

1 juin 2008

<http://www.lavieimmo.com/magazine-archives/la-vie-immobiliere-numero-18/la-folie-dubai-1042.html>

## La folie Dubaï



Cet émirat connaît un développement sans précédent. Les investisseurs s'y ruent, en quête de gains mirifiques.

Cà et là, des plots rouge et blanc barrent le passage. Difficile de se frayer un chemin dans les rues de Dubaï tant les bétonneuses et les échafaudages encombrant les trottoirs. Par endroits, on aperçoit encore des bouts de désert. Dans quelques mois, une tour de bureaux, des logements, un centre commercial ou un parc d'attractions les auront recouverts. « Ça va à une vitesse folle. Les ouvriers travaillent jour et nuit : ponts, routes, métro, immeubles, tout sort de terre en même temps », s'étonne Aymeric Gueugneau, jeune expatrié fraîchement débarqué de France. Le boom économique de ce grain de sable à la pointe du golfe Persique a de quoi surprendre. Il y a quelques dizaines d'années, seules quelques maisons et un souk parsemaient les

environs du port. Aujourd'hui, cette oasis artificielle est devenue un point de passage obligé de la jet-set internationale et des businessmen. Chaque jour, des hôtels plus luxueux les uns que les autres émergent du désert. « Ce développement ne doit rien au hasard. Ce pays a réussi à attirer les entreprises étrangères grâce à une fiscalité quasi nulle et la promesse, pour l'instant tenue, d'un développement économique effréné. Aujourd'hui, les plus grandes firmes sont présentes », explique Louis-Bertrand Eudes, patron de Délocalia, portail de services pour l'achat et l'investissement à l'étranger. Afin de préparer l'après-pétrole, cet émirat souhaite devenir l'une des principales destinations touristiques au monde. Cette mue est en cours. Alors que le baril est au plus haut, le pétrole ne pèse plus que 5 % de ses ressources, contre 30 % il y a encore cinq ans. Le pays a accueilli 7 millions de visiteurs l'an passé - soit autant que le Maroc - et compte doubler ce chiffre d'ici à 2015.

### Le boom de l'immobilier

Depuis que les non-résidents sont autorisés à devenir pleinement propriétaires - le décret date de 2002 -, le marché de l'immobilier a enregistré des hausses spectaculaires. « On est dans l'euphorie, avec près de 30 % de progression à l'année sur certains produits. Les programmes sont vendus sur plans en l'espace de quarante-huit heures. Cependant, le marché est hautement spéculatif. Les appartements changent de mains trois ou quatre fois avant de sortir de terre », raconte Me Olivier Brane, avocat spécialiste du droit immobilier et partenaire de plusieurs opérations à Dubaï. Cet engouement a de quoi effrayer, au moment où l'immobilier résidentiel connaît un sérieux coup de froid au niveau mondial. Mais, pour l'heure, les professionnels écartent d'un revers de main tout risque immédiat de baisse des

prix. La croissance de la population est la plus forte au monde, à près de 8 % par an, engendrant des tensions sur le marché locatif et donc sur les prix de vente (*voir encadré*).

A Business Bay, futur « Manhattan » de Dubai, pour un achat sur plans, il faut compter 2 265 000 dirhams (400 000 euros, pas d'effet de change lié au dollar) pour un *one bedroom*, c'est-à-dire un deux-pièces. « Attention, les critères de surface et de confort ne sont pas du tout les mêmes qu'en France, prévient Jean-Pierre Sedaghat, qui commercialise des biens pour Damac Properties, un promoteur local. La surface minimale d'un T2 dans cette zone est de 120 m<sup>2</sup>. Les appartements sont tous très luxueux. Les résidences sont pourvues de piscine, de spa, de terrains de sport... Tout cela a un prix. » Ce quartier de bureaux dont on ne voit aujourd'hui que l'ébauche est déjà l'un des plus chers de la capitale. Il comprendra plusieurs dizaines de tours à proximité du futur gratte-ciel le plus haut du monde, la Burj Dubai, qui culminera à environ 800 mètres. Tout proche, Sport City est un autre secteur en plein développement. Les prix débutent à des niveaux plus attractifs, même s'ils demeurent élevés. Un studio dans un immeuble de standing s'y négocie aujourd'hui 160 000 euros. Cet immense complexe sportif de 7,5 km<sup>2</sup> doit accueillir des rencontres de cricket, de golf, de rugby, de football ou encore de basket. « Plusieurs compétitions sportives par an sont prévues. Les appartements sont principalement achetés avec comme objectif la location saisonnière », explique quant à lui Xavier Mertem, de la société Dubai Immo. On y trouve aussi quelques maisons, comme les villas donnant sur le futur golf. Cependant, leur prix descend rarement au-dessous du million d'euros.

### **Investir sur une île... artificielle**

Si votre budget vous le permet, vous pouvez également miser sur les désormais célèbres îles artificielles en construction au nord de l'émirat. Certaines sont déjà sorties de terre. C'est le cas de Palm Island, un ensemble d'îles en forme de palmier. On y trouve des villas de 400 m<sup>2</sup> avec plage privative, piscine... « Les premiers à s'y être risqués ont fait de très bonnes affaires. Une villa achetée 500 000 euros en 2002 se revend aujourd'hui cinq fois ce prix », commente Jean-Pierre Sedaghat. D'autres sites sont en cours de réalisation. Le plus fou se nomme The World. Cet énorme projet immobilier de 300 îles sur 550 hectares représente tous les pays du monde. L'archipel accueillera des résidences de tourisme, des commerces et des zones de loisirs. Si vous souhaitez faire de l'investissement locatif, une suite de 90 m<sup>2</sup> dans un hôtel cinq étoiles, situé sur l'île de la Thaïlande, l'une des premières à avoir été vendues, vous coûtera 500 000 euros. Plus isolés, certains îlots seront réservés aux célébrités. Brad Pitt et Angelina Jolie y ont déjà acheté un morceau de terre aux contours de l'Éthiopie. Vous avez un peu d'argent de côté ? La France est à céder pour la modique somme de 25 millions d'euros. A l'inverse des Britanniques, déjà bien implantés à Dubai, seules quelques sociétés françaises se chargent de la commercialisation des programmes en cours. Mais il existe près de deux mille brokers sur place. L'État, soucieux d'assurer la réputation de la place de Dubai, souhaite encadrer le risque inhérent à cette débauche de projets et de constructions. Le gouvernement a donc entrepris d'assainir la profession en obligeant ces intermédiaires de l'immobilier à s'enregistrer.

La plupart des réalisations sont pilotées par des grandes sociétés d'État telles que Emaar Properties PJSC, Nakheel et Dubai Holding. Aujourd'hui, cet émirat concentre un quart des grues de la planète et ne compte pas mettre un frein à ses projets. Le slogan qui accueille les nouveaux arrivants à l'aéroport parle de lui-même. « Vous avez une idéologie ? Rentrez chez votre mère ! Vous avez des compétences, de l'expérience, des capitaux à investir ? Soyez le bienvenu »

Jorge Carasso