



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'IEIF PUBLIE SON ÉTUDE ANNUELLE SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS « 40 ANS DE PERFORMANCES COMPARÉES – 1985-2025 », ÉDITION 2026

Paris, le 7 juillet 2026

L'étude de l'IEIF sur les performances comparées des placements sur longue période met en perspective l'immobilier avec son écosystème sous l'angle des niveaux de performance et de risque.

Cette édition 2026 couvre quarante années d'évolution des marchés, au cours desquelles les investisseurs ont traversé plusieurs ruptures économiques majeures : désinflation engagée après le choc Volcker, crise immobilière du début des années 1990, éclatement de la bulle internet, crise financière mondiale de 2008, crise sanitaire puis retour de l'inflation et remontée rapide des taux d'intérêt.

La séquence ouverte depuis 2020 marque une rupture particulière : le retour durable de l'inflation, la remontée des taux réels, les tensions géopolitiques et les nouvelles incertitudes économiques ont profondément modifié l'environnement d'investissement. Dans ce contexte, les produits de taux retrouvent de l'attractivité et l'immobilier doit être réinterrogé non seulement comme actif de rendement mais également comme composante d'allocation dans un univers devenu plus concurrentiel.

Des ménages toujours fortement orientés vers les placements sécurisés

Le patrimoine net des ménages français atteint près de 15 000 milliards d'euros fin 2024, dont plus de la moitié est constituée d'actifs immobiliers. Malgré une épargne abondante, les comportements demeurent dominés par la recherche de sécurité et de liquidité.

Les produits de taux garantis représentent désormais près des trois quarts du patrimoine financier des ménages et les placements réglementés continuent d'occuper une place centrale dans les stratégies d'épargne. Cette prudence s'explique notamment par un environnement économique perçu comme incertain et par une forte aversion au risque, alors même que les actifs les plus performants sur longue période restent les plus exposés aux fluctuations de marché.

Des classements de performances qui évoluent selon les horizons de placement

- Sur 5 ans (2020-2025) : l'or domine largement le classement avec un TRI annualisé de 16,9 %, devant les actions (10,1 %) et les actions Green Europe (8,7 %). Au sein de l'immobilier, la logistique conserve sa position de segment le plus performant avec un TRI de 6,2 %, tandis que les bureaux, les OPCI et les obligations sont pénalisés par le choc de taux.
- Sur 15 ans (2010-2025) : les actions Green Europe (9,0 %) et les actions (8,5 %) arrivent en tête. La logistique se distingue comme la classe d'actifs immobilière la plus

performante avec un TRI de 7,7 %, illustrant les transformations structurelles des chaînes d'approvisionnement et du commerce.

- Sur 30 ans (1995-2025) : les foncières cotées prennent la première place avec un TRI de 11,3 %, devant le logement France (9,7 %), les actions (9,4 %) et l'or (8,6 %).
- Sur longue période : sur 40 ans (1985-2025), les actions demeurent les actifs les plus performants avec un TRI annualisé de 10 %, devant le logement parisien (9,6 %). Les foncières cotées, les OPCI et les SCPI affichent également des performances significativement supérieures à celles des placements les plus sécurisés.

Un couple rendement-risque qui rappelle l'importance de la diversification

L'analyse des couples rendement-risque confirme que les actifs les plus performants sur longue période sont également les plus volatils. Les actions et les foncières cotées offrent les niveaux de performance les plus élevés mais au prix d'une volatilité importante.

À l'inverse, les actifs immobiliers non cotés présentent généralement des profils plus équilibrés. Les SCPI, le logement ou encore la logistique affichent des performances attractives relativement à leur niveau de risque, même si leur volatilité observée demeure partiellement atténuée par leur moindre liquidité.

Cette édition souligne également que l'immobilier ne peut plus être considéré comme un bloc homogène : bureaux, commerces, logistique, hôtellerie, SCPI, OPCI ou foncières cotées réagissent désormais de manière très différenciée aux évolutions économiques et financières.

Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge des Études et de la Recherche de l'IEIF, souligne :

"L'édition 2026 montre que le changement de régime économique amorcé depuis 2020 rebat profondément les cartes de l'allocation d'actifs. Le retour de l'inflation et des taux d'intérêt positifs a mis fin à un cycle de plusieurs décennies marqué par l'abondance de liquidités et la baisse du coût du capital. Si la prise de risque continue d'être rémunérée sur longue période, les écarts de performances entre les différentes classes d'actifs et au sein même de l'immobilier se sont considérablement accentués. Plus que jamais, l'analyse de long terme et la diversification apparaissent comme des éléments centraux de la construction patrimoniale."

À propos de l'IEIF :

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études et de prospective indépendant, spécialisé dans l'immobilier. Il accompagne les professionnels de l'investissement et de l'immobilier avec des études, notes et clubs de réflexion. L'IEIF compte aujourd'hui 135 sociétés membres (2/3 d'investisseurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Leslie TOLEDANO / 06.10.20.79.60 / leslie@shadowcommunication.fr

Aurélie VINZENT / 06.58.66.80.49 / aurelievinzent@shadowcommunication.fr

Karima DOUKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr