

24 Septembre 2016

## Les loyers des appartements à Beyrouth en baisse de 5 à 10 %



Le marché de la location est de plus en plus tendu à Beyrouth. À l'image de l'apathie actuelle du marché immobilier dans la capitale, les loyers des appartements ont enregistré une baisse de 5 à 10 % au cours des premiers mois de l'année 2016.

Cette baisse s'explique en grande partie par le fait que l'offre est supérieure à la demande. Beyrouth compte en effet des centaines de produits à la location, et le stock de disponibilité ne cesse d'augmenter au fur et à mesure que les chantiers de nouveaux immeubles s'achèvent. De nombreux acquéreurs sont des investisseurs qui ont acheté un logement pour le mettre ensuite sur le marché locatif. La période estivale qui marque l'arrivée de nouveaux résidents locaux et étrangers à la recherche d'un appartement n'a pas permis d'écouler tout le stock disponible. Par exemple, notre agence immobilière propose plus de 30 appartements à louer dans le seul quartier de Clemenceau. On peut trouver dans certains cas jusqu'à trois appartements à louer situés dans le même immeuble. Dans ces conditions, les propriétaires consentent à baisser leur prix pour rester attractifs par rapport à la compétition.

Ainsi, la durée de vacance entre deux locataires s'allonge, les propriétaires ayant de plus en plus de mal à louer leurs biens. Naturellement, les logements bien entretenus et réhabilités avant d'être remis sur le marché trouvent plus facilement preneurs. À l'opposé, les appartements non rénovés et laissés à l'abandon restent vacants plus longtemps. À noter que certains propriétaires ne font aucun effort pour entretenir leurs biens et les rendre plus attractifs. De nombreux produits sont en effet dans des états de propreté et d'entretien lamentables. Ce manque total de respect envers le futur locataire est fatal et ces produits peuvent rester sur le marché pendant plusieurs années. La faiblesse de la mobilité résidentielle des locataires locaux plombe également le marché qui dépend surtout de la demande des étrangers, notamment les expatriés qui travaillent dans des ONG, des ambassades, des hôtels, des écoles privées et de grandes compagnies internationales. Les quartiers de Ras Beyrouth, Gemmayzé, Furn el-Hayek et Grand Lycée sont les plus appréciés. Actuellement, les loyers à Beyrouth varient de 75 à 250 dollars le m<sup>2</sup> par an en fonction de la qualité, de la surface et de l'emplacement. Mais la majorité du stock actuel se situe entre 100 et 130 dollars le m<sup>2</sup> par an. Aux extrêmes, les meilleurs produits peuvent atteindre 200 à 250 dollars le m<sup>2</sup>. Il s'agit souvent de logements de 70 à 100 m<sup>2</sup>. Certains studios dans des immeubles très élégants à Gemmayzé et à Sursock s'affichent autour de 250 dollars le m<sup>2</sup>. S'ils sont meublés, la barre s'approche des 300 dollars le m<sup>2</sup>. En dessous de 90 dollars le m<sup>2</sup>, les logements sont souvent vétustes, le locataire se retrouvant dans l'obligation de souscrire un abonnement à un générateur privé ou d'améliorer l'appartement à ses frais.