

actualitéimmobilier

Nouveau projet

Perimetre Avenue du Parc

Quelle que soit la situation morose du marché immobilier beyrouthin et les contextes sécuritaires locaux et régionaux, les promoteurs gardent leur optimisme et continuent de lancer de nouvelles constructions. L'un des nouveaux projets du centre-ville se nomme Perimetre Avenue du Parc. Situé dans le secteur Minet el-Hosn à l'intersection des avenues du Parc et l'ancienne avenue des Français (respectivement dénommées avenue François Hajj et avenue Adnan el-Hakim), il totalise environ 9 000 m² de surfaces résidentielles et commerciales.

« L'acquisition de cette parcelle de 2 194 m² remonte à 2005. Depuis son achat, nous avons été à multiples reprises sollicités pour une revente, ce que nous n'avons jamais accepté. Nous restons persuadés qu'il s'agit d'un emplacement stratégique entre le quartier des grands hôtels et les Souks de Beyrouth », insiste Imad Fawaz, copropriétaire de l'immeuble.

Avec un coefficient d'exploitation au sol de 50 %, le projet disposera d'un jardin privé de plus de 1 000 m². De plus, un jardin public sera aménagé le long de

l'ancienne avenue des Français en façade du projet. « Ces deux éléments créent un environnement spécifique. De plus, notre projet sera dans la continuité des immeubles voisins tels qu'Eden Gardens et 24 Avenue du Parc où chacun a une façade commerciale le long des grands axes et un cours intérieur de verdure. À nous trois, nous formons un microquartier au centre-ville », précise Imad Fawaz.

Dessiné par le duo Donald Bates (architecte australien) et le cabinet libanais Sabbag/Assi, Perimetre Avenue du Parc compte 6 500 m² résidentiels répartis sur cinq étages. Le projet offre de 12 à 15 unités de 375 à 1 300 m². Les surfaces sont modulables en fonction de la demande. « Dans un premier temps, nous avons pensé à des unités plus petites, puis nous avons réalisé que cette partie du centre-ville est plus appropriée pour de larges appartements. De plus, nous laissons la flexibilité aux clients d'avoir la superficie voulue. Par exemple, nous avons reçu une demande pour une dalle complète de 1 300 m² », explique Imad Fawaz.



Depuis l'automne 2011, les propriétaires ont commencé doucement la commercialisation du projet. Pourtant aucune grille des prix n'a été divulguée, ce qui doit être fait au début 2012. « Nous avons uniquement délimité la parcelle, et affiché quelques photos du projet et nos coordonnées. Nous sommes agréablement surpris par le nombre de demandes reçues et l'intérêt des clients. Pourtant, nous sommes toujours dans la phase des ajustements architecturaux », confesse Imad Fawaz qui table sur un démarrage des travaux début 2012 et une livraison au cours de l'été 2015. Le projet compte également deux façades commerciales avec un total de 2 500 m². Les promoteurs ne souhaitant pas vendre attendant 2015 pour mettre les boutiques à la location. « La région a un fort potentiel commercial. Si le haut de gamme se trouve actuelle-

ment autour de la rue Allenby, le marché a également besoin de nouveaux espaces de luxe dans des immeubles modernes », analyse Imad Fawaz.

Perimetre Avenue du Parc appartient à Fawaz Holding, une société libanaise active dans la distribution (spiritueux, parfums et électroménagers), les cosmétiques et l'habillement. Elle compte plusieurs enseignes à Beyrouth telles que C&F, TBS, Mephisto, Shoe Box, Oxbow, La Cave de Joel Robuchon...

La holding compte démarrer aussi en 2012 un second projet résidentiel dans le secteur de Wadi Abou Jmil. À cheval sur les rues de l'Armée et de France, cet immeuble sera constitué de huit simplex de 350 m² et de deux duplex avec des hauteurs sous plafond de 3,9 mètres. L'architecture a été confiée à l'Égyptien Abdel Wahed el-Wakil.

www.lecommercedulevant.com

• L'information économique en continu

• Plus de 150 indicateurs actualisés tous les mois

• Le magazine en ligne

le Commerce du Levant

Actualités | Indicateurs | Magazine | Archives | Contactez-nous

Un plan de développement pour créer 15.000 emplois à Tripoli d'ici à 2020

Les syndicats se mobilisent en vue d'une grève générale

Le secteur touristique en berne

La CNSSS refuse un don de la Banque mondiale

Le nombre de lits au centre médical de l'AUB va presque doubler d'ici à 2020

Manifestation à Hazmiyé contre la

LES INDICATEURS DU LIBAN

Secteur réel	Permis de construire (mar.)	+36,8 %
Touristes (mar.)		+26,7 %
Indice des prix à la consommation CRI (mar.)		+1,3 %
Secteur public	Déficit public (fév.)	+943,8 %
Secteur externe	Balance des paiements (fév.)	+113,4 %
Secteur financier	Bilan consolidé (actifs) (fév.)	+1,3 %

