

Note : Perspectives économiques et du marché immobilier en Israël, Septembre 2024

Alain RAJCHMAN, économiste consultant

Note confidentielle rédigée pour ZK, *Real Estate Management & Maintenance LTD*

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

1.1 – Le déficit budgétaire continue de se creuser.

A la fin du mois d'août, le déficit budgétaire a atteint, sur les 12 derniers mois, 8.3% du PIB, soit NIS 161 milliards.

L'objectif du gouvernement était de canaliser le déficit à 6.6% du PIB à la fin de l'année 2024. Cet objectif sera largement dépassé. Selon de nombreux experts, il pourrait atteindre près de 10% à la fin de l'année. Le tassement des recettes fiscales associé aux dépenses militaires ont provoqué une rapide détérioration des comptes publics.

Selon le ministre des finances, les dépenses massives d'armement du mois d'octobre 2023 se sont stabilisées et pourraient permettre de contenir le déficit budgétaire d'ici à la fin de l'année.

Israël souhaite éviter toute nouvelle dégradation de sa note de crédit. Des mesures sont prises comme la hausse du taux de TVA au 1^{er} janvier 2025. Un train de mesures devraient suivre pour augmenter les recettes et réduire les dépenses publiques.



Cependant, la croissance reste positive et le taux de chômage continue de baisser. Ces chiffres jouent en faveur d'un tassement du déficit budgétaire. Des discussions sont en cours avec la Histadrout pour trouver des compromis sur les hausses de salaires, mais l'érosion du pouvoir d'achat, avec une inflation en hausse, ne devrait pas engager les syndicats à lâcher du lest.

Le sujet le plus préoccupant demeure le poids d'une guerre longue sur l'économie. A l'opposé de la guerre de Kippour qui a duré 3 semaines, la guerre actuelle se prolonge...selon certains économistes, celle-ci pourrait coûter 10% du PIB. Les dépenses militaires contribuent au PIB, mais ne produisent pas de croissance future. Ces dépenses s'élèvent déjà à NIS 200-250 milliards (US\$54-\$68 milliards). Une situation qui demandera de sévères coupes budgétaires, mais très difficiles à faire accepter par la société israélienne.

1.2 – Investissements : le financement des startups en difficulté

Le cabinet KPMG a publié un rapport sur les fonds de capital-risque israéliens (VCs) et leurs situation à la fin du 1^{er} semestre 2024.

Selon cette étude, les fonds mobilisés pour assurer le financement des startups auraient considérablement diminué en 2024, prolongeant la tendance déjà perceptible l'année dernière.

Au cours du 1^{er} semestre 2024, seulement 10 fonds de capital-risque ont levé \$544 millions, soit une différence importante en comparaison de 2023 où 27 fonds avaient levé \$1.6 milliard. De plus, on assiste à une forte concentration de l'activité d'investissement : 2 fonds, Red Dot Capital et Vintage Growth Fund, ont réalisé 73% des levées de fonds.

Du côté des investisseurs institutionnels, l'activité s'est fortement réduite avec seulement 13 participations totalisant \$40 millions. L'année précédente, en 2023, les participations étaient au nombre de 40 tours de table, pour un montant total d'investissement de \$158 millions.

Outre les VCs, plusieurs acteurs majeurs ont réduit leurs activités au cours de la même période ; par exemple Samsung Next, a seulement réalisé 3 investissements dans des startups, contre 13 au cours de l'année 2023.

Les entreprises innovantes dans le domaine de IA ont attiré le plus d'investisseurs avec 26 deals, suivis par la FinTech et la cybersécurité.

Le rapport souligne qu'il existe de fortes capacités d'investissement en faveur des startups de la high tech. Elles sont estimées à plus de \$10 milliards, dont \$2.4 milliards en faveur de nouvelles « pousses ».

L'année 2024 devrait être une parenthèse alors que l'intérêt des investisseurs pour la technologie restera élevé sur plus long terme.

1.3 – Le shekel se stabilise après une période de turbulences.

A mi-septembre, le shekel s'est stabilisé après un accès de faiblesse, tant du dollar que de l'euro.

