



Situation économique de Dubaï

Octobre 2018

L'émirat de Dubaï est la deuxième économie de la Fédération des Emirats arabes unis, derrière Abu Dhabi avec un PIB de 106 Mds \$ en 2017. Il présente un profil économique diversifié, caractéristique d'un carrefour aéronautique et logistique de rang mondial. Après un ralentissement en 2017 (+2,8 %), la croissance devrait se raffermir en 2018 (+3,3 %), tirée par la préparation de grands projets (Expo 2020, construction de l'aéroport international Al Maktoum, diversification du mix énergétique). Certains secteurs d'activité montrent cependant des signes d'essoufflement. La dette élevée de l'émirat, détenue en grande partie par Abu Dhabi, ne présente pas de risque significatif et Dubaï a pu adopter un budget plus expansionniste pour 2018. Le secteur de la construction maintient une progression dynamique, bien que le secteur immobilier soit fragilisé par une baisse des prix.

I. Dubaï affiche un modèle économique diversifié de carrefour international aéronautique, logistique et touristique

a. Un modèle économique reposant les secteurs du commerce, du transport et du tourisme

PIB de 106 Mds \$
en 2017

2^{ème} économie
de la Fédération

Avec un PIB de près de 106 Mds USD en 2017, Dubaï est la deuxième économie de la Fédération dont Abu Dhabi représente plus de 60 % du PIB et détient près de 93 % des réserves en hydrocarbures. Le modèle économique de l'émirat de Dubaï repose, lui, sur une plus grande diversité de secteurs.

Les activités marchandes et de transport, qui représentent près de 39 % du PIB en 2017, bénéficient de l'excellence des infrastructures portuaires et aéroportuaires de l'émirat. Le port en zone franche de Jebel Ali constitue la première plateforme de réexportation de la région (l'opérateur DP World a géré, en 2017, 15,4 M EVP dans le port de Jebel Ali qui est l'un des dix premiers ports mondiaux à conteneurs).

Le transport aérien, qui peut compter sur l'expansion de la compagnie Emirates Airline, est un secteur emblématique du modèle de croissance de l'émirat. L'aéroport international de Dubaï (DXB) est le premier « hub » au monde pour le trafic international avec 88,2 millions de passagers en 2017 (le 3^{ème} du monde, tous passagers confondus, après Atlanta et Pékin). Parallèlement, le nouvel aéroport Al Maktoum International, en cours de développement, a vocation à devenir le plus grand aéroport au monde avec une capacité d'accueil projetée de 130 millions puis de 260 millions de passagers.

Le tourisme est l'autre moteur de l'économie de Dubaï. Hôtellerie et restauration, qui représente près de 5 % du PIB de l'Emirat, enregistrent une croissance de 8 % en 2017. Quatrième ville la plus visitée au monde, Dubaï prépare l'organisation de

l'Exposition universelle de 2020 qui devrait attirer entre 20 et 25 millions de visiteurs et induire 30 Mds USD de retombées économiques pour l'émirat.

Dubaï a renforcé sa position de **place financière régionale**. L'émirat accueille la majorité des sièges régionaux des sociétés internationales présentes au Moyen-Orient et tire également profit, à travers son centre financier off-shore, de l'implantation de nombreuses banques et institutions financières au sein du Dubaï International Financial Center. Les activités banque et assurance représentent en 2017 10,4 % du PIB de l'Emirat.

Enfin, l'émirat s'est doté en 2016 d'une **stratégie industrielle** à l'horizon 2030 (Dubai Industrial Strategy 2030) ciblée sur six secteurs clés : aérospatial (avec Emirates Airline), maritime (DP World), médical, métaux – notamment aluminium – (Emirates Global Aluminium), biens de consommation et équipements. Actuellement, l'industrie constitue 9,4 % du PIB de Dubaï, devant les secteurs de l'immobilier (7 %) et de la construction (6,3 %).

b. Une reprise de l'activité est prévue en 2018 et en 2019, tirée par les investissements publics dans le cadre des grands projets du gouvernement

2,8% de croissance en 2017 selon les estimations du FMI

La croissance réelle du PIB de l'émirat de Dubaï été ramenée de 3,1 % en 2016 à 2,8 % en 2017. Le FMI anticipe une accélération de la croissance de Dubaï en 2018 (3,3 %) puis en 2019 (4,1 %), qui devrait bénéficier de la reprise de l'économie mondiale et, surtout, du relèvement des dépenses publiques destinées aux grands projets d'avenir du gouvernement : Exposition Universelle 2020 à Dubaï (avec notamment l'extension du métro), construction de l'aéroport international Al Maktoum et diversification du mix énergétique.

c. Cependant, de nombreux secteurs d'activité montrent, récemment, des signes de ralentissement.

Le secteur de la distribution connaît un net repli depuis deux ans et subit de plus, en 2018, le contrecoup de l'établissement, au 1er janvier dernier, d'une TVA au taux de 5 %.

L'activité de fret de marchandises est restée croissante en 2017 malgré la crise diplomatique entre le Qatar et le « Quartet » qui s'est traduite par la réallocation des parcours d'importations à destination du Qatar, à partir d'Oman notamment, au détriment des installations portuaires de Jebel Ali. Les réexportations vers l'Iran, troisième client des Emirats arabes unis en 2017, devraient baisser en 2018 avec le retrait des Etats-Unis du JCPOA.

L'activité aérienne a connu un net ralentissement en 2017, suite à la suppression de lignes directes avec le Qatar. Si le nombre de touristes continue de progresser (encore + 6,2 % en 2017), ces derniers présentent un profil moins dépensier (baisse du nombre de touristes en provenance du CCEAG et hausse des touristes chinois, indiens et russes). Le taux d'occupation des hôtels a pu être maintenu (taux de 77 %), au prix d'une baisse des tarifs proposés.

Enfin, la faillite du groupe d'investissement dubaïote Abraaj, survenue au premier semestre 2018, en révélant les fragilités de sa gouvernance, a été la première alerte d'ampleur sur la place financière de Dubaï.

De récentes mesures annoncées pourraient, une fois mises en place, contribuer à raffermir l'attractivité de l'émirat : baisse des frais à l'échelle nationale et à Dubaï, possibilité de détenir jusqu'à 100 % du capital d'une société émirienne pour les investisseurs internationaux.

II. Le niveau d'endettement de l'émirat et la structure de son marché immobilier constituent les deux principales fragilités du modèle économique de Dubaï

a. L'émirat présente un endettement élevé, sans risque significatif cependant

L'endettement total de l'Emirat de Dubaï atteint près de 190 Mds USD en 2016, soit **175 % de son PIB**. Cependant, les risques liés à cette dette sont limités par le fait qu'elle est, en large part, due au gouvernement d'Abou Dhabi ou à la Banque centrale émirienne.

L'émirat de Dubaï a adopté un budget à caractère expansionniste pour 2018. Les dépenses prévues atteignent 56,6 Mds AED, en hausse de 19,6 % par rapport au budget 2017. Le budget consacré aux infrastructures (+ 47 % sur un an) est celui qui enregistre la progression la plus forte, en lien avec la préparation des grands projets d'infrastructures (Expo 2020, Route 2020, notamment). Malgré une hausse substantielle des recettes (+ 12,5 % sur un an), suite à la mise en place de la TVA en janvier 2018 et d'autres taxes en 2017 (notamment sur les passagers aériens et l'hôtellerie), le déficit devrait plus que doubler, de 2,5 Mds AED (0,7 % du PIB) en 2017 à 6,2 Mds AED (1,6 % du PIB) en 2018.

Un déficit public
estimé à **0,7% du
PIB** en 2017

b. Le marché immobilier de Dubaï poursuit une phase de correction à la baisse

Si le secteur de la construction contribue encore positivement à l'activité économique, la **baisse des prix de l'immobilier observée à Dubaï depuis le pic de 2014 s'est poursuivie en 2017** et ce, malgré une reprise du volume des transactions. Elle devrait être amenée à se prolonger alors que la croissance de la construction de nouveaux logements résidentiels (estimée à 8 % par an) dépasse largement celle de la population, la demande d'immobilier commercial devrait subir le contrecoup du développement du commerce en ligne aux Emirats arabes unis et la construction d'hôtels se poursuit un rythme rapide dans la perspective de l'Expo 2020.

Copyright

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse du Service Économique Régional des Etats-Unis.



Publication du Service Economique d'Abu Dhabi

Ambassade de France aux Emirats arabes unis
Etihad Towers, Abu Dhabi
PO Box 4036

Clause de non-responsabilité

Le Service Économique s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, il ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication. Ce document a été élaboré sous la responsabilité de la direction générale du Trésor et ne reflète pas nécessairement la position du ministère de l'Économie et des Finances.

Rédigé par : Alban AUBERT, Anne-Sophie MAUGENDRE
Revu par : Philippe Chatignoux
Version du 02/10/2018