

Note : Perspectives économiques et du marché immobilier en Israël, Février 2026

Prof. Alain RAJCHMAN, économiste consultant

Note confidentielle rédigée pour ZK, Real Estate Management & Maintenance LTD

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

– Moody's relève les perspectives de crédit d'Israël

L'agence internationale de notation de crédit a noté une amélioration de la situation géopolitique et sécuritaire, mais a maintenu la note de crédit d'Israël inchangée.

L'agence de notation Moody's a relevé les perspectives de crédit d'Israël, les faisant passer de négatives à stables. Moody's suit ainsi l'exemple de S&P, qui avait également relevé les perspectives de crédit d'Israël de négatives à stables en novembre. Cependant, la note de crédit d'Israël demeure inchangée à Baa1. Moody's avait adopté une position particulièrement stricte à l'égard d'Israël pendant la guerre, abaissant sa note plus sévèrement que les autres agences internationales. En septembre 2024, à la veille de l'assassinat du chef du Hezbollah, Hassan Nasrallah, au Liban, Moody's avait même décidé, de manière inhabituelle, de dégrader deux fois la note d'Israël craignant une escalade qui ne s'est pas produite.

Depuis, le shekel s'est fortement renforcé, la prime de risque a diminué, et la Bourse de Tel-Aviv (TASE) a affiché des performances remarquables, surpassant la plupart des grandes places mondiales.

La raison principale de l'amélioration des perspectives de crédit d'Israël selon Moody's est avant tout la baisse du risque sécuritaire. « Nous prévoyons que l'environnement géopolitique et sécuritaire d'Israël restera fragile, avec des flambées occasionnelles susceptibles de provoquer des violations du cessez-le-feu et même un retour aux confrontations militaires », a déclaré Moody's, ajoutant que les conditions géopolitiques s'étaient améliorées au point que le risque d'un affaiblissement significatif du profil de crédit souverain d'Israël avait fortement diminué.

Moody's explique aussi pourquoi la révision des perspectives reste prudente et pourquoi la note elle-même demeure inchangée : « À l'avenir, les risques géopolitiques restent élevés et constituent une limite à la note ».

L'agence met également en avant plusieurs signes de solidité de l'économie « L'économie israélienne a démontré sa résilience lors d'un conflit bref, mais intense, avec l'Iran au cours des deux dernières années », a-t-elle indiqué.

Moody's souligne aussi que les prévisions de croissance de 5% pour l'année à venir et de 3 à 3,5% pour les deux années suivantes, sont à un niveau jugé « robuste par rapport aux autres économies développées ». L'agence prévoit également une réduction continue du déficit budgétaire et une stabilité du ratio dette/PIB à 68%.

Moody's note par ailleurs les flux positifs d'investissements dans le secteur technologique.

Moody's précise que la note de crédit pourrait être améliorée si la réduction des risques géopolitiques se poursuit – « grâce à une meilleure visibilité sur la durabilité des cessez-le-feu et la mise en œuvre de solutions politiques durables aux multiples causes de tensions ».

Un autre facteur favorable serait la réduction du déficit et le durcissement des mesures budgétaires. En revanche, si les tensions géopolitiques s'intensifient, la note d'Israël pourrait de nouveau être affectée.

Enfin, Moody's évoque des facteurs politiques internes susceptibles d'exercer une pression négative sur la note : « Une pression à la baisse sur la note pourrait également résulter d'un affaiblissement des institutions israéliennes, en particulier si le pouvoir judiciaire se révélait moins

indépendant qu'attendu. »

1.2 – En Janvier, le déficit budgétaire d'Israël se creuse à nouveau

Le déficit budgétaire s'est creusé pour atteindre 4,9% du PIB sur les douze mois se terminant fin janvier 2026, selon le ministère des Finances.

D'après le contrôleur général du ministère des Finances, le déficit a atteint 104,5 milliards de shekels, contre 4,7% du PIB fin décembre 2025.

En janvier 2026, l'État a enregistré un important excédent budgétaire de 16,9 milliards de shekels, néanmoins nettement inférieur à celui de 22,8 milliards de shekels en janvier 2025, période durant laquelle les recettes fiscales avaient bondi de 45,4 % en prévision de hausses d'impôts.

Les dépenses publiques de janvier ont été effectuées dans le cadre d'un budget de continuité, fondé sur un douzième du budget initial de 2025. Ce mécanisme a limité les dépenses, car il existe un écart de plusieurs dizaines de milliards de shekels entre le budget de l'an dernier et le projet de budget 2026 actuellement soumis à examen.

Conformément à la loi, le gouvernement doit approuver le budget d'ici la fin mars, faute de quoi la Knesset devra dissoudre, et la Knesset a commencé à examiner les sections de la loi de finances et de la loi sur les arrangements économiques afin de les préparer pour la deuxième et la troisième lectures. Dans le cadre du budget de l'État, l'objectif de déficit est fixé à 3,9% — un cadre qui, bien qu'il ne fasse pas augmenter le ratio dette/PIB d'Israël, lequel a augmenté pendant la guerre, ne le réduira pas non plus.

Augmentation du ratio dette/PIB : À la fin du mois dernier, le bureau du comptable général a annoncé que le ratio dette/PIB du gouvernement en 2025 s'établissait à 68,6%. Il s'agit d'une hausse de 0,9% par rapport à 2024, attribuée aux lourdes dépenses liées à la guerre. Alors que le ratio dette/PIB atteint 60% au cours de la guerre, on peut rappeler que ce ratio avait grimpé à 71,1% durant la pandémie de Covid.

Le déficit budgétaire de 2025 a représenté 4,7% du PIB, alors qu'en août dernier, le ministère des Finances prévoyait qu'il atteindrait 5,2%. Le déficit budgétaire a été inférieur aux prévisions grâce à des recettes fiscales de l'État plus élevées que prévu.

Le département de recherche de la Banque d'Israël a publié le mois dernier une prévision tablant sur une croissance du PIB de 5,2% en 2026, contre environ 3,5% au cours des dernières années. Cette croissance plus forte cette année est attribuée au cessez-le-feu à Gaza et à la diminution des combats. En 2027, la croissance devrait atteindre environ 4,3%. Cette année, la Banque prévoit que le déficit budgétaire baissera à 3,6%, mais que le ratio dette/PIB devrait atteindre 68,5%.

- Les réserves de change d'Israël atteignent un nouveau record en janvier

Les réserves de change d'Israël à la fin janvier 2026 se sont élevées à un record de 233,044 milliards de dollars, annonce la Banque d'Israël. Les réserves de change d'Israël à la fin janvier 2026 se sont élevées à un record de 233,044 milliards de dollars, en hausse de 3,539 milliards de dollars par rapport à leur niveau de fin décembre 2025, annonce la Banque d'Israël. Le niveau des réserves par rapport au PIB à la fin janvier était de 39,9%.

Cette hausse résulte d'un effet de réévaluation qui a augmenté les réserves d'environ 3,068 milliards de dollars, ainsi que des opérations de change du gouvernement pour un total d'environ 465 millions de dollars. Les réserves de change d'Israël sont passées de 216,068 milliards de dollars à la fin janvier 2025 à 233,044 milliards de dollars à la fin janvier 2026.

En juin 2025, la Banque d'Israël a vendu près de 300 millions de dollars de devises étrangères – sa première vente de ce type depuis les premiers mois de la guerre. Bien qu'elle ait annoncé en octobre 2023, au début de la guerre, un programme de ventes pouvant aller jusqu'à 30 milliards de dollars de devises afin de soutenir le shekel, la Banque d'Israël n'a finalement vendu que 8,5

milliards de dollars, pour l'essentiel en octobre et novembre 2023.

1.4 – Alors que l'inflation recule, que fera la Banque d'Israël ?

Selon Bar Lavi, Globes

"Globes" se penche sur la forte baisse surprise de l'indice des prix à la consommation (CPI) en janvier et évalue son impact sur la décision des baisses attendues des taux d'intérêt.

L'indice de janvier, publié hier par le Bureau central des statistiques, a révélé une baisse de 0,3%, alors que les analystes prévoient une diminution de seulement 0,2%. Sur douze mois, le taux d'inflation est tombé à 1,8%, son plus bas niveau depuis juin 2021. Nous examinons l'élément qui a surpris tout le monde, la raison de cette baisse, les nouvelles moins positives contenues dans les chiffres, et la grande question : la Banque d'Israël baissera-t-elle de nouveau son taux d'intérêt ?

1. Les raisons de la forte baisse :

Même si les prévisions des analystes s'étaient matérialisées et que le CPI n'avait reculé que de 0,2%, le taux d'inflation annuel serait tout de même passé sous les 2% pour la première fois en quatre ans et demi. Pourquoi ? Outre l'appréciation du shekel, qui tend à freiner l'inflation, un autre facteur entre en jeu : l'« effet de base ». En termes simples, cela signifie que la forte inflation de janvier 2025 disparaît, en janvier 2026, du calcul annuel. L'indice de janvier 2025 avait en effet augmenté de 0,6% en raison de la hausse de la TVA entrée en vigueur ce mois-là.

La bonne nouvelle est que le taux d'inflation sur douze mois ne devrait pas dépasser 2% au cours de l'année à venir.

2. L'élément instable et ceux qui ont entraîné la baisse :

Les prix qui ont le plus baissé le mois dernier sont ceux des vols à l'étranger, en baisse de 8,1%. Depuis que le Bureau central des statistiques a modifié sa méthode de calcul, cette catégorie réserve régulièrement des surprises à la hausse ou à la baisse, influençant l'indice global – et janvier n'a pas fait exception.

Selon Modi Shafir, stratège en chef des marchés à la Banque Hapoalim, en dollars, les prix des vols internationaux ont chuté de 14,1% au mois de janvier, contre une baisse moyenne de 6% en janvier 2024 et 2025. Cette seule catégorie a réduit l'indice général de 0,37%.

D'autres postes ont également fortement diminué : hôtels et maisons d'hôtes en Israël (-6,9%), habillement (-4,5%), et assurance automobile (-1,5%).

3. La mauvaise nouvelle – les loyers repartent à la hausse :

Après plusieurs mois d'accalmie, les loyers sont de nouveau en augmentation. Sur le mois, l'indice des loyers a baissé de 0,2%, mais il s'agit d'un léger recul saisonnier. Sur un an, à fin janvier, les loyers ont grimpé de 3,8%. Pour les nouveaux locataires, la hausse est encore plus marquée : +6% sur un an, le niveau le plus élevé depuis octobre 2023.

4. La bonne nouvelle – baisse des assurances auto :

Un autre élément encourageant est la baisse de 7% du coût de l'assurance automobile sur douze mois. En toile de fond, l'Autorité du marché des capitaux, de l'assurance et de l'épargne a exigé des compagnies d'assurance qu'elles réduisent leurs primes, tant pour les assurances tous risques que pour la responsabilité civile. En novembre, le commissaire de cette autorité leur a donné un ultimatum jusqu'à la fin de ce mois. Cette baisse fait suite, toutefois, à une forte hausse : selon des chiffres présentés à la Knesset en décembre, les primes d'assurance tous risques avaient augmenté de 60% entre 2022 et 2024.

5. La grande question – que fera la Banque d'Israël ?

La Banque d'Israël doit publier sa décision sur le taux directeur, et le marché s'interroge. Lors de la dernière réunion, elle avait surpris en procédant à une deuxième baisse successive, ramenant le taux à 4%. Selon le scénario de référence du département de recherche de la banque centrale, deux nouvelles baisses sont prévues cette année, portant le taux à 3,5% d'ici la fin de 2026. Le marché, lui, anticipe une baisse plus marquée, jusqu'à 3%.

À noter que l'une des variables les plus déterminantes sera le shekel, qui s'est fortement apprécié ces derniers mois, atteignant son plus haut niveau face au dollar depuis trente ans. Son rythme d'appréciation s'est toutefois ralenti en janvier, notamment en raison de turbulences sur les marchés mondiaux.

1.5 – Israël doit doubler ses investissements dans les infrastructures

Conférence Globes Infrastructure of the Future.

Le directeur général adjoint de la Banque Hapoalim, Shmulik Arbel, a déclaré lors de la conférence que la croissance démographique signifiait qu'Israël devait combler un important retard dans les domaines des infrastructures.

« Au cours de la prochaine décennie, les investissements dans les infrastructures en Israël devront être doublés », a-t-il affirmé en ouverture de son intervention : Aujourd'hui, les investissements annuels dans les infrastructures s'élèvent à 40 à 50 milliards de shekels, le stock de capital et d'infrastructures en Israël représente 35 % du PIB, alors que dans les autres pays développés, il est environ 20 % plus élevé. Cela correspondrait à un déficit d'investissement d'infrastructures de l'ordre de 300 à 350 milliards de shekels par rapport aux autres pays développés.

Ces dernières années, Israël a investi 2 à 3 % du PIB par an dans ses infrastructures, ce qui est largement insuffisant si l'on tient compte de la croissance démographique. En effet, la population israélienne devrait croître d'environ 40 % à l'horizon 2050, contre environ 18 % dans les autres pays de l'OCDE.

Les décideurs politiques doivent avoir une vision de long terme et agir pour accélérer les processus, et la mobilisation des moyens de financement. Sur le plan du financement, les banques et les institutions financières participent activement au financement des infrastructures. Il y a suffisamment de fonds pour soutenir les projets d'infrastructures à venir.

Concernant la mise en œuvre, le déficit d'ouvriers du bâtiment risque de peser sur la bonne réalisation des projets. L'État a ouvert des quotas pour l'importation de travailleurs étrangers. Si le volume d'investissement doublait, il est probable que des entrepreneurs étrangers viendront avec leurs équipes comme cela s'était déjà produit par le passé, et mettre leur expérience à la réalisation de projets complexes tels que le métro.

Sur le plan de la technologie, de nombreuses startups sont déjà actives dans les domaines liés aux infrastructures, en particulier dans le secteur de l'énergie et de la gestion de l'eau.

Enfin, la question des Data Centers et les artères d'échanges de ces données, a été évoquée comme partie intégrante des infrastructures du pays. Jusqu'à récemment, les centres de données étaient considérés comme relevant du secteur des services, mais ils sont désormais pleinement intégrés au domaine des infrastructures nationales. Le stockage et le transport de données exigent une capacité énergétique et informatique considérable et donc des investissements d'infrastructure importants.

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – Alors que la menace iranienne refait surface, les logements qui disposent d'une pièce sécurisée sont de plus en plus recherchés

Les logements disposant de leur propre abri antiaérien peuvent coûter jusqu'à 10 % de plus que ceux qui n'en ont pas, même si certains locataires sensibles au prix acceptent de renoncer à cet

avantage.

Alors que la possibilité d'une reprise des tirs de missiles en provenance d'Iran revient dans l'esprit des Israéliens, les propriétaires et les acheteurs prennent de nouveau en compte la valeur d'une pièce protégée privée — appelée mamad — dans les transactions immobilières.

Seuls environ 44 % des appartements en Israël disposent d'une pièce sécurisée privée, mais ceux qui en ont une peuvent se vendre jusqu'à 10 à 20 % plus cher que ceux qui en sont dépourvus, selon des agents immobiliers.

L'Iran a menacé ce mois-ci d'attaquer Israël si les États-Unis prenaient des mesures militaires contre la République islamique en réponse à sa répression de vastes manifestations, ravivant les douloureux souvenirs des tirs meurtriers de juin dernier.

Avant même le déclenchement des manifestations et de la terrible répression qui a suivie, des experts et des responsables israéliens indiquaient que la rapide accumulation par l'Iran de stocks de missiles balistiques depuis la guerre de juin rendait de nouveaux affrontements de plus en plus probables.

L'Iran a lancé des centaines de missiles balistiques et de drones sur le territoire israélien au cours de douze jours de guerre en juin, tuant 32 personnes, en blessant des centaines et provoquant des dégâts matériels se chiffrant en milliards de shekels.

Les sirènes d'alerte aérienne ont envoyé à plusieurs reprises des millions d'Israéliens dans les abris pendant cette guerre, et ceux qui disposaient d'une pièce sécurisée privée chez eux ont vécu la situation plus facilement que ceux qui devaient courir vers des espaces protégés communs dans les sous-sols d'immeubles ou vers des abris publics.

Alors que les pièces sécurisées privées sont devenues la norme dans les constructions neuves, elles restent un luxe inaccessible pour plus de la moitié des ménages.

Sur environ 2,96 millions de logements en Israël, 1,67 million (56 %) ne disposaient pas de pièce sécurisée à la fin 2024, selon des données de l'Association des constructeurs d'Israël.

Les promoteurs ne sont légalement tenus d'en intégrer dans les nouveaux logements que depuis 1993, après que Saddam Hussein ait bombardé Israël avec des missiles Scud pendant la guerre du Golfe en 1991.

La plupart des immeubles d'habitation comportent des abris résidentiels partagés, généralement au sous-sol, conformément aux règles de construction introduites en 1969. De nombreux immeubles de grande hauteur construits après cette date disposent d'abris protégés partagés à chaque étage, appelés en hébreu mamak.

On trouve également des abris publics dans la plupart des quartiers. On estime que 70 à 80 % des Israéliens ont accès à un abri privé ou public, même si environ la moitié des citoyens arabes d'Israël n'en bénéficient pas.

Comme les bâtiments neufs, y compris ceux qui ont fait l'objet d'une rénovation urbaine, offrent une pièce sécurisée dans chaque appartement, la plupart des acheteurs haut de gamme considèrent comme acquis que leur nouveau logement en sera pourvu.

Les bâtiments neufs ou récemment rénovés se vendent en général 20 % plus cher que les immeubles plus anciens, selon Amit Ferenz, de MyPlace Realty. Il est toutefois impossible de déterminer quelle part de cette hausse de prix provient de la présence d'une pièce sécurisée et quelle part s'explique par d'autres facteurs qui rendent les unités récentes plus chères au mètre carré.

Selon les experts immobiliers, les acheteurs internationaux recherchent généralement des immeubles neufs ou entièrement rénovés, et ces biens comprennent presque toujours un mamad

». En pratique, la prime liée à la sécurité est déjà intégrée dans le prix du bien, comme partie de la valeur globale d'un immeuble neuf.

Les acheteurs considèrent néanmoins en général l'absence de pièce sécurisée privée comme un gros désavantage. Selon lui, la différence de prix entre deux appartements identiques, l'un avec mamad et l'autre sans, serait d'au moins 10 %, voire davantage.

Les mamads et les mamaks sont construits en béton armé afin de résister aux éclats de projectiles et aux ondes de choc causées par des explosions de missiles, et peuvent même protéger les personnes, retranchées à l'intérieur, d'un impact direct — mais seulement face à des missiles dotés de charges explosives plus faibles que ceux lancés par Téhéran.

Les mamads sont conçus pour protéger des roquettes tirées par le Hamas, mais ils ne peuvent pas résister à des impacts directs des missiles balistiques utilisés par l'Iran, qui sont beaucoup plus puissants. Les options les plus sûres face à ce type d'attaque sont les abris publics.

Parce que les mamads privés dans les immeubles d'habitation sont en général construits le long de la façade extérieure, ils offrent moins de protection que les mamaks, habituellement situés plus au centre du bâtiment et reposant sur des colonnes renforcées ancrées jusqu'aux fondations de la structure. (Dans les maisons individuelles, l'emplacement du mamad varie ; comme ils servent souvent de chambre ou de bureau, ils sont parfois placés sur des murs extérieurs pour laisser entrer la lumière et l'air par des fenêtres spécialement conçues et renforcées.)

Si de nombreux acheteurs sont prêts à payer plus cher pour le confort d'un abri privé, il n'en va pas forcément de même pour les locataires, qui ont souvent tendance à privilégier la recherche d'un logement en bon état, à un prix abordable, plutôt qu'un appartement disposant d'une pièce sécurisée.

Les loyers à Tel-Aviv ont tellement augmenté que la priorité des locataires est de trouver un appartement dans un état décent et vivable. La question du mamad devient alors secondaire.

Les loyers, en particulier dans les zones très demandées, ont continué à augmenter ces dernières années — même si les prix d'achat se sont stabilisés — sous l'effet d'une forte demande. Dans certaines parties de Jérusalem, des agents immobiliers indiquent que les loyers ont augmenté jusqu'à 30 % au cours des deux dernières années. Tel-Aviv et d'autres villes du centre ont vu leurs prix locatifs grimper de plus de 10%.

D'après des experts, les logements locatifs récents dotés d'une pièce sécurisée peuvent afficher des loyers jusqu'à 20 % plus élevés que les appartements plus anciens qui n'en disposent pas.

2.2 – La banque d'Israël durcit les exigences de fonds propres des prêts hypothécaires

Les possibilités de prêts hypothécaires ont été relevées pour les acquéreurs de logements, mais dans des conditions strictes de fonds propres, et sans possibilité d'étaler l'emprunt sur plus de 30 ans.

Le superviseur des banques à la Banque d'Israël a publié de nouvelles instructions relatives aux prêts hypothécaires. Les montants peuvent aussi être augmentés pour les acheteurs, mais sous des conditions strictes de capital propre, et sans autoriser la durée de remboursement à dépasser 30 ans, malgré les demandes des banques commerciales.

Alors que, par le passé, il était possible de contracter un prêt jusqu'à 50 % de la valeur du bien, et que ce seuil avait été temporairement relevé à 70 %, cet assouplissement devient à présent permanent. Toutefois, parallèlement à cette mesure, une restriction importante a été fixée : lorsque le taux de financement dépasse 50 % mais reste inférieur à 70 % de la valeur du bien, le montant maximal du crédit sera limité à 200 000 NIS.

Le vice-président de l'Association des conseillers en prêts hypothécaires, Avi Yusupov, a salué la décision de relever de manière permanente le taux de financement à 70 %. Selon lui, « la

disposition permet de contracter un prêt, adossé à une hypothèque pour un logement existant, jusqu'à un taux de financement de 70 %, sous réserve d'un plafond de 200 000 NIS au-delà de 50 % de financement.

Avantages pour les dispositifs subventionnés par l'État

Un autre allègement, initié par des représentants de l'Association des conseillers en prêts hypothécaires, concerne les acheteurs bénéficiant de programmes subventionnés par le gouvernement. Ainsi, la nouvelle directive relève le plafond de valeur du bien pris en compte pour le calcul du taux de financement des appartements à prix réduit, qui passe de 1,8 million de NIS à 2,1 millions de NIS. En conséquence, l'hypothèque maximale pour ces biens augmentera de 1,35 million de NIS à 1,575 million de NIS (financement à 75 % sur la base de l'évaluation). Dans le même temps, la réglementation impose un apport personnel minimum de 100 000 NIS, de sorte que le montant total ne peut pas être financé intégralement par l'hypothèque. Les acquéreurs bénéficient néanmoins d'un prix d'achat réduit et d'exigences de fonds propres plus faibles.

Parallèlement à ces assouplissements, la nouvelle directive modifie également la méthode de calcul du ratio de remboursement mensuel par rapport au revenu disponible du ménage. Selon les lignes directrices mises à jour, le total des remboursements des prêts immobiliers — qu'il s'agisse d'achats, de rénovations ou de prêts à toute fin — ne pourra pas dépasser 50 % du revenu disponible. Toutefois, l'instruction souligne que lorsque le taux de remboursement dépasse 40 % du revenu disponible, les banques devront appliquer un coefficient de risque de 100 % au prêt, ce qui a des conséquences directes sur le niveau du taux d'intérêt.

Ainsi, un prêt hypothécaire de 1 million de NIS, à taux fixe non indexé sur 30 ans, pour lequel le taux de financement est faible et le capital pondéré à 35 %, portera un taux d'intérêt d'environ 4,7 %. En revanche, exactement le même prêt, mais assorti d'un coefficient de risque de 100 %, devrait porter un taux d'environ 6,7 % — un écart majeur qui influe fortement sur la mensualité et sur le coût total du crédit.

L'Association des conseillers en prêts hypothécaires se réfère à cette décision et souligne qu'il s'agit d'une mesure qui renforce la gestion des risques dans le système bancaire, améliore le niveau de transparence et crée une plus grande uniformité dans la mise en œuvre des directives entre les banques. Toutefois, l'Association met en garde : selon son évaluation, la nouvelle directive risque de provoquer une hausse du recours aux prêts hypothécaires et au crédit sur le marché non bancaire, à des taux d'intérêt plus élevés, et de rendre plus difficile pour les consommateurs la mise en œuvre de mesures permettant de réduire leurs mensualités et d'alléger la pression de trésorerie sur les ménages.

Restrictions sur les subventions

Une autre limitation émise par la Banque d'Israël concerne la composition du « mix » hypothécaire et la répartition du prêt entre les différents types de taux d'intérêt. Selon les nouvelles lignes directrices, l'exposition aux formules à taux variable — notamment celles indexées sur le taux « prime » ou sur l'indice des prix — sera limitée à deux tiers du montant total de l'hypothèque, l'exposition minimale à un taux fixe devant représenter au moins un tiers du « mix ». L'objectif est de réduire le niveau de risque pour les emprunteurs et leur vulnérabilité à des hausses marquées des taux d'intérêt, en particulier en période d'incertitude économique et de forte volatilité des taux.

Le superviseur des banques s'attaque également à une autre restriction majeure concernant les financements destinés aux entrepreneurs, avec un accent sur les prêts « ballon » et les prêts subventionnés, dans lesquels le promoteur prend à sa charge les intérêts pour le compte de l'acheteur. Selon la directive, le volume de ce type de prêt sera ainsi limité à seulement 10 % de l'ensemble des hypothèques approuvées par la banque au cours d'un trimestre donné, et cette restriction restera en vigueur jusqu'à la fin de 2026. Dans le même temps, la nouvelle directive précise que les banques doivent détenir davantage de fonds propres face aux prêts immobiliers accordés au public. Concrètement, cela signifie que pour chaque portefeuille de prêts hypothécaires destiné à financer des droits immobiliers — pour l'achat d'un appartement ou d'un

bien — la banque devra allouer un capital supplémentaire correspondant à 1 % du total de ces prêts. Cette exigence est conçue comme un filet de sécurité, permettant aux banques de mieux faire face à des risques potentiels, tels qu'une baisse de la valeur des biens immobiliers ou des difficultés rencontrées par les emprunteurs dans le remboursement de leurs prêts.

Dans le prolongement de ces lignes directrices, la Banque d'Israël précise que les banques doivent procéder à un examen continu des méthodes et des modèles qu'elles utilisent pour déterminer les provisions pour pertes de crédit sur les prêts immobiliers, et les mettre à jour si nécessaire. La Banque d'Israël insiste également sur le fait que les banques doivent s'assurer que les méthodes appliquées prennent en compte de manière exhaustive tous les facteurs susceptibles d'influer sur les chances de recouvrement de ces prêts, y compris les caractéristiques des emprunteurs, la situation du marché et l'environnement économique.

Hypothèques limitées à 30 ans

Bien que des versions antérieures de la directive aient envisagé la possibilité d'assouplir, dans certains cas exceptionnels, la durée de remboursement des prêts hypothécaires au-delà de 30 ans — par exemple en cas de guerre d'usure, de restructurations de dettes avec des emprunteurs ou de la mise en œuvre de dispositifs d'aide gouvernementaux — la Banque d'Israël a choisi de ne prévoir aucune exception. Dans la directive finale, le superviseur des banques précise clairement qu'« une banque n'approuvera ni n'accordera un prêt immobilier dont la durée finale de remboursement dépasse 30 ans ».

Cela signifie une réduction de la flexibilité en matière de liquidités, en particulier pour les emprunteurs confrontés à une baisse temporaire de leurs revenus ou à une forte hausse de leurs mensualités. En refusant une prolongation plus longue des prêts hypothécaires, la Banque d'Israël joue la prudence pour réduire l'exposition des banques comme des emprunteurs à des engagements trop lourds sur le très long terme.

2.3 – Selon le Bureau central des statistiques, Jérusalem dépasse Tel-Aviv en nombre de logements vendus

Selon le Bureau central des statistiques, Jérusalem dépasse Tel-Aviv en nombre de logements vendus : 5 638 logements ont été vendus l'an dernier à Jérusalem, contre 5 159 à Tel-Aviv, alors que le marché traverse une grave récession.

Le paradoxe de l'immobilier en Israël : les deux villes les plus recherchées sont aussi celles qui peinent le plus à absorber leur importante offre d'appartements. L'enquête du Bureau central des statistiques, qui dresse le bilan des transactions immobilières en Israël en 2025, montre que Jérusalem et Tel-Aviv arrivent en tête du nombre de transactions réalisées l'an dernier, et concentrent à elles deux environ 25% de l'offre totale de logements du pays. En décembre, Jérusalem a aussi dépassé Tel-Aviv par le nombre de nouveaux appartements invendus – alors même que le marché est en plein marasme.

En 2025, selon le Bureau central des statistiques, environ 91 000 transactions immobilières ont été réalisées en Israël. C'est environ 5 000 de plus que le chiffre publié hier par le chef économiste du ministère des Finances ; l'écart provient, entre autres, de méthodes de comptabilisation différentes. Cela représente une baisse d'environ 12% du nombre de transactions par rapport à 2024, et une hausse d'environ 27% par rapport à 2023, année du déclenchement de la guerre.

Le Bureau central des statistiques souligne également la divergence entre le marché du neuf et celui de l'ancien : le nombre de logements neufs achetés l'an dernier a été inférieur de 26% à celui de 2024, tandis que la baisse des achats d'appartements de seconde main n'a été que négligeable, de l'ordre de 1%.

Dans l'ensemble, 2025 ressemble à 2017-2018, années déjà marquées par un fort ralentissement des transactions. Celui-ci était alors largement dû aux retards des programmes publics de logements subventionnés, qui avaient conduit des dizaines de milliers de jeunes couples à se

mettre en attente dans l'espoir de gagner un appartement à prix réduit. La récession de 2025 s'explique, elle, par le niveau élevé des taux d'intérêt et par la conjoncture économique.

Les villes arrivant en tête en nombre de transactions sont Jérusalem, avec 5 638 logements vendus (dont un tiers d'appartements neufs), et Tel-Aviv, avec 5 159 logements vendus (dont 46% de neufs). Le pourcentage de baisse du nombre de transactions dans ces deux plus grandes villes a été plus élevé que la diminution globale enregistrée sur le marché. Haïfa (4 726 transactions) et Beersheva (3 572) arrivent en troisième et quatrième positions.

Les grandes villes qui ont connu la plus forte baisse du nombre de transactions sont Ashkelon et Beit Shemesh, où le volume des opérations a reculé de plus de 20% en 2025 par rapport à 2024, suivies par Ashdod (-19%) et Petah Tikva (-18%).

La chute du nombre de transactions dans le neuf a fortement gonflé le stock d'appartements invendus, qui a atteint en 2025 le niveau record de 86 000 unités, Jérusalem et Tel-Aviv étant les villes de tête. À Jérusalem, l'offre a bondi et franchi pour la première fois en trois ans le seuil des 10 000 (10 234), tandis qu'à Tel-Aviv elle a atteint 9 709 nouveaux appartements invendus, suivie par Bat Yam (5 145) et Netanya (3 599).

À cela s'ajoute le fait que les loyers à Tel-Aviv rendent la plupart des propriétaires redevables de l'impôt sur les revenus locatifs (plafond d'exonération fixé à 5 654 NIS par mois). En conséquence, de nombreux investisseurs potentiels sont réticents à acquérir un bien immobilier destiné à la location.

2.4 – Exemples de transactions immobilières en Israël.

Ces exemples de transactions d'appartements anciens (seconde main) donnent une idée des prix réels auxquels ces appartements ont été vendus (source : Israel Tax Authority, Globes).

Une sélection de transactions immobilières récentes en Israël, notamment à Jérusalem, Beit Shemesh, Givatayim, Rishon Lezion, Nahariya et Beersheva.

Jérusalem et environs Jérusalem : Un appartement de 98 m², 4 pièces, au 3^{ème} étage avec parking, rue Koren Eliyahu dans le quartier Givat Mordechai, a été vendu 2,8 millions de NIS.

Un appartement de 62 m², 3 pièces, au 1^{er} étage, rue Haviv Avshalom à Armon Hanatziv, a été vendu 2,1 millions de NIS.

Un appartement-jardin de 138 m², 5 pièces, en rez-de-chaussée, avec une cour de 143 m² et parking, rue Michaelson à Nayot, a été vendu 6,17 millions de NIS.

Un appartement de 48 m², 2 pièces, rue Kovshei Katamon dans le vieux Katamon, a été vendu 3,1 millions de NIS.

Beit Shemesh : Un appartement de 148 m², 5 pièces, au 1^{er} étage avec parking, rue Yonatan à Ramat Beit Shemesh, a été vendu 2,75 millions de NIS.

Un appartement de 120 m², 5 pièces, en rez-de-chaussée avec parking, rue Hamoraim, a été vendu 3,36 millions de NIS.

Un appartement de 111 m², 3 pièces, au 5^{ème} étage, rue Mar Okva, a été vendu 1,95 million de NIS.

Tel-Aviv et région centre Givatayim : Un appartement de 133 m², 5 pièces, au 2^{ème} étage, avec un balcon de 12 m², une cave et un parking, rue Patai dans le quartier Borochov, a été vendu 4,9 millions de NIS (Daskal Realtors).

Rishon Lezion : Un appartement de 68 m², 3 pièces, au 3^{ème} étage avec parking, rue Hamefochit dans le quartier Neve Ashalim, a été vendu 2,05 millions de NIS.

Un appartement de 67 m², 3 pièces, au 3^e étage avec parking, rue Hanofar dans le quartier Kiryat Rishon, a été vendu 2,02 millions de NIS.

Un appartement de 96 m², 4 pièces, au 5^e étage avec parking, rue Hakukia dans le quartier Neve Hadarim, a été vendu 2,63 millions de NIS.

Haïfa et le nord Nahariya : Un appartement de 101 m², 4 pièces, au 5^e étage, rue Jabotinsky dans le centre-ville, a été vendu 2,14 millions de NIS.

Un appartement de 122 m², 3 pièces, en rez-de-chaussée, avec une cour/jardin de 80 m², rue Dolev dans le quartier Yitzhak Shamir, a été vendu 2 millions de NIS.

Un appartement de 117 m², 4 pièces, au 3^e étage avec parking, rue Herzl dans le centre-ville, a été vendu 1,72 million de NIS.

Beersheva et le sud Beersheva : Un appartement de 54 m², 2 pièces, au 1^{er} étage, rue Shaul Hamelekh dans le quartier Yud Aleph, a été vendu 650 000 NIS.

Un appartement de 114 m², 4 pièces, au 4^e étage, rue Rehavam Zeevi à Ramot Bet, a été vendu 1,4 million de NIS.

Une maison de 200 m², 6 pièces, rue Dan Patenkin à Neot Lon, a été vendue 3,22 millions de NIS.

Toutes ces transactions ont été publiées sur le site de l'Autorité fiscale israélienne.

Prof. Alain Rajchman, 27 Février 2026, droits réservés à Z&K; Real Estate Management & Maintenance LTD