

2 Février 2015

Beddaoui et Hay el-Sirian parmi les moins chers d'Achrafieh

Moyenne des prix au 1^{er} étage pour un appartement neuf (dollars par m²)

Beddaoui	2 400	2 500
Hay el-Sirian	2 600	2 800
Fassouh	2 750	2 900
Geitaoui	2 800	3 000
Chmaytelli	2 800	3 000

Sur la centaine d'immeubles résidentiels actuellement en chantier à Achrafieh, une poignée d'entre eux proposent des unités à moins de 3 000 dollars le m². Ces appartements se trouvent dans les quartiers les moins chers de la partie est de Beyrouth, tels que Chmaytelli, Grand Lycée, Hay el-Sirian, Saydé, Fassouh, Chahrouri, Geitaoui et Beddaoui.

Beaucoup d'entre eux sont mal connus et souvent dénigrés pour leur cachet populaire et leur environnement urbain dégradé.

Pourtant, depuis le boom immobilier de 2005 à 2010, les promoteurs y multiplient les projets afin d'offrir des alternatives bon marché pour les familles aux budgets serrés.

Naturellement, ces quartiers comptent un certain nombre d'immeubles dont la qualité est souvent médiocre avec des prestations très basiques. Mais de plus en plus de promoteurs renommés, qui ont déjà construit dans des secteurs plus huppés, veulent changer les préjugés en offrant des appartements décentes avec une architecture plus soignée quitte à avoir des tarifs plus chers que les produits standard du quartier.

Parmi les zones géographiques les plus accessibles d'Achrafieh, Beddaoui conserve un esprit de village avec ses rues étroites, ses petites boutiques, ses artisans et ses bâtiments peu élevés. Dans le prolongement de Mar Mikhaël et Kobeyate, ce quartier propose surtout des appartements entre 100 et 120 m² dont les prix varient en fonction des étages de 250 000 à 350 000 dollars. Au-delà de ce budget, la demande a du mal à suivre. Facile d'accès, Beddaoui s'affirme comme une destination pour une clientèle jeune en quête d'un premier logement à petit prix.

Intercalé entre les secteurs Hôtel-Dieu et Sioufi, le quartier Hay el-Sirian n'a rien de « glamour ».

Pourtant, plusieurs promoteurs y vendent de petits logements de 105 à 150 m². Le quartier est sorti de l'ombre avec le projet J. Tower, inauguré l'an dernier et qui propose un concept de HLM à la française, plusieurs blocs résidentiels alignés les uns par rapport aux autres. Toutefois, plus d'une vingtaine d'appartements sont toujours à la vente.

Malgré ces petits prix, Hay el-Sirian, comme les autres quartiers populaires d'Achrafieh, souffre du ralentissement du secteur immobilier. Certains promoteurs ont baissé leurs tarifs, sans succès. Il ne faut pas croire que tous les appartements de 300 000 à 400 000 dollars se vendent comme de petits pains. D'une part, la stagnation du marché touche tous les types d'appartements, de l'autre, les clients ne sont pas dupes et boudent les produits bas de gamme, quel que soit leur prix.