

Pourquoi l'investissement immobilier en Israël est-il une telle réussite?

ET QUELS SONT SES SECRÈTS ?

Pour répondre à cette question, prenons le temps de résumer les performances remarquables de l'économie israélienne ces dernières années. En effet on a tendance à trop parler de la «bulle immobilière» sans prendre en compte la croissance économique israélienne qui atteindra au moins 4 % en 2010! (vous êtes conviés à comparer avec l'Europe ou les USA...)

Par ailleurs, les lois de l'économie sont toujours

il y a encore en Israël dans l'immobilier d'habitation, et l'immobilier commercial plus de demande que d'offre dans la majorité du pays.

les mêmes et la loi de l'offre et de la demande est toujours d'actualité. Or, en Israël, que ce soit dans l'immobilier d'habitation que dans l'immobilier commercial (immeubles, bureau, murs de commerce...), on constate plus de demande que d'offre dans la majeure partie du pays.

Tout au long de cet article, nous allons décrire les avantages de l'investissement dans l'immobilier en Israël et les différentes catégories d'investissement.

L'AVANTAGE DE LA SÉCURITÉ



Contrairement à la bourse, l'immobilier représente un placement sûr ou votre argent ne risque pas de disparaître du jour au lendemain, à condition de s'adresser à de vrais professionnels spécialisés (agent immobilier, avocat et/ou banque de crédit).

Par ailleurs, il existe des paramètres objectifs permettant de prévoir avec pratiquement 100% d'exactitude la rentabilité d'une affaire (surtout à moyen et long terme) : le prix d'achat au mètre carré, la durée du contrat et ses clauses, l'emplacement (dans le cas d'une location), la

qualité des locataires... Bien entendu, l'analyse des ces paramètres doit se faire obligatoirement avec l'aide des spécialistes mentionnés plus haut.

L'AVANTAGE DE LA FISCALITÉ

Contrairement à la plupart des options d'investissements dans lesquelles l'imposition est fixe et sans possibilité de déduction fiscale quelconque, l'investissement dans l'immobilier – surtout commercial – offre de nombreuses possibilités de réductions fiscales pouvant atteindre les 100%. Pour obtenir ces avantages, il est essentiel

d'être recommandé par votre agent immobilier et accompagné par un expert comptable israélien spécialisé.

ET LE SIONISME...

Diplômé en sciences politiques et en sciences économiques, j'ai été éduqué selon l'axiome

chaque investissement immobilier en Israël contribue directement au développement économique de notre pays. Peut-on y rester indifférent?

qui affirme que seuls les chiffres et les faits comptent. Mais, en Israël, on ne peut se retenir de rajouter une autre dimension, même si elle n'est pas strictement "économique": la dimension sioniste.

Car il faut le savoir: chaque investissement immobilier en Israël contribue directement au développement économique de notre pays. Cela ne peut nous laisser indifférent...

DÉFINISSONS LES 3 PRINCIPALES CATÉGORIES D'INVESTISSEMENTS:

A: les appartements:

Acheter pour rénover et revendre à plus ou moins long terme: cet investissement requiert une connaissance précise du marché et des contacts avec une équipe de professionnels de la construction.

Acheter pour obtenir un rendement: dans ce cas, il faut faire attention à la disproportion qui existe entre le prix d'achat et le prix de location. De ce fait, plus le quartier est 'cher' et moins la location est rentable. Par exemple: un investissement en bord de mer à Tel Aviv ou dans le quartier de Ré'havia à Jérusalem rapporte le plus faible taux de rentabilité (entre 2 % et 3%). Il est donc préférable d'investir dans des quartiers moins luxueux où le rendement peut atteindre les 4 % et 5 %. Pour conclure ce sujet, voici un petit «secret»: l'intérêt essentiel est dans la plus-value obtenue sur le bien immobilier, qui, si on investit judicieusement, peut atteindre entre 10 à 20 % sur deux à trois ans)

B. Les immeubles et terrains:

Retaper un immeuble ou rajouter un étage peut sembler être un investissement intéressant. Pour cela il faut tout d'abord vérifier s'il nous est possible de gérer nous-mêmes ce projet et si nous comptons le faire à distance. Dans ce cas, l'unique solution est de confier la direction et la gestion du projet à un bureau d'ingénieurs spécialisé dans ce domaine. Par ailleurs il est important de souligner que la revente de l'immeuble, appartement par appartement, est de loin l'investissement le plus intéressant, même s'il demande davantage de travail. Cet investissement est à moyen et long terme.

C. Les biens commerciaux avec rendement:

On parle ici de l'investissement le plus solide et sur du long terme. En achetant des murs de commerces ou de bureaux avec un contrat déjà fermé, le rapport de rendement est connu à l'avance. Le choix du locataire est bien entendu essentiel ainsi que la solidité du contrat (durée et garantie).

Pour le rendement, il faut compter entre 7.5% et 8.5% par an pour un bien dans la région centre et Jérusalem, et entre 8 et 10% pour la périphérie.

EN CONCLUSION:

- Définissez votre budget, votre terme d'investissement et le rapport rendement/solidité du produit désiré.
- Acquérir un bien immobilier dans la sérénité commence par la prise de contact avec un agent immobilier spécialisé dans le domaine, par la mise en relation avec des avocats spécialisés

Une acquisition immobilière sereine commence par le contact avec un agent immobilier spécialisé dans le domaine

dans la vente et l'achat d'immeubles, de biens commerciaux et de terrains.

Une rentabilité optimale de votre investissement sera obtenue grâce à des spécialistes de la fiscalité israélienne et internationale.

L'obtention de crédits privilégiés et aux meilleurs taux, par le biais d'une mise en relation directe avec la direction des banques de crédit, augmentera la rentabilité de votre investissement.

• Comme disait l'écrivain Mark Twain, «achetez de la terre, car personne ne peut la créer». ■

David Chaouat
Économiste spécialiste
en investissement immobilier
Manager et fondateur de DC Invest