

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

Prof. Alain RAJCHMAN, économiste consultant

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

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

1. – Israël : l'économie a progressé de 15,4 % au deuxième trimestre

Après une contraction au premier trimestre due à la guerre avec l'Iran, l'économie a connu une croissance du PIB étonnamment élevée au cours du second trimestre.

Le produit intérieur brut (PIB) d'Israël a progressé de **15,4 % au deuxième trimestre 2026**, en rythme annualisé, enregistrant un net rebond après un premier trimestre marqué par la guerre avec l'Iran. En rythme trimestriel, la croissance du PIB s'est établie à **3,6 % au deuxième trimestre**, après une contraction de 2,2 % au premier trimestre. La plupart des économistes prévoyaient une croissance d'environ 10 % au deuxième trimestre, mais les données publiées aujourd'hui par le Bureau central des statistiques ont largement dépassé les prévisions.

Les données montrent que **la production des entreprises a augmenté de 16,6 %**, soit 3,9 % en rythme trimestriel. Les dépenses publiques de consommation ont légèrement dépassé les moyennes attendues, avec une hausse de 19,5 % (4,6 % en rythme trimestriel),

tandis que **la consommation privée a également bondi de 14,7 %**, soit 3,5 % en rythme trimestriel.

Les données commerciales ont elles aussi enregistré une hausse spectaculaire. Les exportations de biens et de services, hors start-up et diamants, ont augmenté de 25,2 %, tandis que les importations de biens et de services, hors importations de défense, ont progressé de 22,7 %.

Le Bureau central des statistiques a déclaré : « La forte hausse du PIB au deuxième trimestre 2026 reflète une augmentation importante de la consommation privée, de la consommation publique et des exportations de biens et de services. Ces hausses font suite aux fortes baisses enregistrées au premier trimestre de l'année à la suite de la guerre avec l'Iran. »

1.2 – Le Gouverneur de la Banque d'Israël anticipe une hausse de l'inflation.

Amir Yaron laisse entendre qu'il n'y aura pas de baisse des taux le mois prochain, dans une interview accordée à Bloomberg TV, en insistant sur le fait que les pressions inflationnistes tendent à reprendre.

Le gouverneur de la Banque d'Israël, le professeur Amir Yaron, a laissé entendre qu'il n'y aurait pas de baisse des taux d'intérêt le mois prochain. Dans une interview accordée à Bloomberg Television, Amir Yaron a déclaré que la prochaine décision concernant les taux d'intérêt, prévue début septembre, serait fondée sur les données disponibles en temps réel. Le taux directeur de la Banque d'Israël est actuellement de **3,5 %**, après deux baisses consécutives. En juillet, la banque estimait que, dans son scénario de base, le taux d'intérêt pourrait atteindre **3 % d'ici un an**. Toutefois, selon Amir Yaron, la montée de nouvelles tensions sur les prix, depuis la précédente décision sur les taux, devraient engager les membres du comité à prendre en compte les nouvelles données du marché du travail, de l'inflation, ainsi que les risques géopolitiques et les risques budgétaires.

1.3 – L'indice des prix à la consommation a augmenté de 0,3 % en juillet, conformément aux prévisions du marché. Les prix des logements ont progressé de 0,1 % entre avril-mai et mai-juin.

L'indice des prix à la consommation a augmenté de 0,3 % en juillet. Les prix des logements ont progressé de 0,1 % entre avril-mai et mai-juin.

L'indice des prix à la consommation (CPI) en Israël a augmenté de 0,3 % en juillet par rapport à juin, a annoncé le Bureau central des statistiques. Sur les douze mois se terminant fin juillet, le taux d'inflation s'est établi à 1,5 %, contre 1,6 % sur les douze mois se terminant fin juin, restant ainsi largement dans la fourchette cible de 1 à 3 % fixée par la Banque d'Israël.

En juillet, plusieurs catégories de produits ont enregistré des hausses notables, notamment les transports, en hausse de 1,4 %, la culture et les loisirs, en hausse de 1,1 %, et le logement, qui a progressé de 0,7 %. À l'inverse, de fortes baisses ont été enregistrées pour l'habillement et les chaussures (-4,6 %), les produits frais (-3,5 %) et les meubles et équipements ménagers (-0,7 %).

