

actualitéimmobilier

# Les gratte-ciel de la capitale

**S**ymbole de réussite et de puissance, les tours font la fierté de leur constructeur et de leur promoteur qui se livrent une farouche bataille pour avoir le gratte-ciel le plus haut de la ville. Cette compétition est logiquement téléguidée par le profit. Plus les tours sont élevées, plus le prix de vente (qui se base sur une hausse standard de 100 dollars le m<sup>2</sup> par étage) sera élevé. Inq immeubles résidentiels de plus de 34 étages sont actuellement en construction à Beyrouth. Le phénomène marque le boom récent des constructions de très grande hauteur dans la capitale. Bizarrement, aucun ne se trouve au centre-ville. Il est fort à parier qu'à court terme, Solidere ne manquera pas une occasion de participer avec les autres promoteurs à cette course aux étages. On parle déjà d'une tour de 60 étages !

Avec 51 étages, **Sama Beirut** détient actuellement le record national. Pour comparaison, Burj Khalifa à Dubaï totalise 160 étages. Située à Sodeco, Sama Beirut comporte une base commerciale avec des boutiques puis quelques paliers de bureaux. Du 10<sup>e</sup> étage au sommet, la tour est uniquement résidentielle. Afin de redynamiser ses ventes, le promoteur (Fadi Antonios) a réduit les surfaces des appartements par rapport au projet initial. Ainsi, les plus petites unités varient de 194 à 291 m<sup>2</sup>. La grille des prix commence de 4 900 à 5 600 dollars le m<sup>2</sup> suivant l'emplacement. Dessinée par le groupe Erga, la tour se termine par un duplex de 1 414 m<sup>2</sup> aux 50 et 51<sup>e</sup> étages. À ce jour, l'appartement le plus élevé qui a été acheté se situe au 39<sup>e</sup>.

Rue Georges Haimari à proximité de la place Sassine sur l'un des points culminants

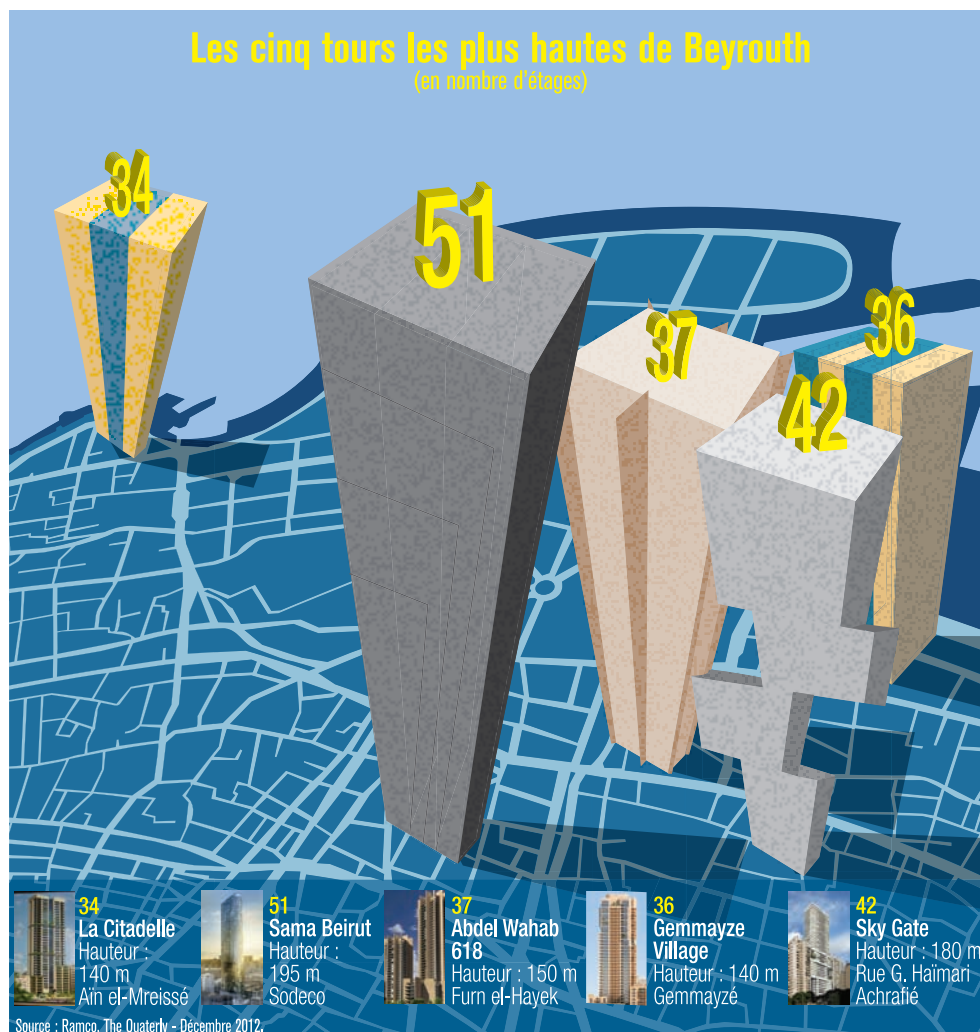
d'Achrafié, **Sky Gate** bénéficie d'un site remarquable qui domine la capitale. Dans le prolongement des tours Tital Tower, Atonium Towers, Abou Hamad, Sky Gate affiche 42 étages et 59 appartements dont la majorité varie de 343 à 424 m<sup>2</sup>. Les prix commencent à partir de 6 000 dollars le m<sup>2</sup>. Comme pour Sama Beirut, la construction a été confiée à la société Man Enterprise.

