

immobilier

Loyers commerciaux : la place Sassine, une extension de l'ABC

Lors de l'inauguration du centre commercial ABC Achrafié fin 2004, beaucoup s'interrogeaient sur l'avenir commercial de la place Sassine. Près de dix ans plus tard, Sassine reste une adresse marchande recherchée et cohabite sans problème avec l'un des principaux centres commerciaux du pays.

Selon *The Quarterly* de la société Ramco Real Estate Advisers, la place Sassine affiche les loyers commerciaux de 400 à 900 dollars le m² annuels, soit parmi les plus élevés d'Achrafié. Si l'ABC attire les plus grandes enseignes internationales et locales, Sassine s'affirme comme une destination principalement tournée vers la restauration grand public avec des cafés et des fast-foods. La place est surtout une alternative abordable pour les enseignes incapables de payer les loyers de l'ABC.

La structure commerciale de la place Sassine est dominée par la restauration. Si l'ABC Achrafié compte déjà une vingtaine d'enseignes parmi les plus connues au Liban, Sassine tire son épingle du jeu avec des franchises internationales anglo-saxonnes comme Hardees, Starbucks, Columbian, KFC, Caribou et Coffee Beans. Les fermetures de Semson, Tarator et Café Costa ne sont pas significatives d'un quelconque essoufflement de la place.

Le secret de Sassine tient à son ambiance et son animation qui diffèrent de celle des allées aseptisées d'un centre commercial. Finalement Sassine et l'ABC se complètent. Les multiples entrées de l'ABC renforcent cette interaction et Sassine devient en quelque sorte une extension de l'ABC.



Greg Demarque

Parallèlement à la restauration, la place attire également des boutiques d'habillement principalement des enseignes locales comme Joseph Eid et Kamishibaï. C'est surtout le cas le long de l'avenue Élias Sarkis entre les locaux de LibanPost et l'hôtel Le Gabriel. Logique, il s'agit de la partie la plus plate du quartier, plus propice à l'animation piétonnière et au lèche-vitrines. Un passe-temps moins adapté à un trottoir en pente comme celui qui relie Sassine à Saïdé.

La place Sassine est un point de rencontre où convergent sept artères dont les avenues Élias Sarkis, Alfred Naccache et les rues Furn el-Hayek, Sassine et Sioufi. Naturellement, les loyers varient en fonction des emplacements. Les locaux qui donnent directement sur la place Sassine sont rares et recherchés. Les prix oscillent de 800 à 900 dollars par mètre carré par an. Ces

Au niveau de la place	800-900 dollars
100 à 200 mètres au-delà de la place	500-600 dollars
200 à 400 mètres au-delà de la place	400-500 dollars

Source : Ramco, The Quarterly.

emplacements sont quasiment la chasse gardée des fast-foods et des cafés internationaux. Plus on s'éloigne de la place, plus la dénivellation est accentuée et plus les loyers baissent de 20 à 50 %. Ces dépréciations sont logiques puisque l'accessibilité est affectée par la topographie qui à certains endroits est très pénalisante. Par exemple, les locaux en direction de l'église Saïdé et l'université AUST ne sont accessibles qu'en voiture. Cette spécificité convient aux enseignes locales liées à la nourriture (boulangerie, primeur, sandwicherie, pâtisserie). Ces établissements bénéficient d'un flux d'automobile constant.

L'intérêt qu'ils suscitent permet de maintenir des loyers de 400 à 600 dollars le m².

Malgré l'attrait de Sassine, quelques emplacements sont toujours proposés à la location et ne trouvent pas preneurs. Dans la plupart des cas, les loyers demandés sont disproportionnés par rapport à la rentabilité des locaux.

Peu de locaux sont proposés à la vente. En considérant que les valeurs locatives représentent 7 % de la valeur d'achat comme cela est souvent le cas à Beyrouth, les prix de vente devraient varier entre 5 500 et 12 500 dollars le m².

G. B.