La monnaie israélienne s'est échangée au plus bas depuis un mois avec NIS 4.154/euro et NIS 3.763/USD. Une explication qui a été avancée est la brusque baisse des marchés aux Etats-Unis qui aurait forcé les investisseurs institutionnels israéliens à vendre du shekel pour acheter des devises pour rétablir leurs situations. De plus, le prolongement de la guerre et l'éloignement d'une libération des otages auraient aussi contribué à la faiblesse de la monnaie.

Ces considérations sont perçues comme passagères selon la banque HSBC qui voit le shekel se raffermir aux cours des prochains mois. Selon la banque, le shekel devrait atteindre NIS 3.6/\$ et NIS 3.4/Euro à la fin de l'année 2024.

Les économistes de HSBC justifient leurs prévisions par l'existence de fondamentaux solides de l'économie israélienne, d'une politique monétaire conservatrice avec des taux attractifs en comparaison des baisses attendues de taux dans les économies occidentales.

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – La reprise des ventes immobilières se poursuit, mais en fragilisant les trésoreries des constructeurs.

8.909 logements ont été vendus au mois de Juillet, soit une hausse de +29% par rapport au mois de Juillet 2023, selon une étude sur le marché immobilier du ministère des finances. La forte hausse masque le fait que les ventes du mois de juillet 2024 sont les plus basses depuis le début des années 2000.

Les bons chiffres de ventes ont été largement obtenus en raison des rabais accordés par les constructeurs et les promoteurs. Au mois de juillet 2024, la hausse des ventes est de +8% par rapport au mois de juin 2024.

La région de Beersheva, principalement Netivot, est particulièrement dynamique avec la vente de 615 nouveaux appartements, vendus à un prix moyen de NIS 1.7 million. Il s'agit principalement de primo accédants ayant un salaire total moyen de NIS 17.600 par ménage.

Les achats effectués par des investisseurs totalisent 1.390 logements, soit une hausse de plus de 36% sur 12 mois.

Au cours des 7 premiers mois de l'année 2024, les principales villes de ces investissements immobiliers sont : Tel Aviv (+58%), Jérusalem (+78%) et Haifa (+7%). En raison de la guerre au Nord, les ventes ont chuté à Kiryat Shmona et Safed.

Les promotions 20/80 offertes par les constructeurs pèsent dangereusement sur leurs trésoreries. Selon l'étude, le niveau des trésoreries (cash flow) des sociétés de constructions aurait baissé de moitié (-49%) entre juillet 2023 et juillet 2024.

Cela pourrait poser un risque sur la bonne fin de certaines constructions en raison de l'assèchement des trésoreries. Les acheteurs devront veiller à la bonne santé financière des sociétés de construction avec lesquelles ils contractent. En cas de défauts, l'Etat ou la Banque Centrale pourraient être appelés à l'aide.

2.2 – Les demandes de logement des familles évacuées de Galilée poussent les loyers vers le haut.

Les familles qui ont été obligées de quitter leurs logements proches de la frontière avec le Liban, cherchent principalement à se (re)loger dans la région, mais dans un lieu plus éloigné de la frontière. Le Knesset Research & Information Center estime que 68,500 personnes ont été déplacées, dont une partie vit toujours dans des hôtels, certaines familles ont pu acheter un nouveau logement, mais une grosse partie s'est mise sur le marché de la location. Cet afflux de demandes provoque des tensions sur le prix des loyers, alors que le gouvernement accorde aux familles d'évacués des subventions pour se loger.

L'aide gouvernementale (pour une famille de 2 adultes et 3 enfants) se monte en moyenne à NIS 20.000 par mois pour couvrir les frais de logement, de nourriture, de transport, etc.

Les propriétaires profitent de l'occasion pour augmenter les loyers. Les demandes pour des logements dans les zones rurales sont majoritaires. Ainsi, une maison qui était louée NIS 6,000 à 6,500 est désormais proposée entre NIS 8,000 et 8,500.

Cette hausse s'est étendue aux zones urbaines plus éloignées de la frontière. Les loyers à Nahariya ont augmenté de près de 10% ; un appartement de 3 pièces se loue actuellement entre NIS 3,900 et NIS 4,200 ; un appartement de 4 pièces entre NIS 4,500 et NIS 4,800.

La situation à Tibériade, où une grande partie des évacués ont souhaité s'établir, est plus grave. Depuis le début de la guerre, la hausse moyenne des loyers est de +17 à +20% pour les appartements de 3 pièces. Un appartement qui était loué NIS 4,000 est loué actuellement NIS 5,000.

