

# Kfardebiane

Plus de **50 projets** immobiliers

à Faqra, Ouyoun el-Simane,

Tilal el-Assal, Tilal Faqra

et **Qanat Bakiche**

## Syrie

**L'économie tient-elle ?**  
Sanctions, pétrole, banques,  
tourisme, relations avec la Turquie



**Fady Abouchalache**  
à la une de **Private Equity**

## Faqra Club

**L**e rythme des constructions s'est clairement ralenti dans le club de Faqra en 2011 : seules trois nouvelles villas et un projet commercial – les Suites de Faqra – ont démarré au cours des douze derniers mois. Les prix du neuf varient entre 3 700 et 4 500 dollars le m<sup>2</sup> pour les unités en cours de construction ou récemment achevées, et atteignent 5 000 à 5 500 dollars le mètre carré pour les projets annoncés pour 2012 (Mille huit cent, Edelweiss). L'offre ne se limite cependant pas aux appartements neufs : des transactions se font également dans l'ancien, entre 2 500 et 3 500 dollars le m<sup>2</sup>, selon l'ancienneté et l'emplacement du chalet. « La demande dans l'ancien rénové est stable, notamment pour ce qui concerne les petites superficies de 70 à 160 m<sup>2</sup>, car à ses débuts le club autorisait les immeubles résidentiels », explique l'agent immobilier Christian Baz. Il existe également une offre dans le locatif, mais très faible selon Carlos Chad, le responsable des ventes immobilières à Faqra Club. « Il n'existe pas beaucoup d'offres à l'origine et avec la cherté des chalets dans le neuf, les locataires préfèrent reconduire leurs baux. Les tarifs à la location démarrent à partir de 20 000 dollars par an. » La crise économique a également affecté les transactions foncières : la demande de terrains a elle aussi diminué de 50 % dans l'enceinte du club depuis 2010. « Le cœur de cible du marché se situe entre 750 000 et un million de dollars, et l'offre dépasse généralement le million de dollars », affirme Carlos Chad. La surface minimum lotissable dans la zone du club étant de 500 m<sup>2</sup>, les prix d'acquisition sont nécessairement élevés. Surtout que l'administration du groupe Faqra Club a décidé au cours de l'été 2011 de majorer le prix des terrains qu'elle possède (environ 80 % de l'offre) de 1 300 à 1 500 dollars le m<sup>2</sup>. La diminution de la demande sur les terrains, couplée à la baisse de la demande résidentielle, a gelé de facto l'extension du club de Faqra, qui s'était étendu de 300 000 m<sup>2</sup> entre 2004 et 2009, en direction de Kfertay (au sud), de Baatouta (à l'ouest) et de Qanat Bakiche. Une offre de terrains trop importante risquant de "casser" les prix, l'objectif du club est d'équilibrer soigneusement l'offre et la demande. Actuellement, la priorité du groupe est plutôt de renforcer l'aménagement d'ensemble du club, via le nouveau projet de "centre de village", qui doit être articulé autour d'Edelweiss et de sa centaine de chalets. Un projet qui a déjà pris plus d'un an de retard.

### FAQRA HEIGHTS

Le Faqra Heights appartient au promoteur Dany Doumit, qui construit également dans la région de Rabié, Bayada et Achrafyé. Les six chalets du projet ont été achevés au cours de l'été 2011, mais deux duplex restent encore à vendre au prix de 4 500 dollars le m<sup>2</sup> : une unité de 200 m<sup>2</sup> avec 50 m<sup>2</sup> de jardins et une unité de 250 m<sup>2</sup>, avec des jardins de 150 m<sup>2</sup>. « La demande est moins régulière qu'à Beyrouth, parce qu'elle est saisonnière. Elle émane de plus en plus de Libanais qui travaillent à l'étranger », explique Dany Doumit.

### FAQRA 382

Les chalets du promoteur Habib Kesrouani se situent à proximité de la résidence de l'ancien président Lahoud et du nouvel emplacement du restaurant La Pergola. Il s'agit de quatre quadruplex de 750 m<sup>2</sup> indépendants, avec ascenseur privé, qui disposent d'environ 400 m<sup>2</sup> de jardins et de six places de parking. Les chalets ont été livrés il y a six mois. Deux d'entre eux ont été vendus sur plan il y a deux ans, et un reste à vendre à 3 millions de dollars (4 000 dollars le m<sup>2</sup>). « La demande existe, mais elle est plutôt intéressée par des surfaces de 200 à 250 m<sup>2</sup> », estime le promoteur, qui développe des projets résidentiels à Mar Takla, Hazmié ou Sin el-Fil.

### LES SUITES DE FAQRA

Situé dans la circonscription de Qanat Bakiche, mais rattaché à Faqra Club, Les Suites de Faqra est le plus grand projet immobilier en cours de construction dans l'entourage des pistes à Kfardebiane. Sur une parcelle de 16 000 m<sup>2</sup>, il comprend huit blocs de chalets avec chacun 10 à 16 unités. Au total, le complexe compte 111 unités de superficies très variables : 75, 110, 135, 215 et 230 m<sup>2</sup>, avec une à quatre chambres à coucher. La moitié des unités disposera de jardins de 75 à 135 m<sup>2</sup>. Les simplex de 75 m<sup>2</sup> – une surface atypique dans la région – ont été écoulés très rapidement, alors que ce sont les grandes surfaces qui restent encore à vendre. Une dizaine d'unités seulement sont toujours sur le marché, deux ans avant la fin des travaux, en décembre 2013. Le prix affiché est de 3 700 dollars le m<sup>2</sup>. Environ 30 % des ventes ont été effectuées au cours de l'année 2011. Le complexe résidentiel comprendra aussi un pavillon avec un restaurant, une piscine, une salle de gym, des terrains de jeux pour enfants... Toute une panoplie de services communs seront également proposés : nettoyage, service de chambre ou sécurité. « Le coût des

charges communes pour le complexe sera d'environ 150 dollars par mois, auxquelles il faut ajouter les charges annuelles du club de Faqra, entre 15 et 20 dollars par mètre carré par an », explique Sandrine Jabra, responsable des ventes et du marketing à Sayfco, la société propriétaire du projet. La compagnie immobilière a déjà construit le projet haut de gamme Clouds à Faqra et finalise également Les Villettes de Kfardebiane dans la région.

### LES FLOCONS

Le projet appartient à la société Residential Experts, qui a récemment achevé Les Pistes à Ouyoun el-Simane, et construit également d'autres immeubles dans la région de Mtayléb et Rabié. Situé près de la villa Malass, les Flocons est un projet de quatre chalets de luxe, dont la superficie varie entre 308 et 392 m<sup>2</sup>, avec trois à quatre chambres à coucher. Les chalets disposeront de jardins de 112 à 144 m<sup>2</sup>, de deux places de parking et d'une piscine extérieure. Les quatre duplex sont toujours à vendre au prix de 4 500 dollars le m<sup>2</sup>. Les travaux, commencés pendant l'été 2010, s'achèveront dans un an.

### MILLE HUIT CENT

La commercialisation du complexe résidentiel Mille Huit Cent a été officiellement lancée en décembre et le projet devrait commencer au printemps 2012, dans la perspective d'être livré pendant l'été 2015. Mille Huit Cent se situera sur la colline qui mène à la villa Hariri, dans une zone avec de nombreuses villas privées, sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> acheté en 2011. Le projet se compose de 24 duplex de 150 à 300 m<sup>2</sup>, répartis sur quatre blocs. Chaque unité disposera d'un jardin privé de 50 à 100 m<sup>2</sup> et de deux places de parking en sous-sol. L'architecture du projet a été confiée au cabinet R&K. Les prix varient entre 800 000 et 1,5 million de dollars, en fonction de la taille des unités et des jardins, soit 5 000 dollars par m<sup>2</sup>. Mais pour le lancement, des escomptes de 15 % sont prévus. Cinq réservations ont déjà été effectuées par des clients. Le groupe Premiums Projects, propriétaire du Mille Huit Cent, termine également la construction d'immeubles résidentiels et commerciaux au centre-ville de Beyrouth, et dans le quartier de Sursock à Achrafyé.

### EDELWEISS

Le chantier d'Edelweiss, dont la construction devait commencer à la fin de l'année 2010, attend "incessamment" selon son promoteur un

permis de construire pour pouvoir démarrer. Situé au pied des pistes près de l'église et de l'hôtel, au cœur du club de Faqra, il prévoit la construction d'un "centre de village", avec plus d'une centaine de chalets, des placettes, des jardins, des boutiques de mode, des restaurants... Les travaux d'excavations ont commencé il y a plus d'un an, mais la deuxième phase du permis d'exécution des travaux est toujours en cours d'examen au département régional d'urbanisme de Jounié. Elle a été préalablement validée l'été dernier par la Direction générale de l'urbanisme (DGU) de Beyrouth. « Nous avons obtenu officieusement le permis, nous allons bientôt signer les documents », assure Karim Bassil, le PDG de BREI, promoteur du projet, dont la société est actionnaire d'Edelweiss à 25 % avec la société Solipro (Faqra Club) à hauteur de 51 % et un autre associé, Tony Fadel. L'obtention de cette deuxième phase de permis a été retardée par le fait que l'avant-projet n'avait pas scrupuleusement respecté les règles de construction spécifiques au club de Faqra et qu'il a donc dû être modifié. Le règlement du club prévoit que la hauteur de construction des murs ne doit pas

dépasser sept mètres (contre onze mètres dans le reste de la région). Dans le projet d'Edelweiss, si les bâtiments périphériques étaient bien d'une hauteur de sept mètres, ceux situés au centre du village faisaient onze mètres. L'idée était de construire davantage en hauteur, afin de libérer des espaces publics, des espaces verts et d'accroître les surfaces constructibles. « Nous avons voulu réduire le coefficient d'occupation au sol en dessous des 25 % autorisés par la loi et en contrepartie construire davantage en hauteur », explique une source proche du dossier. Les plans ont finalement été modifiés afin de "compacter" certains endroits et de procéder à une redistribution de toutes les surfaces. Au final, il y aura toujours le même nombre de chalets (127), mais moins de grandes superficies, la fourchette des tailles restant cependant globalement la même (entre 100 et 250 m<sup>2</sup>).

La question technique ne semble cependant pas à elle seule expliquer le retard : un groupe de membres influents du club de Faqra – dont un ministre en exercice – sont opposés à la construction d'un "centre de village" au milieu du club qui est en très grande majorité consti-

tué de villas de luxe. L'un des arguments avancés est que le terrain sur lequel s'étendra Edelweiss (25 000 m<sup>2</sup>) aurait dû être réservé aux propriétaires du club. Auparavant s'y trouvaient une aire de jeux, un restaurant (La Pergola) et un parking. « Il y a eu un malentendu entre la direction du club de Faqra et certains propriétaires, qui pensaient que le terrain sur lequel va être bâti Edelweiss était une partie commune, alors que ce n'était pas le cas. Quand on regarde les actes de propriété, c'est transparent », soutient Karim Bassil, qui se dit confiant. « En ce qui concerne les parkings, nous allons en construire beaucoup en sous-sol, donc il n'y aura pas de manque à ce niveau-là », poursuit le PDG de BREI. Une fois la validation du permis confirmée, la construction pourrait démarrer dès le printemps 2012, et les premières unités être livrées en 2015, selon Karim Bassil. Environ 35 % des unités restent encore à vendre, au tarif où s'étaient effectuées les dernières ventes en 2010 : 5 500 dollars le m<sup>2</sup>. Les prix pourront cependant être révisés au cours de la construction. Le coût du projet Edelweiss est estimé au total entre 90 et 100 millions de dollars. ■ →

# SOPHIA PEAKS

OUYOUN EL SIMANE  
KFARDEBIAN

CHALETS TRIPLEX 270m<sup>2</sup>


JARDINS PRIVATIFS 80m<sup>2</sup>

PARKINGS EN SOUS-SOL 3 voitures



- Proximité immédiate des pistes de ski
- Vue imprenable
- Financement possible

☎ 03/63 63 83

suivez-nous sur  
HDC-Properties 

**HDC**  
PROPERTIES