



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

"40 ans de performances comparées – 1982-2022", édition 2023

L'IEIF publie son étude annuelle sur les placements immobiliers

Paris, le 24 avril 2023

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

L'étude IEIF couvre 4 décennies complètes, marquées par quatre crises économiques majeures : krach obligataire et boursier d'octobre 1987, éclatement de la bulle internet au début des années 2000, crise des *subprimes* en 2008 entraînant la crise financière globale, choc brutal sur l'économie mondiale à partir de 2020 avec l'irruption de la crise sanitaire.

Cette édition 2023, avec les caractéristiques des placements à fin 2022, couvre une période de transition. En effet au cours de la toute fin de période sous revue, l'environnement économique mondial a rapidement évolué à partir de la guerre en Ukraine et de la crise énergétique qui a suivi : inflation élevée, croissance économique atone, taux d'intérêt qui remontent, autant d'éléments qui marquent la fin d'un cycle et auxquels s'ajoutent les tendances que la crise sanitaire a accéléré : déglobalisation, évolution des modes de vie, prise de conscience des échéances climatiques...

En préambule, l'étude 40 ans de performances fait 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.

Un niveau d'épargne des ménages qui reste élevé :

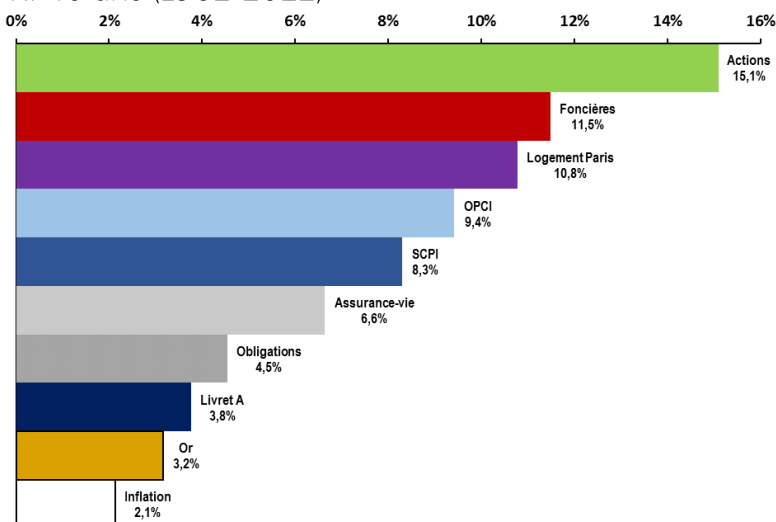
Le taux moyen d'épargne des ménages en France s'établit à 16,6 % en 2022, après 18,7 % en 2021 et 21,4 %, le point haut en 2020 selon l'Insee. Surtout placée en dépôts bancaires en 2020 et 2021, une partie de cette épargne a été réallouée depuis le second semestre 2022 vers des placements financiers davantage rémunérés notamment vers les **produits d'épargne réglementée** que la hausse de leurs taux d'intérêt a rendu plus attractifs. Autres placements plébiscités par les épargnants, les **livrets A** et les **livrets de développement durable et solidaire (LDDS)** sur lesquels se sont portés 40 milliards d'euros en 2022 selon la Caisse des Dépôts (CDC). La collecte nette en assurance-vie a progressé de 14,3 milliards d'euros et représente désormais un encours de 1 842 milliards d'euros, en recul de -18 % par rapport à 2021.

Comme le souligne le Baromètre AMF de l'Epargne, une étude annuelle sur les attitudes et opinions des épargnants à l'égard des produits financiers, le niveau de connaissance des épargnants en matière d'investissement demeure faible et beaucoup rencontrent des difficultés de compréhension pour leurs placements, par exemple sur l'effet de l'inflation sur le pouvoir d'achat de l'épargne.

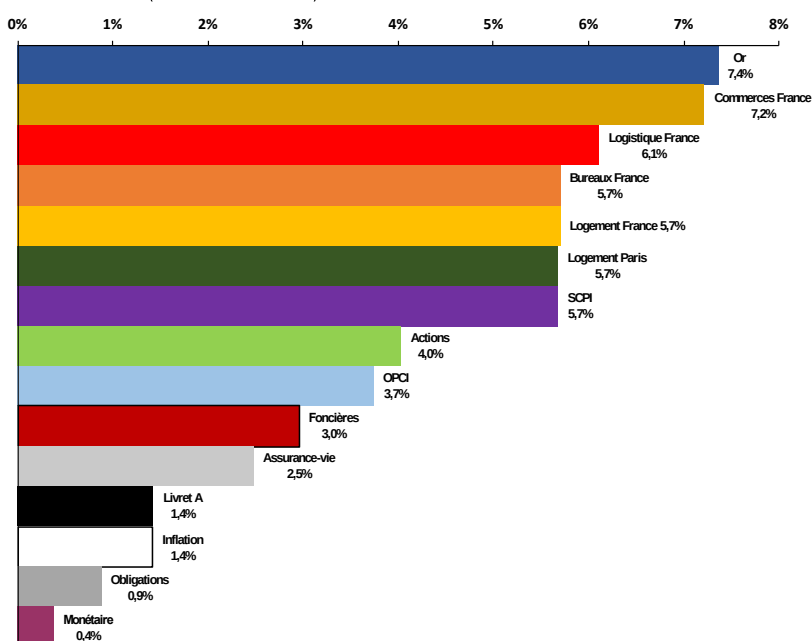
Des classements de performances différents selon les périodes :

- **Sur 5 ans (2017-2022)** : les performances des **Locaux Industriels** (couvrant la logistique et les locaux d'activité) sont particulièrement élevées, en raison de la forte appréciation des valeurs vénale de la Logistique sur la période. 6 classes d'actifs (Assurance-Vie, OPCI, Livret A, Monétaire, Obligations et Foncières) présentent des TRI inférieurs à l'inflation. Sur cette période, les produits de taux ont un TRI négatif, de même que l'immobilier coté avec un TRI 5 ans de -9,4 %, en lien avec le fort recul en bourse.
- **Sur 15 ans (2007-2022)** : sur cette période, l'immobilier direct domine nettement le classement des performances, en particulier les **Commerces et l'Industriel** (avec respectivement des TRI 15 ans de 7,2 % et 6,1 %). Les SCPI font jeu égal avec le **Logement et les Bureaux** (TRI 15 ans de 5,7 % pour les 3 classes d'actifs). L'Or, actif contracyclique et valeur refuge présente la performance la plus élevée (TRI 15 ans 7,4 %).
- **Sur 20 ans (2002-2022)** : les **Commerces** sont nettement en haut du classement avec un TRI 20 ans de 17,3 %, suivi par les **Foncières** (11 %) : en toute logique puisque la période couvre les années 2005, 2006 et 2007 au cours desquelles les rendements en capital des actifs de commerce dépassaient 16 points sur chacune de ces 3 années. Les Foncières majoritairement exposées au Commerce en ont également bénéficié. Les autres actifs immobiliers directs se positionnent ensuite : les Locaux Industriels (10,1 %) puis les Bureaux (9,9 %) et le Logement (9,6 % pour le Logement France et 8,7 % pour le Logement à Paris).
- **Sur longue période** : Sur 30 ans (1992-2022), les **Foncières** et le **Logement** devancent les **Actions** avec des TRI respectifs de 10 %, 9,3 % et 8,8 %. Les TRI des SCPI et des Bureaux sont très proches, en lien avec la forte exposition historique des SCPI aux Bureaux. Sur 40 ans (1982-2022), les placements en Bourse sont les plus performants : les Actions et l'Immobilier coté distancent les autres classes d'actifs. Le Logement à Paris présente un TRI 40 ans supérieur à 10 %.

TRI 40 ans (1982-2022)



TRI 15 ans (2007-2022)



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

Compte tenu de 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 couples rendement-risque permettent de positionner les différents placements les uns par rapport aux autres selon les durées observées, en distinguant pour un niveau de risque comparable, les niveaux de performances obtenus des différents placements ou à niveau de performance comparable, les placements qui se révèlent plus volatils, donc plus risqués.

- Sur 5 ans, le Logement France et Logistique France présentent des performances supérieures aux actions.
- Sur 10 ans, les Actions présentent les niveaux de performances les plus élevées, au prix d'une volatilité bien supérieure aux autres actifs.
- Sur 15 ans, Le Logement, les Bureaux, les SCPI et l'Or présentent des performances supérieures à celles des Actions.
- Sur 20 ans, Le logement (France et Paris), mais également l'Or, surperforment les Actions et les Foncières qui connaissent des performances très proches des SCPI et Bureaux France mais avec un niveau de volatilité bien supérieur.
- Sur 30 ans, le Logement France, qui surperforme nettement le Logement à Paris, présente une performance supérieure à celles des actifs cotés, mais avec trois fois moins de volatilité.
- Sur 40 ans, les Actions présentent des niveaux de performances et de volatilités plus élevés que ceux des autres actifs. Le Logement à Paris connaît de très belles performances, supérieures aux Foncières, pour un niveau de volatilité bien moindre

Conclusion

Stéphanie Galiègue, Directrice Générale déléguée de l'IEIF souligne que *« les résultats de l'édition 2023 confirment une dichotomie forte entre les classes d'actifs immobiliers : celles dont les performances ont été très robustes jusqu'en 2022 à l'image de l'Industriel, (en particulier la Logistique) et du Logement (faible volatilité) et celles dont le modèle a été sensiblement fragilisé par la crise sanitaire : Bureaux, Commerces. 2022 marque une année charnière, car les conditions économiques et monétaires ont radicalement changé : inflation élevée durable, croissance économique atone, hausse des taux d'intérêt, annonçant ainsi un nouveau cycle où les enjeux posés par la déglobalisation et le nouvel ordre du monde, par les échéances climatiques et par le vieillissement de la population, modifient nécessairement la structure de l'économie, de l'épargne et donc le comportement des différents placements. »*

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 130 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Aurélie VINZENT – 06 58 66 80 49 – aurelievinzent@shadowcommunication.fr

Karima DOUKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr