



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

Janvier 2021

## "Sécurité et résilience immobilière"

Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier

En dépit de la crise sanitaire, le marché de l'immobilier a su se montrer résilient en 2020, tiré vers le haut par les aides gouvernementales, par des nouveaux besoins, par sa réputation de valeur refuge ou encore par des taux toujours aussi bas : telle est l'analyse du réseau ERA Immobilier. « *Quand les Français sont inquiets, ils se dirigent naturellement vers l'immobilier qui est un investissement sûr et attractif, beaucoup moins sensible à la conjoncture que d'autres secteurs, du fait du caractère essentiel du besoin de se loger. Cela est particulièrement révélateur dans la période d'anxiété sanitaire généralisée que nous traversons* », insiste son directeur exécutif, Eric Allouche.

C'était il y a un an. Le volume des ventes dans le parc existant en France venait de dépasser aisément une barre symbolique, celle du million de transactions (1 068 000 en 2019, précisément), sous l'effet d'un alignement des planètes, entre rendements locatifs attractifs et taux bas. Une année record. Oui mais voilà, la Covid-19 et ses effets dévastateurs sont passés par là, qui ont mis à l'arrêt le pays au cours du premier confinement (17 mars - 11 mai) et, par conséquent, bloqué l'intégralité de la chaîne immobilière.

Pour autant, en dépit de cette tempête, le marché de l'immobilier ne s'est pas effondré en 2020. Au contraire, il a fait preuve d'une réelle et constante résilience, flirtant encore avec la barre du million de ventes (1 020 000 actes authentiques en novembre 2020) « *Le dernier exercice aura montré que le besoin immobilier est toujours fort et que la pierre reste un placement sûr* », confirme Eric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier, qui observe une baisse du volume des ventes dans le parc existant en France de 8,2 % entre 2019 et 2020. Un moindre mal.

Autres données à retenir, tirées des observations du réseau ERA Immobilier durant l'année 2020, l'évolution des prix au m<sup>2</sup> sur un an en France a augmenté de + 4,9 % et le prix moyen au m<sup>2</sup> ressort à 2 811 € en France, à 10 526 € à Paris. Cette hausse des prix au m<sup>2</sup> a eu une incidence directe sur le montant moyen des transactions au niveau national, passé de 222 068 à 232 505 € (+ 4, 7 %). Dans la capitale, ce chiffre atteint 536 826 € pour un délai de vente de 65 jours.

### « On assiste à des ventes par nécessité et à des achats par sécurité »

Un phénomène de rattrapage a été observé après le premier déconfinement notamment. Il a permis de compenser en partie la chute des promesses de vente observée lors du deuxième confinement (30 octobre - 14 décembre), au cours duquel les visites ont longtemps été interdites, au grand dam des 450 agences du réseau ERA Immobilier. Ainsi, en novembre, les signatures au sein de ces mêmes agences ont diminué de 29 % par rapport à une période identique en 2019, alors que le nombre de nouveaux biens mis en vente a chuté de 33 %.

En dépit de toutes ces péripéties, qui ont eu pour autre conséquence, notamment, de limiter l'activité des investisseurs étrangers, sur le segment des biens haut de gamme, le marché de l'immobilier a fait plus que limiter la casse. « *L'inquiétude des Français est forte. Or, quand ils sont inquiets, ils recherchent l'immobilier, ceux qui sont déjà propriétaires ont du mal à s'en séparer et ceux qui en ont les moyens se dirigent vers l'immobilier.* », explique Eric Allouche pour qui. « *On assiste à des ventes par nécessité et à des achats par sécurité* ».

Ainsi, pour ERA Immobilier, entre le 1er janvier et le 30 novembre 2020, le nombre d'acquéreurs avait d'ailleurs augmenté de 31 % à l'échelle nationale, de 26 % en Ile-de-France et de 12 % à Paris renforçant plus encore le schéma - désormais connu - d'une « *offre insuffisante par rapport à la demande* ».



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

L'investissement locatif demeure également très prisé surtout dans les villes moyennes où le taux de rendement brut dépasse les 9% annuel, ainsi souligne Eric Allouche *"récemment à Saint Quentin dans l'Aisne une maison de 45m<sup>2</sup> louée 480€/mois soit 5760€/an a été vendue en 5 jours à 61.000,00 € HAI générant un taux de rentabilité brut de 9,44 % ou encore, dans cette même ville, un petit immeuble de 2 appartements F2, vendu en 2020 115.000,00 € HAI en seulement 7 jours, loué 950€/mois (530€ + 420€) générant 11.400,00€ de revenus bruts par an soit un taux de rentabilité brut de 9,91%"*.

### **"La recherche du déconfinement par l'espace"**

Le directeur exécutif du réseau ERA Immobilier ajoute : *« le confinement, durement subi par ceux qui ne pouvait bénéficier de conditions suffisamment spacieuses pour ne pas trop souffrir de cette contrainte a fait naître une recherche de déconfinement par l'espace. Lorsque le coût de l'immobilier local n'a pas permis de la satisfaire, la délocalisation, rendue envisageable par le développement accru d'un télétravail possible, est devenue une solution afin de s'adapter et de vivre autrement »*.

Ainsi, nous remarquons une évolution des attentes en matière de logement qui s'exprime différemment selon les contextes locaux et les capacités de chacun. Dans les zones urbaines ou périurbaines, l'existence des balcons, terrasses ou jardins, indispensables pour beaucoup, est devenue un critère important du choix et de détermination du prix d'un bien immobilier.

Cette tendance à la délocalisation est plus marquée pour les personnes disposant d'une situation professionnelle stable et qui peuvent télétravailler, ou celles dont l'âge de la retraite approche et qui anticipent, dans quelques années, un changement permanent de résidence. Elle se traduit notamment par une attirance pour les résidences secondaires, pour ceux qui en ont les moyens financiers, ou même par la transformation ou l'acquisition d'une résidence permanente dans un lieu de résidence à dominante secondaire.

### **« Les atouts du secteur immobilier sont toujours présents en 2021 »**

Autant de chiffres et de constats qui attestent de la résilience du marché de l'immobilier en 2020, en dépit d'une économie au ralenti mais *« largement subventionnée actuellement »*, remarque Eric Allouche. *« Les aides gouvernementales aux ménages, notamment par le biais des dispositifs exceptionnels de chômage partiel et, pour les entrepreneurs, de reports de charges ou de prêts subventionnés ont ainsi reporté les effets de ce ralentissement »*.

Et après ? Combien de temps va durer ce contexte de crise sanitaire ? Jusqu'à quand l'économie va continuer à être subventionnée ? Quel sera l'impact sur celle-ci lorsque ces subventions cesseront et qu'il faudra rembourser les prêts consentis aux entreprises ? Personne aujourd'hui ne peut sérieusement apporter de réponse fiable à ces questions. Ce qui est sûr par contre, c'est que les atouts, en termes de sécurité et de rentabilité, du secteur immobilier sont toujours présents et que les acteurs économiques ont et continueront d'avoir besoin de se financer et donc que les taux d'intérêt resteront bas.

Ainsi, la demande est toujours là, alors que certains évoquaient en 2020 une crise prochaine de l'immobilier, le volume annuel de ventes dans l'ancien continue à un rythme qui flirte autour du million, animé par ses atouts structurels et les envies nouvelles liées à la crise sanitaire. En desserrant récemment ses contraintes, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a confirmé la fiabilité du secteur de la transaction immobilière qui représente, selon Eric Allouche *« un investissement sûr et attractif, beaucoup moins sensible à la conjoncture que d'autres »*.

#### **À propos de ERA Immobilier**

*Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il compte plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 17 pays avec 1 100 agences, dont près de 450 en France. Depuis 2012 les services aux franchisés ERA Immobilier sont certifiés par le Bureau Veritas. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et partenaire de la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.*

#### **Retrouver en ligne**

- [Toutes les informations sur ERA Immobilier](#)



#### **Contact Presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>