

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

« 40 ans de performances comparées – 1984-2024 », édition 2025

Paris, le 22 avril 2025

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

L'étude IEIF couvre **4 décennies complètes**, période au cours de laquelle le cadre macroéconomique était caractérisé par une finance globalisée, un environnement désinflationniste et des taux d'intérêt tendanciellement en baisse.

Cette édition 2025 a ceci de particulier qu'elle couvre la période 2019-2024, les 5 dernières années au cours desquelles l'environnement économique mondial a rapidement évolué depuis la crise sanitaire, le déclenchement de la guerre en Ukraine et la crise énergétique qui a suivi : inflation qui devrait désormais rester plus élevée alors qu'elle était très faible, croissance économique limitée, taux d'intérêt qui remontent, des éléments macro-financiers auxquels s'ajoutent les mutations structurelles que la crise sanitaire a accéléré : dé-globalisation, évolution des modes de vie et de travail, crise climatique... Tout ceci marquant la fin d'un cycle.

Du point de vue des placements financiers et comme l'étude de l'année dernière le montrait, les actions et l'obligataire avaient déjà fait une grande partie du chemin pour s'ajuster à ce nouvel environnement. Avec quelques temps de retard, l'immobilier dans toutes ses déclinaisons (coté, indirect, direct) est lui aussi entré dans une phase de correction.

Un niveau d'épargne des ménages qui reste élevé :

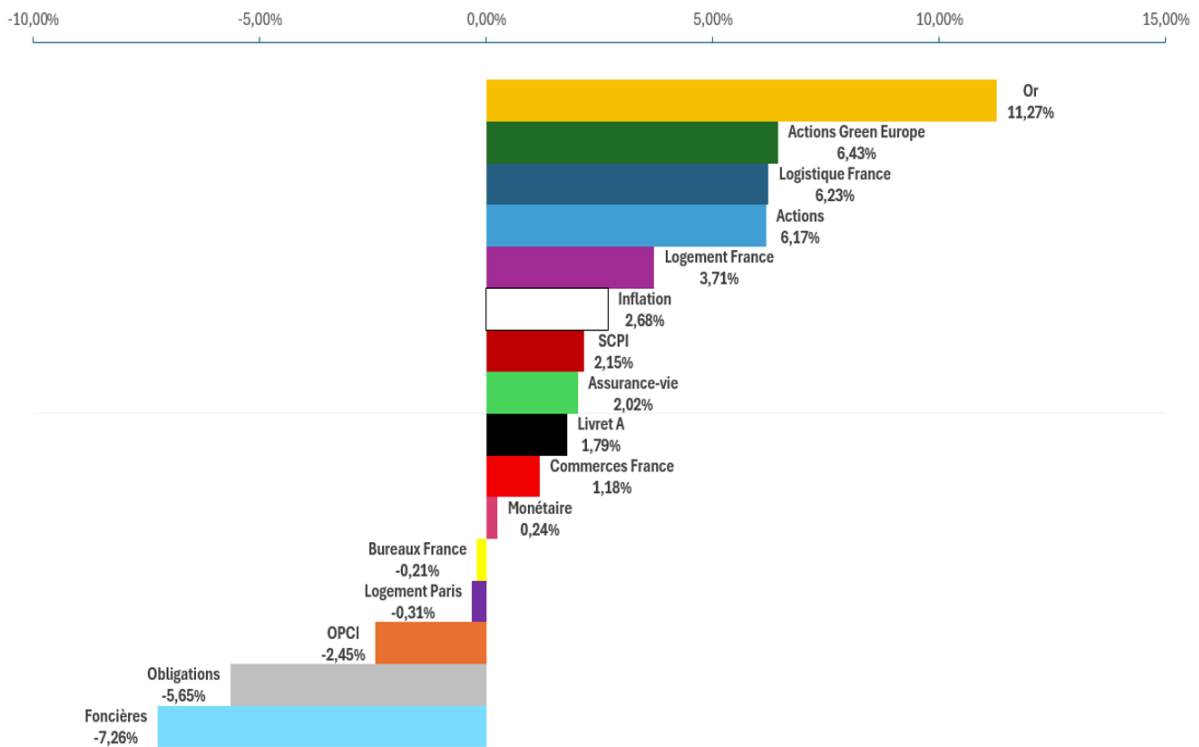
Le taux moyen d'épargne des ménages en France s'établit à un niveau toujours très élevé, à 18,1 % du revenu brut en fin d'année 2024, en légère hausse par rapport à 2023. Cette épargne s'oriente toujours vers les **produits d'épargne réglementée** que la hausse de leurs taux d'intérêt depuis 2022 a rendu plus attractifs. Les **livrets A** et les **livrets de développement durable et solidaire (LDDS)** représentent désormais un encours de plus de 600 milliards d'euros selon la Caisse des Dépôts (CDC) fin 2024. L'assurance-vie (hors épargne retraite) a enregistré en 2024 une collecte nette positive de 22,8 milliards d'euros, atteignant ainsi son plus haut niveau depuis le début de la série en 2011. À fin janvier 2025, l'encours de l'assurance vie dépasse pour la première fois 2 000 milliards d'euros.

Comme le souligne le Baromètre AMF de l'Épargne, 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 ou sur l'impact des mouvements de taux d'intérêt.

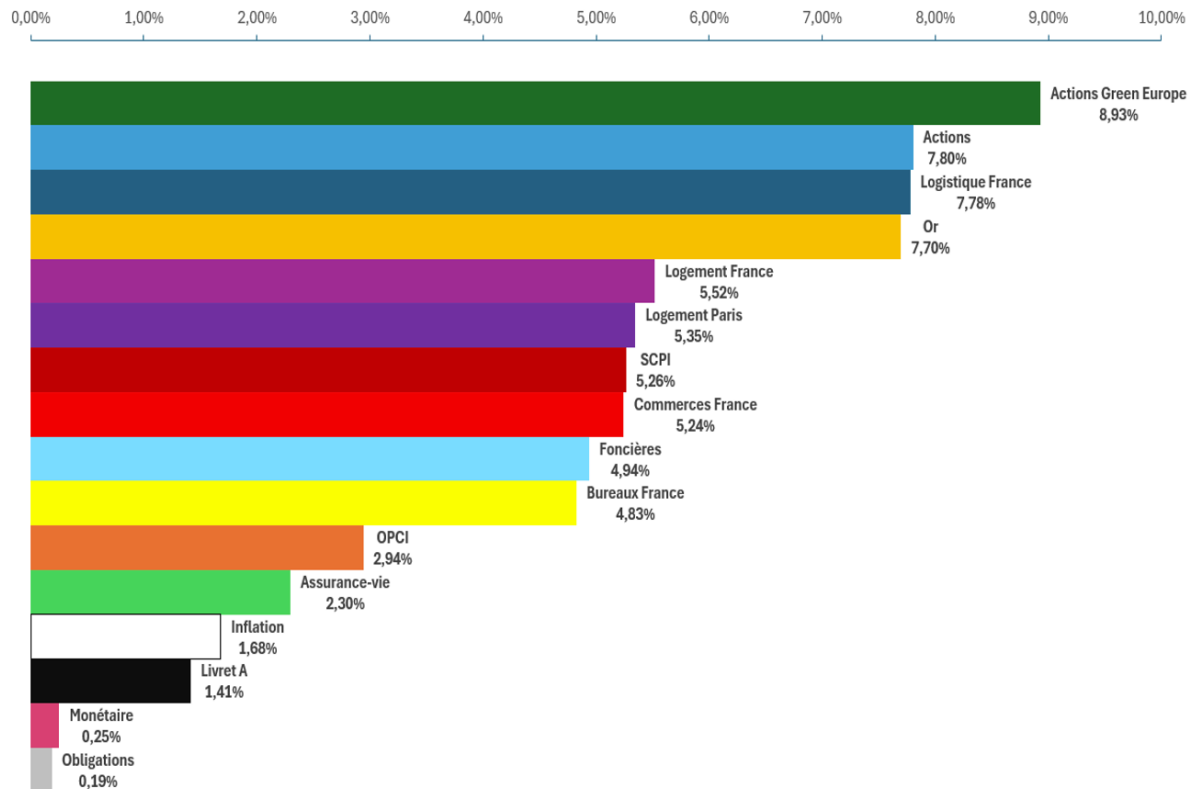
Des classements de performances différents selon les périodes :

- **Sur 5 ans (2019-2024)** : sur 5 ans, l'Or est le placement dont la performance est la plus forte, la seule à 2 chiffres sur la période. Les performances des placements immobiliers sont très hétérogènes : entre -7,3 % pour les foncières et +6,2 % pour l'industriel (couvrant la logistique et les locaux d'activité), particulièrement élevée en raison de la forte appréciation des valeurs vénales de la Logistique sur la période. Nombreux sont les placements dont les TRI sont inférieurs à l'inflation : Assurance-Vie, Commerces, Logement Paris, Livret A, Monétaire, OPCI, Obligations et Foncières, illustrant la phase d'ajustement suite au retour de l'inflation et la montée des taux d'intérêt. Notons que les bureaux et les logements Paris présentent un TRI 5 ans négatif.
- **Sur 15 ans (2009-2024)** : sur 15 ans, les performances de l'immobilier direct sont toutes comprises entre 4,5 % et 5,5 %. Les SCPI présentent un TRI 15 ans proche de celui des bureaux, en lien avec leur forte exposition historique dans cette classe d'actifs. Les produits de taux ont délivré des performances négatives sur 15 ans, inférieures à l'inflation, tirant celles des OPCI vers le bas.
- **Sur 30 ans (1994-2024)** : sur 30 ans, les performances des Logements en France sont proches de 10 %, presque au même niveau que les Foncières. Sur longue période, les actions présentent des performances toujours robustes. L'immobilier non coté est distancé sur 30 ans par rapport aux autres placements immobiliers. Tous les placements dépassent encore l'inflation.
- **Sur longue période sur 40 ans (1984-2024)** : sur très longue période, les actions sont les placements les plus performants. L'immobilier présente sur 40 ans des performances comprises entre 7,5 et 10 %. Le TRI des Logements à Paris est supérieur à 10 %. L'immobilier non coté délivre des performances supérieures à celles de l'assurance-vie. Tous les placements dépassent l'inflation.

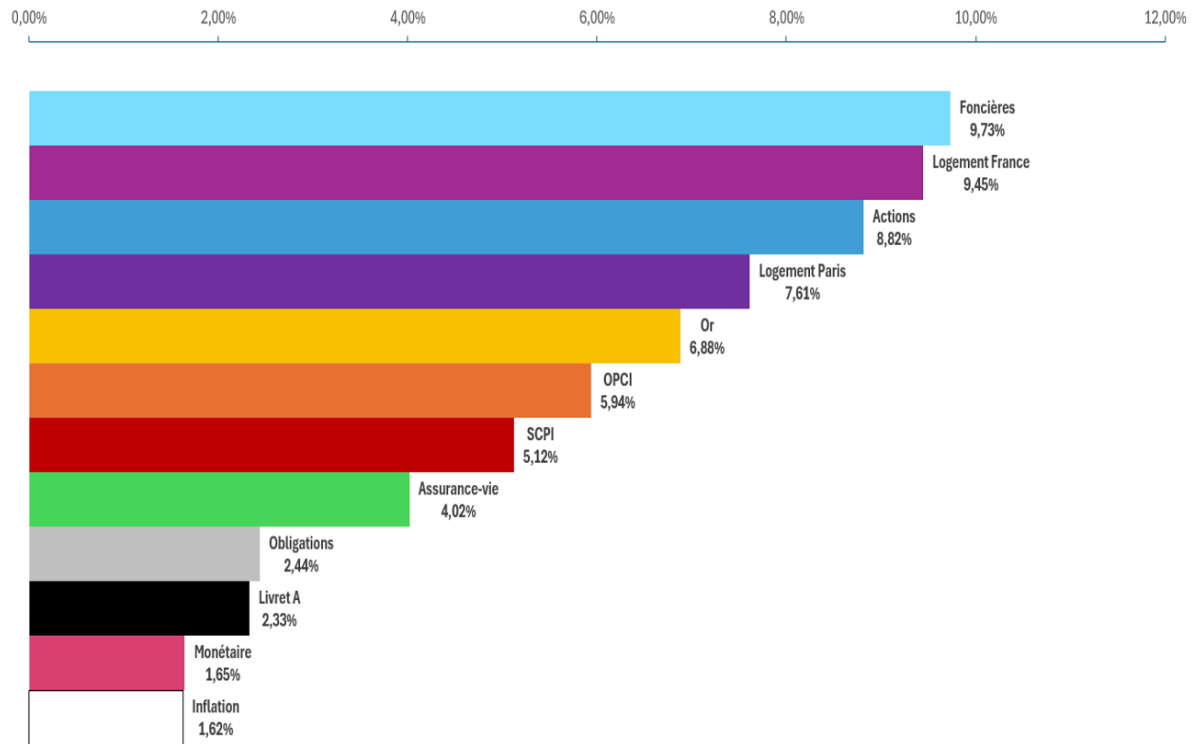
TRI 5 ans (2019-2024)