L'indice des prix des intrants dans la construction résidentielle a reculé de 0,1 % en juillet. Sur les douze mois se terminant fin juillet, il a progressé de 3,5 %, principalement en raison d'une hausse de 5,4 % des salaires des travailleurs du secteur de la construction. Depuis le début de 2026, l'indice a augmenté de 2,6 %. Une hausse qui affectera le coût de la construction.

L'indice moyen des prix des logements (qui ne fait pas partie de l'indice général) n'a progressé que de 0,1 % entre avril-mai 2026 et mai-juin 2026. Sur les douze mois se terminant fin juin 2026, l'indice a reculé de 1,5 %. Les constructeurs font face à la fois à une stagnation de leurs prix de vente et à une hausse de leurs coûts (salaires et produits). Selon les régions, cette situation varie.

À Jérusalem, l'indice des prix des logements a augmenté de 1,8 % entre avril-mai 2026 et mai-juin 2026, tandis qu'à Haïfa, il a progressé de 1,5 %. Dans le district central, les prix ont reculé de 1 %, et à Tel-Aviv, ils ont baissé de 0,7 %.

Les prix moyens des logements neufs ont augmenté de 0,5 % entre les deux périodes.

Concernant les loyers, la tendance est contrastée. Pour les locataires renouvelant leur bail, les loyers ont augmenté en moyenne de 2,6 %. Pour les nouveaux contrats de location, la hausse a atteint 4,7 %.

Bien que le ralentissement de l'inflation annuelle à 1,5% plaide en faveur d'une baisse des taux d'intérêt, les pressions persistantes sur le marché immobilier et la hausse des loyers pour les nouveaux locataires, conjuguées à la volatilité des prix du pétrole et du taux de change du shekel, pourraient inciter la Banque d'Israël à maintenir une politique monétaire prudente lors de sa prochaine décision sur les taux d'intérêt (voir ci-dessus le commentaire du Gouverneur de la Banque d'Israel sur la reprise des tensions sur les prix).

1.4 – De plus en plus de personnes à hauts revenus, de salariés du secteur technologique, de professionnels de la santé et de personnes au sommet de leur carrière s’installent à l’étranger.

Une étude de l’Autorité fiscale indique que non seulement davantage d’Israéliens ont quitté le pays en 2023 et 2024, mais que leurs revenus étaient également plus élevés que ceux des émigrants des années précédentes.

Le nombre d’Israéliens quittant le pays a augmenté ces dernières années, et leur profil économique a également évolué. De plus en plus de personnes à hauts revenus, de salariés du secteur technologique, de professionnels de la santé et de personnes au sommet de leur carrière s’installent à l’étranger. C’est ce que révèle une nouvelle étude de la Division de la planification et de l’économie de l’Autorité fiscale israélienne, qui a analysé les revenus et les impôts payés par les Israéliens ayant quitté le pays entre 2015 et 2024.

Selon l’étude, le nombre d’Israéliens ayant quitté le pays a augmenté d’environ **50 %** par rapport aux années précédant la pandémie de Covid-19, mais les impôts qu’ils avaient payés au cours de l’année précédant leur départ ont progressé à un rythme nettement plus élevé. Jusqu’en 2019, l’impôt sur le revenu payé par les Israéliens quittant le pays représentait environ **500 millions de shekels par an**, tandis qu’en 2023 et 2024, ce montant a atteint environ **1,2 milliard de shekels par an**.

L’Autorité fiscale israélienne estime que cela représente une **perte fiscale potentielle d’environ 700 millions de shekels pour chaque année d’émigration**. Il ne s’agit toutefois pas nécessairement d’une perte immédiate ou totale de recettes : certaines personnes ayant quitté le pays peuvent continuer à être considérées comme résidentes fiscales israéliennes et certaines continuent de payer des impôts en Israël après leur départ. La résidence fiscale est déterminée individuellement et, généralement, uniquement de manière rétroactive.

Les auteurs de l’étude, soulignent qu’il est difficile de déterminer les causes de cette évolution. Selon eux, celle-ci pourrait être liée aux changements intervenus sur le marché du travail et dans la société après la pandémie de Covid-19, mais il est également possible qu’elle constitue une réaction aux évolutions politiques, sécuritaires et géopolitiques intervenues depuis le début de 2023.

Le risque pour les recettes fiscales de l'État a augmenté

Les données montrent que la hausse de l'émigration ne touche pas de manière uniforme les différents groupes de population. Le taux d'émigration parmi les Israéliens appartenant au décile de revenus le plus élevé est passé d'environ 0,3 % par an auparavant à plus de 0,5 % en 2024, soit une hausse d'environ 80 %. Dans les déciles inférieurs, en revanche, le taux d'émigration est resté stable au cours de la décennie et a même diminué dans certains cas.

Le décile supérieur représente actuellement environ 67 % de l'ensemble des revenus des personnes ayant émigré et environ 86 % de l'impôt sur le revenu qu'elles avaient payé avant leur départ. Par conséquent, l'évolution du profil des émigrants explique pourquoi l'impact potentiel sur les recettes fiscales de l'État a augmenté beaucoup plus fortement que le nombre d'émigrants lui-même.

Le revenu moyen des émigrants a également fortement augmenté. Entre 2015 et 2019, leur revenu annuel moyen au cours de l'année précédant leur départ était d'environ 125 000 shekels. En 2024, il atteignait environ 200 000 shekels, soit une hausse réelle d'environ 60 %. Alors qu'auparavant les revenus des personnes quittant le pays étaient proches du revenu moyen de l'économie, ils sont aujourd'hui environ 50 % plus élevés.

L'évolution est également visible dans la répartition par âge. Chez les personnes âgées de 20 à 30 ans, le taux d'émigration est resté stable depuis environ une décennie, autour de 1 % par an. En revanche, chez les 40-50 ans, il est passé d'environ 0,4 % à environ 0,7 % en 2024, soit une hausse d'environ 60 %. La proportion de cette tranche d'âge parmi les personnes de plus de 20 ans ayant quitté le pays est passée d'environ 13 % il y a dix ans à près de 20 % aujourd'hui.

Il s'agit d'une tranche d'âge qui se trouve généralement **au sommet de sa carrière et de ses revenus**. En conséquence, le revenu total des personnes âgées de 40 à 50 ans avant leur départ a triplé, passant d'environ 900 millions de shekels par an à 2,7 milliards de shekels. L'impôt payé par les membres de ce groupe avant leur départ a augmenté d'environ 165 %.

Les secteurs d'activité témoignent également d'un exode croissant des personnes à hauts revenus. Le nombre de personnes quittant le secteur de la **haute technologie** a augmenté d'environ **150 %**, tandis que le nombre de personnes quittant le secteur de la **santé** a progressé de plus de **100 %**. Dans les secteurs aux salaires plus faibles, notamment l'éducation et l'industrie manufacturière, aucun changement significatif n'a été observé.

Parallèlement aux données sur l'émigration, l'étude fait état d'une forte augmentation du nombre d'Israéliens déclarant à l'Autorité fiscale avoir dépensé plus de 500 000 shekels à l'étranger. En 2023-2024, le nombre d'Israéliens déclarant de telles dépenses a doublé, tandis que chez les personnes ayant quitté le pays, il a **quadruplé**.

Ce chiffre ne reflète toutefois pas l'ampleur totale des transferts de fonds vers l'étranger. Cette déclaration figure dans le formulaire annuel rempli principalement par les travailleurs indépendants et les personnes disposant de revenus élevés et ne couvre donc pas l'ensemble de la population. De plus, l'Autorité fiscale sait uniquement qu'un montant supérieur à 500 000 shekels a été transféré, sans connaître le montant exact dépensé dans chaque cas.

Les auteurs de l'étude évoquent la possibilité que cette tendance reflète l'adoption par certains Israéliens d'une **stratégie de diversification des risques**, consistant à détenir une part plus importante de leurs actifs à l'étranger. Ils soulignent qu'il ne s'agit encore que de quelques centaines de personnes ayant effectué ces déclarations, mais estiment qu'au vu de la forte augmentation de leur nombre, le phénomène doit continuer à être suivi.

Pour les besoins de l'étude, les émigrants ont été définis comme des citoyens ayant séjourné au moins 90 jours consécutifs hors d'Israël au cours de l'année de leur départ et plus de 270 jours au cours de l'année suivante. Afin d'exclure les départs temporaires, seuls les individus ayant vécu en Israël pendant au moins trois ans avant leur départ ont été inclus dans l'analyse.

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – L'écart se creuse entre les prix moyens de l'immobilier de Tel Aviv et ceux du reste du pays.

Les prix moyens des logements à Tel-Aviv demeurent bien plus élevés que ceux de villes aisées voisines comme Ramat Gan et Herzliya.

Le marché immobilier résidentiel de Tel-Aviv tend à se déconnecter de plus en plus des prix immobiliers du reste du pays. Les prix des transactions à Tel Aviv ont atteint des records au

dernier trimestre et s'éloignent encore davantage de ceux des villes aisées voisines. Par ailleurs, alors que les acheteurs dans le reste du pays achètent moins de logements neufs, à Tel-Aviv, les acheteurs, à l'opposé, privilégient les constructions neuves. Dès lors, l'intérêt des acheteurs pour les logements anciens diminue nettement.

Les données du Bureau central des statistiques et du ministère des Finances révèlent un marché immobilier qui, d'une part, stagne à des niveaux de prix plus bas, mais dans lequel, d'autre part, les écarts sociaux se creusent.

Le prix moyen d'un appartement de quatre pièces (neuf ou ancien) à Beer-Sheva atteint 1,3 million de shekels depuis le début de 2024, sans évolution significative depuis. Le prix d'un appartement moyen à Tel-Aviv est quatre fois supérieur à celui de Beer-Sheva, et cet écart continue de se creuser. Il y a neuf ans, cet appartement à Tel-Aviv coûtait « seulement » trois fois plus cher.

La majeure partie de la hausse est due au marché des logements neufs

Mais Tel-Aviv ne s'éloigne pas seulement de Beer-Sheva, mais également de Jérusalem (un appartement de quatre pièces à Tel-Aviv coûte 1,6 fois plus cher qu'un appartement à Jérusalem) et de Haïfa (2,7 fois plus cher).

Même par rapport aux villes voisines et aisées, Tel-Aviv évolue sur une autre planète en matière de prix. Une comparaison des prix moyens des appartements de quatre pièces à Ramat Gan et Herzliya montre que, tandis que les prix des appartements ont baissé au cours des derniers trimestres dans ces deux villes, ils continuent de grimper à Tel-Aviv, atteignant 5,2 millions de shekels. Le prix d'un appartement de quatre pièces vendu à Tel-Aviv au deuxième trimestre de l'année est presque 50 % supérieur à celui d'un appartement similaire à Herzliya (3,43 millions de shekels) et près de 60 % supérieur à celui d'un appartement similaire à Ramat Gan (3,07 millions de shekels).

Un examen plus approfondi des données révèle également une différence fondamentale dans les comportements d'achat dans ces trois villes. Les marchés de Ramat Gan et d'Herzliya fonctionnent comme ceux de la plupart des grandes villes : la majorité des transactions concernent des logements anciens. À Tel-Aviv, en revanche, on observe une tendance relativement récente, dans laquelle la forte majorité des transactions concerne des logements

neufs. Au dernier trimestre, cette proportion a atteint un sommet, avec 72 % des appartements achetés qui étaient neufs. Cette tendance a commencé en 2024, pour deux raisons apparentes : la demande des acheteurs pour des **pièces sécurisées** dans les appartements à la suite de la guerre, et les conditions financières proposées par les promoteurs.

On peut donc comprendre que la principale hausse provient du marché des logements neufs. Au dernier trimestre, plus de 1 200 appartements ont été achetés à Tel-Aviv, soit 50 % de plus qu'au premier trimestre. En revanche, le nombre de transactions concernant des logements anciens a atteint son niveau le plus bas des deux dernières années.

Il en résulte que l'offre de logements neufs invendus dans la ville est tombée à son niveau d'il y a 18 mois, soit environ 9 500 appartements, mais demeure néanmoins très élevée, au deuxième rang après Jérusalem.

