



# Investissement immobilier en Israel

publié le **08/03/2011**, vu **5200 fois**, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

**Le Produit intérieur brut (PIB) d'Israël affiche une hausse de 4,5 % sur l'année 2010, grâce, en partie, à un immobilier fort, a indiqué le Bureau central des statistiques (CBS)**

## L'investissement immobilier en Israël.

Depuis une petite dizaine d'années, Israël et sa côte méditerranéenne (Netanya, Hertzliya, Ramat Aviv, Tel Aviv, Ashdod, etc....) ainsi que les villes périphériques connaissent une explosion des prix des biens immobiliers.

Les faits :

Il y a 4 ans, vous pouviez acquérir un grand 3 pièces en plein centre de Tel Aviv à 5mn à pied de la plage pour 220.000 €. Vous le vendriez aujourd'hui entre 380.000 et 410.000 €. Ainsi, il n'est pas rare de voir des biens prendre 80% de leur valeur en 3 ou 4 ans.

Certains quartiers comme ceux de la plage, de Neve Tsedek ou les alentours du Bd Rotshild boostent les prix avec des projets nouveaux qui poussent à chaque coin de rue.

Cette remarque est la même pour toutes les villes citées plus haut.

Prenons comme nouvel exemple la ville de Haïfa à une heure trente minutes de route de Tel Aviv. Haifa est la troisième ville d'Israël en population, après Jérusalem et Tel Aviv, où se situe le Technion, université qui diplôme chaque année les informaticiens qui font la richesse d'Israël dans le domaine informatique. Cette ville ne connaît pas encore les prix pratiqués par Tel Aviv ni la demande étrangère, pourtant l'année 2010 a vu une hausse de 20% des prix... la plus importante de tout le pays.

Le pouvoir politique a décidé d'apporter quelques modifications aux lois fiscales. En effet, ces nouvelles règles seront en vigueur pour les deux années à venir. L'objectif avoué est de ralentir les investissements massifs qui font exploser les prix et d'encourager les particuliers à devenir propriétaires.

Les mesures juridiques et fiscales pour tenter d'enrayer cette hausse sont nombreuses. Cependant aux yeux de la population, elles ne font que compliquer encore plus l'accès à la propriété des jeunes couples et ne sont toujours pas dissuasive aux yeux du public étranger.

Tout d'abord, ces mesures risquent de faire augmenter les taux d'intérêt et les assurances, puisqu'elles obligent les banques à couvrir les prêts qu'elles octroient lorsqu'ils sont supérieurs à un certain montant.

En pratique, à partir du moment où un banque prête plus de 180.000 € et que ce prêt représente plus de la moitié de la valeur du bien à acquérir, la banque doit pouvoir mettre de côté la même somme. Cela étant, ces mesures ne porteront que peu atteintes aux investisseurs et acheteurs

étrangers.

Le seul élément qui peut freiner l'investissement étranger est la nouvelle fiscalité s'appliquant aux propriétaires de plus d'un bien.

La taxe à l'achat sur des appartements achetés pour l'investissement a été augmenté. Cette nouvelle taxe est de 5% sur les propriétés d'un million de shekel, de 6% pour les appartements entre 1 et 3 millions et de 7% sur les investissements immobiliers de plus de 3 millions de shekels.

Les éléments qui laissent penser que la hausse va se poursuivre et que l'investissement immobilier en Israël reste un investissement rentable :

- La demande de biens est beaucoup plus élevée que l'offre,
- La hausse du niveau de vie des israéliens,
- Enormément de membre de la communauté juive à travers le monde veulent aujourd'hui un bien en Israël,
- Mise en place d'une réduction de la taxe à l'achat pour les particuliers qui achètent leur résidence principale. La nouvelle loi exempte ceux qui achètent une propriété de 1,35 millions de shekel du paiement de toute taxe à l'achat. Ceux qui achètent un bien entre 1,35 et 1.600.000 shekels, paieront 3,5% et les achats de plus 1,6 millions de NIS seront taxés à 5%.
- L'Etat et les collectivités locales se sont lancés dans de grands projets de rénovation. En plus de refaire les rues et voiries, de nombreux immeubles et de quartiers bénéficient d'un plan anti-tremblement de terre, le « Tama 38 ». Ce plan a pour vocation de permettre à un promoteur-constructeur de proposer ses services à une copropriété en s'engageant à faire les travaux nécessaires relatifs au risque sismique mais surtout à rénover l'extérieur et les parties communes de l'immeuble (rapprocher de standards connus en Europe dans les nouvelles constructions : ascenseur, parking, lobby, cage d'escalier, digicode, portes vitrées, etc...), et à construire de nouveaux étages et appartements dont il sera le propriétaire.

Le cabinet représente au quotidien des acheteurs, vendeurs particuliers et professionnels et gère en leurs noms plusieurs biens et terrains à Tel Aviv et dans sa région.

Ainsi, n'hésitez pas à nous contacter si vous cherchez un terrain en plein centre de Tel Aviv, un appartement à 2mn à pied de la plage, un appartement de standing dans des quartiers chics et calmes ou dans des projets immobiliers.

Cordialement,

--

**Emmanuel Charbit, Adv.**

Admitted to practice in France and Israel

T +972 (0) 54 22 89 869

Internet: [www.charbitlaw.com](http://www.charbitlaw.com)

Mail: [Emmanuel@charbitlaw.com](mailto:Emmanuel@charbitlaw.com)