Plus de 150 indicateurs et leurs graphes actualisés tous les mois

LA LAINE EN AVRIL

Le Liban dilapide son eau

Meubles : un secteur florissant

Des mesures pour protéger la réputation des banques libanaises

Un patron qui défend la participation des salariés au capital de leur entreprise

Smartphones : le pari risqué de Nokia

Tour d'horizon des discriminations à l'égard des femmes au Liban

Interview

Aboudi Farkouh : « La Corniche du Fleuve, le nouveau Soho de Beyrouth »

La compagnie CGI SAL (Conseil et gestion immobilière) va prochainement démarrer la commercialisation de son nouveau projet Urban Dreams, situé dans le secteur de la Corniche du Fleuve. Avec ses deux autres projets à Gemmayzé et Abdel Wahab el-Inglizi, CGI SAL compte livrer environ 110 000 m² d'ici à 2015. Entretien avec Aboudi Farkouh, directeur général adjoint.

À quand remonte votre investissement à la Corniche du Fleuve ?

L'acquisition de la parcelle qui fait environ 4 000 m² date de septembre 2010. À cette époque, nous étions à la recherche d'un investissement en bordure d'Achrafié. Les prix des terrains et des appartements avaient tellement augmenté au cours des dernières années dans les beaux quartiers traditionnels que nous avons voulu explorer de nouvelles régions. Nos recherches se sont orientées vers Mar Mikhaél, la Quarantaine, Badaro et la Corniche du Fleuve.

Pourquoi finalement la Corniche du Fleuve ?

Une opportunité s'est présentée. Nous l'avons saisie. La Corniche du Fleuve est un nouveau quartier avec un fort potentiel de développement. Il est facile d'accès et se trouve aux portes de la ville. De nombreux projets résidentiels dessinés par des architectes locaux de renom y sont en cours de construction. Cela va être le nouveau Soho de Beyrouth. Ainsi, cette ancienne zone industrielle va devenir un secteur résidentiel pour les artistes et les jeunes aisés branchés, ainsi que pour les couples sophistiqués.

Comment se structure le projet ?

Urban Dreams se compose d'une centaine d'appartements de 100 à 250 m² avec une à trois chambres à coucher. Ce choix de superficies répond à la demande actuelle du marché. Beaucoup de personnes recherchent de petites surfaces à des prix abordables dans la capitale.

Qui est l'architecte du projet ?

Après des entretiens avec plusieurs architectes, nous avons choisi de travailler avec Issam Barhouch. Il propose une architecture originale avec une façade en dégradé et des jardins suspendus. Le projet compte également de nombreuses terrasses et des appartements avec des doubles volumes.

Avez-vous commencé les ventes et quels sont vos prix ?

Aucune grille de prix n'a encore été établie. Nous attendons de déterminer notre coût de construction pour le faire. Mais nous avons déjà environ 25 % de réservation, d'abord le bouche-à-oreille au sein de notre groupe a bien fonctionné et puis les clients qui recherchaient de petites surfaces dans nos autres projets ont été orientés vers Urban Dreams.

Quelles nouvelles de vos projets Abdel Wahab 618 et Gemmayze Village ?

Nos taux de vente sont de 55 à 60 % pour les deux projets qui

seront livrés en 2015. Nous sommes satisfaits de ces chiffres. Ces deux complexes résidentiels sont signés par de grands architectes et proposent des services : jardins privés, salle de sport et piscine... Ils totalisent environ 90 000 m² de surfaces vendables. Avec Urban Dreams, la surface résidentielle vendable totale approche 110 000 m². Nous avons ainsi une grande variété d'appartements avec des surfaces multiples, de quoi satisfaire toutes les demandes.

Comment jugez-vous le marché immobilier ?

Le marché résidentiel s'oriente actuellement vers les petites surfaces. La demande concerne principalement les budgets de moins d'un million de dollars. Nous constatons que l'intérêt pour de grands appartements est moins fort qu'auparavant, mais cela n'est que temporaire. Aujourd'hui, avec le nombre de projets qui proposent de grands appartements, l'élite à la recherche de logements de 400 m² et plus ne manque pas de choix. Mais avec le temps, puisque les promoteurs proposent de plus en plus de petits appartements, le stock des grandes surfaces va commencer à diminuer et ainsi la demande devrait repartir à la hausse.



Urban Dreams

Surface de la parcelle	4 000 m ²
Nombre d'appartements	Environ 100
Surface vendable	22 000 m ²
Surfaces des appartements	100 - 150 - 200 - 250 m ²
Début et fin des travaux	Début 2012-Été 2015
Architecte	Issam Barhouch

Rubrique réalisée
par Guillaume Boudisseau
Parlez-nous de vos projets :
immobilier@lecommercedulevant.com