

LE JOURNAL PATRIMONIAL

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE
HEREZ ISRAËL

CYRUS

MAISON
HEREZ



DÉCEMBRE 2024 - NUMÉRO 1 - SPÉCIAL ALYA

03 **ÉDITORIAL**

04 **CONSEILS D'EXPERTS**

- Déterminer sa résidence fiscale entre Israël et la France
- Convictions patrimoniales

06 **INTERVIEW**

Le marché immobilier haut de gamme à Tel-Aviv - We Bayit

08 **LA REVUE DE PRESSE**

09 **NOS ACTUALITÉS**

- Notre prochain évènement
- “L’art israélien depuis le 7 octobre” par Marie Shek

Laurent Perez
Manager Director
Herez Israël



Chères lectrices, chers lecteurs,

C'est avec une immense fierté que je vous présente le tout **premier numéro** du journal patrimonial de Herez Israël.

Ce projet reflète notre **engagement profond à vous accompagner dans la gestion, la protection et la transmission de vos patrimoines**, dans la durée entre la France et Israël. En 2025, cela fera (déjà) dix ans...

Les enjeux patrimoniaux sont complexes et décisifs. Qu'il s'agisse de subtilités fiscales françaises ou israéliennes, d'opportunités d'investissement ou des défis liés à la transmission familiale, il est **essentiel de disposer d'une vision éclairée pour prendre les bonnes décisions**.

Pour ce premier numéro, nous avons choisi le **thème incontournable de l'Alya**. Dans un contexte mondial complexe, marqué par des bouleversements géopolitiques et des incertitudes, ce thème résonne avec une intensité particulière.

Plus qu'un simple changement de lieu, il symbolise aujourd'hui un **retour aux racines, une recherche de sens**. Ce numéro se veut un guide pour celles et ceux qui envisagent cette étape importante, grâce à des **analyses claires et des conseils d'experts**.

Aujourd'hui plus que jamais, **gérer son patrimoine ne se résume pas à des chiffres ou à des transactions**. C'est une réflexion sur l'avenir, une transmission de valeurs. Ce journal est là pour vous accompagner dans cette voie, en vous offrant les clés pour **comprendre, anticiper et agir avec confiance**.

Ensemble, façonnons l'avenir de votre patrimoine et construisons des fondations solides pour les générations futures.

Bonne lecture !

CONSEILS D'EXPERTS

DÉTERMINER SA RÉSIDENCE FISCALE ENTRE ISRAËL ET LA FRANCE

“J’habite en Israël depuis 6 mois en location, suis-je considéré comme résident(e) fiscal(e) israélien(ne) ?”.

Il y a une confusion sur la manière de déterminer la résidence fiscale. La durée ne suffit pas à elle seule. La convention fiscale signée entre la France et Israël définit plusieurs critères :

1- le **foyer d’habitation permanent**. Soit le logement dont on a la libre disposition, dont la localisation détermine la résidence fiscale.

2- le **centre des intérêts vitaux**. S’il y a un foyer d’habitation dans les deux Etats, il faut alors examiner où il existe des intérêts économiques et familiaux pour trancher.

3- la **durée du séjour**. Dans le cas où le centre des intérêts vitaux ne peut être déterminé, ce qui est rare, la durée du séjour dans chaque Etat sera alors analysée.



Découvrir
Alya
Business
Premium



Manuela BITTON
Avocate, conseil pôle fiscal
Bersay

CONSEILS D'EXPERTS

NOS CONVICTIONS

Recommandations pour fin 2024 et début 2025 pour gérer votre patrimoine

Les répercussions des élections américaines pourraient affecter les choix stratégiques en matière de gestion patrimoniale. Le **programme de Donald Trump** aura en effet des **impacts économiques à moyen terme** : baisses d'impôts et forte augmentation des droits de douane visant à relocaliser l'industrie aux États-Unis. Cette politique pourrait entraîner une hausse de l'inflation et des tensions commerciales, ce que les investisseurs devront surveiller.

Nos conseils actuels :

1. Anticiper une baisse future des taux d'intérêt : Nous entrons dans une phase de fin de hausse des taux voire début de baisse en 2025. Bien que le timing exact demeure incertain, nous vous recommandons d'envisager des placements à taux fixes pour assurer des rendements stables. **Comment procéder ?** En ce moment chez Herez : la possibilité de bloquer un **taux de rémunération de 8% brut fixe pendant trois ans.**

2. Convertir une partie de vos euros en shekels : Dans le contexte actuel, le shekel fait preuve de résilience. Un repositionnement de vos avoirs pourrait renforcer la **stabilité** de votre portefeuille et apporter une **cohérence** avec votre organisation personnelle.

3. Opportunités immobilières avec apports réduits : Certains promoteurs avec lesquels nous travaillons proposent des projets immobiliers avec un apport initial de 10 %. Ces opportunités, sélectionnées avec soin par nos experts, méritent une grande attention. Nous avons en effet la forte conviction que la courbe haussière de ce marché est encore devant nous. C'est pourquoi nous choisissons de nous positionner sur les villes de demain.

À éviter : les placements à longue durée tels que les pikadon, pour privilégier des options plus flexibles et adaptées à la conjoncture actuelle.



Prendre
rendez-vous

Laurent PEREZ
Manager Director
Herez Israël





HEREZ ISRAËL

INTERVIEW

JÉRÉMY MARCIANO
WE BAYIT

WE BAYIT : L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME À TEL-AVIV

Après des études à New York et plusieurs années d'expérience dans l'immobilier à Paris, Jérémie Marciano fonde We Bayit, une agence dans l'immobilier de luxe à Tel Aviv. En contact permanent avec les principaux acteurs du marché, We Bayit offre un service d'excellence à la hauteur des biens d'exception qui leur sont confiés. En tant que partenaire privilégié de Herez Israël, We Bayit est constamment à la recherche d'opportunités pour répondre aux demandes exigeantes de nos clients, nos expertises étant complémentaires.

Comment le marché de l'immobilier de luxe à Tel-Aviv a-t-il été impacté par la situation de guerre actuelle ?

Nous constatons actuellement une demande très élevée pour les propriétés de moyen et haut de gamme à Tel-Aviv. Il est important de noter que le segment du moyen de gamme à Tel-Aviv commence à partir de 2 500 000 euros. La guerre a accéléré les acquisitions pour de nombreux investisseurs / utilisateurs à travers le monde qui étaient indécis jusqu'à ce jour. Les clients les plus fortunés, qui disposent de liquidités immédiates, sont les premiers à avoir ressenti cette tendance.

Nous observons de plus un afflux significatif de clients venant d'Europe, notamment de Londres et de Suisse. Ainsi qu'une forte vague en provenance des États-Unis. La nouvelle génération d'Américains qui achetait précédemment à Jérusalem est désormais plus attirée par Tel-Aviv.

Avez-vous observé un changement dans le profil des acheteurs intéressés par l'immobilier à Tel-Aviv mise à part leur nationalité ?

Le profil des acheteurs a effectivement évolué, non seulement en raison de la guerre mais aussi de manière générale. La guerre a simplement accéléré ce phénomène. Nous observons une vague de jeunes acheteurs issus des secteurs de la tech, de la finance et du e-commerce, qui trouvent Tel-Aviv toujours aussi attractif malgré les prix élevés. Cette nouvelle génération a en effet toujours connu un Tel-Aviv où les prix au mètre carré étaient élevés. Elle ne partage donc pas les mêmes réflexions que la génération précédente, qui a vu les prix exploser. Ces jeunes acheteurs se lancent donc dans l'aventure de manière plus spontanée et avec des montants importants. À cela, ajoutez une touche de sionisme, et le cocktail devient rapidement explosif.

“Nous observons un afflux significatif de clients venant d'Europe, notamment de Londres et de Suisse”

En parallèle, un autre phénomène notable a émergé : les propriétaires de portefeuilles fonciers importants à l'étranger ont commencé à vendre leurs biens pour rapatrier leurs fonds en Israël. Ils cherchent à reconstituer progressivement leur portefeuille patrimonial ici. De nombreux Israéliens sont également revenus aux sources en raison du contexte actuel et de la montée soudaine d'un antisémitisme ravageur.

Nous observons de plus un afflux significatif de clients venant d'Europe, notamment de Londres et de Suisse. Ainsi qu'une forte vague en provenance des États-Unis. La nouvelle génération d'Américains qui achetait précédemment à Jérusalem est désormais plus attirée par Tel-Aviv.

Enfin, 80 % de nos demandes concernent des budgets débutant à 10 000 000 shekels, pouvant aller jusqu'à 100 000 000 shekels pour une seule unité. Au cours du dernier mois, nous avons vendu des appartements pour un montant total supérieur à 100 000 000 shekels.

“Le défi majeur est de transmettre la réalité du marché aux nouveaux acquéreurs”

Qu'est-ce qui fait votre particularité ?

Ce qui nous distingue, c'est l'acharnement quotidien, la vérification minutieuse des dossiers en amont et la grande passion pour ce métier qui permet à de nombreuses personnes de changer de vie. We Bayit accompagne ses clients depuis le début du processus jusqu'à la fin, et souvent au-delà. Nous maintenons une totale discrétion, sans publier les biens et travaillons uniquement par le bouche-à-oreille.

Quels sont les défis majeurs auxquels vous faites face dans votre activité immobilière ?

Le défi majeur est de transmettre la réalité du marché aux nouveaux acquéreurs. En termes de prix, de réglementations juridiques, l'absence de LOI CARREZ que nous aimons tant, de diagnostic technique... Heureusement, nous sommes entourés de nombreux experts capables de résoudre tous types de problèmes auxquels nous sommes confrontés. Un autre défi est de plus faire le pont entre nos deux cultures, française et israélienne, dont les méthodes de négociation, entre autres, diffèrent.

Quel message souhaitez-vous transmettre aux investisseurs potentiels qui pourraient hésiter à cause de l'instabilité actuelle en Israël ?

Le marché israélien, et en particulier celui de Tel-Aviv, est un marché à fort potentiel en constante évolution depuis 30 ans. C'est l'un des rares marchés où les appartements se vendent plus chers d'un mois à l'autre. Chaque acheteur s'engage à hauteur de 50 % du prix d'achat en apport initial, ce qui rend une crise avec une bulle immobilière à Tel-Aviv peu probable. En comparaison avec la France, où le financement peut atteindre jusqu'à 90 % du bien, le taux d'engagement à Tel-Aviv est beaucoup plus élevé, ce qui stabilise le marché. Les plus-values au mètre carré sont importantes et rapides dans certains cas.

Pour finir, j'ai à cœur de transmettre à tous mes clients un point crucial : l'achat d'un bien immobilier en Israël est un processus qui mérite une attention particulière. Peu importe si vous passez par le meilleur agent, le meilleur expert ou le plus grand cabinet d'avocats. Peu importe si vous avez des milliards d'euros ou de dollars à votre disposition. Si la terre décide que ce n'est pas le bon moment pour vous ou que ce n'est pas votre destin à ce moment précis, il est important de le reconnaître et de s'y conformer.



Retrouvez
nos actualités

LA REVUE DE PRESSE

T4 2024

LA BANQUE D'ISRAËL MAINTIENT LE TAUX D'INTÉRÊT À 4,5 %



Son taux d'intérêt est maintenu à 4,5% pour stabiliser les marchés face à la guerre. Elle a révisé ses prévisions, prévoyant une croissance du PIB de 0,5 % en 2024 et un déficit de 7,2 %.

REALITY ET SONOL CONSTRUIRONT DEUX TOURS À HOD HASHARON



Le comité local de Hod HaSharon a approuvé le projet pour la construction de deux tours de 30 étages qui abriteront 250 appartements, et 11.000m² dédiés à l'emploi et commerce.

L'ÉLECTION AMÉRICAINE ET SON IMPACT SUR L'ÉCONOMIE



Le programme de Donald Trump aura des impacts économiques à moyen terme : baisses d'impôts et forte augmentation des droits de douane visant à relocaliser l'industrie aux USA.

LE PROJET DE LOI DE FINANCES EN FRANCE A ÉTÉ REJETÉ



L'Assemblée Nationale a rejeté le projet de loi de finances 2025. Le texte sera étudié au Sénat dans sa version initiale.

LA MOITIÉ DE L'ÉPARGNE AFFLUE VERS LE S&P 500 EN 2024



En l'espace de trois ans, la proportion des économies à long terme des Israéliens investies dans l'indice américain est passée de 1 % à 8 %.

Recevez notre
revue de
presse



NOS ACTUALITÉS

WEBINAIRE

APRÈS LE 7 OCTOBRE, COMMENT M'EXPOSER À L'IMMOBILIER ?

Décryptage géopolitique par Olivier Rafowicz
Le marché immobilier en Israël par Herez Israël

S'inscrire en scannant
le QR code



OLIVIER RAFOWICZ
Porte parole de
l'armée israélienne



LAURENT PEREZ
Managing director
Herez Israël

19 DÉCEMBRE | 18:00  **| 19:00** 

Le lien de la réunion vous sera communiqué après inscription

herez.israel@herez.com
+972 (0) 58 786 7799

CYRUS
MAISON
HEREZ

22 bvd Rothschild, Tel-Aviv
www.herez-israel.com



L'ART ISRAËLIEN DEPUIS LE 7 OCTOBRE PAR MARIE SHEK, COMMISSAIRE D'EXPOSITION

Marie Shek, commissaire d'exposition indépendante depuis près de 30 ans, a sélectionné une collection artistique israélienne pointue à l'initiative d'Arthur et Mareva Essebag. Elle nous parle de l'art israélien depuis le 7 octobre ainsi que de l'exposition « I Don't Want to Forget » actuellement au musée d'art de Tel-Aviv, qui a nécessité plusieurs mois de travail intense aux lendemains du 7 octobre.

