soleil, jacuzzi, barbecues, etc.).

Quels sont vos prix ?

Avec Bilbao, notre objectif était de rester en dessous de 200 000 dollars pour les simplex. En moins de six mois, nous avons tout vendu, avant même d'avoir obtenu le permis de construction. Les ventes se sont faites par le bouche-à-oreille. La moyenne des prix était de 1 200 dollars le m². Certains propriétaires ont eu des offres de revente à 1 500 dollars le m². Les prix de Toledo commencent à 1 500 dollars le m² pour les trois premiers niveaux. Le dernier niveau est à 1 800 dollars le m².

Quelles sont les spécificités de vos projets ?

Nous avons conçu de petits appartements confortables. Notre slogan est "Small Homes for Big Living". Notre objectif est d'introduire le concept de petites tailles dans un pays où il y a beaucoup d'idées préconçues à leur

propos. Pour beaucoup de gens, la taille de l'appartement est le reflet du statut social. Nous essayons de démocratiser la petite habitation. Il n'y a pas de honte à vivre dans un 150 m². Au contraire, en économisant sur la quantité de mètres carrés, il est possible d'investir sur la qualité.

Nous proposons des espaces modernes et intelligents en éliminant les espaces morts, en optimisant les surfaces utiles, en multipliant les espaces de rangements. De plus, nous voulons apporter une touche design en combinant matériaux et couleurs tendance. Dans chacun de nos projets, les premiers étages sont des lofts avec des doubles hauteurs pour les séjours. Normalement, il s'agit d'étages difficiles à vendre. Avec ce concept, qui plaît beaucoup, nous donnons un "plus" qui les rend plus attractifs.

Quelle taille de terrain privilégiez-vous ?

Nous cherchons les petites parcelles (Bilbao : 200 m² et Toledo : 300 m²) avec une incidence foncière de 300 à 400 dollars le m². Auparavant, cette taille n'intéressait personne, les prix étaient avantageux, mais aujourd'hui il y a de plus en plus de concurrence.

Pourquoi avoir choisi le quartier Mar Mitr ?

Nous avons voulu nous positionner autour du fameux Triangle d'Or d'Achrafié. À Mar Mitr, il est facile d'aller à pied à Sofil, à l'ABC ou au Spinneys.

Est-il rentable de construire de petits appartements ?

C'est rentable, parce que nous faisons notre propre montage financier. Depuis 37 ans,



MAC est une entreprise de construction dans laquelle nous avons récemment ouvert un département d'architecture. Notre défi est d'entreprendre nos projets de A à Z (achat du terrain, conception, études, exécution, vente et service après-vente). Cela nous permet de faire des économies. Nous n'hésitons pas à utiliser des produits locaux de qualité au lieu d'acheter le bas de gamme européen. Ainsi, nos prix sont compétitifs sur le marché.

Quelle est votre clientèle ?

Les femmes actives et indépendantes avec ou sans enfants, les expatriés, ou encore les jeunes cadres dont les revenus ne permettent pas d'acheter facilement à Achrafié.

Comment la crise actuelle se répercute-t-elle sur vos projets ?

Depuis juillet 2006, les ventes sont au ralenti, mais nous sommes confiants dans notre produit. D'ailleurs, nous avons finalisé l'achat du terrain de Toledo pendant la guerre. Actuellement, nous avons beaucoup de demandes, mais les gens hésitent encore à signer, ils attendent de voir l'évolution de la situation. Avec un minimum de stabilité, les ventes reprendront. D'autre part, les tailles que nous proposons répondent à une situation de crise où les budgets sont à surveiller. ■

Projets	Adresse	Surface des unités (m ²)	Nb. d'unités	Prix de vente (\$/m ²)	Fin des travaux
Bilbao	Rue Mar Mitr	152 - 200 - 250	7	Moyenne 1 200	Juillet 2007
Toledo	Rue Albert Khayat	168 - 220 - 242 - 253	8	1 500 à 1 800	Été 2008

Rubrique réalisée par
Guillaume Boudisseau