**Abdel Wahab 618** compte cinq immeubles dont une tour de 37 étages. Dessiné par les architectes Kevin Dash et Joseph Maroun, le projet offre environ 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 56 % de la surface de la parcelle. Située au cœur de Furn el-

Hayek, la tour propose des unités de 520 m<sup>2</sup> à partir de 4 500 dollars le m<sup>2</sup>. Plus de 50 % du projet a déjà été vendu principalement au moment du lancement de sa commercialisation en 2008. Le groupe Abniah est en charge de sa construction.

Le promoteur d'Abdel Wahab 618 (CGI) construit également **Gemmayze Village** qui couvre une parcelle d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. L'un des six immeubles du projet est une tour de 36 étages avec des appartements de 443 et 393 m<sup>2</sup>. Bien que mis sur le marché depuis 2008, le projet a accumulé les retards : fouilles archéologiques et mise sous étude du quartier. La fin des travaux est prévue courant 2015.

Située à Ain el-Mreissé entre les hôtels Palm Beach et Le Vendôme, **La Citadelle** totalise 34 étages dont deux niveaux techniques et 44 000 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles. Les propriétaires incluent les promoteurs Jamil Ibrahim et Rafic Charafeddine. Les appartements de 685 m<sup>2</sup> disposent de 4 mètres de hauteur sous plafond. Vendre de telles surfaces alors que le marché des larges appartements marque le pas s'annonce comme un défi ! La Citadelle compte une piscine sur le roof, une salle de sport et un jardin privé de 3 000 m<sup>2</sup>. Officiellement, les prix commencent à partir de 8 000 dollars le m<sup>2</sup>.



## Interview

# Mohammad M. Arayssi : « Pourquoi ne pas vendre des surfaces nettes habitables ? »

Le cabinet d'architecture Batimat compte actuellement une dizaine de projets résidentiels et d'affaires à Beyrouth avec des promoteurs de renom (Capstone, A&H Development, Imar, Zardman). Entretien avec Mohammad M. Arayssi, architecte et partenaire dans le groupe.

### En quelle année a été créée Batimat ?

La société a été fondée en 1978 par l'architecte Assouman Tourbah. Dans les années 1980, il a commencé à travailler en Arabie saoudite. Depuis, nous avons signé plus de 200 projets principalement au Liban et dans le monde arabe (pays du Golfe et Égypte).

### Comment travaillez-vous avec les promoteurs ?

Chaque projet est le fruit d'une collaboration spécifique. Quand le promoteur vient nous voir avec une parcelle à développer, il a naturellement ses opinions. Toutefois, nous avons notre mot à dire et un avis à donner. Au final, nous cherchons la meilleure formule pour satisfaire à la fois le promoteur et le futur propriétaire, que ce soit pour des appartements ou des bureaux.

### De plus en plus de projets proposent de petites surfaces. Confirmez-vous cette tendance ?

C'est effectivement exact que les surfaces des appartements tendent à se réduire. Mais il faut savoir que les promoteurs avec qui nous travaillons ne nous imposent pas telles ou telles superficies. Ils s'adaptent aux budgets de la clientèle et au potentiel du quartier. Ensuite en fonction du prix de vente au mètre carré de l'appartement, nous pouvons définir la superficie de l'appartement.

### Jusqu'où la réduction de la surface des appartements va-t-elle aller ?

À l'avenir, plus le prix des appartements à Beyrouth sera cher et plus les surfaces proposées seront réduites. Actuellement, il faut compter un minimum de 120 m<sup>2</sup> pour un logement avec deux chambres à coucher. Il est difficile de faire moins. Notre obsession est d'optimiser les espaces à vivre. Les surfaces des appartements selon le code de construction au Liban incluent les espaces communs (couloir, ascenseur, escalier), les gaines, les bacs à fleurs et l'épaisseur des murs. Cela peut représenter de 30 à 35 % de la surface de l'appartement dans un immeuble au-delà de 50 mètres de hauteur.

### Serait-il possible d'avoir comme en France une loi Carrez au Liban, c'est-à-dire qui ne prend en compte que la surface habitable de l'appartement ?

C'est un projet réalisable. Il faudrait trouver un juste milieu en réécrivant la loi de construction. Déjà de plus en plus d'acheteurs nous demandent les surfaces exactes de chaque pièce, cela prouve qu'ils comprennent parfaitement la différence entre la surface nette et la surface vendable.

### Les gratte-ciel se multiplient à Beyrouth. Participez-vous à cette course aux étages ?

Depuis la nouvelle loi de

construction avec les doubles murs et les modifications de la loi des gabarits il y a cinq à six ans, il est désormais possible d'avoir des tours au-delà de 30 étages. Batimat n'est pas obnubilé par les tours et nous ne cherchons pas à proposer des projets toujours plus hauts.

### Les destructions d'anciens immeubles à Beyrouth se multiplient. En tant qu'architecte, avez-vous les moyens de sauvegarder le patrimoine de la ville ?

Nous avons deux projets à Bliss et à Sursock où nous avons, avec les promoteurs, sauvegardé des bâtiments anciens. Ils seront réhabilités pour devenir des résidences privées. Il y a une certaine fierté de pouvoir les sauver de la destruction.

### Quel moyen préconisez-vous pour enrayer ce fléau ?

La solution est simple. Il faut proposer une législation qui permette aux propriétaires d'anciens immeubles traditionnels de vendre les surfaces vendables de leur parcelle à un promoteur d'une parcelle voisine ou dans le même secteur (soit avec le même zoning de construction).

Cette formule est possible. Tout le monde serait gagnant et le charme de certaines rues sera conservé.



Le projet Deck 32, rue Spears.

### Les architectes libanais s'exportent de plus en plus à l'étranger. Ont-ils une touche spécifique ?

Beyrouth compte plusieurs beaux projets signés par des architectes locaux. C'est gratifiant de participer avec eux au développement de la ville. Il y a des talents. Certains ont une griffe unique et une nouvelle génération monte. Batimat travaille dans les pays du Golfe et a signé le design d'un nouveau centre commercial en Afrique.

Rubrique réalisée par Guillaume Boudisseau  
Parlez-nous de vos projets :  
[immobilier@lecommercedulevant.com](mailto:immobilier@lecommercedulevant.com)