

## Yona Yahav : «Un jeune couple qui cherche à vivre sainement vient s'installer à Haïfa»

- Après des années de profond sommeil, Haïfa a réussi à enrayer la tendance de l'émigration
- Entretien avec le maire de Haïfa qui est certain d'avoir la solution au problème d'un centre surpeuplé que cherche à résoudre le gouvernement



«Nous ne sommes pas le centre ou la périphérie, depuis de nombreuses années nous sommes les oubliés. Tout ce qui arrive ici, c'est pour beaucoup de l'autocréation, en dépit des institutions gouvernementales – L'investissement en infrastructure dans la ville ces six dernières années n'a été fait nullement ailleurs en Israël – Budget de 2 milliards NIS.»

Yona Yahav, maire de Haïfa, à l'impression d'être un cavalier. Il n'a pas peur de prendre sur lui les responsabilités et de laisser aux fonctionnaires municipaux le crédit.

«Les quatre derniers mois il y a eu une augmenté de 24% en termes de transactions immobilières à Haïfa», il commence : «Nous prenons ces données à partir des enregistrements au cadastre. A été enregistré pour Haïfa une des plus importante hausse des prix des appartements l'année dernière, avec un bond de 24% sur le prix moyenne d'un logement selon l'évaluation chiffrée pour l'année 2010. Nous sommes depuis cinq ans leader sur le processus de construction d'appartements ce qui freine l'émigration que la ville a connue pendant des années. Nous mettons en place une politique de logements abordables. Nous avons été les premiers à déterminer que 35% des logements rentreraient dans ce programme particulier de logement abordable, mais que nous n'en avons pas fait un mot d'ordre. Il y a également la réussite des ventes et la réponse est, les données positives du CBS sur le turn-over de la population. Après 15 ans d'immigration de Haïfa, nous avons enregistré 1% pour 2009 et 3% pour 2010 d'une migration positive. Haïfa a un potentielle qu'il n'y a nulle part ailleurs, le prix des logements est sain, l'éducation est de haut niveau et la vie culturelle est riche».

50 m<sup>2</sup> d'espaces vert pour les résidents.

Bonnes nouvelles de Yahav, même au niveau national, Ils sont captivés par elle - Offre au totale 20 000 unités de logement dans différentes étapes d'approbation depuis une décennie.

«Le programme de la direction prévoit 330 000 habitants en 2020 – contre 270 000 habitants actuellement. C'est le but, Nous prévoyons également la préservation des espaces verts. La surface d'espace vert par habitant à Haïfa est la plus grande du pays. Chaque pays dispose de 20 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant et nous de 50 mètres carrés par habitant. Nous allons

absolument garder cette proportion et nous ne voulons pas d'augmenter le nombre de résidents de plus de 330 000. Aujourd'hui, nous construisons 2.500 logements dans la ville qui est divisée pour moitié. Une variété d'appartements adaptée à tous types de population : la moitié, ce sont des biens de très haut standing pris d'assaut et l'autre moitié sont plus des logements abordables. Actuellement, il y a une nouvelle tendance, le changement de population sur le quartier de Dénia. Les anciens quittent et achètent dans les immeubles en construction près de l'université. Les jeunes de plus de 40 ans s'installent à Dénia. Et les prix à Dénia sont désormais deux fois plus élevés qu'il y a quatre ans.»

- Quand vous parlez de perspectives du marché d'environ 20 mille logements, cela signifie également que les prix peuvent tomber, et nuire à votre image.

«Nous surveillons l'augmentation des prix et n'aimons pas ce qui se passe. Nous ferons tout en notre pouvoir pour continuer à créer une ville au prix des logements attractifs, un niveau éducatif élevé et riche de culture, et nous en apercevons les signes. Nous voyons qui sont les acheteurs du projet Ramat Hanassi. Le projet, connu jusqu'à présent sous le nom de Ramat Aviv (de Gav Yam Group et Osif Group) sur le bas de la route Dereh Ha'Yam à l'Ouest du Carmel. Les appartements se vendent comme des petits pains. Les acheteurs sont des employés du parc de haute-technologie MATAN qui ne vivent pas à Haïfa.»

«Depuis plus de 10 ans, il n'y a eu de construction à Haïfa et c'est pourquoi cela se traduit par un besoin de tout saisir. Les prix suivent le cours du marché. Ce qui nous oblige à créer des stocks disponibles pour la construction, avec pour objectif essentiellement de maintenir le niveau des prix, d'améliorer et de garder les niveaux supplémentaires de considérations qui ont une influence sur le choix du quartier résidentiel.»

«Un jeune couple qui cherche actuellement à acheter un appartement à un bon prix, vivre sainement, élever ses enfants dans un bon environnement, avec un excellent système éducatif et culture, vient s'installer aujourd'hui à Haïfa. Il y a un phénomène de convergence de retour des grandes villes. Haïfa est une alternative mais pas seulement pour le prix des appartements qui est pris en compte comme paramètre.»

- Où se focalisent les constructions en ce moment ?

«Ramat Hanassi, il s'agit d'un projet immobilier de 1.063 appartements de tailles différentes, à travers un parc de 60 hectares. Là se dresse des grues et ont déjà été vendus trois bâtiments sur plan, soit 165 appartements sur plan. Les promoteurs du projet ont demandé à ouvrir un bureau de ventes dans le quartier du Matam "Silicon Waddy", et les premières ventes ont été très rapides – 35% sont des jeunes gens dont c'est le premier appartement, la première tranche des 25% d'acheteurs sont natifs de la ville. Cela a fonctionné. Les prix sont compris entre 850 000 à 2.300 000 NIS – 850 000 shekels pour un trois pièces – 1.250 000 pour un mini penthouse de quatre pièces et à partir de 1.500 000 un cinq pièces de grand standing. Les ventes ont commencé en Mars, avec un prix de départ de 730 000 shekels pour un trois pièces et chaque fois les prix ont monté au fur à mesure que les ventes ont progressées. C'est la prolongation du quartier Neve David et dont nous avons pour projet de démolir et de reconstruire et progressivement évacuer toutes les maisons. On démolit en premier lieu 70 maisons et reconstruit à la place 270 nouveaux appartements. Il y a là de vieux immeubles et des petites unités qu'il faut détruire. A la place de ces blocs, on construira des immeubles. Rue Ha'Meleh Ézéchiass – trois bâtiments de 28 appartements doivent être évacués et l'on bâtira à la place 162 appartements.»

«De l'autre côté du Carmel près de l'université, l'on trouve aujourd'hui 1.000 unités de logements en construction dans divers projets. Par exemple – Le projet TRIO du groupe Ashdar et Gad Zeevi construit aujourd'hui 330 unités sur trois immeubles de 20 étages – A côté, la compagnie Alon Yuval construit 200 unités sur deux immeubles – La société Almogue 100 unités également sur deux immeubles – A proximité, le groupe Mizrahi 100 unités – Sur deux autres immeubles de 16 et 7 étages, l'entrepreneur Ofer Gafni construit 100 unités supplémentaires.»

## «Un assortiment de constructions»

Une tâche majeure de la municipalité est de produire un assortiment d'appartements et de prix, en d'autre terme, des logements abordables.

Yahav: «Nous parlons d'appartement relativement petit, entre 80 à 100 m<sup>2</sup>, pour un trois à trois pièces et demi. Notre politique est de construire une variété d'appartements de toutes tailles et pour toute population confondue – retraités, jeunes couples, familles – L'intention est de mettre en place une politique qui s'applique aux nouveaux projets où nous pouvons influencer sur la planification. Pas de définition aujourd'hui du "logement abordable" et chacun donne sa définition. Il y a des appartements à 850 000 shekels dans le quartier Ramat Hanassi. Vous est d'accord avec moi pour dire qu'un jeune couple peut en quelque sorte y accéder ? C'est tout simplement un terme. »

«Il y a cinq ans, quand a commencé la tendance de la hausse des prix, j'ai mis en place un comité dirigé par Moshé Rosenberg, ancien directeur de la ville, dont l'objectif était de définir ce qu'est le logement abordable et pareillement la manière de gérer les ventes face aux consommateurs. Le comité a voté pour : le nouveau stade lieu central avec 5.000 unités de logements et les quartiers pertinents où il y aura une variété de construction comme Ramat Hanassi et Bat-Galim. Tout le monde utilise le terme de logement abordable. Mais nous, nous mettons en pratique les choses. Nous construisons une variété d'appartements correspondant à chacun, après 15 années de migration, nous constatons pour la deuxième année consécutive que le mouvement c'est inversé et qu'il y a une immigration vers la ville. Chaque année, nous ouvrons au Carmel une nouvelle maternelle et classe cours préparatoire.»

«La variété de produit doit être de petits et de grands appartements, et notre objectif est de maintenir le niveau des prix. Pour le projet à proximité du stade, le terrain appartient à l'administration. Nous aurions pu dire à la direction de mettre sur le marché le projet sans planification. Mais nous avons pris sur nous la conception et nous contrôlons le mélange. Nous investissons sur la planification et c'est l'impact que nous adoptons. Entre autre, si une personne achète un trois pièces, nous concevons le bâtiment de façon qu'il puisse plus tard ajouter une pièce sans changer les règles de surface. Il suffira seulement de demander la permission.»

– Qu'en est-il des quartiers plus anciens?

«En fait, nous avons rénovée des quartiers où, ses 20 dernières années il n'y avait ni constructions, ni demande, mais à présent, ces quartiers sont devenus très demandés, comme Bat Galim en termes de prix. Il y a eu une ruée d'investisseurs de Tel-Aviv et d'en dehors de la ville. C'est le dernier quartier de bord de mer en Israël où les prix à Bat-Galim ont augmenté de quelques pour cent ces deux dernières années. Il y a quatre ans, vous pourriez acheter un quatre pièces pour 64.000 \$. Je parle par expérience, car j'en ai cherché. Maintenant on achète un trois pièces à 1,200 000 shekels. Les prix ont augmenté dans toute la ville. Même à Hadar les prix ont augmenté, mais pas aussi brutalement qu'à Bat-Galim, mais ils ont progressé. En 2006, lorsque nous avons commencé en bas de ville le projet Campus Ha'Namal, les prix étaient d'environ cent mille \$, et aujourd'hui ils sont à plus d'un million de \$. Aux alentours du Campus Ha'Namal, une unité de 250 mètres carrés sur deux étages a été vendue pour 750 000 shekels. »

Yahoo et Google dans le même bâtiment

«Effectivement dans les bureaux et secteurs commerciaux, il semble qu'il s'établisse un échange important qui attire toute notre attention. Les jeunes entrepreneurs ouvrent des zones et centres commerciaux et Yoknam peut être fier d'apporter sa contribution dans les domaines de haute-technologie.»

«Nous l'acceptons, mais encore une fois, le plus grand Parc high-tech est à Haïfa – c'est le parc Matam. Là nous avons construit le bâtiment d'Intel, et avons permis l'expansion de

Philips. Google et Yahoo s'y sont installés. C'est le seul bâtiment au monde où il existe le logo de Yahoo et de Google sur le même immeuble. Intel a annoncé, il y a six mois la fin des travaux de son dernier bâtiment et que Haïfa est le plus grand centre mondiale de développement de la compagnie. A Haïfa personne ne reste plus de trois secondes et demie sans travail dans la High-tech.»

– Qu'advient-il du parc de la biotechnologie dont on parle depuis de nombreuses années ?

«Il est censé sortir de terre en août. Il faut attendre le permis de construire pour août – septembre et là les grues monteront sur le terrain. Le projet est planifié sur quatre vingt mille mètres carrés, et pour un montant d'un demi-milliard de shekels d'investissement. Le premier bâtiment qui sera construit est évalué à un coût de cent millions de shekels, et sera un immeuble luxueux. Chaque région du sud de la périphérie – le nouveau stade – le parc biotechnologie et le quartier programme avec 5000 unités de logement, est une région attrayante pour les jeunes couples ayant un lien à pied à l'emploi et à la mer.»

#### «Crise dans le domaine du tourisme»

Pendant des années, Haïfa a raté la vague du tourisme venue d'Israël. Elle n'est pas sacrée comme Jérusalem, pas attractive comme Tel-Aviv, pas facilement négligée des villes de la Galilée comme Nazareth ou Tibériade.

Pourtant, la municipalité a révélé que le secteur du tourisme se pose aussi à Haïfa. L'occupation des hôtels au niveau national en 2010 était de 66%, tandis qu'à Haïfa de 67%. De 2000 à 2010 on note une augmentation de 61% dans le tourisme entrant, contre seulement 2% en moyenne au niveau nationale.»

Yahav: «Rien n'arrive seul ! La municipalité s'est impliquée dans des projets de marketing touristique à l'étranger. Nous avons signé, avec des associations juives et non-juives, un programme de circuits qui prévoient que les touristes resteraient à Haïfa pendant quatre jours et plus, iront visiter et reviendront chaque jour à Haïfa. La création d'un bureau de conventions a amené là des milliers de conférences qui ont eu lieu dans les hôtels du Dan Carmel, du Meridian-Léonardo, du Mont-Carmel et au centre des conventions. Au centre des congrès, est prévue l'ouverture d'un hôtel par la société de développement économique de Haïfa, début du processus prochainement.»

– Combien d'hôtels ont été récemment ouverts dans la ville ?

Yahav: «Ces trois dernières années, cinq hôtels ont été ouverts en ville : - La villa Carmel sur Heinrich Heine au Carmel – L'Hôtel Colony sur Ben Gourion dans la colonie allemande – L'Hôtel Galerie sur Herzl à Hadar – L'hôtel Rothschild sur Hanita à Neve Sha'anan – L'hôtel Si-Plaza à Bat-Galim. En termes de chambres d'hôtel cela a ajouté à la ville 150 chambres. La société Nitsba est actuellement en procédure pour obtenir le permis de construire de 260 chambres à l'emplacement de l'ancienne et toute première station d'Agged (Colonie allemande). L'appel d'offres public de l'administration hôtelière est censé fermer prochainement. La chaîne de franchise Atlas prévoit de construire un hôtel rue Hassan Shukri situé dans la rue que la municipalité avec 60 chambres, avec la conservation de la structure actuelle de style ottoman. Selon toutes nos enquêtes menaient, chaque touriste qui vient à Haïfa, a apprécié et a trouvé la ville attractive. Nous faisons de Haïfa une cible légitime également pour le tourisme intérieur.» Comme cela a été publié dans "Globes", courant le mois de Janvier, Gil Dankner, l'entreprise Dor Chemicals et son cousin Nochi Dankner ont acquis l'édifice du casino à Bat-Galim, une maison qui se tenait depuis des années intacte. Dankner envisage de faire du bâtiment, un hôtel-boutique.»

– Combien de chambres d'hôtel manque-t-il encore à la ville ?

«Il y aura plus de 1.000 chambres dans la ville, et nous sommes en cours de préparation et d'exécution, et nous voulons atteindre le nombre de 3500 chambres immédiatement.

Dans le domaine du tourisme, c'est un drame. Aucune ville n'a encore construit 1.000 chambres d'hôtel. Cela signifie que la ville n'est pas sur la carte touristique. Le Ministre du tourisme nous a donné un délai complémentaire et cela jusqu'à 2012 relatif au statut de zone de développement prioritaire, et cela suite à la Seconde Guerre du Liban II.»

- Qu'arrivera-t-il à la structure polynomiale de l'armée, qui pourrait bloquer l'axe de la colonie allemande et défigurerait la vue classique de Haïfa ?

«Cela est devenu un sujet effrayant et reçoit toute notre attention future : Aquarium, musée maritime et salle de concert. Ces bâtiments seront réservés pour être transformé en auberge. La commission mise en place (Commission Ya'ari) a déterminé que le bâtiment sera transformé avec peu de moyen et d'une simplicité, tandis que l'armée s'occupe des planifications de l'Est.»

Source : Traduction Journal financier israélien GLOBES

**2M ISRAEL IMMOBILIER - MIZRAHI MEDIA ISRAEL REAL ESTATE**

**Lucette MIZRAHI**

**Agent Immobilier et Traductrice Haïfa et région Nord d'Israël**

**N° de licence 28132**

**Tél. / Fax: +972 (0)4-810.74.98**

**Portable: +972 (0)50-666.38.49**

**Email: [lucette.mizrahi@yahoo.fr](mailto:lucette.mizrahi@yahoo.fr)**