

COMMUNIQUE DE PRESSE

L'immobilier : placement le plus rentable depuis 20 ans, jusqu'à quand ?

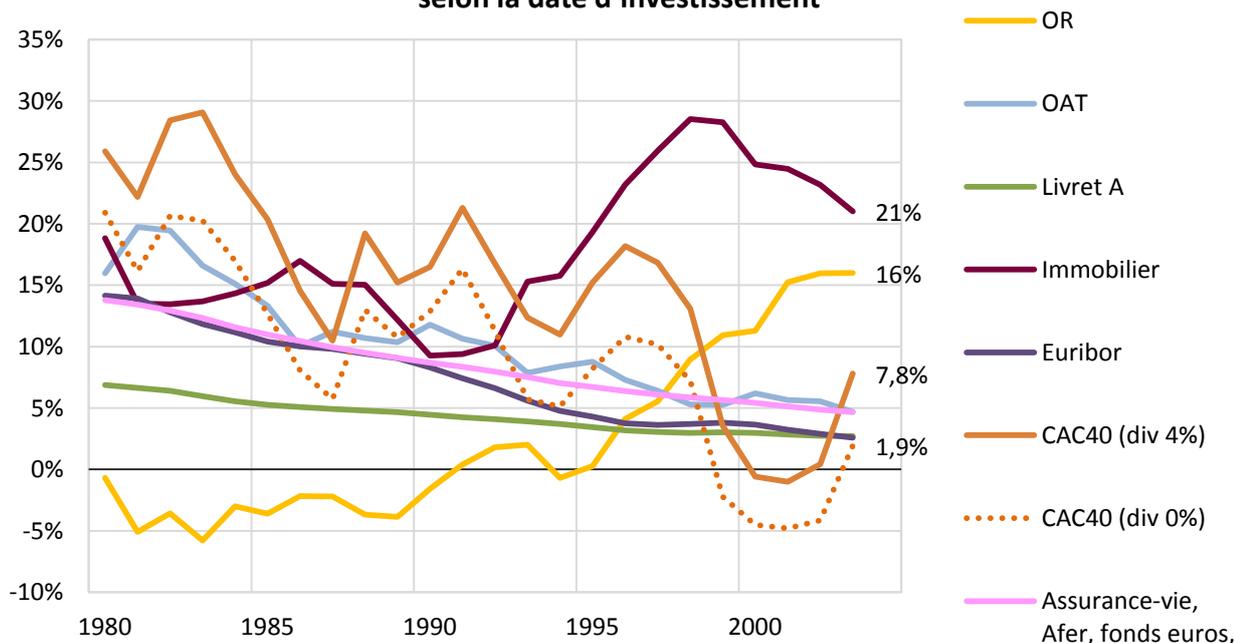
Paris, le 1^{er} octobre 2013 – Alors que de nombreux particuliers s'interrogent actuellement sur la rentabilité d'un investissement immobilier, une étude Asterès réalisée pour meilleurtaux.com compare les rendements de différents placements sur des périodes de 10 ans depuis 1980. On observe ainsi que si les actions ont été le placement le plus rentable jusqu'en 1995, l'immobilier a ensuite atteint une très forte performance grâce à une envolée des prix mais aussi à l'effet de levier du crédit immobilier.

Pour de nombreux ménages, l'abondance des produits de placements et leur technicité rendent complexe la définition d'une stratégie d'épargne, surtout lorsqu'il s'agit de placements à long terme. L'objectif de cette étude réalisée par Asterès pour meilleurtaux.com ([à télécharger ici](#)) est de contribuer à améliorer l'information des particuliers. **Nous avons simulé pour chaque type de placement (immobilier, livret A, actions, obligations d'Etat, Sicav monétaires, or) des opérations d'investissement de 10 ans initiées chaque année entre 1980 et 2003** (l'année 2013 étant en cours, les investissements doivent avoir été effectués en 2003 au plus tard) en prenant comme point de départ un particulier, locataire de sa résidence principale, qui dispose d'une somme fixe à investir sur une solution de placement à 10 ans.

En voici les principaux résultats :

Depuis la seconde moitié des années 1990, l'investissement immobilier est le plus rentable des sept investissements étudiés, suivi par les actions, les obligations, les fonds euros des contrats d'assurance vie et le livret A. « Les performances de l'immobilier s'expliquent par l'effet de levier du crédit qui permet en quelque sorte de démultiplier l'apport investi, mais aussi et surtout par la très forte valorisation de l'immobilier depuis mi-1990, et en particulier dans les années 2000-2010 durant lesquelles les prix ont plus que doublé » explique Hervé Hatt, président de meilleurtaux.com

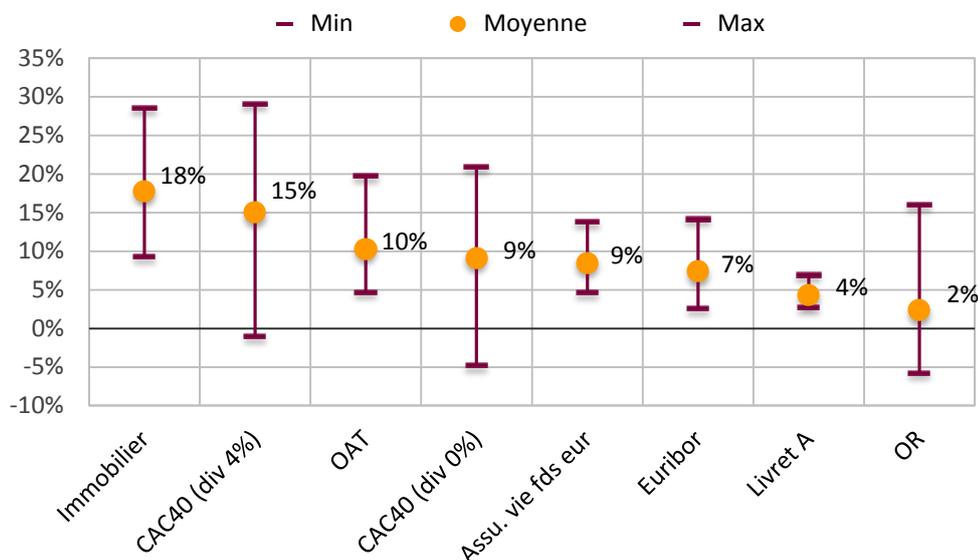
Evolution des taux de rendement annuel moyens sur 10 ans, selon la date d'investissement



Lecture de graphique : le taux de rendement interne (TRI) de 50 000 € d'apport dans un investissement immobilier, réalisé début 2003 pour une durée de 10 ans – et dont 75% du coût de l'opération a été financé à crédit – a été en moyenne de 21 %. Le TRI de 50 000 € investi dans un portefeuille d'actions reproduisant la structure du CAC40, constitué début 2003 et liquidé fin 2012, a été de 7,8 % en supposant un taux de rendement (dividendes/valeur du portefeuille) constant de 4 %, et de 2 % en supposant un taux de rendement de 0 %.

Il est également intéressant d'observer la volatilité des placements : « *Un risque important ou une forte volatilité est normalement associé à une rentabilité élevée. Or, parmi les placements sur 10 ans réalisés entre 1980 et 2003, l'immobilier a défié cette loi en offrant, en moyenne, les rendements les plus élevés pour une volatilité inférieure à celles des actions et de l'or. C'est en cela un placement exceptionnel, même s'il est peu liquide* » constate Nicolas Bouzou, économiste et directeur du cabinet d'étude Asterès.

Moyenne brute des TRI des investissements sur 10 ans réalisés entre 1980 et 2003



Conclusion pour l'avenir

Cette étude montre l'utilité de diversifier ses placements car même sur des périodes de 10 ans la plupart des investissements démontrent une certaine volatilité, avec des performances parfois opposées.

Par ailleurs, **dans l'hypothèse d'un scénario futur où l'immobilier ne s'apprécierait pas autant qu'il l'a fait depuis 1995-2000, le rendement d'un investissement immobilier devrait être plus faible et donc plus en ligne avec sa volatilité modérée.** Les placements en actions pourraient alors repasser en tête de ceux à privilégier pour obtenir un rendement élevé, en adéquation avec leur volatilité. Dans ce contexte, « *l'immobilier qui a été pour certains un placement spéculatif durant les années 2000 devrait retrouver ses vocations premières. On achète pour deux raisons : devenir propriétaire de son logement avec la perspective, en fin de remboursement de prêt de pouvoir en jouir totalement, ou obtenir des revenus réguliers via un investissement locatif... A condition bien sûr que la fiscalité ne soit pas un frein* » conclut Hervé Hatt.

Performances des différents placements (1980-2013)

	ESPERANCE DE RENDEMENT	VOLATILITE
IMMOBILIER	Elevée grâce à l'effet de levier du crédit + croissance du prix des logements structurellement forte en France	Faible
BOURSE	Elevée	Forte De 2003 à 2007 : CAC 40 = X 2 Puis en 2008 : CAC 40 divisé par 2
OAT	Faible Instrument de réserve de valeur	Faible malgré la perte du triple A de la France
FONDS EUROS ASSURANCE VIE	Moyenne	Peu risqué et diversifié
MONETAIRE (SICAV)	Faible	Quasi-nul
LIVRET A	Faible : 1,25% actuellement	Quasi-nul
OR	Historiquement faible mais élevée depuis 2000	Forte volatilité récente Soumis à l'offre et la demande (Juin 2013/juin 2012 : -16 %) + risque de change

Source : meilleurtaux.com-Asterès

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de Meilleurtaux s'est étendue aux autres

crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 170 agences à Paris et en région.

A propos d'Asterès – www.asteres.fr

Asterès est un cabinet d'analyse économique et de conseil qui propose aux entreprises et au secteur public des outils de réflexion de haut niveau pour orienter l'action. La mission d'Asterès est de mettre l'analyse économique au service du développement de ses clients et de lui donner son rôle opérationnel. Asterès propose à ses clients : des analyses macroéconomiques et sectorielles ; des prévisions ; des données issues d'enquêtes ad hoc. Elle mène également des missions de conseil en développement et attractivité économique.

Contacts presse

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67

communication@meilleurtaux.com