



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

"40 ANS DE PERFORMANCES COMPAREES – 1980-2020", EDITION 2021

L'IEIF PUBLIE SON ETUDE ANNUELLE SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Paris, le 7 octobre 2021

Dans le cadre de l'étude IEIF sur les performances comparées des placements sur longue période, l'immobilier est mis en perspective avec son écosystème, sur une période de 40 ans, traversée de plusieurs crises économiques majeures.

Cette édition 2021, avec les caractéristiques des placements à fin 2020, constitue un premier marqueur fort quant à l'impact de la crise pandémique et économique sur l'univers des placements tant en termes de performances que de volatilités.

Les événements de 2020 ont eu des effets différenciés pour les acteurs économiques qui s'illustrent dans des performances très hétérogènes selon les placements, et la prise en compte des résultats de cette année entraîne une forte évolution des classements de performances selon les périodes retenues.

L'étude IEIF fait également le point sur les caractéristiques des patrimoines des ménages pour appréhender leurs attentes en matière de placements mais également l'évolution de leurs comportements d'épargne dans ce contexte inédit.

Des sommets atteints en matière d'épargne en 2020 :

Selon la Banque de France, le taux d'épargne des Français s'est porté à **21,3 % de leurs revenus en 2020** contre 14,5 % en moyenne entre 1992 et 2019. Ce **surplus d'épargne** vient d'une consommation qui a été empêchée par les restrictions sanitaires et globalement, les revenus des ménages n'ont pas baissé pendant la crise. 70 % de ce surplus d'épargne est néanmoins détenu par seulement 30 % des Français.

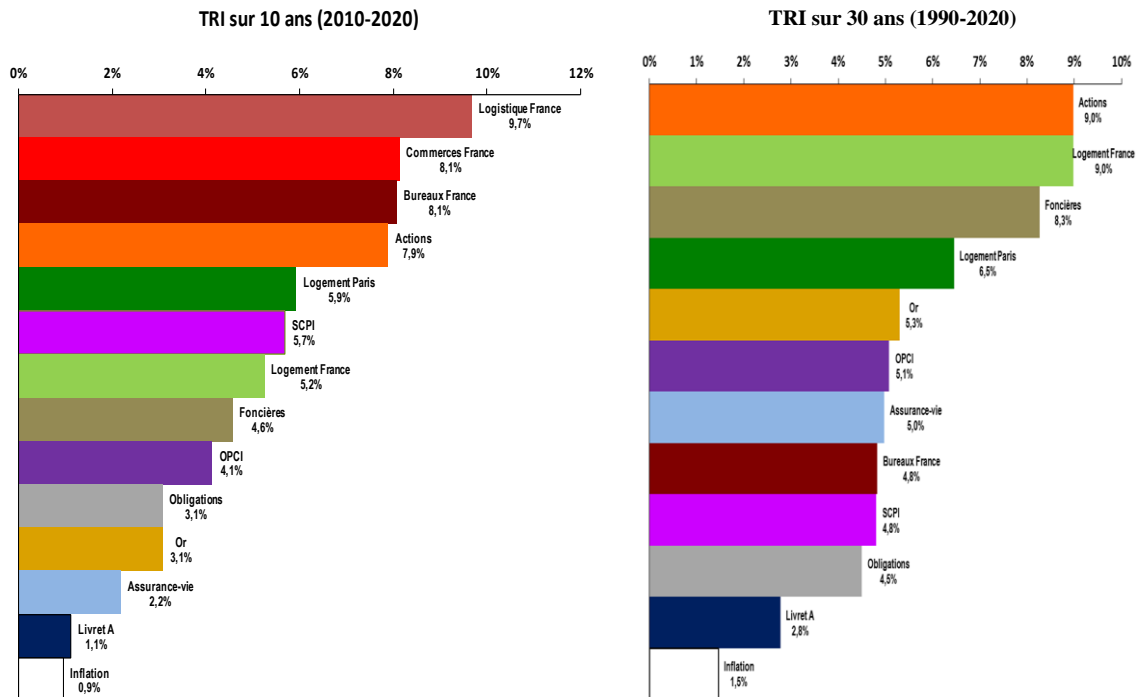
Le surplus d'épargne s'est orienté **majoritairement vers les dépôts à vue** des particuliers qui ont progressé de 63 milliards d'euros en 2020, **suivis par l'épargne réglementée** avec un encours global qui a progressé de 35 milliards d'euros en un an.

Les points hauts en matière d'épargne forcée et de précaution se constatent partout en Europe : Allemagne 25 %, Pays-Bas 24 %, Italie 17 %, Zone euro 19 %.

Dans le cadre d'une épargne long terme (15-20 ans) dans l'optique de la retraite par exemple, les placements d'épargne retraite de type PERP, PERCO sont perçus par les épargnants comme les mieux adaptés, suivis par l'assurance-vie. L'immobilier arrive juste après, avec une préférence pour l'immobilier locatif en direct par rapport aux placements collectifs en immobilier (SCPI, OPCI).

Des hiérarchies de performances recomposées selon les périodes

- **En 2020** : alors que l'économie était à l'arrêt dans de nombreux pays, avec un recul des PIB de - 5 % à - 10 % selon les pays, sauf en Chine, de nombreux marchés actions ont enregistré de très belles performances en 2020. L'immobilier physique montre une double dynamique avec des « gagnants » et des « perdants » : les indicateurs pour les Bureaux et surtout pour les Commerces soulignent une année 2020 en demi-teinte, alors que la Logistique et le Résidentiel suscitent beaucoup d'intérêt de la part des investisseurs. L'immobilier coté est quant à lui très en retrait.
- **Sur 5 ans (2015-2020) : l'immobilier direct est la classe d'actifs la plus performante.** Comme l'an dernier, l'Industriel (couvrant la Logistique et les Locaux d'activité) présente le TRI 5 ans le plus élevé, de plus de 17 %, quand les Bureaux, qui se positionnent en seconde place, présentent un TRI de 9,5 %.
- **Sur 10 ans (2010-2020) : l'immobilier direct délivre les TRI les plus élevés** : le TRI 10 ans de l'Industriel en 2020 est de 9,7 %, suivi de celui des Commerces et des Bureaux, avec 8,1 % dans les 2 cas, alors qu'en 2019, sur 10 ans, les Foncières et les Actions devançaient les autres actifs. L'immobilier indirect se positionne juste derrière avec des performances sur 10 ans s'établissant à 5,7 % pour les SCPI et à 4,1 % pour les OPCI.
- **Sur 15 ans (2005-2020) : les Commerces sont la classe d'actifs la plus performante.** Cette période correspond à l'âge d'or de cet actif avec en 2005, 2006 et 2007, des rendements en capital qui dépassaient 16 points sur chacune de ces 3 années, compte tenu de la très forte appétence des investisseurs.
- **Sur 20 ans (2000-2020) : l'immobilier, sous toutes ses déclinaisons, se place devant les autres placements.** Les Commerces dominent le classement (TRI 20 ans de plus de 18 %), suivis par les Bureaux (TRI 20 ans de 11,6 %), la Logistique (TRI 20 ans de 10,5 %), les Logements (Paris TRI 20 ans de 10,1 % et France TRI 20 ans de 10,6 %) et les SCPI (TRI 20 ans de 9,0 %). Les Foncières présentent un TRI de 11,4 % et les Actions un TRI 20 ans plus en retrait, de 3,2 % : les crises successives de la période (éclatement de la bulle internet, crise financière globale, crise de l'Euro) ont en effet impacté négativement plus fortement les Actions que les Foncières qui ont tiré avantage de la résilience de leur poche immobilière.
- **Sur longue période (30 et 40 ans) : les Actions retrouvent la tête de classement.** Le Logement présente des performances supérieures à celles des Foncières et se positionne au même niveau que les Actions sur 30 ans et en seconde position sur 40 ans.



Un couple rendement/risque toujours attractif pour l'immobilier vis-à-vis des autres classes d'actifs

De part ces caractéristiques, l'immobilier se positionne à mi-chemin entre les actions d'une part et les obligations d'autre part et **présente un couple rendement -risque attractif** par rapport à ces 2 références.

- Les Bureaux et le Logement présentent des performances et des niveaux de volatilité proches sur 5 ans et sur 10 ans. **Sur 5 ans**, ils devancent les Actions en termes de performances, avec des volatilités bien moindres.
- **Sur 10 ans**, les Actions distancent les Foncières avec une performance plus élevée mais une volatilité plus contenue.
- **Sur 15 ans**, Le Logement, et les SCPI présentent des performances nettement supérieures à celles des Actions. Comparés au Logement et aux Bureaux, les Commerces sont sur des niveaux de volatilité comparables mais délivrent des performances plus faibles que ce soit sur 5, 10 ou 15 ans.
- **Sur 30 ans**, le Logement France présente une performance légèrement supérieure à celles des actifs cotés, mais avec moitié moins de volatilité.
- **Sur 40 ans**, les Actions présentent des niveaux de performances plus élevés que ceux des autres actifs.

Conclusion

Stéphanie Galiègue, Directrice Générale adjointe de l'IEIF souligne que « *les résultats de l'édition 2021 confirment une dichotomie de plus en plus forte entre les classes d'actifs immobiliers dont les performances sont les plus robustes à l'image de l'Industriel, (en particulier la Logistique) et du Logement (faible volatilité) et celles dont le modèle a été fragilisé par la crise sanitaire et ses conséquences économiques : sont questionnés en effet le modèle des commerces en général et des centres commerciaux en particulier (ce dernier sujet posé avant la pandémie) et, dans une moindre mesure, celui des Bureaux impacté par les évolutions des modes de travail, d'organisation et des attentes des utilisateurs* ».

Sur très longue période (30 et 40 ans), le Logement se distingue favorablement avec des performances élevées, proches de celles des Actions mais avec un niveau de volatilité bien moindre, et une plus grande résilience que les Bureaux dans les périodes de bas de cycle.

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 DOUKKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr

Maryline PILORGE – 06.12.57.15.37 – marylinepilorge@shadowcommunication.fr