

Laqlouq

**Les promoteurs investissent
la moyenne montagne**

**Le Liban en marge des axes
géostratégiques régionaux**

Paiement mobile
**Des débuts
difficiles**





Laqlouq : les promoteurs investissent la moyenne montagne

Lucien Chardon

La région de Laqlouq a été largement ignorée des promoteurs immobiliers depuis la fin des années 1970. Mais depuis peu, elle suscite un regain d'intérêt de la part des investisseurs. Le développement n'y est pas spectaculaire comme à Kfardebiane, mais il devrait néanmoins s'accroître au cours des cinq prochaines années. Quelques projets de chalets commerciaux commencent à voir le jour, avec des prix démarrant à 75 000 dollars.

Et si avec la saturation probable de Kfardebiane dans les prochaines années, les promoteurs immobiliers se tournaient vers Laqlouq ? L'hypothèse aurait pu sembler totalement farfelue il y a encore dix ans, mais elle ne l'est plus tout à fait aujourd'hui. La construction entamée il y a trois ans d'une nouvelle route asphaltée entre Mar Charbel (Annaya) et Laqlouq a en effet modifié les perspectives. Dès le printemps, il sera possible d'effectuer le trajet de Jbeil à Laqlouq en 30 minutes. Oubliée donc l'ancienne route cabossée qui entravait tout développement de la région. Laqlouq et ses environs disposent en outre d'atouts précieux susceptibles d'attirer les investisseurs : un microclimat très agréable, des paysages préservés répartis sur un plateau avec des dizaines de lacs artificiels, une petite station de ski familiale, des sites touristiques à proximité (grottes de Balaa et d'Aqfa) et de nombreux terrains aux tarifs encore raisonnables. « Les prix des grandes parcelles de plus de 40 000 m² démarrent à partir de 30 dollars le m², et les lots de 1 000 à 2 500 m² varient entre 100 et 300 dollars le m² », assure Massoud Carlos Younès, l'un des grands propriétaires fonciers de la région. L'état des infrastructures dans la région laisse cependant encore à désirer (routes, réseau d'eau potable, égouts) et ne permet pas d'envisager une urbanisation rapide.

UN APPÉTIT GRANDISSANT

Le mouvement semble cependant bien enclenché. Récemment, une demi-douzaine de grands propriétaires terriens ont lancé des projets de lotissement sur des centaines de milliers de mètres carrés, en particulier dans la partie supérieure de Laqlouq. Après avoir divisé les grandes parcelles en plus petits lots, ils les relient avec des routes, les raccordent aux réseaux d'eau et d'électricité... Sur ces terrains seront construites des maisons individuelles et des villas ; des projets d'hôtels et de bungalows sont également prévus. « Pour toute la région de Laqlouq, environ 200 demandes de permis de construire ont été déposées ces deux dernières années », affirme Massoud Carlos Younès. Depuis cinq ou six ans déjà, des habitants non originaires de la région se sont mis à bâtir des résidences secondaires à Laqlouq. Auparavant, seules les familles de Tannourine et de Aaqoura (Younès, Comair, Chaer, Tarabay...) possédaient des maisons familiales sur le plateau, ainsi que des

familles de bédouins, installées dans la région dite d'Arab el-Laqlouq, que l'émir Béchir II a offert à des chefs de tribus il y a plus de 200 ans. Pour l'instant, les projets commerciaux sont encore rares, mais cela n'est peut-être qu'une question de temps. « Dans les cinq prochaines années, des projets de chalets résidentiels sont tout à fait envisageables », soutient Kamal Badaro, propriétaire foncier qui lotit des terrains sur une surface de 100 000 m² près d'une forêt de 3 000 cèdres. Avec l'intérêt suscité par la région, le prix du foncier a considérablement augmenté : les terrains auraient au minimum quintuplé en l'espace de trois ans, avant de se stabiliser l'été dernier.

SOULOJ LAQLOUQ, LE PETIT "FAQRA CLUB" DE LA RÉGION

Le grand projet de **Soulouj Laqlouq** pourrait bien être l'étincelle qui mettra le feu aux poudres. Imaginé par le promoteur et ingénieur Nadim Comair (propriétaire de l'immeuble de bureaux l'Ellipse à Achrafié), en collaboration avec Camille Rizk – l'un des copropriétaires de la station Mzaar 2000 à Ouyoun el-Simane –, Soulouj Laqlouq est un projet de centre de villégiature de luxe inspiré du club de Faqra. Il se situe à moins d'un kilomètre après l'hôtel Shangri-La, juste après la bifurcation vers Tannourine. Soulouj Laqlouq s'articulera autour d'un hôtel, d'un club avec un restaurant et une piscine, et de chalets indépendants entourant l'hôtel. Le terrain initial de 400 000 m² a été divisé en une centaine de parcelles de 2 000 à 10 000 m², sur lesquelles seront construites des villas ou éventuellement des chalets résidentiels.

Le concepteur du projet, Nadim Comair, met en avant la dimension écologique du projet. « Les constructions ne dépasseront pas deux étages, avec de grands jardins intégrés, chaque construction devra obligatoirement comporter une fosse septique individuelle, et le projet comprendra quatre parcs de 5 000 à 7 000 m² chacun. » La construction de l'hôtel et de quelques résidences a déjà commencé, mais le projet en est encore à ses débuts. Il reste encore 20 000 m² de terrains à vendre au prix de 200 à 250 dollars le m². Les autres parcelles ont été écoulees à partir de 2008 à des tarifs commençant à 30 dollars le m².

La parcelle initiale de 400 000 m² avait été achetée en décembre 2005 par la société Soulouj Laqlouq, propriété de cinq actionnaires, dont Nadim Comair, Kamal Rizk et Bernard Moretti. Le prix des terrains était alors ridiculement de 4 dollars le mètre carré ! Les investisseurs ont financé par des fonds propres l'achat des terrains (1,6 million de dollars), les études et le lotissement des parcelles (environ 7 millions de dollars). Avec ce projet, Nadim Comair et ses associés souhaitent replacer Laqlouq sur la carte touristique libanaise, et lui redonner son prestige des années 1960-70. À l'époque, la station était devenue un lieu de villégiature prisé, avec l'ouverture des premières remontées mécaniques et la construction de l'hôtel Shangri-La et Nirvana. Puis elle était tombée dans l'oubli pendant les années de guerre civile et avait été éclipsée par le succès de Kfardebiane. « Nous visons les expatriés, qui viennent passer un ou deux mois l'été au Liban, et les étrangers. Contrairement à Faqra Club, qui s'est constamment étendu au fil des années, →



Soulouj Laqlouq ne peut pas s'agrandir, car le projet est entouré de 3 millions de m² de terrains des waqfs appartenant au couvent de Mayfouq. Toutefois 50 000 m² de cet espace ont déjà été loués par plusieurs propriétaires de terrains de Soulouj Laqlouq afin de créer un futur espace de loisirs.

QUELQUES PROJETS RÉSIDENTIELS

Les projets commerciaux, s'ils sont rares, existent tout de même. On en compte au

moins deux d'importance. Tout d'abord le projet **La Cabane Laqlouq**, situé dans la partie basse de Laqlouq, derrière l'hôtel Lavalade, et rattaché à la circonscription d'Ehmej. Commencé pendant l'été 2011 sur un terrain de 3 500 m², il prévoit la construction de sept chalets en rondins, avec une architecture qui s'inspire des datchas russes. « Nous utilisons du pin polaire, un bois très spécifique et résistant à l'humidité, qui vient directement de Sibérie. Il est expédié par bateau et arrive

au Liban après un mois de trajet, les unités sont ensuite assemblées sur place », explique Roger Khoury, le promoteur. La société Mattar Log Homes, qui a déjà bâti plusieurs chalets similaires au Liban, est en charge de la construction des unités. L'assemblage des chalets prend en moyenne entre un et trois mois : la quasi-totalité d'entre eux sera donc livrée en août 2012. Plusieurs superficies sont proposées : deux duplex de 140 m², un duplex de 200 m² et quatre unités de 86 m² avec deux chambres à coucher. Chaque chalet est entouré de jardins de 250 à 350 m². Le prix demandé est de 1 500 dollars le m², pour un budget entre 240 000 et 450 000 dollars. Deux chalets ont été vendus en 2011.

Le projet **Tannourine 2** se situe lui à plusieurs kilomètres de la Cabane, dans la partie supérieure de Laqlouq, dite aussi Laqlouq Aaqoura, une zone avec des résidences individuelles. Le projet se situe presque à l'extrémité de cette région, sur la gauche de l'église Saydet al-Karn, point le plus élevé de Laqlouq (2 350 mètres d'altitude). Il appartient à Jihad Tarabay, propriétaire de la société JT Group, qui construit surtout des immeubles dans l'est du Liban. Débuté il y a deux ans, Tannourine 2 est un projet de 11 immeubles, avec au total 110 chalets, qui seront livrés au début de 2014. Chaque immeuble comptera six à douze unités. Jusqu'ici, une cinquantaine de chalets ont été achevés et une dizaine ont été vendus. Le projet sera organisé autour d'un club privé, avec deux piscines extérieures, un lac artificiel et un petit terrain de basket-ball. Les superficies étant petites : 50, 75 et 100 m², les unités sont à vendre entre 75 000 et 150 000 dollars. « Les chalets s'adressent surtout à des familles. Ceux qui ont acheté sont à égale proportion des Libanais expatriés et des résidents », précise Jihad Tarabay. Le projet est adjacent du Tannourine 1, achevé par le même promoteur en collaboration avec le Badawi Group il y a plusieurs années. Ce projet comporte 12 villas et 34 chalets, dont trois sont actuellement mis en vente, à 1 500 dollars le m². Il faut enfin mentionner un immeuble déjà achevé il y a quatre ans, qui se situe peu après l'hôtel Shangri-La et avant la station d'essence United et qui appartient à Sami Lakkis. Le projet comporte plusieurs chalets de 65 à 125 m², qui sont à vendre en bloc pour la somme de 500 000 dollars. ■

Projet	Promoteur	Superficie (en m ²)	Prix des unités (dollars/m ²)	Date de livraison
La Cabane Laqlouq	Roger Khoury	86-140-200	1 500	Août 2012
Tannourine 2	Jihad Tarabay	50-75-100	1 500	Janvier 2014

