

18 Novembre 2017

Démission de Hariri : un nouveau coup dur pour l'immobilier, selon Ramco



Pour le cabinet de conseil en immobilier Ramco, il est encore trop tôt pour parler de crise sur le marché immobilier libanais. Alia Haju/Reuters

La démission surprise du Premier ministre, Saad Hariri, a plombé le marché immobilier qui peinait à sortir la tête de l'eau après plusieurs années de déclin symbolisées par une baisse des prix, une stagnation de la demande, une hausse des invendus ainsi que des délais de vente. Il ne faut cependant pas noircir le tableau plus que de raison. Si le secteur est actuellement miné par un manque de confiance, il est encore trop tôt pour parler de crise ou tirer la sonnette d'alarme. C'est l'enseignement que l'on peut tirer de l'évolution de ce marché, riche en rebondissements depuis 2005.

Mais l'affaire Hariri est un coup dur qui peut aggraver le ralentissement actuel d'un marché où les prix sont sous pression depuis trois à quatre ans. L'évolution de la situation politique et les inquiétudes sur le plan sécuritaire ont en effet incontestablement fragilisé l'appétit des investisseurs et des acheteurs. Beaucoup d'entre eux s'interrogent.

Prix en baisse

Deux logiques dominent actuellement les comportements sur le marché. D'un côté, l'attentisme domine : certains investisseurs se sont mis sur la touche le temps de suivre l'évolution de la situation politique. D'autres, refroidis par la situation, ont préféré se retirer. Cette stratégie affecte principalement le marché foncier. Actuellement, très peu d'investisseurs cherchent à se positionner sur des terrains à Beyrouth à moins que le prix soit véritablement cassé. D'un autre côté, le marché n'est pas à l'arrêt et il y a toujours une demande bien réelle pour des appartements, des bureaux et des fonds de commerce. Naturellement, ce contexte est beaucoup plus favorable aux acheteurs qu'aux vendeurs, même si les négociations sont âpres. Mais, au final, les prix baissent et ce sont les acquéreurs qui auront plus de chances de tirer leur épingle du jeu – certains d'entre eux poussent pour obtenir jusqu'à 20 à 30 % de rabais – tandis que les propriétaires les plus inflexibles auront du mal à vendre leurs biens et devront sans doute se résoudre à rester patients dans l'attente de jours meilleurs. Il reste à espérer que l'affaire Hariri pourra arriver à son dénouement afin que le marché immobilier retrouve un peu de confiance et soit dans une dynamique plus positive.