

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

31 mai 2016



40 ans de performances comparées (1975-2015)

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) vient de publier son étude annuelle sur la performance comparée des placements sur courte, moyenne et longue période.

Cette étude compare ainsi les performances sur 5, 10, 15, 20, 30 et 40 ans de l'immobilier sous toutes ses formes (logement, bureaux, foncières cotées, SCPI) avec les autres grandes catégories de placements : placements monétaires, assurance-vie, obligations, actions, or, mais également leur profil de risque, les niveaux de corrélation et la construction d'un portefeuille « optimal ».

Les principaux résultats de cette étude sont les suivants :

1/ Performances comparées : les foncières cotées en tête.

Dans une approche de la performance par le TRI, les foncières cotées sont nettement en tête du palmarès des performances sur presque l'ensemble des périodes. Cette performance a été fortement dynamisée par la création du statut SIIC en 2002, qui leur a permis d'adopter une gestion dynamique de leur patrimoine immobilier au travers d'une politique active d'arbitrage et de diversification, ainsi que de leur endettement financier en tirant partie de la baisse des taux d'intérêt.

Les logements à Paris, restés très longtemps en première position des classements sur moyenne et longue période, reculent sur 5 et 10 ans. Le tassement des valeurs vénale depuis 2010 et la faible indexation des loyers ces dernières années expliquent cette contreperformance.

Les actions font preuve d'une grande volatilité : peu performantes sur 10 et 15 ans, elles se situent en deuxième position, après les foncières, sur 20 et 40 ans et les dépassent même sur 30 ans.

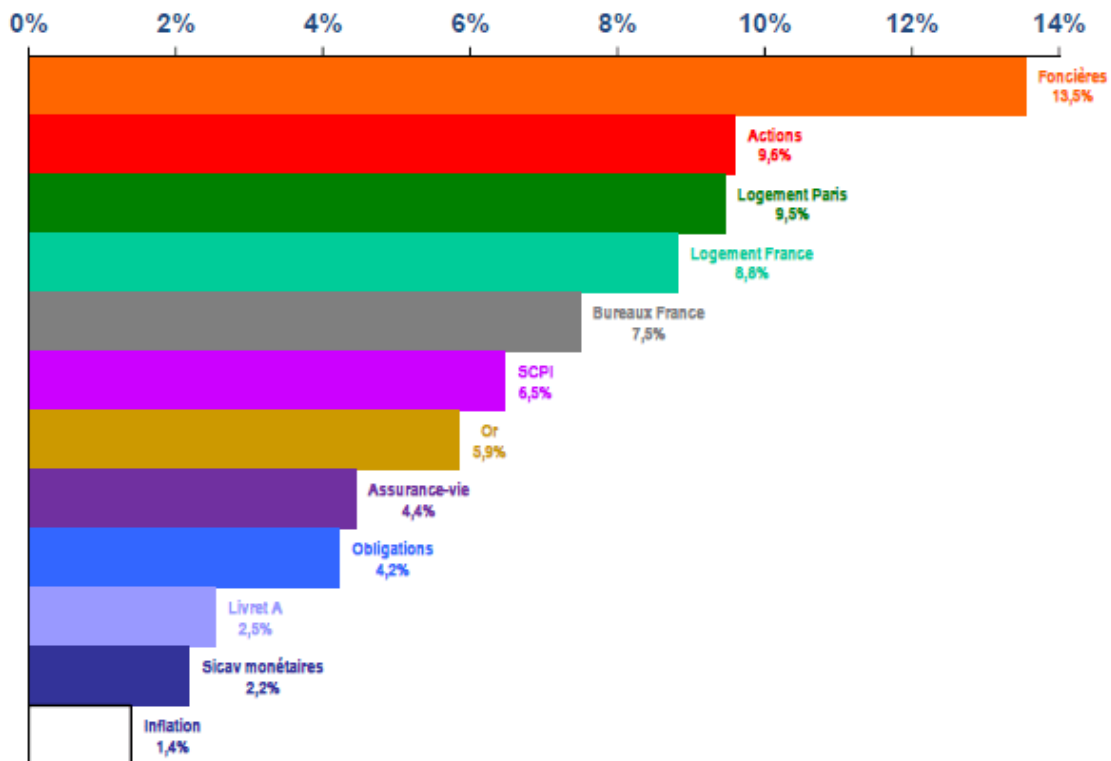
Les bureaux et les SCPI affichent des performances voisines. Les bureaux voient leur classement s'améliorer dans les périodes les plus récentes en raison de la mise en place progressive, par un nombre croissant d'investisseurs institutionnels, de politiques d'acquisitions, d'arbitrages et de gestion beaucoup plus actives qu'auparavant.

Les SCPI, quant à elles, ont souffert dans les années 1990 des conséquences de la grande crise immobilière. Mais ce placement a retrouvé un attrait croissant auprès des particuliers, grâce à la mise en place d'une gestion plus active des patrimoines depuis une quinzaine d'années.

L'assurance vie, mais également le livret A et les Sicav monétaires connaissent un recul des performances au fur et à mesure que la durée de détention se raccourcit.

Quant à l'or, il brille par sa volatilité. Il reste cependant peu attractif sur longue période et offre des performances inférieures à l'inflation sur 5 ans.

TRI sur 20 ans (1995-2015)

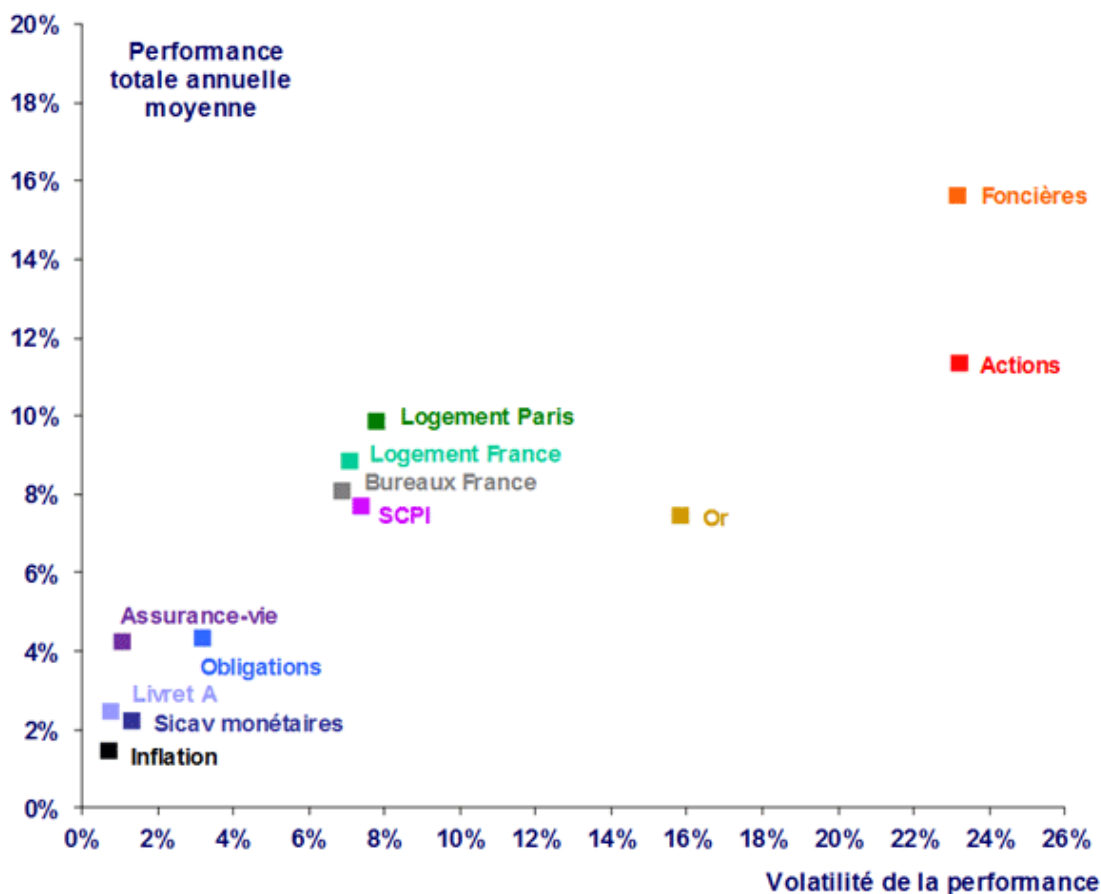


2/ L'immobilier confirme un profil de risque intermédiaire.

En termes de profil de risque, mesuré ici par la volatilité des performances annuelles moyennes, plusieurs « familles » se distinguent :

- Les foncières cotées et les actions présentent une volatilité élevée. Ces deux actifs, qui offrent d'ailleurs également les meilleures performances, ont des niveaux de performances et de volatilité d'autant plus proches que la durée de détention s'allonge. Quelle que soit la durée étudiée, exception faite de 30 ans, les foncières surperforment les actions ;
- Les actifs immobiliers « physiques » (logement, bureaux) arrivent en seconde position en termes de volatilité, mais à des niveaux très inférieurs ;
- Les placements monétaires et l'assurance-vie présentent une volatilité très faible ;
- Les obligations présentent une volatilité légèrement supérieure à celle des placements monétaires ;
- Enfin, deux classes d'actifs se distinguent pour des raisons différentes :
 - Les SCPI présentent généralement un niveau de volatilité très limité, inférieur à celui des actifs immobiliers « physiques » et souvent proche de celui des obligations, voire même inférieur sur courte période (2010-2015) (à l'exception de la période 1995-2015 où la volatilité a légèrement augmenté) ;
 - L'or affiche une volatilité très élevée, mais variable selon les périodes. Il faut noter que sur les 5 dernières années, la volatilité de l'or est à son maximum pour une performance inférieure à l'inflation.

Couple performance / volatilité sur 20 ans (1995-2015)



A propos de l'IEIF

Créé en 1986, l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière est un organisme d'étude et de recherche indépendant qui met à disposition des décideurs immobiliers des outils de veille, d'analyse et de prévision. Il a pour vocation d'être un incubateur d'idées pour la profession et un cercle de réflexions des professionnels de l'immobilier et de la finance.

L'IEIF s'articule autour de quatre pôles d'activité :

- Les marchés immobiliers (Tertiaire et Logement)
- Les fonds immobiliers non cotés (SCPI-OPCI)
- Les fonds immobiliers cotés (SIIC-REITs)
- Le Club Analyse et Prévision

Si vous souhaitez recevoir l'étude complète et/ou recevoir des compléments d'information, merci de contacter : Charles-Henri de Marignan au 01 44 82 63 65 ou charles.de_marignan@ieif.fr

IEIF - Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière - 23 boulevard Poissonnière - 75002 Paris
Tel : 01 44 82 63 63 - Fax : 01 44 82 63 64 - Email : info@ieif.fr

Si vous ne souhaitez plus recevoir de messages de notre part, veuillez [cliquez ici](#)