

22 Septembre 2018

Aucune éclaircie à l'horizon sur le marché immobilier, déplore Ramco



En difficulté depuis le début de l'année, le secteur immobilier n'est toujours pas à l'arrêt, estime le cabinet de conseil en immobilier.

Le marché immobilier à Beyrouth tourne toujours au ralenti. Pourtant, plusieurs ventes ont été réalisées ces dernières semaines, ce qui démontre que le secteur n'est pas totalement à l'arrêt.

Mais globalement, 2018 s'annonce déjà et sans surprise comme une année difficile. Malheureusement, aucune perspective d'amélioration ne semble pouvoir se dessiner d'ici à la fin de l'année. La formation d'un nouveau gouvernement, encore bloqué plus de quatre mois après les législatives du 6 mai, ne devrait pas changer grand-chose à la situation. De fait, le marché reste marqué par une crise de confiance dans une ambiance négative plombée par diverses rumeurs alarmistes, un pouvoir d'achat en berne et des taux d'intérêt trop élevés.

Le bras de fer à son apogée

Certaines formations politiques ont dernièrement tenté de s'attaquer au problème de la suspension cette année (temporaire, selon la Banque du Liban) des mécanismes de subvention des prêts au logement, dont la demande était devenue très dépendante. Conscientes que cet arrêt paralyse actuellement la demande des familles avec des petits budgets, plusieurs parties ont réfléchi à des solutions, mises en forme dans des propositions de loi. Malheureusement, aucune solution à court terme n'a encore été dégagée. À ce stade, le déblocage d'une issue au conflit en Syrie ou encore un possible réminiscence de l'appétit des expatriés libanais travaillant dans les pays du Golfe

poussée par une hausse des prix du pétrole incarnent les seules lueurs d'espoir pour le marché immobilier libanais sur le court terme. D'ici là, le duel entre les propriétaires et les acheteurs bat son plein. Les uns attendent inlassablement des clients tandis que les autres continuent leur quête d'opportunités. Parmi les acheteurs, tout le monde semble convaincu que les propriétaires, pris à la gorge, vont brader les appartements qu'ils ont mis en vente. Mais si la conjoncture offre un avantage certain à la plupart des acheteurs, tous les propriétaires ne sont pas disposés à sacrifier leurs prix. Ainsi, les récentes ventes sur base de 2 000 dollars le mètre carré à Badaro et 3 000 dollars le mètre carré au premier étage à Verdun, à Furn el-Hayek et à Gemmayzé prouvent qu'il reste possible d'obtenir de « bons » prix, et que tous les propriétaires ne sont pas flexibles. La tendance à une forte baisse des prix n'est donc pas générale. Autre point : beaucoup de lots parmi les milliers d'appartements neufs sur le marché ont des défauts, laissant les acheteurs frustrés par la qualité du stock. L'état de nombreux produits est déplorable. Une fois construits, beaucoup d'invendus restent non entretenus et à l'abandon. Ils se dégradent très vite, surtout s'ils ont été mal faits. De fait, les propriétaires qui n'ont fait aucun effort de rénovation s'éliminent d'eux-mêmes du marché. Les appartements restants sont par contre souvent surcotés. Voulant profiter de l'apathie du marché, les acheteurs potentiels tentent leur chance avec des contre-offres agressives. Mais cela n'est pas gagné d'avance. Dans une situation délicate, le bras de fer entre les propriétaires et les clients est à son apogée.