

Raphaële François-Poncet et Nigel Hartridge (LPA Dubai) : « impacts de la crise sur le secteur immobilier aux Emirats Arabes Unis »

CHRONIQUES LOGEMENT le 27 Avr 2020



Quelles mesures gouvernementales ont été mises en place, à Dubai, pour soutenir les acteurs de l'immobilier face au Covid-19 ? L'article, co-écrit par Raphaële François-Poncet et Nigel Hartridge, avocats associés de LPA Dubai, donnent des éléments de réponse.

Le secteur immobilier, tant professionnel que commercial, constitue un secteur clé de l'économie aux Emirats Arabes Unis (les « EAU ») et, en particulier, pour l'Emirat de Dubai qui ne bénéficie pas de réserves pétrolières conséquentes comme sa voisine, Abu Dhabi. L'hôtellerie et le développement de promotions immobilières diverses sont notamment à l'origine de la croissance économique rapide de Dubai dans les années

2000 et demeurent, malgré la crise de 2008 et le fort ralentissement observé depuis 2014, un atout stratégique du dispositif économique de l'Emirat.

Les autorités de l'Emirat, conscientes de l'affaiblissement du marché, tablaient sur l'exposition universelle 2020 pour se relever, mais la tempête du Covid-19 vient à nouveau atteindre de plein fouet une profession déjà fragilisée. En réaction à cette inquiétante situation, une série de mesures législatives et réglementaires ont été adoptées et, pour la plupart, mises en œuvre depuis la mi-mars pour soutenir le secteur immobilier. Par ailleurs, certains acteurs clés de la profession ont également mis en place des dispositifs destinés à soutenir leurs partenaires et leurs clients et des projets de recapitalisation commencent à apparaître.

Les mesures générales en réaction au Covid-19

Depuis le 5 avril 2020, les EAU ont adopté une série de mesures de confinement strictes, réduisant de manière significative et pour une durée illimitée les vols en provenance de l'étranger, mais aussi les déplacements au sein des Emirats. Ces mesures contraignantes sont applicables à tous, excepté aux professionnels travaillant dans des secteurs dits « essentiels ». Il n'existe pas de réglementation au niveau fédéral qui définisse la liste des secteurs essentiels, toutefois l'Emirat d'Abu Dhabi comme celui de Dubai ont retenu la construction immobilière dans le périmètre de ces activités stratégiques, au même titre que le secteur de la santé ou de l'alimentaire. Ainsi, la décision des autorités de ne pas interrompre les chantiers du bâtiment témoigne de leur volonté de placer l'immobilier au cœur du dispositif des mesures de soutien à l'économie.

Les mesures gouvernementales pour soutenir les acteurs majeurs de l'immobilier

En réponse à la chute des valeurs boursières observée pour des acteurs majeurs du secteur comme le promoteur immobilier Emaar, dont le titre a perdu près de 40 % depuis le 30 décembre, le Dubai Financial Market a imposé, depuis 18 mars, la suspension des cotations dès lors que la baisse des cours dans une journée est supérieure à 5 %.

Dans le cadre d'un plan d'urgence de 1,5 milliards AED en réponse à la crise, le Gouvernement de Dubai a également pris une série de mesures (le « stimulus package ») pour soutenir le secteur hôtelier très affecté par la baisse du tourisme. Ces mesures se traduisent, notamment, par la baisse de 7 à 3,5 % des taxes prélevées par la municipalité sur les frais de séjours et la suspension des prélèvements sur les frais de réservation en ligne. Cependant, le tourisme étant quasiment à l'arrêt, on peut s'interroger sur l'impact de telles mesures. Ce plan d'urgence prévoit, également, le gel de toute taxe et permis dans le secteur des loisirs et de l'évènementiel.

Une réduction de 10 % sur les factures d'eau et d'électricité, y compris pour les logements résidentiels, a également été décrétée par le gouvernement de Dubai pour une durée de trois mois.

En parallèle, un plan d'urgence de 126 milliards AED adopté au niveau fédéral est mis en œuvre par la banque centrale pour contrer les effets de la récession résultant du Covid-19 et prévoit :

- une augmentation de 5 % du ratio prêt/valeur du prêt hypothécaire pour les primo accédants ;

- une révision du niveau d'exposition des banques dans le secteur immobilier qui permet, sous certaines conditions, lorsque l'exposition atteint 20 % du portefeuille des prêts d'une banque (mesurés par les actifs pondérés en fonction des risques), d'augmenter jusqu'à 30 % l'exposition.

Ces mesures devraient contribuer à maintenir l'attractivité du marché du logement sans augmenter les risques spéculatifs inhérents à sa structure.

Les mesures spécifiques dans les zones franches de Dubai

Le Dubai Land Department ("DLD") a promulgué un décret suspendant les mesures d'expulsion des titulaires de baux commerciaux ou résidentiels pour les mois de mars et avril. En parallèle, le Conseil de la Zone Franche de Dubai a adopté une série de mesures destinées à soutenir les sociétés pendant la crise et qui comprennent, en

particulier, le report des loyers pour une période de six mois, le remboursement des dépôts de garanties et des facilités pour le versement des loyers.

Les mesures adoptées par les développeurs et les holding d'investissement

En parallèle des mesures gouvernementales, des acteurs clés de la profession comme Nakheel et Meraas ont pris certaines initiatives pour soutenir le secteur.

Nakheel, dont la clientèle est composée, à la fois, de propriétaires fonciers, de commerce de détails, d'exploitants hôteliers et de PME, a annoncé un plan de 230 millions AED de suspension temporaire des loyers pour ces clients. Nakheel a également suspendu pour trois mois le paiement des charges de gestion.

De leur côté, Dubai Holding et Meraas ont, ensemble, lancé un plan de soutien d'un montant d'un milliard AED destiné à soulager leurs clients et fournisseurs les plus impactés par la crise. Une cellule de crise ("task force") étudie les besoins spécifiques de certains clients et apporte un soutien cas par cas.

En parallèle, des opérations de recapitalisation et de financement de certains acteurs de la place sont à l'étude.

Ces mesures de soutien mises en place par les autorités et les promoteurs apparaissent vitales pour permettre au secteur immobilier de traverser la crise. Avant le Covid-19, le secteur immobilier était déjà un malade anémié et sans ce soutien de nombreux groupes risquent de ne pas se relever de ce nouveau choc.

La rédaction d'Immoweek