Comment se porte l'art israélien depuis le 7 octobre 2024 ? Quelles sont les principales difficultés rencontrées par les artistes en Israël ?

Depuis le 7 octobre, l'État de l'art israélien a continué à se développer, malgré tout, de manière dynamique et innovante, reflétant la richesse de la culture et de l'histoire du pays. Les artistes israéliens, qu'ils soient peintres ou sculpteurs, explorent des thèmes variés tels que l'identité, la mémoire, et les tensions sociopolitiques. Les galeries d'art et les musées, tels que le Musée d'art de Tel-Aviv, ont présenté des expositions mettant en lumière des artistes émergents, tout en célébrant les maîtres établis. Il faut toutefois noter que les artistes manquent cruellement de soutien depuis le 7 octobre.

Quel rôle crucial joue la philanthropie dans le développement de l'art israélien ?

La philanthropie joue un rôle crucial dans ce paysage artistique. De nombreux mécènes et fondations soutiennent les artistes et les projets culturels, permettant ainsi une plus grande diversité d'expressions artistiques. Les dons permettent de financer des résidences artistiques, des bourses d'études et des programmes éducatifs, favorisant l'accès à l'art pour des publics variés.

Les initiatives philanthropiques encouragent également la collaboration entre artistes et communautés, renforçant le tissu social du pays.

En investissant dans l'art, les philanthropes contribuent à la préservation du patrimoine culturel et à l'innovation artistique.

Enfin, la philanthropie aide à établir des plateformes pour les artistes israéliens sur la scène mondiale, facilitant des échanges culturels enrichissants et élargissant l'impact de l'art israélien au-delà des frontières. Soutenir l'art israélien est essentiel pour maintenir la vitalité et la diversité de l'art en Israël, en faisant de ce pays un centre culturel incontournable.

Avez-vous un message à faire passer aux amateurs et passionnés d'art à travers le monde ?

Nous avons besoin que les Juifs du monde entier aident les artistes, qui, depuis le 7 octobre luttent souvent pour survivre. C'est ce qu'Arthur a compris depuis le 8 octobre, en créant une belle collection d'Art israélien.

Vous avez aidé à concevoir cette exposition. Quels éléments vous ont servi de fil conducteur ?

99% des œuvres ont été réalisées après le 7 octobre. Il y a donc beaucoup d'émotions. Ce n'est pas une exposition intellectuelle ou conceptuelle. Nous avons voulu une exposition émotionnelle. Ensemble, avec Arthur et sa femme Mareva, notre collaboratrice Marine, nous avons travaillé pendant huit mois intensément, pour former une collection cohérente, organique, chic, pas banale. Nous avons souhaité acheter les *very very best* artistes israéliens.

“ *Soutenir l'art israélien est essentiel pour maintenir sa vitalité* ”

EXPO

***I Don't Want to Forget* au Musée de Tel-Aviv**

Cette exposition capture la mémoire suite aux événements du 7 octobre. Elle présente les œuvres de



25 artistes israéliens, presque toutes créées en réaction à cette journée bouleversante, provenant de la collection de Mareva et Arthur Essebag qui ont choisi de soutenir l'art israélien en ces temps tragiques de conflit.

Les informations contenues dans ce magazine sont fournies à titre indicatif, sur la base des informations connues à publication, et ne sauraient engager la responsabilité de Maison Herez. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie de la part de leurs auteurs. Les analyses et les opinions mentionnées ne sauraient être interprétées comme possédant une valeur contractuelle.

Herez Personae. SAS au capital de 14.320.800 € RCS de Paris 509 809 448 Siège social: 164, boulevard Haussmann-75008 PARIS. Immatriculée au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (www.orias.fr) sous le numéro 09 049 999 en qualité de : Conseiller en investissements financiers adhérent à la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers; Courtier en opérations de banque et en services de paiement; Courtier en assurance positionné en catégorie | Carte professionnelle sur transactions immobilières n° CPI 7501 2016 000 008 545 délivrée par la CCI Paris Ile de France. Assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD Assurances, 160 rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex 9.

Herez Israël
22 boulevard Rothschild - Tel-Aviv

Retrouvez l'ensemble de nos actualités
et nos solutions sur notre site internet :

