

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE

"40 ANS DE PERFORMANCES COMPAREES – 1979-2019", EDITION 2020

L'IEIF PUBLIE SON ETUDE ANNUELLE SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Paris, le 8 juillet 2020

L'IEIF publie aujourd'hui son étude annuelle sur la performance comparée des placements sur courte, moyenne et longue période.

Après avoir au préalable fait le point sur les caractéristiques des patrimoines des ménages et leurs attentes en matière de placements, cette étude donne des enseignements particulièrement pertinents sur les performances des placements, leur cyclicité et leur volatilité. Ces enseignements sont d'autant plus pertinents que la période actuelle depuis le début de l'année est totalement inédite : si les impacts économiques et financiers de la crise pandémique ne sont pas encore mesurés dans les résultats présentés, ils n'en demeurent pas moins que ces indications sur les comportements historiques des placements sont nécessaires aux prises de décisions d'investissement d'aujourd'hui.

La mise en perspective par rapport aux autres placements (actions, assurance-vie, livret A, obligations, or, sicav monétaires) montre que sur l'ensemble des durées de détention, l'immobilier sous toutes ses formes, directe (bureaux, commerce, logement, logistique) ou indirecte (SCPI, OPCI, SIIC), présente une performance robuste et une volatilité maîtrisée.

Au cours de ces 40 dernières années, l'immobilier a démontré une grande capacité de résilience aux chocs économiques et financiers. C'est nécessairement un point d'appui pour la période qui s'ouvre maintenant où les incertitudes sont multiples.



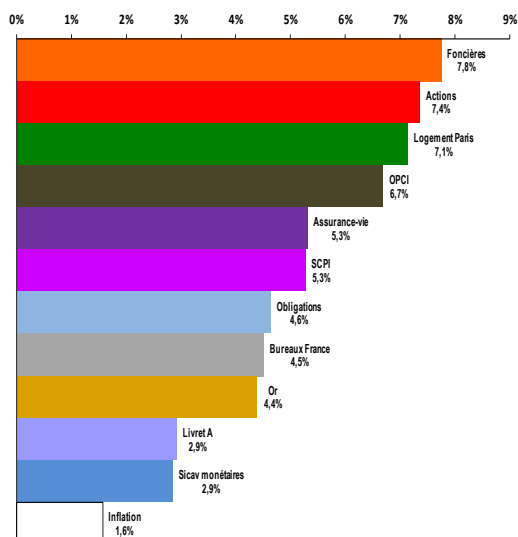
Des comportements d'épargne renforcés par la crise du Covid 19 :

- **Des niveaux d'épargne très élevés** : le taux d'épargne des français pourrait atteindre un record de 22,3 % pour l'ensemble de 2020 (selon la Banque de France) contre 15 % fin 2019.
- **Des épargnants prudents** : Entre 2017 et 2019, le taux de détention des livrets d'épargne et comptes sur livret est passé de 75 % à 79 % et celui de l'assurance-vie en euros de 32 % à 35 %. Sur le seul mois de mars 2020, les dépôts bancaires ont progressé de près de 20 milliards d'euros contre une progression moyenne mensuelle de 6 milliards depuis janvier 2017.

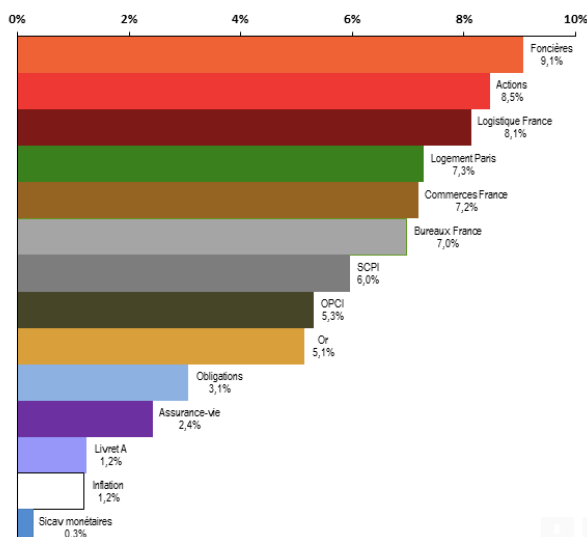
Des performances particulièrement robustes :

- En 2019, l'immobilier coté s'est montré particulièrement performant : l'indice IEIF Euronext
- SIIC France qui regroupe l'ensemble des foncières dotées du statut SIIC a ainsi progressé de 35,9 %.
- Sur 5 ans (2014-2019) : logistique et actions en tête.
- Sur 10 ans (2009-2019) : foncières et les actions avec les TRI les plus élevés.
- Sur 15 ans (2004-2019) : l'âge d'or des commerces.
- Sur 20 ans (1999-2019) : l'immobilier sous toutes ses déclinaisons (direct/indirect, coté/non coté) devant les autres placements grâce à une forte appréciation des valeurs sur la période associée à un rendement courant élevé.
- Sur longue période (30 et 40 ans), l'immobilier coté, les actions et le logement à Paris forment le trio de tête des performances les plus élevées.

TRI sur 10 ans (2009-2019)



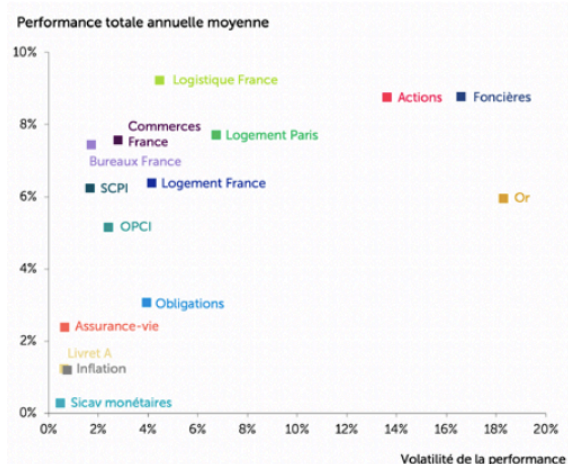
TRI sur 30 ans (1989-2019)



Recherche d'un équilibre rendement/risque :

- **A court et à moyen terme**, l'immobilier direct délivre un couple rendement risque attractif. Sur 10 ans, la logistique délivre des niveaux de performances supérieurs aux actions et aux foncières, supérieurs également aux commerces, bureaux et logements à Paris, ces 3 types d'actifs présentant un niveau de risque bien inférieur.
- **Sur très longue période (40 ans)**, les actions présentent des niveaux de performances plus élevés que pour l'ensemble des autres actifs mais avec une volatilité beaucoup plus grande. La volatilité de l'immobilier direct est bien inférieure à celles du secteur coté pour des performances relativement robustes. L'immobilier, en termes de couple rendement-risque, se positionne donc à mi-chemin entre les actions et les obligations.

Couple performance/volatilité sur 10 ans (2009-2019)



Perspectives suite à la pandémie de Covid 19 :

L'immobilier présente des caractéristiques intrinsèques qui lui permettent d'être perçu comme une valeur refuge. Cela devrait perdurer mais de nouveaux critères d'appréciation vont entrer en ligne de compte.

- **A moyen terme (2020 et 2021)**, avec la crise économique et financière, les ménages qui le peuvent vont être incités à épargner et à garder des liquidités disponibles. Les produits de taux, à la rentabilité pourtant proche, voire inférieure à 0, pourraient ainsi encore capter une importante collecte dans les prochains mois.
- **Dès maintenant et ce sera une tendance long terme**, « la qualité de l'actif mais également celle du locataire seront à fortiori des critères de sélection des actifs immobiliers. La fragilisation d'un certain nombre d'entreprises et de secteurs (commerces, restauration, hôtellerie...) auront nécessairement des impacts sur les cash-flows perçus par les investisseurs », souligne Stéphanie Galiègue, Directrice Générale adjointe de l'IEIF.

À propos de l'IEIF : Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui 125 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Karima DOUKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr

Maryline PILORGE – 06.12.57.15.37 – marylinepilorge@shadowcommunication.fr



info@ieif.fr



@IEIFinfo



01 44 82 63 63



company/IEIF