2.3 – Les achats de logements par les nouveaux immigrants seront moins taxés.

La taxe d'achat et d'enregistrement des logements achetés par de nouveaux immigrants sera réduite, même s'ils n'habitent pas leur logement.

Depuis le 15 août 2024, la nouvelle loi 12a est entrée en vigueur. Ainsi un nouvel immigrant qui achète un logement acquittera la taxe selon le schéma suivant :

Pour les premiers NIS 1,978,745 du prix d'achat, aucune taxe ;

Entre NIS 1,978,745 et NIS 6,055,070 la taxe d'achat est de 0.5% ;

Entre NIS 6,055,070 et NIS 19,575,755 la taxe perçue est de 8%.

En revanche, pour les achats au-delà de NIS 20 millions, c'est l'ancienne loi qui s'appliquera.

La nouvelle loi spécifie que l'achat peut être réalisé un an avant l'alya et jusqu'à 7 ans après, même si le logement n'est pas habité.

Il devient possible de réaliser un achat d'investissement selon la nouvelle loi tout en ayant déjà une habitation sous le régime de l'ancienne loi.

2.4 – Des milliers de nouveaux logements sont prévus le long de les côtes d'Israël.

Une enquête du magazine Globes recense les grands projets immobiliers prévus le long des côtes israéliennes qui s'étendent sur 196 km de Zikim au Sud à Rosh Hanikra au Nord. En 2004, la « Protection of the Coastal Environment Law » a limité les constructions à 100m du rivage. Ces projets devraient permettre un renouveau urbain en accord avec le respect de l'environnement de la côte méditerranéenne.

AKKO

Au Sud de la ville s'étend une cote désertée qui sera transformée en nouveau centre urbain et balnéaire. Le plan prévoit 304 unités de logements et 280 chambres d'hôtels. La hauteur maximale sera de 16 étages. Le projet qui a été soumis au Comité pour la protection de la côte en Janvier 2022. Les premières objections ont été entendues en Décembre dernier.

HAIFA : deux projets majeurs

1 - HAZIT HAYAM HA'IRONIT COMPLEX

A Bat Galim, un grand projet de rénovation urbaine se fait jour sous l'égide de Israel Land Authority et de la Municipalité de Haifa.

Les vieux immeubles seront remplacés pour créer un centre urbain en harmonie avec la proximité de la côte et de la mer depuis le Campus de l'Université de Haïfa vers la banlieue de Bat Galim.

Le projet porte sur une surface de 1,746 dunams, 1.800 petits et moyens unités de logements. Les grandes lignes du plan ont été adopté en 2018. Le projet détaillé est encore dans ses phases préliminaires. Des espaces publics (43 dunams) sont prévus (parcs, jardins, etc.).

2 - LA BASE NAVALE

Un nouveau centre urbain sera crée jusqu'à l'hôpital RAMBAM. Le projet comprend la construction de hautes tours de 25 à 30 étages.

Portant sur une surface de 182 dunams, le projet a été adopté au mois de juillet 2024. Il porte sur 1,300 unités de logements et 260 unités de logements pour les étudiants de l'université. Une promenade, un parc et une route seront construits le long de la côte pour rejoindre les deux plages de Bat Galim et de HaHof Hashaket.

Plus au Sud de la ville, un projet consiste à « enterrer » la ligne de chemin de fer pour repenser les vieux quartiers composés d'immeubles vétustes et engager une vaste opération de « pinouy-binouy ». Le projet serait de construire de nouveaux immeubles en offrant une continuité avec le bord de mer.

TEL AVIV

1- SDE DOV

Le grand projet de l'extension de Tel Aviv vers le Nord est celui de Sde Dov qui devrait comprendre 30.000 nouvelles unités de logements. La surface concernée est de 3,200 dunams, les constructions seront situées à 150-200 mètres du rivage. La hauteur maximale prévue est de 30 étages. Les plans du projet de Sde Dov ont été approuvés et certains sont en cours de construction. Le prix au m2 atteint NIS 80.000. Tout le bord de mer serait aménagé avec un parc et les plages actuelles seraient préservées.

2- PLACE ATARIM

Un projet controversé prévoit la destruction du square et du souterrain pour permettre la construction de 2 grandes tours. 220 unités de logement sont prévues, ainsi que 300 chambres d'hôtels. De nombreuses oppositions au projet portent sur la séparation entre l'espace public et l'espace privé.

RISHON LEZION

Le projet « Range 24 » est de gagner 2 km de bord de mer en intégrant un ancien terrain de l'armée à droite de la plage actuelle. Le projet s'étend sur 1,945 dunams. Les constructions seront situées à 300m du rivage. Un rapport environnemental est en cours pour évaluer le projet. Les espaces publics prévus sont principalement le prolongement de l'aménagement du bord de mer et d'une réserve naturelle de 2,000 dunams.

2.5 – Appel d'offres pour un grand projet d'immeubles de bureaux à Jérusalem.

Trois grands projets dépassant 300,000 m² de bureaux, devraient voir le jour d'ici à 5-7 ans : il s'agit du Gan Hotzvim Tech Campus ; du nouveau complexe judiciaire à l'entrée ouest de la ville, et du nouveau siège du Bituah Leumi.

Les coûts de construction s'élèvent à NIS 2.5 milliards. Les réponses aux premiers appels d'offres sont attendues ce mois-ci.

Har Hotzvim Tech campus

Ce projet porte sur 150,000 m² de bureaux et 100,000 m² de locaux en sous-sol pour accueillir les centres technologiques du gouvernement et de l'université. Le projet a été approuvé en Juillet 2022.

Nouveau centre judiciaire et complexe de tribunaux

Le projet concerne 100,000 m² de bureaux incluant 45,000 m² destinés aux différents locaux des tribunaux, sauf la Cour Suprême. Une tour de 40 étages réunira les services judiciaires et les locaux du State Attorney.

Bituah Leumi

Le troisième projet est une tour de 30 étages (50,000 m²) pour accueillir le nouveau siège des assurances nationales. La durée des travaux est estimée à 5 ans.

2.6 – Exemples de transactions immobilières en Israel.

TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS

TEL AVIV & REGION CENTRE

MODI'IN

Un appartement de 125m², 4 pièces, 1^{er} étage, parking, Inbar st. a été vendu NIS 3.02 millions.

Un appartement de 165m², 5 pièces, rez-de-jardin (41m²), 2 parking, Shivte Israel St. a été vendu NIS 4.46 millions.

Un appartement de 74m², 3 pièces, 1^{er} étage, Parking, Emek Ayalon, a été vendu NIS 2.32 millions.

Un appartement de 140m², 5 pièces, 6^{ème} étage, 2 parking, a été vendu NIS 3.71 millions

NETANYA

Un appartement de 137m², 5 pièces, Hashiva st., a été vendu pour NIS 4.5 millions.

Une maison de 150m², 5 pièces, Hasharon St. a été vendue NIS 3.02 millions.

Un appartement de 82m², 3 pièces, 6^{ème} étage, parking, a été vendu NIS 1.92 million.

Un appartement de 120m², 4 pièces, 22^{ème} étage, 2 parkings, Bd Ben Gurion, a été vendu NIS 3.3 millions.

Un appartement de 107m², 4 pièces, 4^{ème} étage, avec parking, a été vendu NIS 2.2 millions.

Un appartement de 102m², 4 pièces, 2^{ème} étage, Yossef St., a été vendu NIS 2.5 millions.

HAIFA

Un appartement de 53m², 3 pièces, 3^{ème} étage, Moshe Sharett St. a été vendu NIS 930,000.

Un appartement de 63m², 3 pièces, 4^{ème} étage, Kiryat Haim, a été vendu NIS 1.05 million.

Un appartement de 140m², 5 pièces, jardin de 194m², avec 2 places de parking, Ramat Eshkol a été vendu NIS 3.35 millions.

Un appartement de 125m², 5 pièces, RdeC, Ruth St., Carmel, a été vendu NIS 4.3 millions.

MIGDAL HAEMEK

Un appartement de 125m², 5 pièces, 2^{ème} étage, a été vendu NIS 1.23 million.

Un appartement de 157m², 5 pièces, 3^{ème} étage, avec 2 places de parking, a été vendu NIS 1.77 million.

Un appartement de 119m², 5 pièces, 1^{er} étage, avec parking, a été vendu NIS 1.8 million.

Alain Rajchman, 30 Septembre 2024, droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD