

IEIF

40 ANS DE PERFORMANCES COMPARÉES

Quelles perspectives pour l'allocation
immobilière dans un environnement
plus concurrentiel ?

WEBINAIRE - 16 AVRIL 2026



Nos prochains événements

POINT DE CONJONCTURE

économique et
immobilière de
printemps

7 mai 2026
de 8h45 à 10h00

Réservé aux adhérents de l'IEIF
Plus d'informations sur l'adhésion :
stephanie.veille@ieif.fr

WEBINAIRE

Je m'inscris



Nos prochains événements

MATINÉE FINANCEMENT

Le rendez-vous incontournable de l'IEIF sur le financement de l'immobilier des professionnels à ne pas manquer !

23 juin 2026
de 8h30 à 11h00

*En partenariat stratégique
avec l'IFPIImm*



Je m'inscris

Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Jeudi 21 mai
8h45-10h

**Diversité des marchés en
régions : quelle attractivité
pour les investisseurs ?**



Webinaire

Jeudi 4 juin
8h45-10h

**Quels impacts de
l'intelligence artificielle
sur l'immobilier ?**



Intervenants



Stéphanie Galiègue

Directrice Générale déléguée
en charge des Etudes et de la
Recherche

IEIF



Pierre Schoeffler

Senior Advisor

IEIF



Rachel de Valicourt

Directeur général

Premium CGP

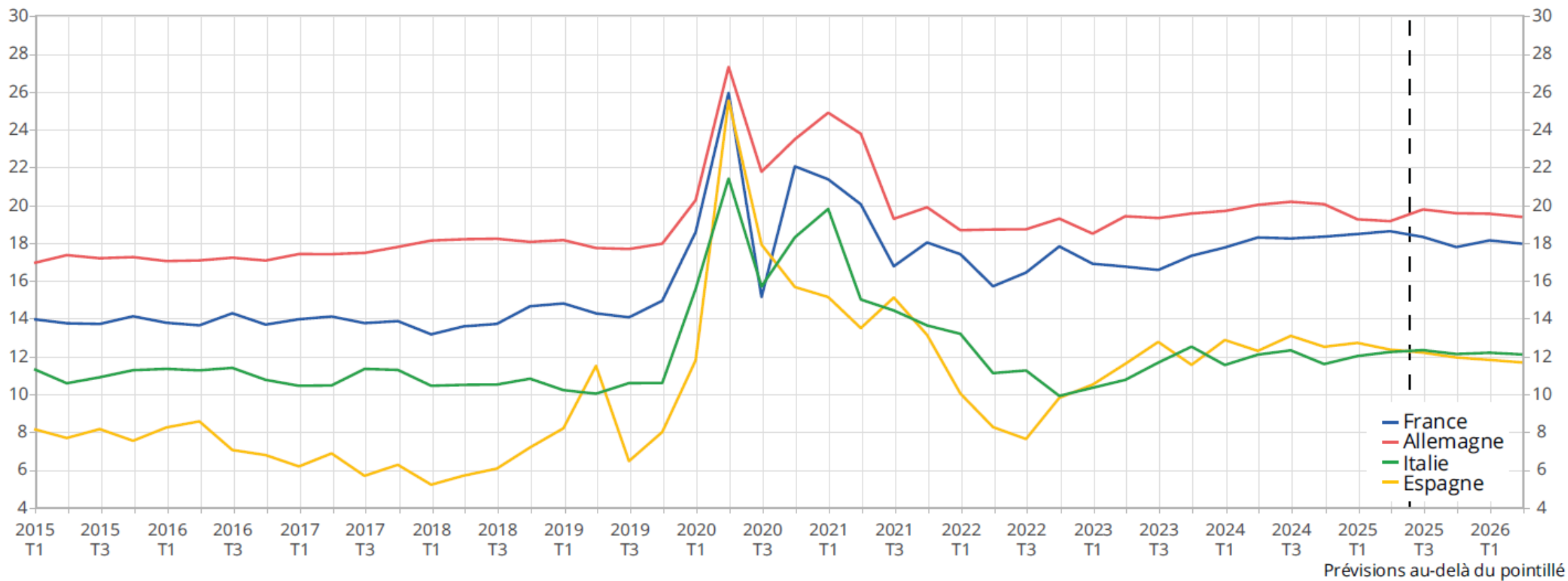
**40 ANS DE PERFORMANCES
COMPARÉES :**
Principaux résultats de l'étude IEIF
édition 2026

Stéphanie Galiègue
IEIF



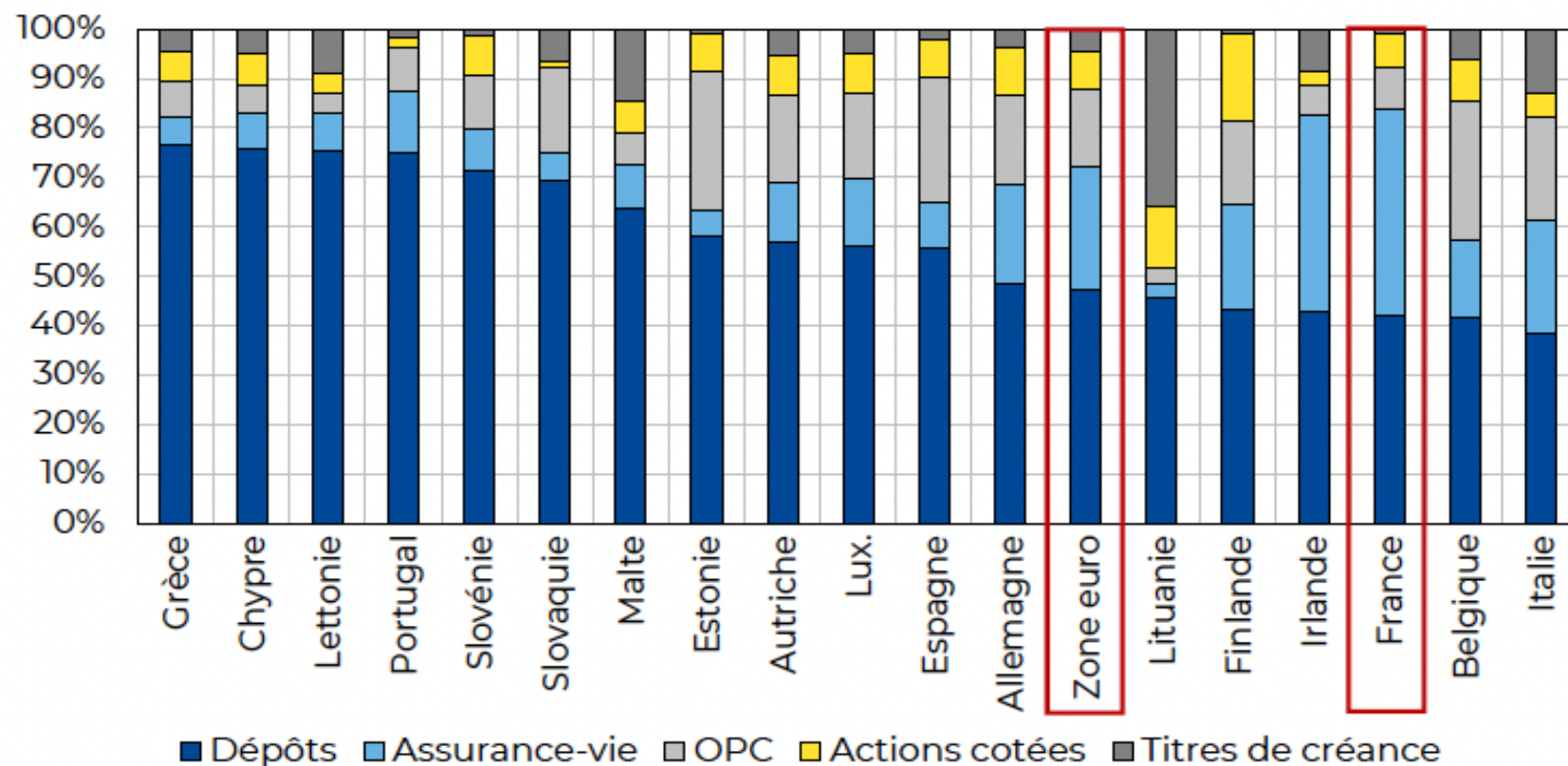
En zone euro, les taux d'épargne restent plus élevés mi-2026 qu'en 2019 : notamment en France et en Allemagne

Taux d'épargne des ménages (en % du revenu brut des ménages)

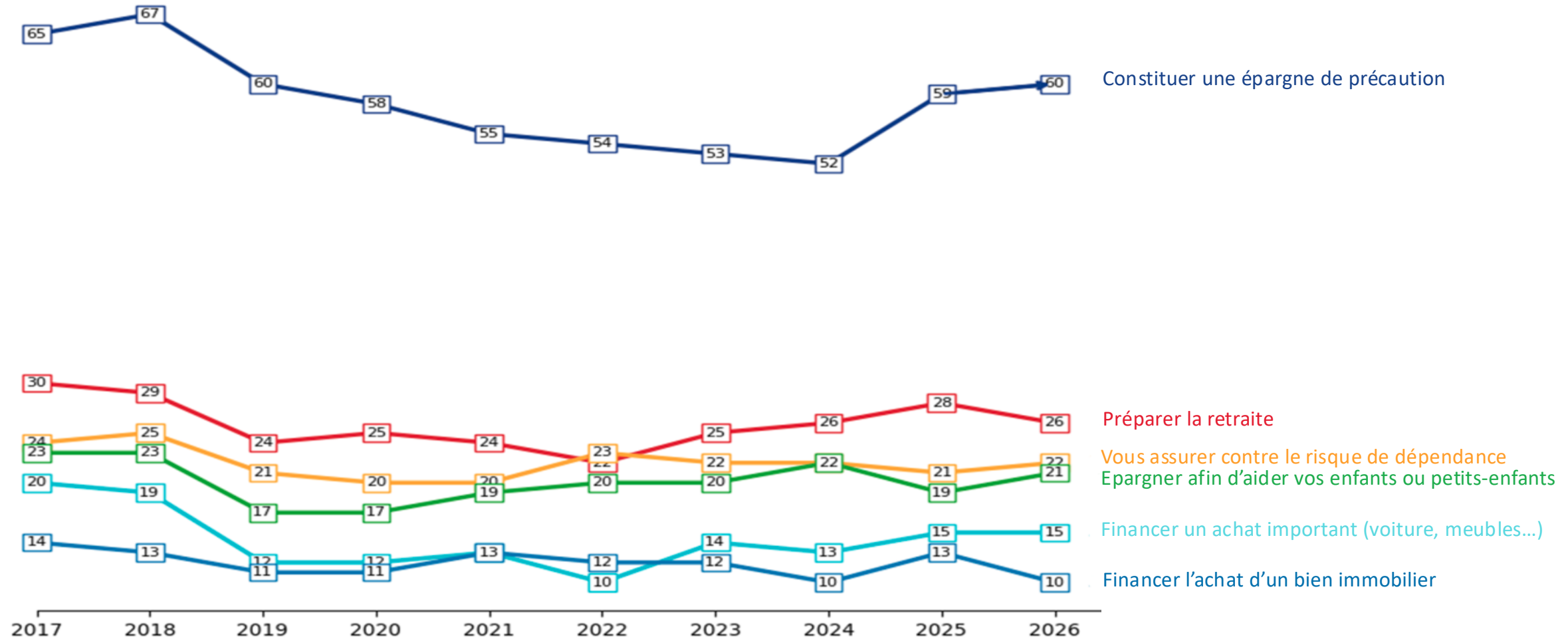


Par rapport à ses voisins, la France se distingue par le poids prépondérant de l'assurance vie dans le patrimoine financier des ménages

Composition moyenne du patrimoine financier des ménages (en % du patrimoine financier des ménages)



Parmi les raisons pour souscrire un produit d'épargne : se prémunir contre l'imprévu reste la priorité



NB : total supérieur à 100 car 2 réponses possibles par personne interrogée

Une maîtrise encore limitée des fondamentaux de l'épargne et des placements : ceux qui se considèrent connaisseurs sont majoritairement de jeunes hommes habitant en région parisienne

Réponses à 3 questions portant sur l'effet de l'inflation, les bénéfices de la diversification, les taux d'intérêt

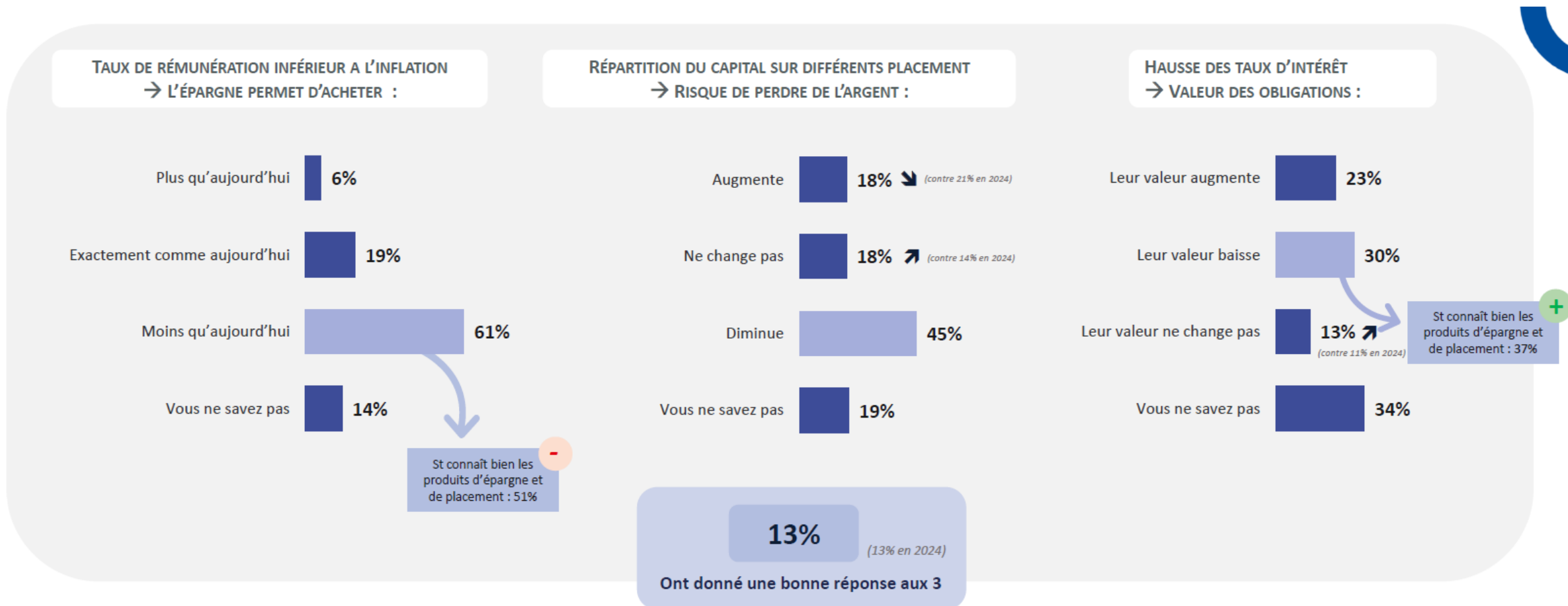
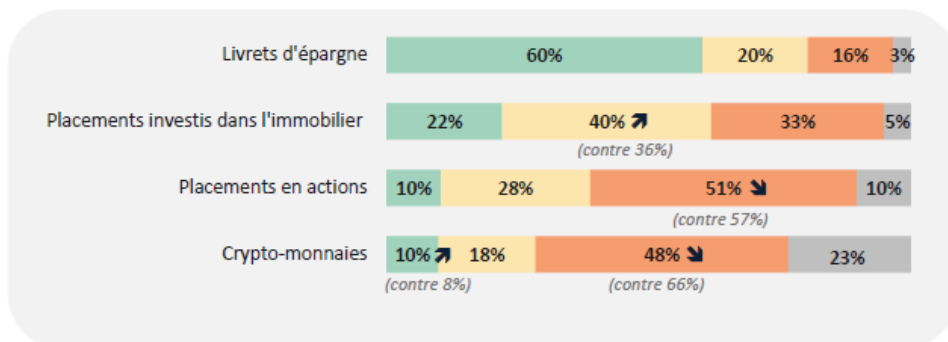


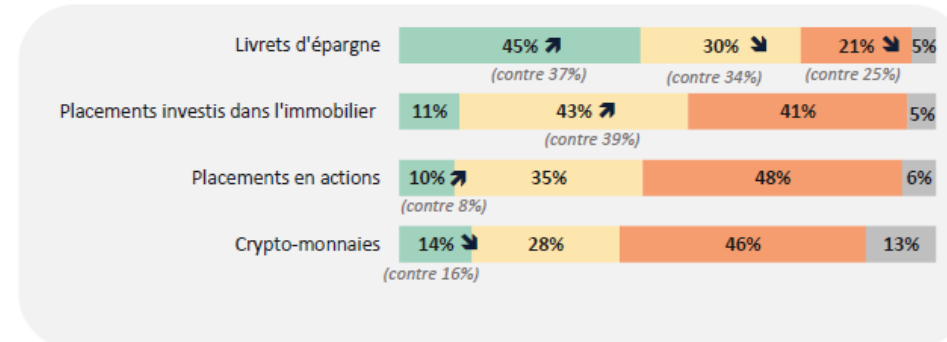
Image des produits d'épargne : les placements investis dans l'immobilier apparaissent comme les plus adaptés à un objectif long terme

Le livret d'épargne est perçu comme le placement le moins risqué. A l'inverse, le risque des crypto-actifs et des placements en actions est jugé important mais leur potentiel de rendement est perçu comme élevé par près de la moitié des épargnants.

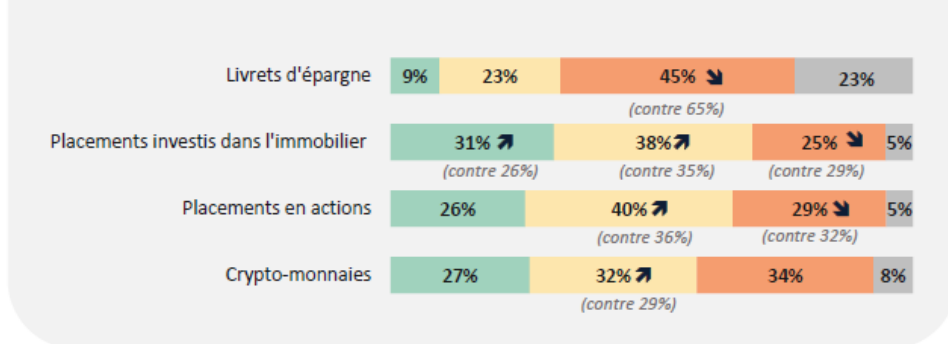
LE NIVEAU DE RISQUE



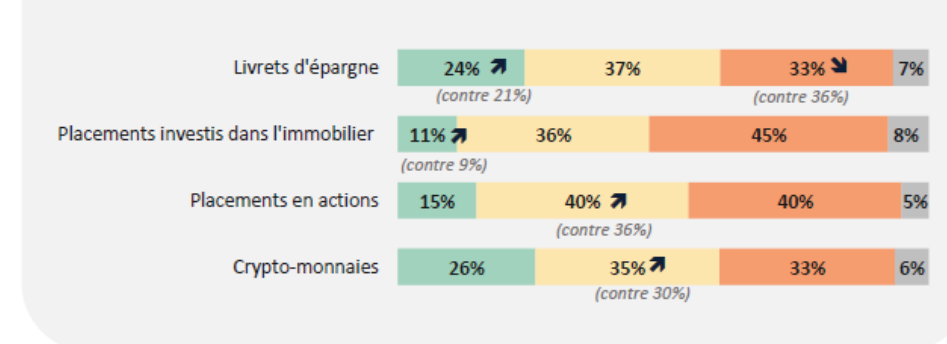
LA PERFORMANCE ATTENDUE



LA DISPONIBILITÉ DE L'ARGENT PLACÉ



L'ADAPTATION À UN OBJECTIF DE LONG TERME

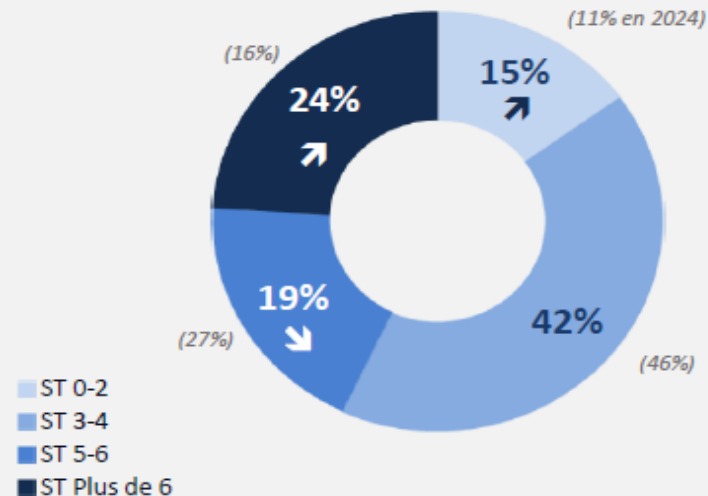


■ Faible (notes 0 à 3)
 ■ Moyen (notes 4 à 6)
 ■ Important (notes 7 à 10)
 ■ Ne sait pas

Les épargnants estiment que le taux de rémunération d'un placement sans risque est satisfaisant à partir de 3,4%, de 6,3% pour un placement à risque



RÉMUNÉRATION SATISFAISANTE ATTENDUE POUR UN PLACEMENT SANS RISQUE

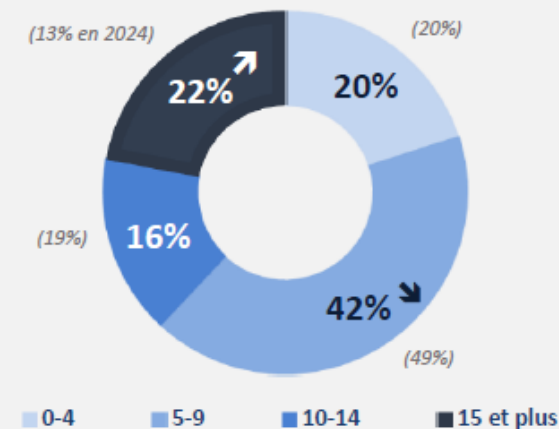


Note de lecture :

Pour un placement sans risque, 15% des épargnants attendent un taux de rendement entre 0 et 2%, 42% entre 3 et 4%, 19% entre 5 et 6 et 24% pour plus de 6%

38% ne se prononcent pas
(contre 44% en 2024) ↓

RÉMUNÉRATION SATISFAISANTE ATTENDUE POUR UNE ÉPARGNE INVESTIE SUR LES MARCHÉS FINANCIERS



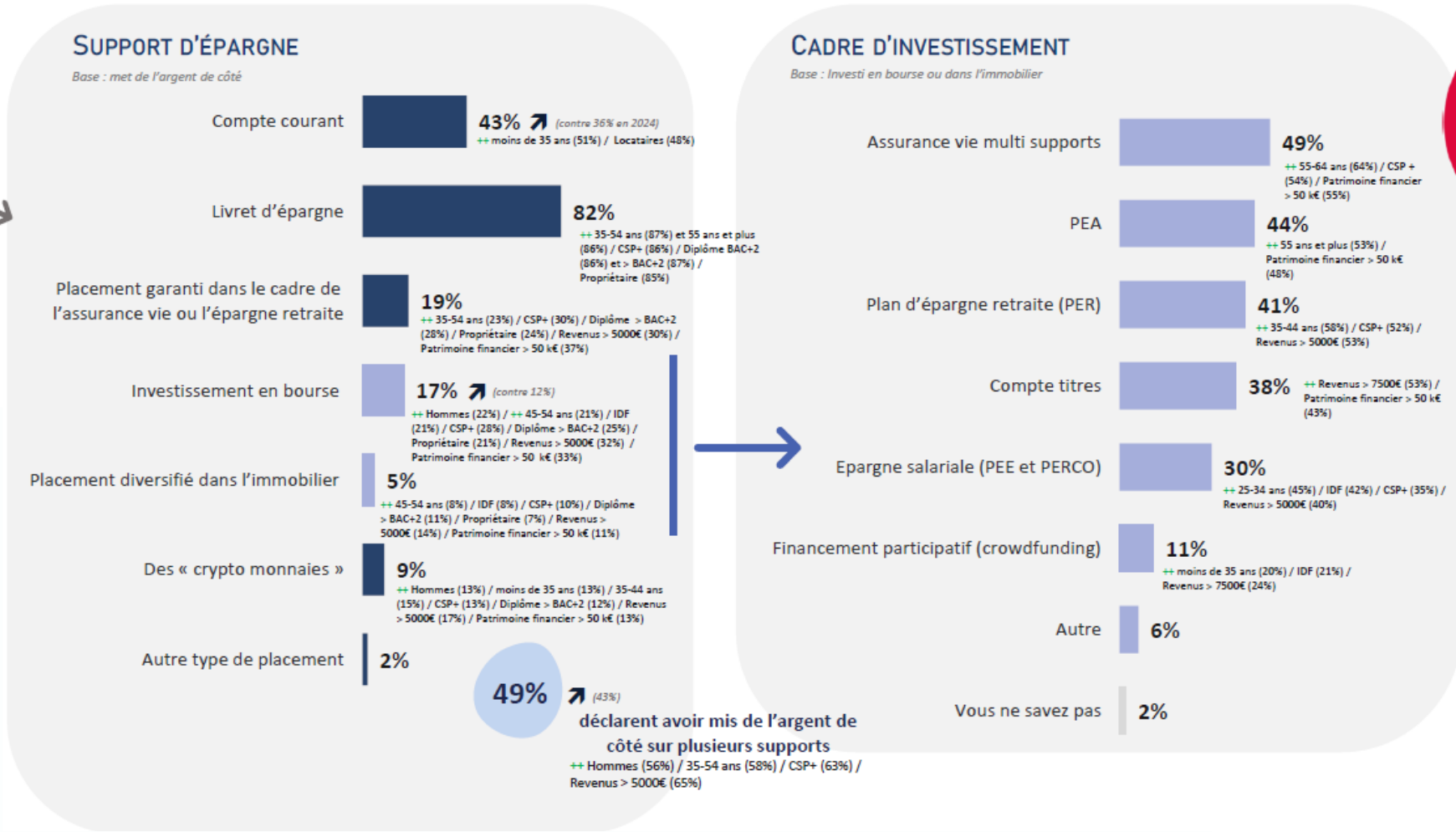
Note de lecture :

Pour un placement risqué sur les marchés financiers, 20% des épargnants attendent un taux de rendement entre 0 et 4%, 42% entre 5 et 9%, 16% entre 10 et 14%, 22% entre 15% et plus

48% ne se prononcent pas
(versus 58% en 2024) ↓

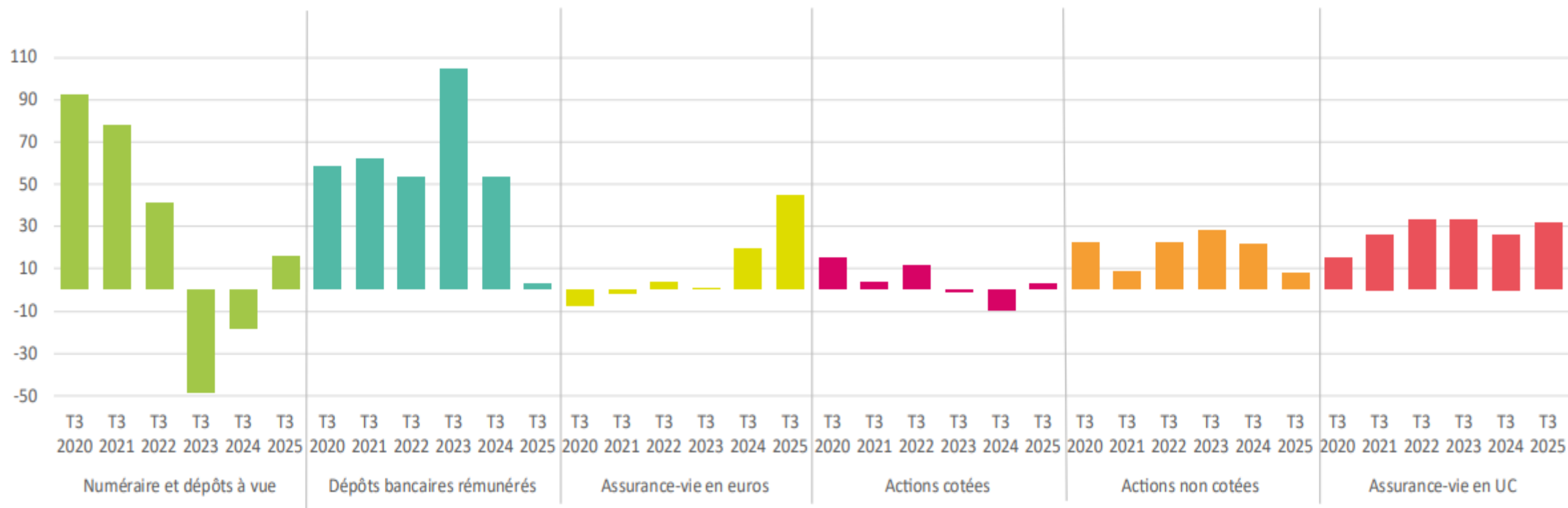
Les supports privilégiés par les épargnants : le livret d'épargne reste dominant et les choix sont diversifiés

Rappel :
 (contre 78% en 2024)
75% ↓
 Ont mis de l'argent de côté au cours des 12 derniers mois



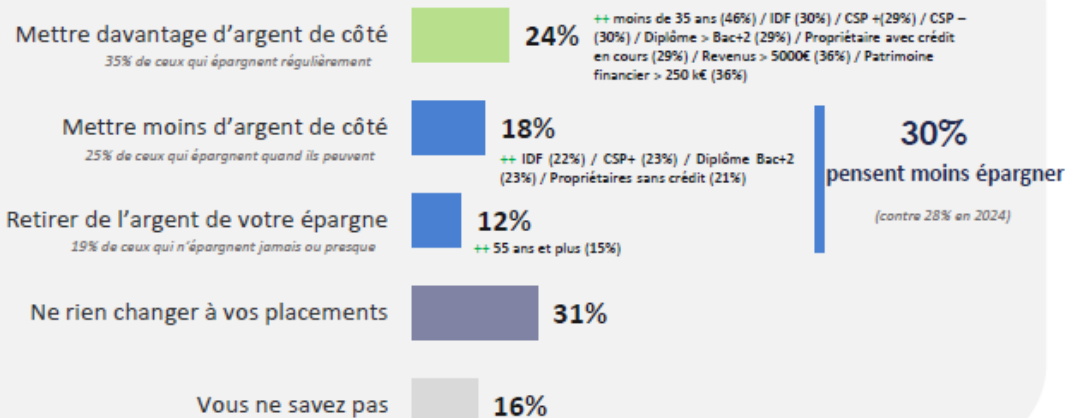
Où va l'épargne des ménages : entre 2013 et 2025 le flux d'épargne trimestriel (hors Covid) est de 60 milliards d'euros en moyenne et sert principalement à financer l'achat des logements et à faire des placements financiers

Evolution des flux vers les principaux placements financiers (montants cumulés sur 4 trimestres glissants (en milliards d'euros))

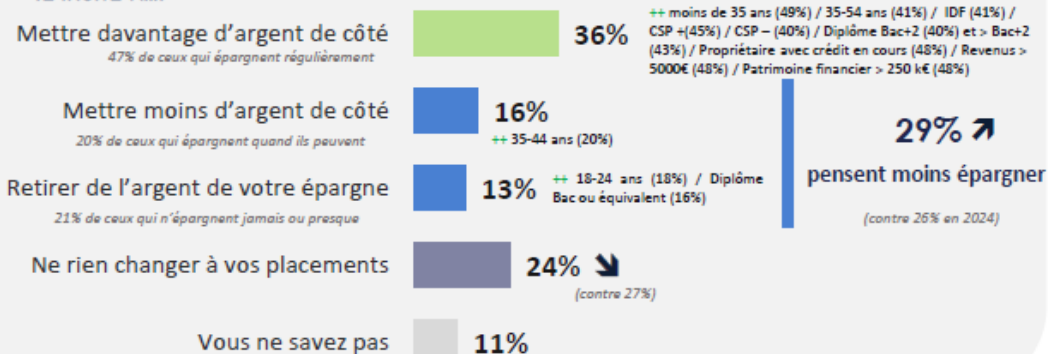


Quelles sont les intentions d'épargne en 2026 ?

INFLUENCE DU CONTEXTE D'INFLATION SUR LES COMPORTEMENTS D'ÉPARGNE IL INCITE À...



INFLUENCE DU CONTEXTE ACTUEL GLOBAL (NATIONAL OU MONDIAL) SUR LES COMPORTEMENTS D'ÉPARGNE IL INCITE À...



TYPE DE PLACEMENT ENVISAGÉ - 12 PROCHAINS MOIS

Base : pensent mettre de l'argent de côté



Enquête réalisée en septembre et octobre 2025

Etude IEIF 40 ans de performances comparées

Univers des placements :

Placements monétaires :

- Livret A (source : Banque de France)
- SICAV monétaires (source : Banque de France)
- Assurance vie fonds en euros (source : France Assureurs)

Obligations :

- SICAV obligataires (source : Banque de France)

Actions :

- CAC All Tradable (source : Euronext)
- Actions Green Europe (source : Euronext)

Matières premières :

- Or (source : Banque de France)

Immobilier direct et indirect :

- Logement Paris et Logement France (sources : Clameur - Olap et Notaires INSEE)
- Bureaux France / Commerces France / Hôtellerie France / Industriel France (source : MSCI)
- SCPI (source : IEIF)
- OPCI Grand Public (source : IEIF) : *avant 2008, simulation d'un portefeuille composite immobilier, actions, produits de taux*
- Foncières cotées (source : IEIF)
- Fonds forestiers (source : IEIF / ASSFOR)

Une succession de chocs et de crises depuis 2020

2020 - Covid-19

- Choc sanitaire mondial
- Arrêt de l'activité
- Politiques monétaires et budgétaires exceptionnelles

2022 - Ukraine

- Choc géopolitique
- Crise énergétique européenne
- Hausse de la volatilité

2024 - Dissolution Assemblée nationale

- Incertitude politique
- Hausse des taux OAT
- Attentisme des investisseurs

2026 - Proche-Orient

- Hausse gaz / pétrole
- Risque de stagflation
- Pression sur les taux

Auparavant...

- Années 80 : Choc Volcker sur les taux d'intérêt
- Années 90 : Bulle et crise immobilière
- Années 2000 : Bulle et crise Internet sur les actions
- 2008 : Crise des *subprimes* et rigidité de la construction de l'euro

2021-2022 - Inflation

- Déséquilibre offre / demande
- Hausse des coûts énergie / construction
- Pression sur les rendements

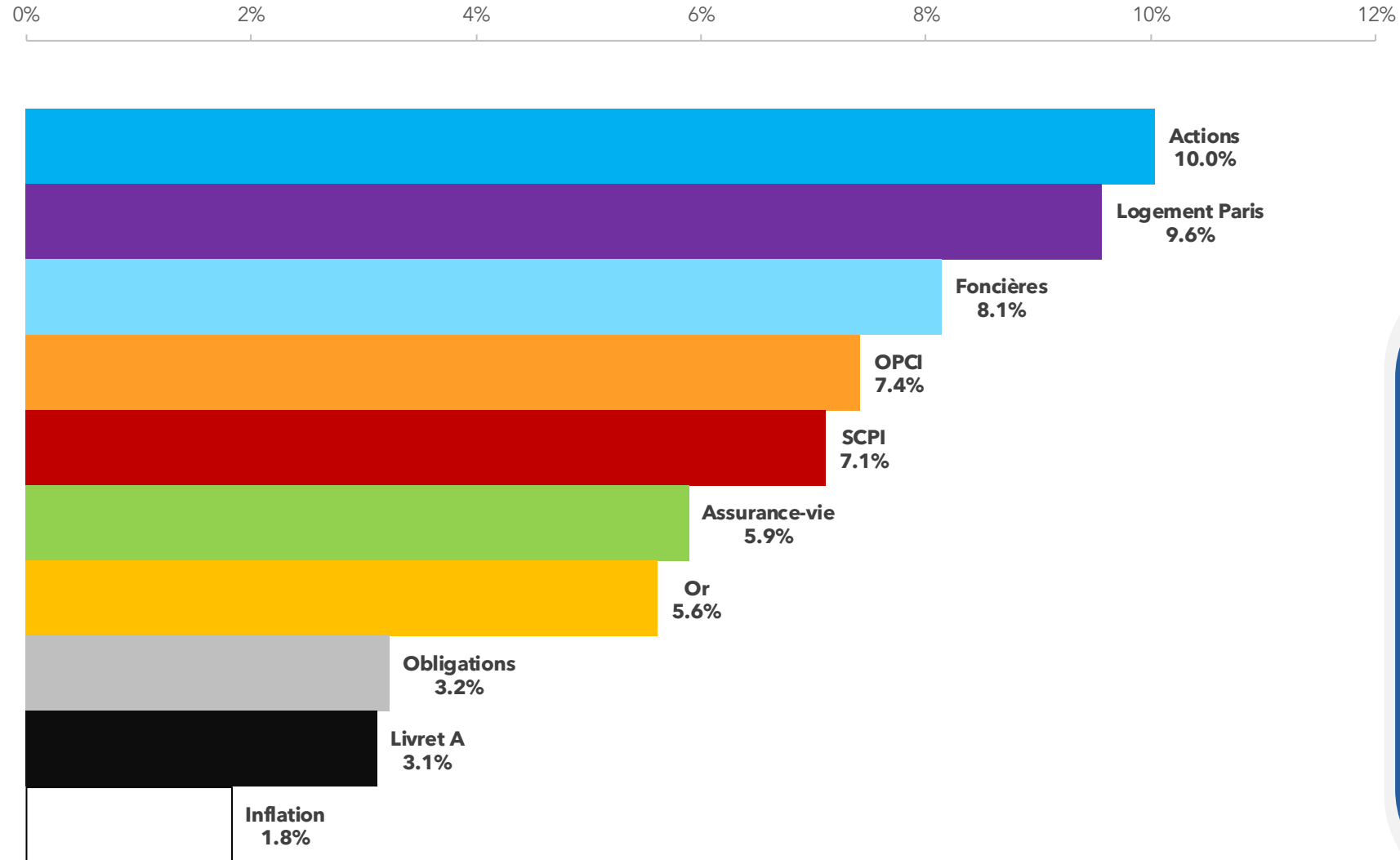
2022-2024 - Hausse des taux

- Fin de « l'argent gratuit »
- *Repricing* des actifs immobiliers
- Pression sur les rendements réels

2025 - Trump II

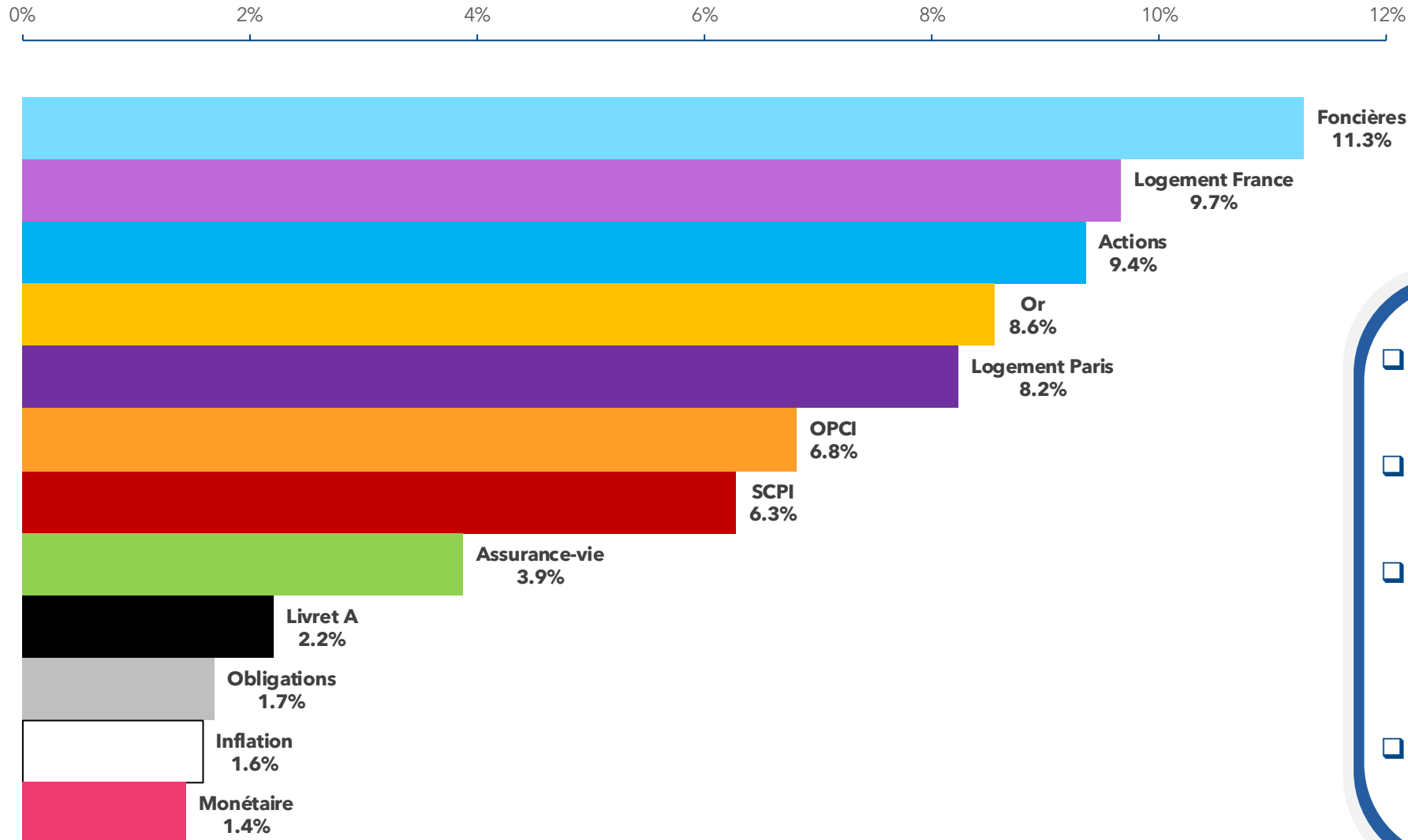
- Hausse des tarifs douaniers
- Fragmentation géopolitique
- Volatilité des marchés

TRI sur 40 ans : 31/12/1985 – 31/12/2025



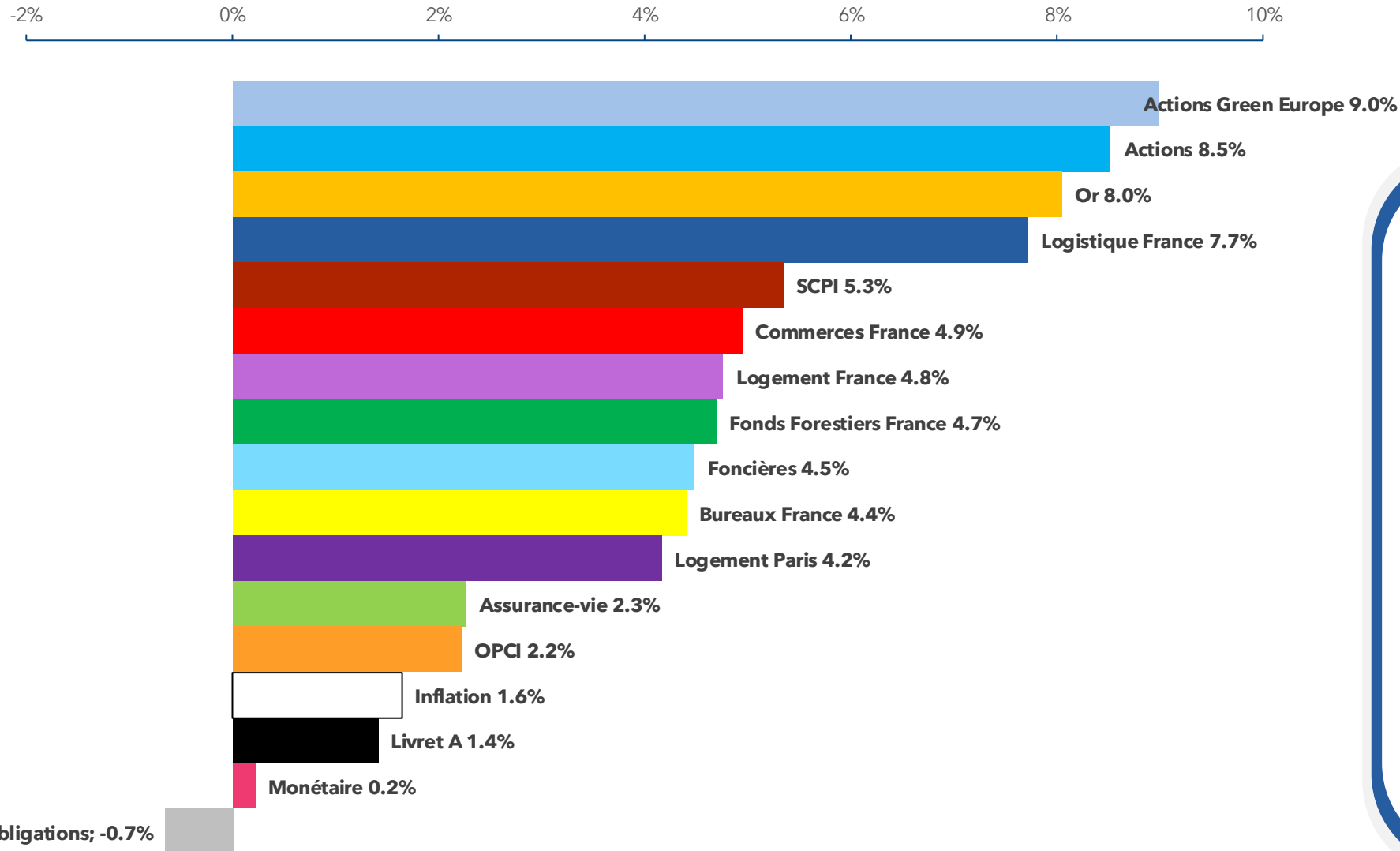
- ❑ Les actions sont le placement le plus performant sur très longue période
- ❑ Le TRI du Logement à Paris est de près de 10% sur 40 ans, très proche de celui des actions
- ❑ Les performances de l'immobilier sont comprises entre 7% et 10 % sur 40 ans
- ❑ Tous les placements dépassent l'inflation sur 40 ans

TRI sur 30 ans : 31/12/1995 – 31/12/2025



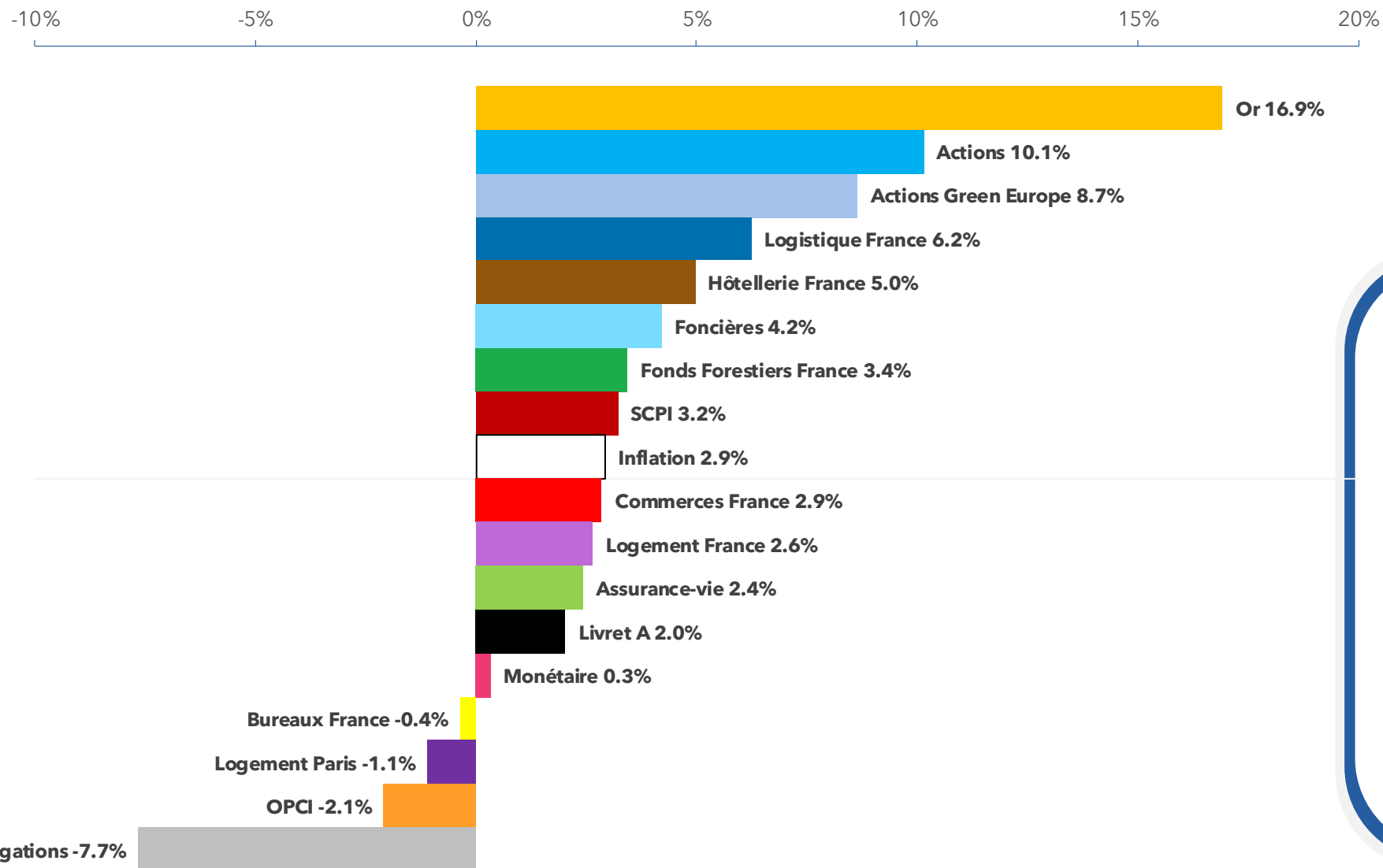
- ❑ Sur 30 ans, les foncières cotées sont le placement le plus performant
- ❑ Le TRI du Logement en France est proche de 10 %
- ❑ Avec des TRI 30 ans compris entre 6% et 7%, l'immobilier non coté est distancé par rapport aux autres placements immobiliers
- ❑ Tous les placements dépassent encore l'inflation

TRI sur 15 ans : 31/12/2010 – 31/12/2025



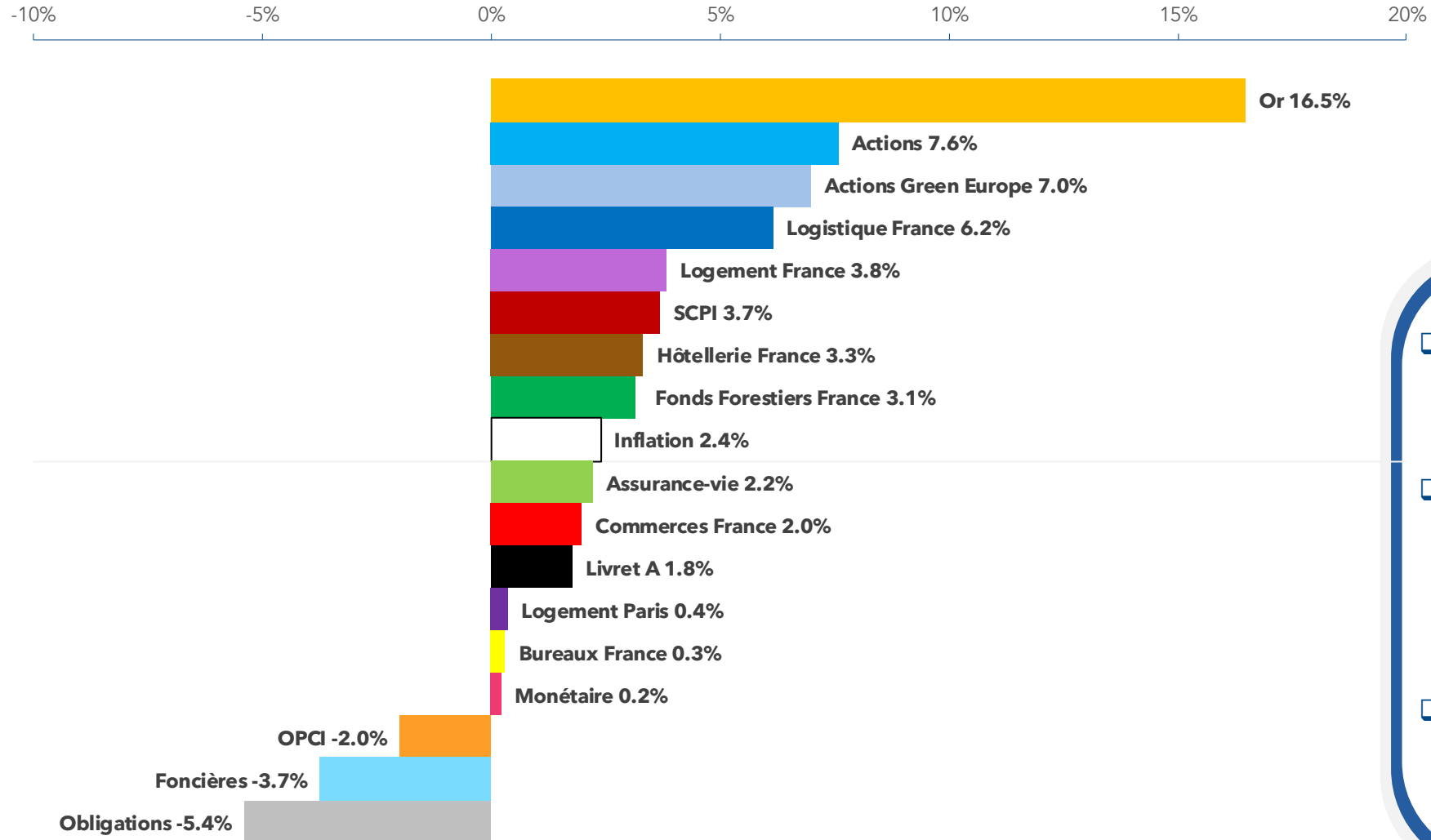
- Les actions et l'or sont les placements les plus performants (TRI 15 ans supérieurs à 8%)
- L'industriel est la classe d'actifs immobiliers dont le TRI 15 ans est le plus élevé
- Les autres segments immobiliers convergent vers des niveaux de performance homogènes
- L'assurance-vie, le livret A et les supports monétaires restent derrière l'immobilier et les placements obligataires ont un TRI négatif

TRI sur 5 ans : 31/12/2020 – 31/12/2025



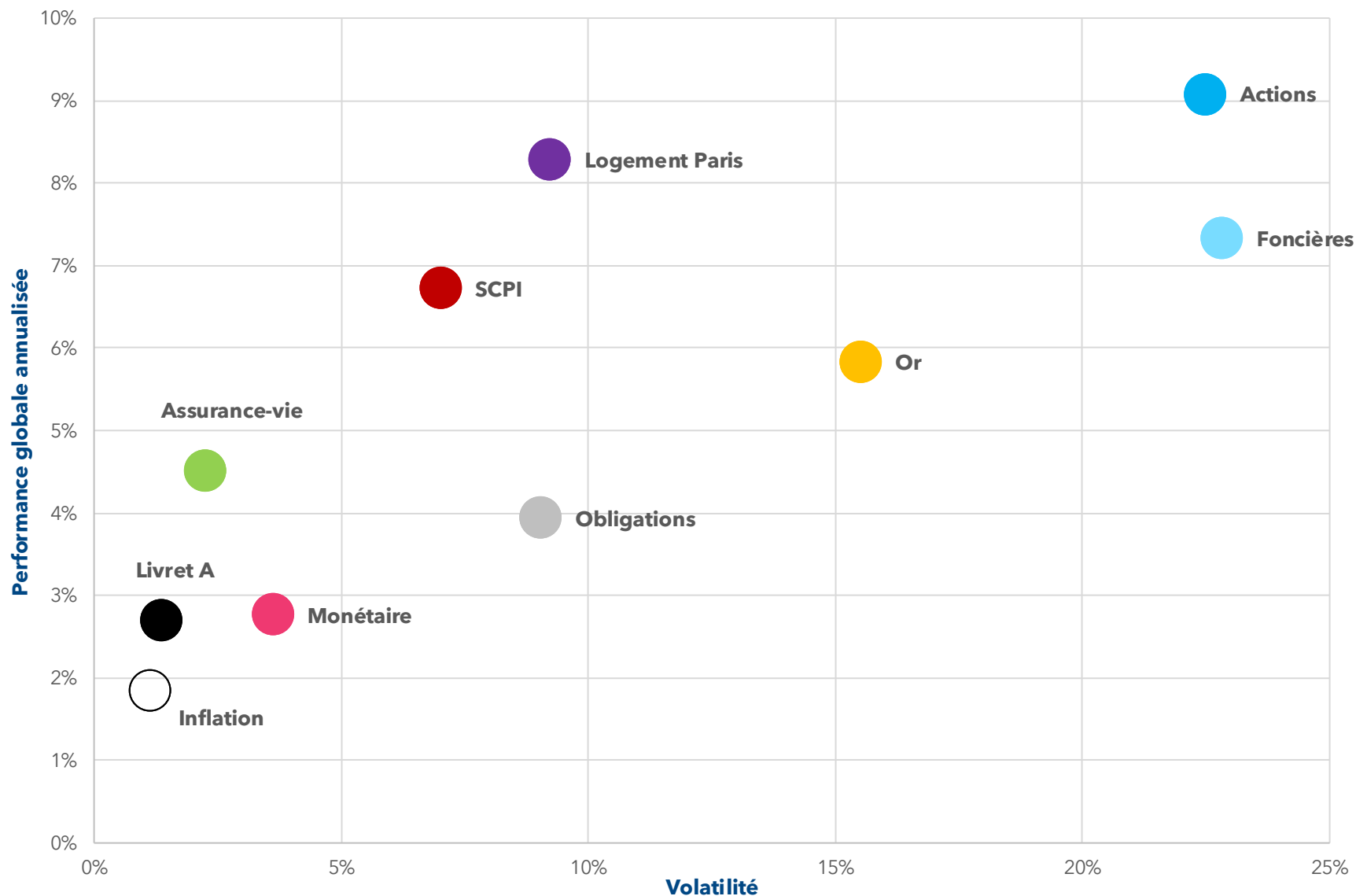
- ❑ Sur courte période, l'or est le placement dont le TRI est le plus élevé, distançant les autres placements de plus de 5 points
- ❑ Les actions délivrent des performances robustes sur 5 ans
- ❑ La fragmentation des marchés immobiliers se lie dans les écarts de performance : industriel en tête, foncières et SCPI plus en retrait, Bureaux, OPCI et Logement à Paris avec des TRI négatifs

Impact Covid - TRI sur 6 ans : 31/12/2019 – 31/12/2025



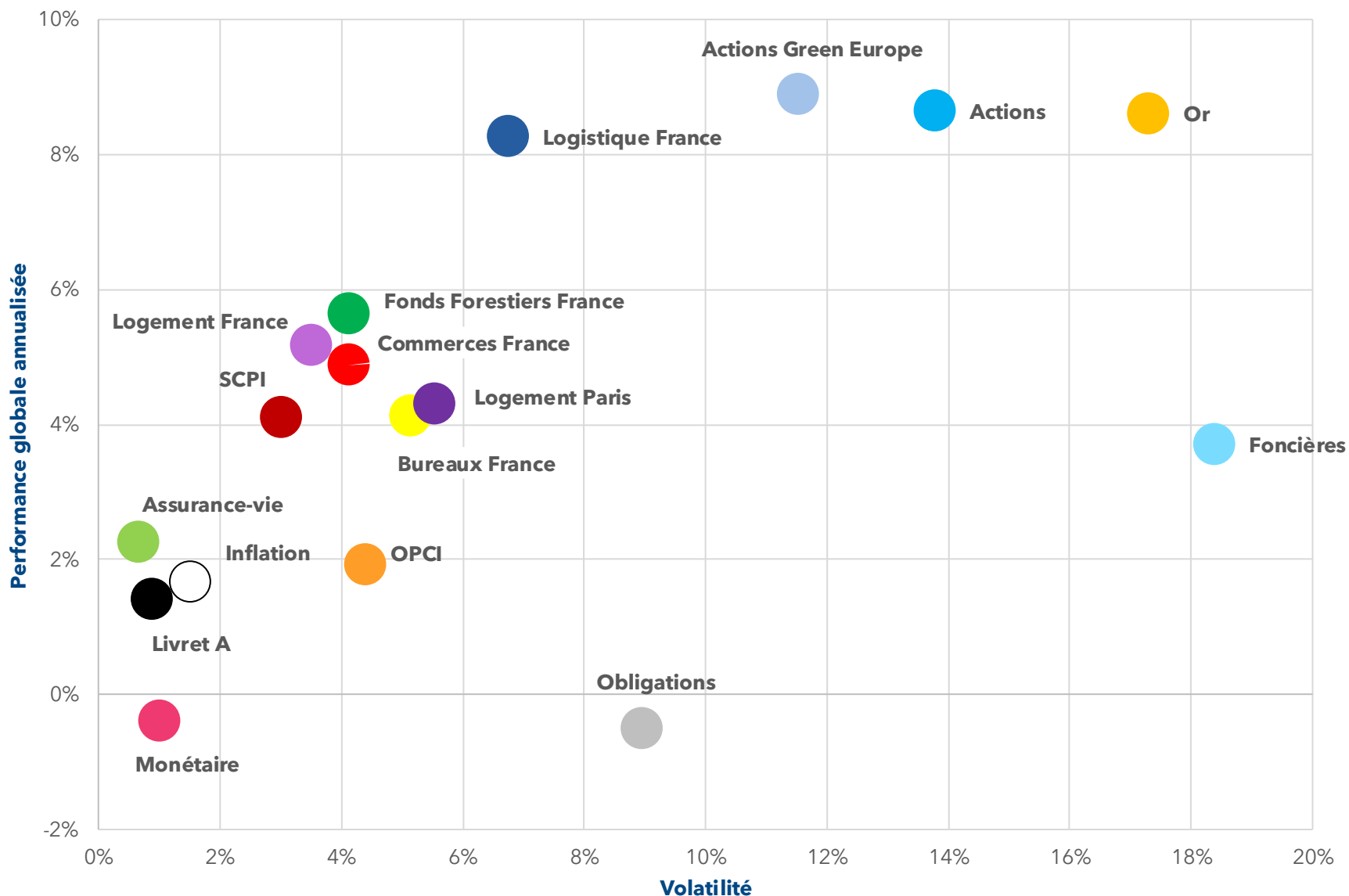
- Sur 6 ans, on remarque que le choc Covid est marqué pour les actifs cotés, en particulier les foncières
- Par rapport à la période précédente (5 ans), l'industriel, les SCPI, le Logement et les fonds forestiers sont les placements immobiliers dont les performances reculent le moins
- L'or, valeur refuge présente le TRI le plus élevé, le seul à 2 chiffres

Couple rentabilité-risque sur 40 ans : 31/12/1985 – 31/12/2025



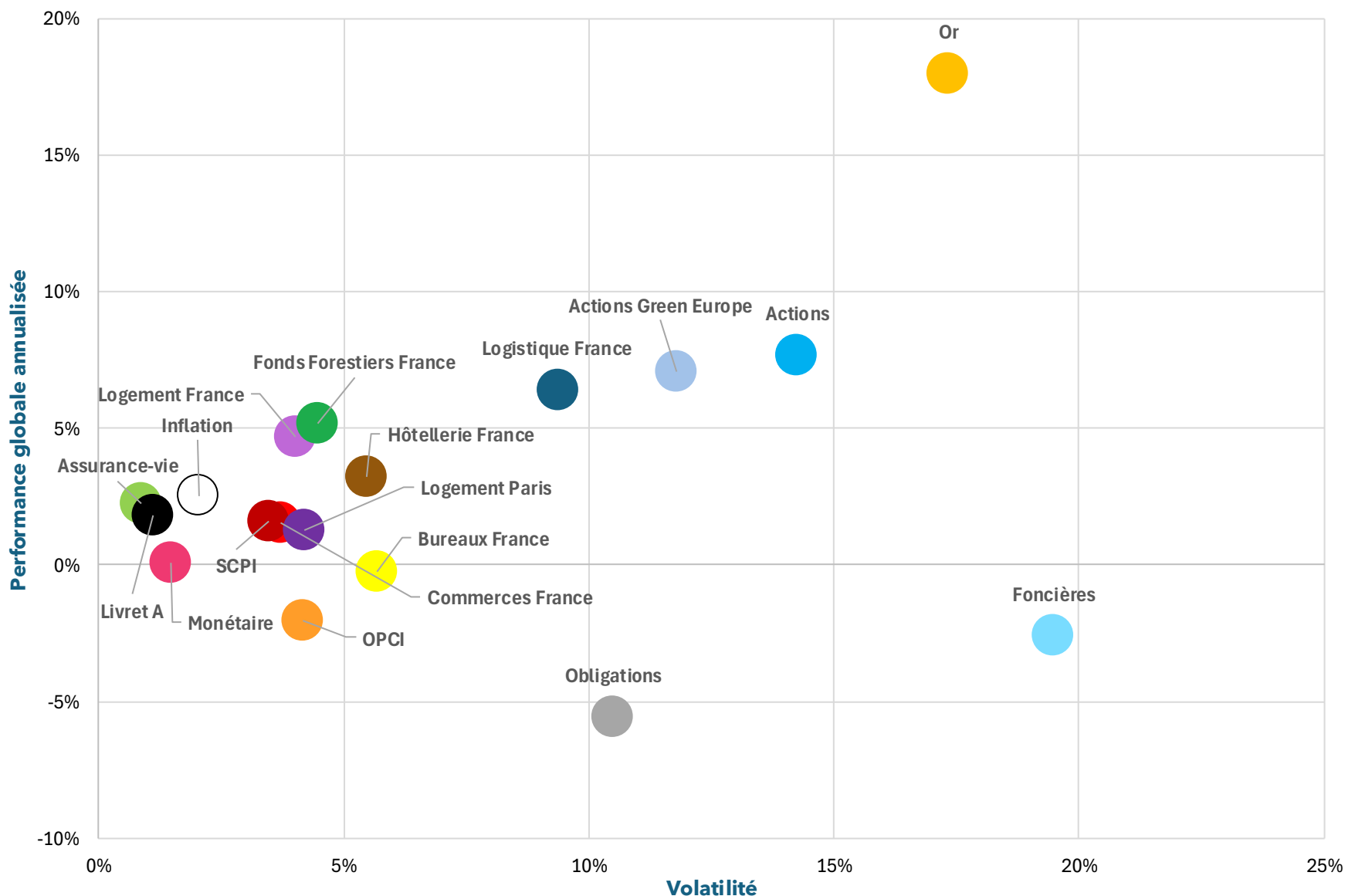
- ❑ Sur très longue période, les placements en bourse sont les plus performants, mais également les plus volatils
- ❑ L'immobilier présente sur 40 ans des performances comprises entre 6,5 et 8,5%
- ❑ Le Logement à Paris se distingue par un couple rendement-risque particulièrement attractif
- ❑ Les produits de taux et l'épargne réglementée présentent un profil défensif

Couple rentabilité-risque sur 15 ans : 31/12/2010 – 31/12/2025



- ❑ L'or et les placements actions sont les plus performants mais avec une volatilité significativement plus élevée
- ❑ L'immobilier industriel présente un couple rendement-risque attractif, notamment vis-à-vis des placements obligataires
- ❑ L'immobilier direct présente des performances homogènes et des volatilités modérées
- ❑ Sur la période, les foncières présentent la volatilité la plus élevée de tous les placements

Couple rentabilité-risque sur 6 ans : 31/12/2019 – 31/12/2025



- ❑ En termes de performances, l'immobilier est à mi-parcours entre les placements obligataires et les placements actions
- ❑ Le couple rendement-risque distingue l'immobilier industriel par rapport aux autres placements immobiliers non cotés
- ❑ Les bureaux présentent une volatilité plus élevée que celles des commerces
- ❑ Sur la période, les foncières présentent toujours la volatilité la plus élevée de tous les placements

Pour aller plus loin...

Depuis votre espace adhérent...

<https://www.ieif.fr/adherents>



Accès au portail d'applications de visualisation des données...

https://ieif-v3.toucantoco.com/quarante_ans/

40 ANS de performances comparées

App Store

Search Story

Home

40 ANS DE PERFORMANCES COMPARÉES

Performance de placement sur longue période

Performance de placement sur longue période

Performance de placement sur longue période - ...

Performance de placement sur longue période - risque...

Performance de placement sur longue période - les actifs...

40 ans de performances comparées 19

40 ans de performances : quels enseignements retenir des précédentes périodes de crise ?

ÉTUDE 40 ANS DE PERFORMANCES COMPARÉES (ÉDITION 2025)

CLIQUEZ POUR TÉLÉCHARGER

Comparaison TRI 10 ans

TRI 10 ANS		
1. Foncières	-0.06	
2. OPCV	0.72	
3. SCPI	4.31	

TRI 10 ANS		
1. Commerces France	3.69	
2. Bureaux France	3.77	
3. Logement France	5.05	

TRI 10 ANS		
Actions	8.37	
SICAV Monétaires	0.07	
SICAV Obligataires	-2.98	

Evolution TRI 10 ans

SCPI TRI 10 ANS	OPCV TRI 10 ANS	FONCIÈRES TRI 10 ANS
4.74	0.72	-0.45
2015-2025	2014-2024	2015-2025

IEIF Analytics

TABLEAUX DE BORD PERSONNALISÉS

pour adapter les différents indicateurs à vos paramètres et visualiser les données immobilières

POUR LES ADHÉRENTS IEIF

40 ans de performances comparées

Bureaux

Commerce

Logement

-SCPI
-OPCV
-Annuaire OPCV*
-Annuaire SCPI*

*ces applications sont accessibles aux non-adhérents après achat, sur le site ieif.fr, onglet boutique

40 ANS DE PERFORMANCES COMPARÉES :

Quelles perspectives pour
l'allocation immobilière dans un
environnement plus concurrentiel ?

Pierre Schoeffler

IEIF



Trois sujets sur l'investissement financier des particuliers

- **La problématique des biais cognitifs en finance**
- **Le déficit d'épargne-retraite en Europe**
- **L'épargne financière des ménages en France entre effet Pigou et effet Ricardo**

La problématique des biais cognitifs en finance

- Depuis les travaux de Daniel Kahneman (*Judgement under Uncertainty : Heuristics and Biases, 1974, Prospect Theory : An Analysis of Decision Under Risk, 1979*), on sait que **l'hypothèse d'efficience des marchés est mise à mal par la présence de multiples biais cognitifs** chez les investisseurs.
- **Ces biais sont des déviations systématiques du raisonnement rationnel** liées à l'inclination pour des décisions rapides, à la capacité de calcul limitée du cerveau humain et à la limitation de l'information disponible.
- Ces biais ne sont pas forcément stupides et peuvent être modélisés car ils ne correspondent pas à une pensée irrationnelle par hasard mais à une **pensée prévisiblement irrationnelle**.
- Ces biais sont bien connus des investisseurs institutionnels qui les prennent en compte dans l'analyse du marché, **ils sont moins explicitement exprimés chez les investisseurs particuliers**.

La problématique des biais cognitifs en finance

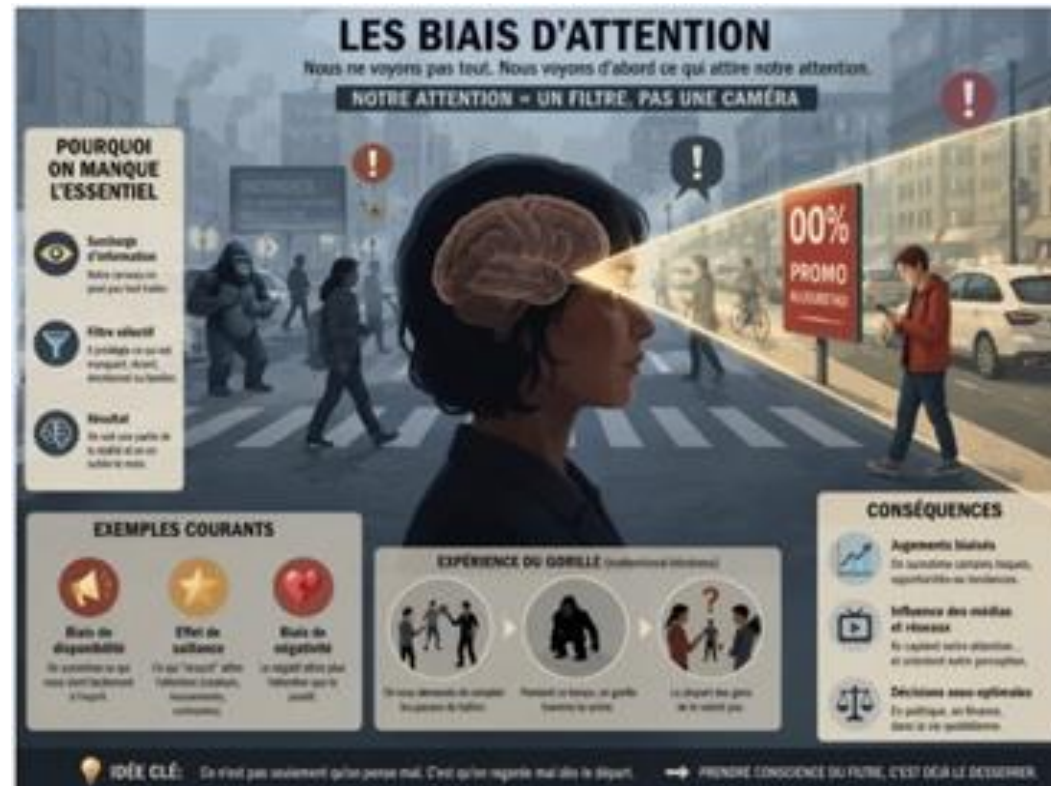
- **Biais d'attention**

Biais de disponibilité : surestimation de ce qui vient facilement à l'esprit (dit aussi biais de négligence de la taille de l'échantillon)

Biais de saillance : ce qui « ressort » attire l'attention

Biais de négativité : propension à plus considérer le négatif que le positif

Biais d'attention sélective : ne voir que ce que l'on cherche



La problématique des biais cognitifs en finance

➤ Biais de jugement

Biais de disposition : vouloir matérialiser rapidement les gains et repousser la cristallisation des pertes

Biais de l'aversion aux regrets : crainte de rater une partie de la hausse

Biais d'ancrage : conserver une position perdante plutôt que de vendre ou d'augmenter la position

Biais d'action (dit aussi syndrome du gardien de but devant les penaltys) : privilégier l'action plutôt que l'inaction

Biais de l'aversion au risque : choisir, entre plusieurs possibilités d'investissement, l'investissement qui minimise le risque de perte plutôt que celui qui maximise les perspectives de gain

Biais de morsure de serpent : incapacité à réinvestir après s'être brûlé les ailes dans des marchés en baisse

LES BIAIS DE JUGEMENT
Nous pensons être rationnels. Notre cerveau, lui, prend des raccourcis.
RÉSULTAT : DES ERREURS SYSTÉMATIQUES, SANS MÊME NOUS EN RENDRE COMPTE.

POURQUOI CES BIAIS ?

- ÉCONOMISER DE L'ÉNERGIE**
Notre cerveau cherche la solution rapide, pas forcément la meilleure.
- GÉRER L'INCERTITUDE**
Il préfère une réponse imparfaite à aucun repère du tout.
- CONFIRMER NOS CROYANCES**
Nous voyons le monde à travers ce que nous croyons déjà vrai.

CONSEQUENCES

- DÉCISIONS SOUS-OPTIMALES**
En finance, en santé, en politique ou dans la vie quotidienne.
- CONFLITS ET INCOMPRÉHENSIONS**
Nous jugeons vite, sans voir toute la complexité.
- OPPORTUNITÉS MANQUÉES**
Nous ignorons des informations précieuses ou mal interprétons les signaux.

EXEMPLES DE BIAIS COURANTS

- BIAIS DE CONFIRMATION**
On cherche, interprète et retient les informations qui confirment nos idées.
EXEMPLE : Vous lisez surtout les articles qui vont dans votre sens.
- BIAIS D'ANCRAGE**
On s'appuie trop sur la première information reçue.
EXEMPLE : Un prix initial élevé influence votre estimation.
- BIAIS DE DISPONIBILITÉ**
On surestime ce qui nous vient facilement à l'esprit.
EXEMPLE : Après avoir vu un fait divers, vous surestimez le risque.
- BIAIS DE REPRÉSENTATIVITÉ**
On juge la probabilité selon à quel point quelque chose "ressemble" à un modèle.
EXEMPLE : Vous pensez qu'une personne calme est forcément compétente en analyse.
- BIAIS D'EXCÈS DE CONFIANCE**
On surestime nos connaissances et notre capacité à prévoir.
EXEMPLE : Vous sous-estimez le risque d'échec.
- BIAIS DE CADRAGE**
La façon dont une information est présentée change nos choix.
EXEMPLE : Même réalité, décision différente selon les mots utilisés.

COMMENT LIMITER LEUR IMPACT ?

- RALENTIR**
Prendre le temps de réfléchir.
- SE POSER DES QUESTIONS**
Quelles preuves ? Quelles hypothèses ?
- CHERCHER DES POINTS DE VUE DIVERS**
S'entourer de personnes qui ne pensent pas comme vous.
- UTILISER DES RÈGLES ET DES DONNÉES**
S'appuyer sur des faits plutôt que sur l'intuition seule.
- RÉÉVALUER SES DÉCISIONS**
Apprendre de ses erreurs et ajuster.

IDÉE CLÉ
Nos biais ne sont pas des faiblesses, mais des effets normaux de notre cerveau. Les connaître, c'est déjà reprendre le pouvoir sur nos jugements.

La problématique des biais cognitifs en finance

➤ Biais de mémoire

Biais rétrospectif : mécanisme par lequel la réalisation d'un événement augmente l'estimation ex post de sa probabilité d'apparition

Biais de réminiscence : accorder plus d'importance aux informations les plus récentes qu'aux informations plus anciennes, même si ces dernières sont plus pertinentes ou représentatives.

LES BIAIS DE MÉMOIRE

Notre mémoire n'est pas un enregistreur fiable, c'est un éditeur.
Elle reconstruit, complète, et parfois déforme le passé sans que nous nous en rendions compte.

RÉSULTAT : NOUS NOUS RAPPELONS SOUVENT EN ÉTANT PERSUADÉS D'AVOIR RAISON.

POURQUOI CES BIAIS ?

- RECONSTRUCTION**
La mémoire reconstruit les souvenirs à partir d'indices imparfaits.
- ADAPTATION**
Nous modifions nos souvenirs pour eux donner du sens et nous sentir cohérents.
- SURVIE**
Oublier ou simplifier certains détails peut nous protéger émotionnellement.

CONSÉQUENCES

- CONFIANCE EXAGÉRÉE**
Nous sommes convaincus de souvenirs qui peuvent être inexacts.
- CONFLITS**
Deux personnes peuvent se souvenir différemment du même événement.
- DÉCISIONS BIAISÉES**
Nos souvenirs influencent nos choix présents, parfois à notre désavantage.

EXEMPLES DE BIAIS COURANTS DE MÉMOIRE

<h5>BIAS D'OUBLI</h5> <p>Nous oublions plus facilement ce qui est banal ou désagréable, et gardons le reste.</p> <p>EXEMPLE : Vous oubliez un échec mais vous souvenez surtout de vos réussites.</p>	<h5>BIAS DE RÉMINISCENCE</h5> <p>Nous nous souvenons mieux des événements anciens que récents.</p> <p>EXEMPLE : Les souvenirs du lycée semblent plus nets que ceux de la semaine dernière.</p>	<h5>BIAS DE CONSISTANCE</h5> <p>Nous modifions nos souvenirs pour qu'ils correspondent à nos croyances actuelles.</p> <p>EXEMPLE : Vous vous souvenez d'un choix passé comme étant plus logique que sur le moment.</p>	<h5>BIAS D'ÉMOTION</h5> <p>Les événements émotionnels sont mémorisés différemment, souvent amplifiés.</p> <p>EXEMPLE : Un moment stressant vous semble plus long ou plus intense que les autres.</p>	<h5>BIAS D'ATTRIBUTION</h5> <p>Nous attribuons nos échecs à des facteurs externes, nos succès à nos qualités personnelles.</p> <p>EXEMPLE : "Vous réussissez" "grâce à moi" "Vous échouez" "à cause des circonstances".</p>	<h5>BIAS DE SOURCE</h5> <p>Nous souillons souvent d'où vient une information ou qui nous l'a racontée.</p> <p>EXEMPLE : Vous croyez qu'une info vient d'un article, alors que c'était une conversation.</p>	<h5>EFFET DE VIVIDITÉ</h5> <p>Les souvenirs vifs, dramatiques ou très visuels semblent plus fiables et fréquents.</p> <p>EXEMPLE : Vous surestimez la fréquence des accidents car vous vous souvenez d'un en particulier.</p>
---	---	---	---	--	--	--

COMMENT LIMITER LEUR IMPACT ?

- ÊTRE CURIEUX**
Se demander : "Et si je me trompais sur ce souvenir ?"
- PRENDRE DES NOTES**
Écrire les événements importants pour garder une trace fidèle.
- CROISER LES POINTS DE VUE**
Comparer ses souvenirs avec ceux des autres.
- ATTENDRE AVANT DE JUGER**
Laisser du temps avant de tirer des conclusions.
- ACCEPTER L'IMPERFECTION**
Avoir une bonne mémoire, ce n'est pas se souvenir de tout, mais de manière utile.

IDÉE CLÉ

Nos souvenirs sont des histoires que notre cerveau réécrit. Les connaître, c'est retrouver l'humilité... et mieux décider au présent.

La problématique des biais cognitifs en finance

➤ Biais sociaux

Biais de confirmation : tendance à privilégier les informations qui confortent les préjugés, les idées reçues, les convictions.

Biais de conformisme : prendre une décision d'investissement en faisant confiance au cercle proche plutôt qu'aux professionnels.

Biais d'autorité : suivre un avis parce qu'il émane d'un expert

Biais de familiarité : investir dans un secteur connu plutôt qu'en fonction des perspectives de rentabilité

LES BIAIS SOCIAUX

Notre jugement est influencé par les autres, souvent sans qu'on s'en rende compte.

RÉSULTAT : NOUS ADAPTONS NOS PENSÉES, NOS ÉMOTIONS ET NOS ACTIONS AU GROUPE.

POURQUOI CES BIAIS ?

- APPARTENANCE**
Nous avons besoin de faire partie d'un groupe pour survivre.
- HARMONIE**
Nous évitons les conflits et cherchons l'acceptation.
- RACCOURCIS**
Nous utilisons des informations sociales pour juger plus vite.

S'ils le pensent, c'est que ça doit être juste.

Je ne veux pas être la seule à avoir tort.

Je ferai comme eux, c'est plus sûr.

CONSÉQUENCES

- CONFORMISME EXCESSIF**
On adapte des opinions ou des comportements qui ne nous correspondent pas vraiment.
- PENSÉE DE GROUPE**
Le groupe cherche l'accord, au détriment de l'esprit critique et des bonnes décisions.
- STÉRÉOTYPES ET PRÉJUGÉS**
Nous jugeons trop vite des personnes ou des groupes.

EXEMPLES DE BIAIS SOCIAUX COURANTS

<h5>CONFORMISME</h5> <p>Nous adoptons les choix ou opinions de la majorité.</p> <p>EXEMPLE : Dire qu'on aime un film que tout le monde aime, même si ce n'est pas le cas.</p>	<h5>EFFET DE PREUVE SOCIALE</h5> <p>Nous faisons confiance aux actions des autres pour guider les nôtres.</p> <p>EXEMPLE : Choisir un restaurant bondé plutôt qu'un autre, sans savoir pourquoi.</p>	<h5>BIAIS D'AFFINITÉ</h5> <p>Nous préférons et faisons confiance aux personnes qui nous ressemblent.</p> <p>EXEMPLE : Accorder plus de crédit à l'opinion de quelqu'un qui partage nos passions.</p>	<h5>BIAIS D'AUTORITÉ</h5> <p>Nous accordons plus de poids aux opinions des personnes perçues comme des autorités.</p> <p>EXEMPLE : Suivre un avis simplement parce qu'il vient d'un expert.</p>	<h5>BIAIS DE RÉCIPROCITÉ</h5> <p>Nous nous sentons obligés de rendre la pareille.</p> <p>EXEMPLE : Dire "oui" à une demande après avoir reçu un service ou un cadeau.</p>	<h5>BIAIS D'APPARTENANCE (IN-GROUP FAVORITISM)</h5> <p>Nous favorisons notre propre groupe, même inconsciemment.</p> <p>EXEMPLE : Soutenir plus facilement son équipe, sa marque ou son pays.</p>	<h5>ANNULATION PLURALISTE (SPIRAL OF SILENCE)</h5> <p>Nous faisons nos opinions si nous pensons être seuls à les avoir.</p> <p>EXEMPLE : Ne pas exprimer une idée impopulaire par peur du jugement.</p>
--	---	---	--	--	--	--

COMMENT LIMITER LEUR IMPACT ?

- CULTIVER L'ESPRIT CRITIQUE**
Remettre en question : « Est-ce vraiment mon opinion, ou celle du groupe ? »
- CHERCHER LA DIVERSITÉ**
S'exposer à des points de vue différents pour élargir sa perspective.
- VALORISER L'INDIVIDU**
Se rappeler que penser autrement est parfois un signe de lucidité, pas d'erreur.
- PRENDRE DU RECUL**
Faire une pause avant de décider sous l'influence du groupe ou de l'émotion.
- EXPRIMER SES IDÉES**
Oser partager son point de vue, même si elle diverge, avec respect.

IDÉE CLÉ

Ces biais ne sont pas des faiblesses, mais des mécanismes humains normaux. Les connaître, c'est reprendre le pouvoir sur nos jugements et nos choix.

La problématique des biais cognitifs

➤ Biais de distorsion de la réalité ou apophénie

L'utilisation de l'IA devrait permettre de réduire les biais cognitifs de comportement mais introduit un nouveau biais cognitif : le biais de **distorsion de la réalité ou apophénie**, c'est le biais inhérent aux *Large Language Models* qui sont entraînés à trouver des liens là où il n'y en a pas nécessairement. La raison en est l'approche connectiviste en réseaux de neurones qui caractérise l'architecture de ces modèles.

LE BIAIS D'APOPHÉNIE

VOIR DES MOTIFS LÀ OÙ IL N'Y EN A PAS

Notre cerveau cherche des connexions. Parfois, il en trouve... même dans le hasard.

RÉSULTAT : NOUS DONNONS DU SENS À DES COÏNCIDENCES ET VOYONS DES LIENS QUI N'EXISTENT PAS.

POURQUOI CE BIAIS ?

- RECHERCHE DE SENS**
Notre cerveau est câblé pour trouver des motifs, même faibles ou inexistants.
- SURVIE ÉVOLUTIVE**
Mieux valait voir un danger inexistant que d'en manquer un réel.
- MÉMOIRE SÉLECTIVE**
Nous retenons les coïncidences "frappantes" et oublions toutes les autres.

Regarde ! Chaque fois que je vois cette pub, il pleut le lendemain ! Il doit y avoir un lien...

MOTIF DÉTECTÉ!
(peut-être...)

CE QUE NOUS VOYONS
UN MOTIF

CE QU'IL Y A VRAIMENT
DU HASARD

100 JOURS OBSERVÉS
• 20 fois la pub
• 20 fois la pluie
• 4 fois les deux ensemble
Rien d'exceptionnel, juste le hasard.

CONSÉQUENCES

- DÉCISIONS IRRATIONNELLES**
Nous basons nos choix sur des liens imaginaires plutôt que sur des preuves.
- CROYANCES INFONDÉES**
Nous croyons à des superstitions, théories du complot ou "signes" qui n'ont aucun fondement.
- MAUVAISE INTERPRÉTATION DES DONNÉES**
Nous tirons des conclusions faussées d'informations brutes ou insuffisantes.

EXEMPLES COURANTS D'APOPHÉNIE

<h4 style="text-align: center;">SUPERSTITIONS</h4> <p>Porter un "porte-bonheur" et attribuer ses succès à l'objet plutôt qu'au hasard ou à ses efforts. EXEMPLE : "Je gagne à chaque fois que je porte cette écharpe."</p>	<h4 style="text-align: center;">THÉORIES DU COMPLIT</h4> <p>Voir des liens secrets entre des événements sans preuves solides. EXEMPLE : Relier des événements sans rapport pour voir un plan caché.</p>	<h4 style="text-align: center;">INVESTISSEMENTS</h4> <p>Voir des motifs dans les variations du marché et prédire l'avenir. EXEMPLE : "Le cours monte toujours après une baisse le mardi."</p>	<h4 style="text-align: center;">SANTÉ</h4> <p>Attribuer une amélioration à un traitement ou complément sans preuve d'efficacité. EXEMPLE : "Depuis que je prends ce complément, je me sens mieux."</p>	<h4 style="text-align: center;">RELATIONS SOCIALES</h4> <p>Croire que le comportement des autres a des significations cachées. EXEMPLE : "Il a mis du temps à répondre, il doit être fâché contre moi."</p>	<h4 style="text-align: center;">DONNÉES QUOTIDIENNES</h4> <p>Voir des tendances dans des données trop courtes ou trop bruyées. EXEMPLE : "Il a plu 3 fois ce mois-ci, donc l'été va être catastrophique."</p>
---	--	--	---	--	--

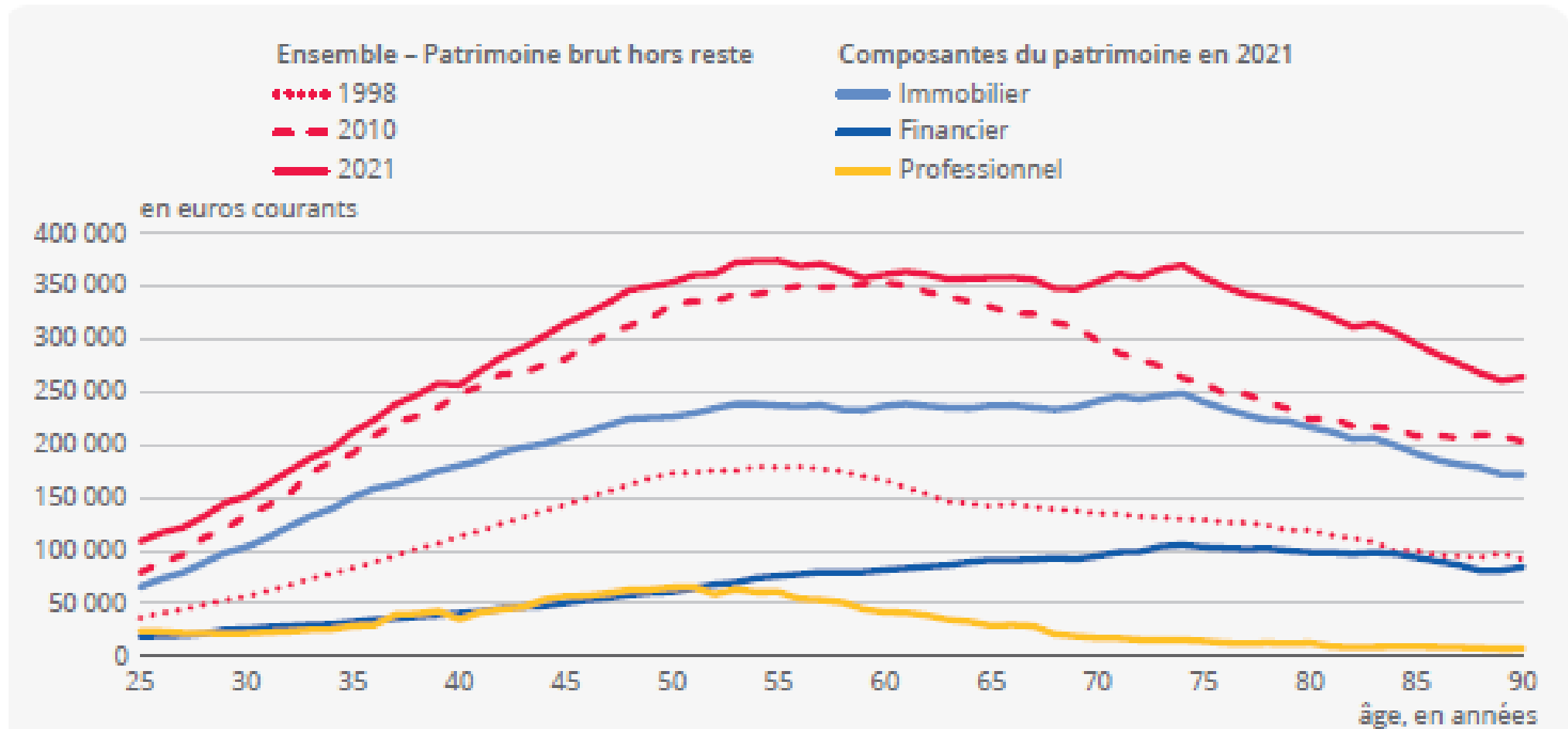
COMMENT LIMITER SON IMPACT ?

<h4 style="text-align: center;">VÉRIFIER LES DONNÉES</h4> <p>Regarder l'ensemble des données, pas seulement les cas qui confirment votre idée.</p>	<h4 style="text-align: center;">CHERCHER DES PREUVES CONTRAIRES</h4> <p>Demander : "Quels sont les exemples qui montrent que je me trompe ?"</p>	<h4 style="text-align: center;">CONSIDÉRER LE HASARD</h4> <p>Se rappeler que des coïncidences surviennent naturellement, surtout quand on cherche des motifs.</p>	<h4 style="text-align: center;">UTILISER DES TESTS STATISTIQUES</h4> <p>Des outils existent pour savoir si un lien est réel ou probablement dû au hasard.</p>	<h4 style="text-align: center;">RESTER HUMBLE</h4> <p>Admettre qu'on peut se tromper et que tout n'a pas besoin d'avoir une explication profonde.</p>	<h4 style="text-align: center;">IDÉE CLÉ</h4> <p>Les motifs réels existent. Mais notre cerveau en invente aussi. L'esprit critique consiste à distinguer les connexions réelles des illusions.</p>
--	--	---	---	---	--

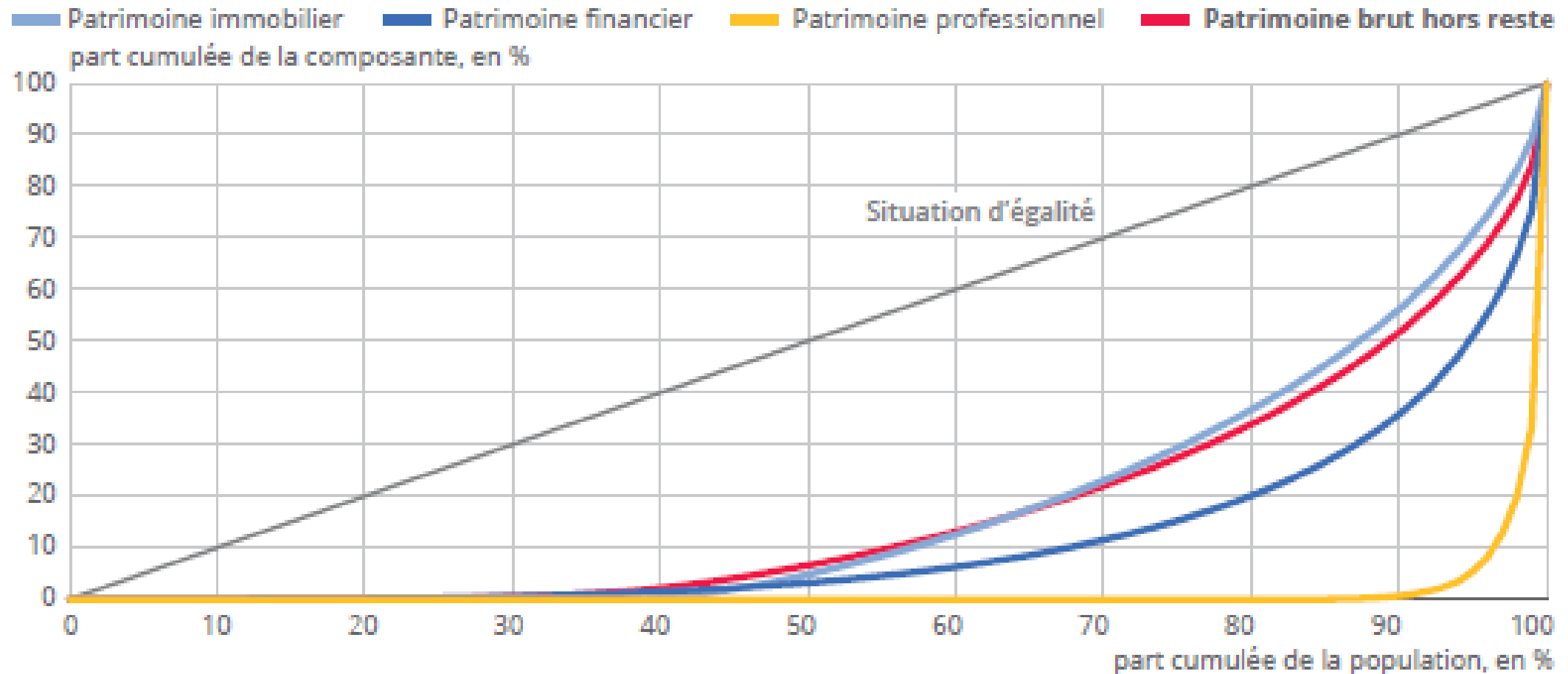
Le déficit d'épargne-retraite en Europe

- **Le déficit d'épargne longue est abyssal en Europe.** L'épargne retraite représentait 28 % du PIB fin 2023 dans l'Union européenne, contre 143 % aux Etats-Unis, soit un déficit de près de 115 % du PIB. Par rapport aux Etats-Unis, il manque 20 000 milliards d'euros d'épargne longue dans l'Union européenne.
- **Les produits d'épargne retraite sont en forte collecte en France ces dernières années.** Les Français savent que le système par répartition ne suffira pas, voire ne tiendra pas, ou au minimum ils le craignent. Ils ont compris qu'il leur faut compter sur un autre pilier, personnel ou collectif, celui de la capitalisation.
- **Les cycles économiques et financiers impactent la gestion des systèmes en capitalisation, mais aussi celui des régimes en répartition.** Pour les premiers, la baisse des marchés financiers se répercute instantanément sur la valorisation du portefeuille. Le rebond des marchés se traduit par une reconstitution des plus-values latentes. Mais la répartition aussi est exposée : toute crise se traduit par une baisse de la masse salariale et donc de l'assiette de cotisations.
- **L'assurance-vie** (créée en 1818, les fonds en euros avec garantie du capital et effet cliquet dans les années 1980, les fonds en UC dans les années 2010) sécurise et complète depuis longtemps l'après-activité professionnelle avec 20 millions de souscripteurs, 2 100 milliards d'encours fin 2025 et 50 milliards de collecte nette en 2025. Mais le succès des **plans d'épargne retraite** (PER, lancé en 2019 avec la loi PACTE, déduction fiscale à l'entrée) est encore plus significatif avec 12 millions de souscripteurs, 140 milliards d'encours fin 2025 et 30 milliards de collecte en 2025, en hausse de 20% par an.

Montant moyen des composantes du patrimoine selon l'âge de la personne de référence du ménage de 1998 à 2021

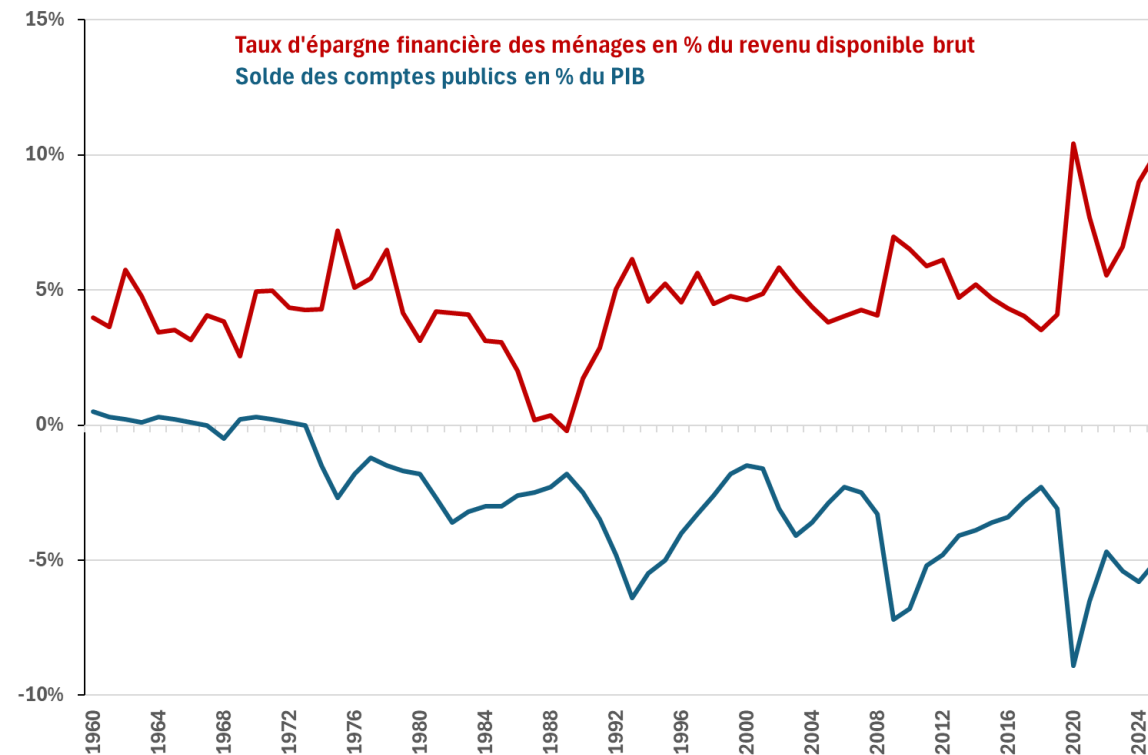
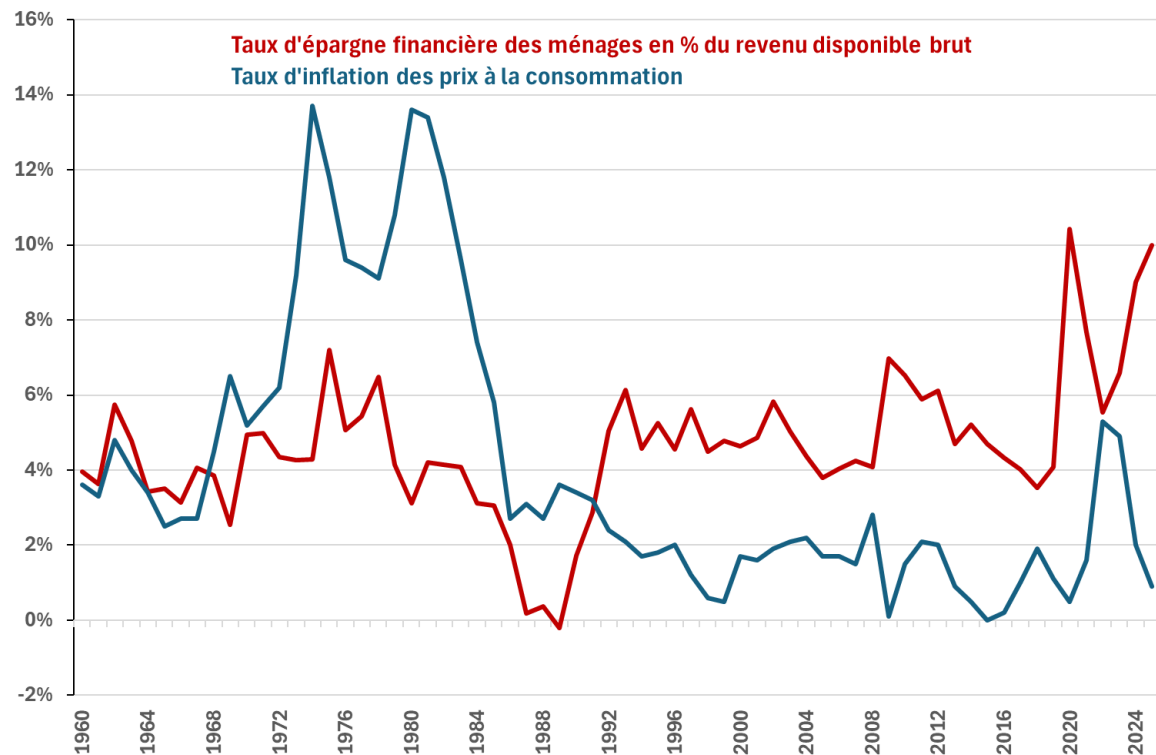


Concentration des différentes composantes du patrimoine début 2021



Taux d'épargne financière des ménages entre effet Pigou et effet Ricardo

Si les Français épargnent autant c'est peut-être parce qu'ils sont sensibles à l'effet Pigou sur les encaisses réelles et à l'équivalence ricardienne face à la dégradation des comptes publics



RACHEL DE VALICOURT

Directeur général

Premium CGP





GROUPE
Premium.

QUI EST GROUPE PREMIUM ?

Groupe Premium est un **acteur français de référence en solutions patrimoniales, assurantielles et gestion d'actifs** au service des particuliers comme des professionnels.

Fondé en 2000 et présidé par Olivier Farouz, le Groupe a bâti un modèle fondé sur **l'innovation, la qualité du conseil et de fortes valeurs humaines**, en accompagnant tous les profils d'épargnants.

S'appuyant sur des expertises complémentaires : le courtage en assurances avec les marques **Predictis, Capfinances et Grifo** ; des solutions immobilières avec **Premimmo, Gridky et PPG** ; gestion d'actifs, produits structurés et ingénierie financière avec **Flornoy Ferri, I-Kapital et Neolife**, le conseil en gestion de patrimoine (**Premium CGP**), le Groupe Premium gère plus de 20 milliards d'euros d'actifs avec l'appui de plus de 2 700 collaborateurs et partenaires. **Il poursuit une croissance durable et défend une finance responsable et tournée vers l'avenir.**

2000

ANNÉE DE CRÉATION

394 M€

DE CA EN 2025

20 MDS

D'ACTIFS SOUS GESTION

+ de 2700

COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

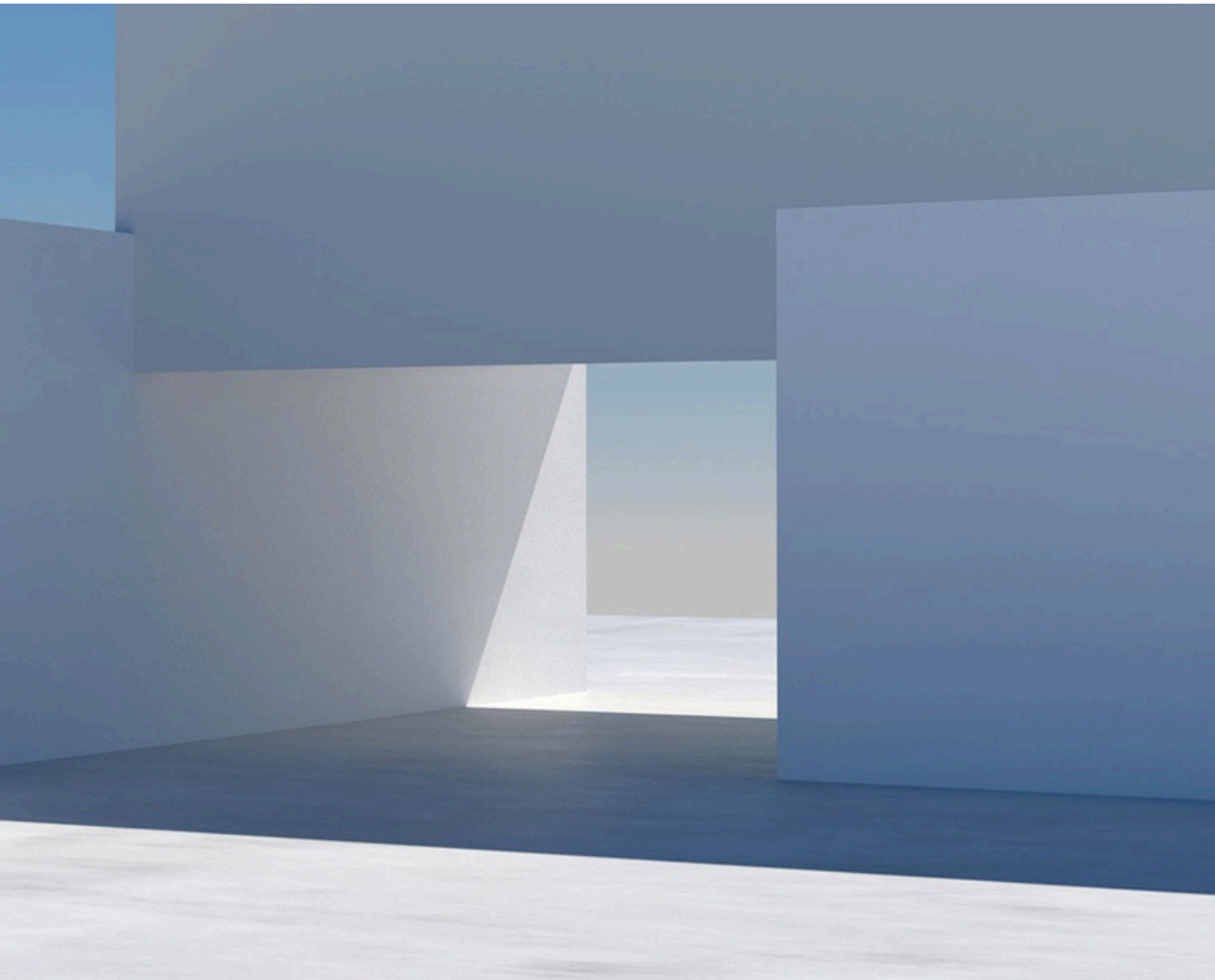
+ 14 %

DE CA EN 2025

4 SPÉCIALITÉS

LE COURTAGE, LES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES, LA GESTION D'ACTIFS ET LE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

4 ACTIVITÉS PRINCIPALES composent le Groupe.



Le courtage en assurances, les solutions immobilières, la gestion d'actifs et le conseil en gestion de patrimoine. En s'appuyant sur ses entreprises reconnues et spécialisées dans leur domaine, l'objectif du Groupe est de répondre aux besoins de tous les Français en matière d'épargne.

Le Groupe Premium leur propose pour cela une gestion sur mesure de leurs actifs en s'adressant, au travers de ses filiales, à toutes les typologies de clients : salariés, clientèle patrimoniale, gestion de fortune ou encore institutionnels.

Présent sur l'ensemble du territoire, Groupe Premium affiche une ambition claire : continuer à développer ses expertises afin de répondre aux besoins de ses clients en France comme à l'étranger.

LE COURTAGÉ

- Avec Predictis, Capfinances et Grifo
- + de 2000 conseillers patrimoniaux indépendants en France et en Italie, avec 37 agences en France

DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

- Avec Premimmo, Gridky et PPG
- 3 entreprises dédiées aux expertises complémentaires

LA GESTION D'ACTIFS

- Avec FlornoyFerri, I-Kapital, Neolife, Financière Ora
- Clientèle patrimoniale, institutionnelle et gestion privée

LE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

- Avec Premium CGP
- Gestion de patrimoine d'indépendants, chefs d'entreprise, sportifs professionnels, institutionnels et gestion de fortune

Eurazeo, Blackstone et Montefiore Investment

3 actionnaires de référence pour soutenir la stratégie du Groupe

Groupe Premium est soutenu et accompagné dans sa stratégie de développement par des actionnaires financiers de premier plan. Des partenaires de choix qui permettent au Groupe de disposer des moyens nécessaires à ses ambitions en finançant des acquisitions stratégiques, elles-mêmes moteur de croissance organique.



- En 2018, Montefiore entre au capital, valorisant Groupe Premium.

EURAZEO

- En 2021, Eurazeo devient actionnaire majoritaire.

Blackstone

- En 2023, Blackstone acquiert à son tour une participation minoritaire.

Premium.
CGP



RACHEL DE VALICOURT
DIRECTRICE GÉNÉRALE
PREMIUM CGP

Les cabinets qui rejoignent le Groupe bénéficient de l'expertise des autres cabinets CGP.

Ce partage d'expérience les aide à grandir, développer leur croissance et répondre à une ambition commune : **servir au mieux l'ensemble des clients.**

Au sein de Groupe Premium, **nous tenons au respect de l'autonomie de l'ensemble de nos conseillers en gestion de patrimoine**, car nous sommes convaincus que l'échange de bonnes pratiques entre les cabinets crée de belles synergies et de la valeur.

RENARD
Partenaires.
By Premium

Leone
Kapital.
By Premium

FORWARD.
By Premium

LINARD
CHARBONNEL.
GESTION PRIVÉE
By Premium

SEFIMA.
GESTION DE PATRIMOINE
By Premium

VALETYS.
GESTION DE PATRIMOINE
By Premium

ID GROUPE.
GESTION DE PATRIMOINE
By Premium

AGAMI.
family office
By Premium

HAENGGI
& ASSOCIÉS.
By Premium

FAMILIANCE.
FAMILY OFFICE
By Premium

“

NOTRE AMBITION : ÊTRE
UN ACCÉLÉRATEUR DANS
LE DÉVELOPPEMENT DE
NOS CABINETS ET FAMILY
OFFICES, AFIN DE
DEVENIR LA RÉFÉRENCE
DANS LEUR RÉGION POUR
LA CLIENTÈLE
PATRIMONIALE, GESTION
DE FORTUNE ET
INSTITUTIONNELLE.

”

Comment réintégrer l'immobilier au sein des allocations d'actifs des CGP ?

GROUPE
Premium.

Questions-réponses



Stéphanie Galiègue

Directrice Générale déléguée
en charge des Etudes et de la
Recherche

IEIF



Pierre Schoeffler

Senior Advisor

IEIF



Rachel de Valicourt

Directeur général

Premium CGP

MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

POINT DE CONJONCTURE

économique et
immobilière de
printemps

7 mai 2026
de 8h45 à 10h00

*Réservé aux adhérents de l'IEIF
Plus d'informations sur l'adhésion :
stephanie.veille@ieif.fr*

WEBINAIRE

Je m'inscris