2.2 – Le Cinerama de Tel-Aviv va laisser place à des tours de bureaux et à des logements

La municipalité a lancé un appel d'offres portant sur 481 logements et 110 000 mètres carrés de bureaux et autres espaces.

L'appel d'offres concernant le Cinerama, situé dans l'est de Tel-Aviv, a été publié à la fin de la semaine dernière par la municipalité. Le projet proposé comprend quatre bâtiments, dont trois tours, totalisant 481 logements, ainsi que 110 000 mètres carrés de bureaux, de commerces et d'espaces et bâtiments publics.

L'appel d'offres sera clôturé le 29 octobre, avec un prix minimum fixé à 530 millions de shekels.

La zone centrale du projet faisant l'objet de l'appel d'offres est la parcelle **101A**, sur laquelle quatre bâtiments sont prévus : une tour de **46 étages**, une tour de **42 étages**, une tour

de **37 étages** et un immeuble de **7 étages**. L'ensemble de la parcelle 101A couvre **5 488 mètres carrés**. Une petite partie de cette superficie, environ un dixième, sera utilisée comme chantier pour le métro ; il ne sera donc pas possible d'y obtenir un permis de construire ni d'y effectuer des travaux.

La principale question concerne le nombre de logements qui seront attribués à la municipalité, sous forme de logements abordables ou de logements relevant du dispositif d'habitat urbain intégré. Sur les **482 logements** prévus dans le projet, la municipalité a déterminé que **79** seront des logements abordables — destinés à la location de longue durée à prix réduit — et que **48 autres** relèveront du dispositif d'habitat urbain intégré, comprenant de petits appartements, des logements locatifs de longue durée, des résidences étudiantes et des logements avec services pour personnes âgées.

En définitive, sur les près de 500 appartements qui seront construits dans le cadre du projet, seuls 355 seront destinés au marché libre.

2.3 – Une sélection de transactions immobilières récentes en Israël.

Jérusalem et ses environs

Un appartement de **43 m²**, de trois pièces, situé au premier étage, rue Harav Chen, dans le quartier de Givat Havradim (Rassco), a été vendu **2,26 millions de shekels**.

Un appartement de **61 m²**, de trois pièces, situé au deuxième étage, rue Yitzhak Tunik, à Pisgat Zeev, a été vendu **1,98 million de shekels**.

Un appartement de **100 m²**, de cinq pièces, situé au deuxième étage, avec parking, rue Harav Shach, à Ramat Shlomo, a été vendu **3,7 millions de shekels**.

Un appartement-jardin de **108 m²**, de quatre pièces, situé au premier étage, avec une cour de **139 m²** et deux places de parking, rue Avner Gershon, à Armon Hanatziv, a été vendu **3,3 millions de shekels**.

Tel-Aviv et la région Centre

Givatayim :

Un appartement de **124 m²**, de cinq pièces, situé au quatrième étage, avec deux places de parking, rue Sde Boker, a été vendu **4,88 millions de shekels**.

Un appartement de **108 m²**, de quatre pièces, situé au troisième étage, rue Tabenkin, a été vendu **3,23 millions de shekels**.

Un appartement de **56 m²**, de 2,5 pièces, situé au quatrième étage, rue Shenkin, a été vendu **2,31 millions de shekels**.

Holon :

Un appartement de **80 m²**, de quatre pièces, situé au rez-de-chaussée, rue Rehavam Zeevi, dans le quartier Green, a été vendu **2,1 millions de shekels**.

Un appartement de **46 m²**, de deux pièces, situé au deuxième étage, rue Hochmai Yisrael, dans le quartier de Kiryat Mika, a été vendu **1,64 million de shekels**.

Un appartement de **98 m²**, de cinq pièces, situé au troisième étage, avec ascenseur et parking, rue Pinchas Eilon, a été vendu **3,15 millions de shekels**.

Haïfa et le Nord

Nesher : Un appartement de **77 m²**, de trois pièces, situé au deuxième étage, rue Ha'alon, avec parking, a été vendu **1,45 million de shekels**.

Un appartement de **56 m²**, de trois pièces, situé au septième étage, avec deux places de parking, rue Sheshet Hayamim, a été vendu **1 million de shekels**.

Un appartement de **74 m²**, de trois pièces, situé au deuxième étage, rue Maaleh Gvurim, a été vendu **1,3 million de shekels**.

Nahariya :

Un appartement de **68 m²**, de trois pièces, situé au premier étage, rue Zalman Shazar, dans le quartier d'Ein Sarah, au sud de la ville, a été vendu **1,05 million de shekels** (RE/MAX – Halutzim).

Beer-Sheva et le Sud

Sderot :

Une maison de **77 m²**, de cinq pièces, située rue Nitzan, dans le quartier de Neot Aviv, a été vendue **1,37 million de shekels**.

Un appartement de **141 m²**, de quatre pièces, situé au cinquième étage, avec parking, rue Nachal Lachish, a été vendu **1,48 million de shekels**.

Un appartement de **147 m²**, de trois pièces, situé au septième étage, avec parking, rue Harav Shalom Ifergen, a été vendu **1,6 million de shekels**.

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

2.4 – La tour Agron, nouveau grand projet de renouvellement urbain dans le centre de Jérusalem.

La commission régionale de planification et de construction de Jérusalem a approuvé le projet de la **tour Agron**, présenté par la société immobilière Enav à l'angle des rues Agron et King George, à proximité de la place de Paris — l'un des ensembles urbains les plus centraux et stratégiques de Jérusalem. Toutes les objections déposées contre le projet ont été rejetées.

Le projet est situé à proximité du parc de l'Indépendance et du tracé du tramway. Il est considéré comme l'un des principaux projets de renouvellement urbain actuellement développés dans le centre de Jérusalem.

Le projet prévoit une tour de **30 étages comprenant 110 logements, 114 chambres d'hôtel, deux étages commerciaux ainsi qu'un étage destiné à des équipements publics**. Elle remplacera la « Maison Amir », conçue par l'architecte David Resnick dans les années 1960.

La nouvelle tour a été conçue par l'architecte new-yorkais Ian Bader, en collaboration avec les architectes Anat Eilon et Baruch Resnick, ce dernier étant le fils de David Resnick.

La commission régionale a estimé que le projet constituait « un plan approprié pour le développement d'un carrefour central et le long de la ligne de tramway » et qu'il « représente un pilier important dans la poursuite du développement de la ville et présente une excellence architecturale et conceptuelle qui mérite d'être encouragée ».

La commission a également considéré que la construction d'une tour de grande hauteur à cet emplacement était conforme aux politiques municipales et nationales d'aménagement visant à favoriser la densité le long des axes de transport public. Selon elle, la diversité des usages contribuera à renforcer le centre-ville, l'activité économique et l'espace public.

Efi Katz, PDG d'Enav, a déclaré : « Nous saluons la décision de la commission régionale, qui constitue une étape majeure dans l'avancement de l'un des projets de renouvellement urbain les plus importants et les plus complexes de Jérusalem. La décision de la commission témoigne de sa confiance dans la planification et la vision d'Enav pour ce projet. Enav estime qu'une planification rigoureuse et minutieuse, menée en pleine coordination avec la municipalité de Jérusalem, contribuera au renouvellement du centre-ville, au renforcement de l'espace public et à la création d'un ensemble immobilier de qualité réunissant logements, hôtels, commerces et équipements publics au cœur de Jérusalem. »

Enav figure parmi les pionniers du secteur du renouvellement urbain et est considérée comme l'une des principales sociétés immobilières israéliennes dans ce domaine. La société a entrepris **plus de 30 projets de renouvellement urbain** à travers le pays, comprenant des programmes résidentiels, commerciaux, de bureaux et hôteliers. Elle est spécialisée dans les projets complexes de grande envergure combinant démolition et reconstruction.

La société dispose actuellement d'un portefeuille de plus de 18 000 logements à différents stades de planification et de construction.

Parmi les villes dans lesquelles Enav développe des projets figurent **Ramat Gan, Kiryat Ono, Tel-Aviv, Yehud, Kfar Saba, Jérusalem, Netanya, Hadera et Eilat.**

Prof. Alain Rajchman, 28 Août 2026,

droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD