

# Le palmarès des meilleurs placements sur 10,15 et 20 ans

[ieif.fr/revue\\_de\\_presse/le-palmares-des-meilleurs-placements-sur-1015-et-20-ans](http://ieif.fr/revue_de_presse/le-palmares-des-meilleurs-placements-sur-1015-et-20-ans)

**Quel est le placement le plus performant sur longue période ? La suprématie des valeurs cotées se confirme dans la nouvelle étude annuelle de l'IEIF.**

Les Echos **PATRIMOINE**

Dans quels actifs avez-vous intérêt à investir pour obtenir les meilleures performances et sous réserve de pouvoir y immobiliser votre argent pendant plusieurs années ? La nouvelle étude annuelle de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF) compare de nombreux placements sur courte, moyenne et longue période.

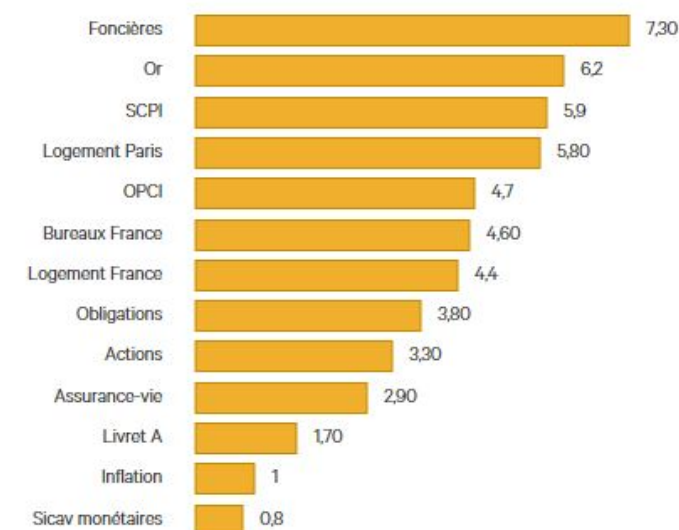
L'angle choisi dans cette étude est celui de l'immobilier. Et précisent ses auteurs, s'agissant d'un actif de long terme, l'approche la plus appropriée pour calculer sa performance est le taux de rentabilité interne (TRI) (voir illustration ci-dessous).

Quelle que soit la période de référence, le choix du risque se révèle payant. Ainsi, deux classes d'actifs se distinguent nettement. Sur 10, 15 et 20 ans les foncières cotées sont en tête. « La création du statut SIIC en 1986 a souligné l'étude. Elle permet d'avoir une gestion dynamique de leur patrimoine via une politique d'acquisitions arbitragées et de diversification de leurs actifs. »

Sur 5, 30 et 40 ans, les actions françaises (dividendes réinvestis) dominent. La capacité des actions à capter l'évolution de la croissance économique explique ces performances.

## Les actifs gagnants sur 10 ans

Taux de rentabilité interne, en % (2007-2017)



## Belle performance des logements parisiens

Dans l'univers des actifs immobiliers, le logement (France entière), prend la tête sur les horizons de 10, 15, 20 et 30 ans. Cette famille commence à digérer la crise de 2008, qui l'a impacté sur 5 ans. La remontée des prix dans les principales métropoles françaises devrait lui faire encore gagner des places dans la hiérarchie des placements.

Sur 5 ans, l'immobilier tertiaire, celui des bureaux, SCPI (société civile de placement immobilier) et OPCI (organismes de placement collectif immobilier) inclus, obtient de meilleures performances. D'après l'étude, le tassement du résidentiel entre 2012 et 2015 explique la suprématie du tertiaire.

En affinant l'observation, on note que les SCPI battent systématiquement les OPCI, sauf sur 30 ans, où ces derniers profitent à plein des performances à long terme de leur poche actions.

Dans l'immobilier tertiaire, sur 10 et 15 ans, les SCPI ou SIIC (société d'investissement immobilier cotée) dédiées au segment du commerce surperforment les spécialisées en « bureaux ». En revanche, sur une période plus courte (5 ans), les actifs « bureaux » font mieux que les « commerces » qui, détaille l'étude, « **souffrent notamment de la concurrence croissante du e-commerce et de la recherche d'un nouveau modèle économique\*** »

En queue de peloton, on retrouve les placements monétaires avec un TRI de seulement 1,9 % sur 20 ans et 0,8 % sur 10 ans. Quant à l'assurance-vie (fonds en euros), elle affiche une modeste performance de 4 % sur 20 ans et 2,9 % sur 10 ans.

### **Le parcours de l'or**

Le parcours de l'or, valeur refuge, est contrasté. Cet actif prend le deuxième rang (sur 13 classés) sur 10 ans, après les foncières et devant les SCPI. Mais, sur 20 ans, il rétrograde à la huitième place.

### **De faibles volatilités**

Depuis cinq ans, la volatilité est restée très faible pour l'ensemble des actifs, « **essentiellement en raison de la politique d'assouplissement monétaire menée par la BCE** », précise l'IEIF.

En regardant une plus longue période de détention, les actions connaissent des niveaux de volatilité très proches avec des performances nettement inférieures sur 10, 15 et 20 ans. L'immobilier « physique » – logements, bureaux – arrive ensuite, mais à des niveaux de volatilité bien inférieurs. Les bureaux affichent des performances inférieures au résidentiel avec des niveaux de volatilité très proches.

Sur ce plan-là aussi, les SCPI se distinguent. Elles offrent un couple risque/rentabilité très performant. Et présentent un niveau de volatilité inférieur aux actifs bureaux et logements pour des performances identiques.

En revanche, les fonds monétaires et l'assurance vie (fonds en euros) sont en bas du palmarès « performance-volatilité », avec des scores de respectivement 0,8 % et 2,9 % sur 20 ans.

**Anne-Sophie Viön**