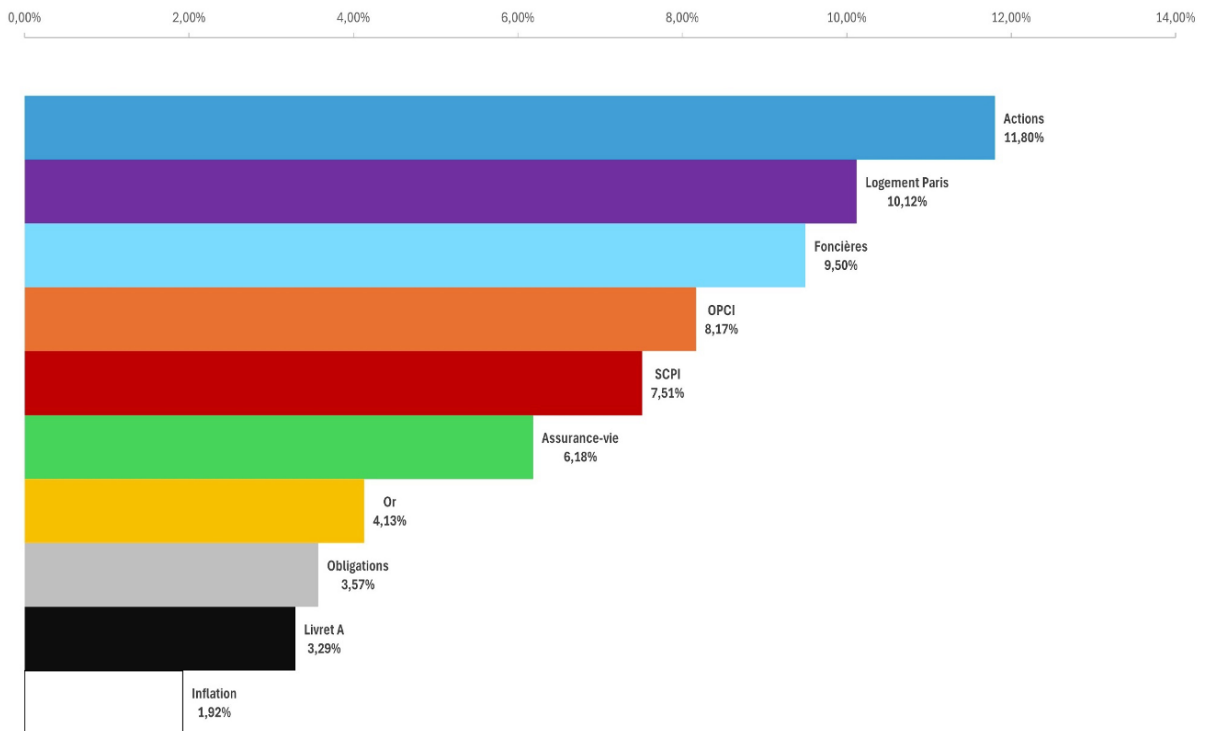
TRI 15 ans (2009-2024)



TRI 30 ans (1994-2024)



TRI 40 ans (1984-2024)



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

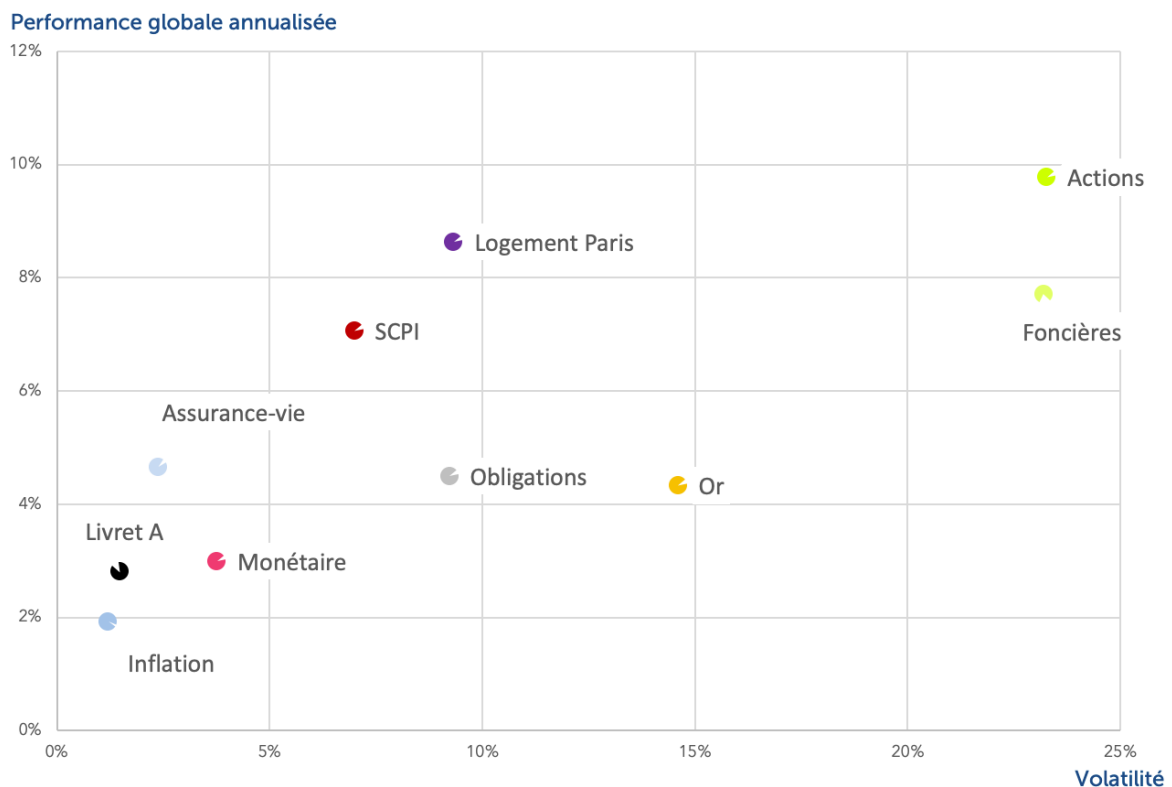
Un couple rendement/risque toujours attractif pour l'immobilier vis-à-vis des autres classes d'actifs :

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 40 ans, les actions présentent des niveaux de performances et de volatilités plus élevés que ceux des autres actifs. Le Logement à Paris délivre de très belles performances, supérieures aux Foncières, pour un niveau de volatilité bien moindre.

Couple rentabilité-risque sur 40 ans (1984 – 2024) :



Conclusion

Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée de l'IEIF rajoute que « cette nouvelle édition souligne la forte dichotomie entre les classes d'actifs immobiliers dont on percevait les premiers signes l'année dernière : sur 5 ans, les performances des placements immobiliers sont très hétérogènes (TRI 5 ans) : entre -7,3 % pour les foncières et +6,2 % pour l'industriel. Les bureaux présentent un TRI 5 ans négatif car leurs valeurs ont fortement reculé depuis 2022, en lien avec les questionnements sur la classe d'actifs, notamment liée à la suroffre de bureaux, en particulier sur les localisations périphériques. Alors que les actions et l'obligataire avaient déjà fait une grande partie du chemin pour s'ajuster au nouvel environnement macro-économique et financier, l'immobilier dans toutes ses déclinaisons (coté, indirect, direct) est lui aussi entré dans cette phase de correction avec quelques temps de retard. »



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 DOUKKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr