

COMMUNIQUE DE PRESSE

Quels placements pour votre argent ?

L'immobilier, valeur sûre depuis 20 ans

Paris, le 6 octobre 2015 – Baisse des taux mais baisse des prix... Alors que les particuliers s'interrogent sur l'opportunité d'un investissement immobilier, et plus généralement sur le placement de leur épargne, l'actualisation 2015 de l'étude déjà réalisée par Meilleurtaux avec Astérès en 2013 confirme la performance de l'immobilier face aux 6 autres placements auquel il est comparé. Meilleure performance moyenne et volatilité maîtrisée, l'immobilier a profité de l'envolée des prix mais aussi de l'effet de levier intrinsèque du crédit immobilier.

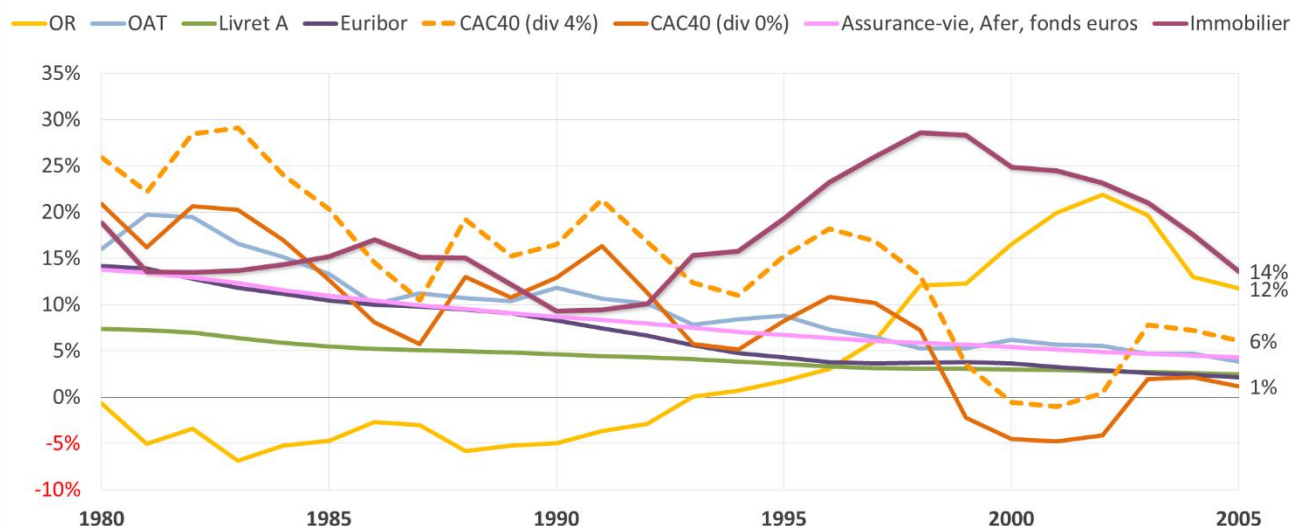
L'abondance et la technicité des produits de placements, qui plus est dans un contexte financier incertain, incitent les Français à la prudence et suscitent des questions auxquelles il est difficile de répondre. L'objectif de l'étude réalisée par Meilleurtaux.com et Astérès est de **contribuer à améliorer l'information des particuliers**.

Nous avons simulé, pour chaque placement analysé (immobilier, livret A, actions, obligations d'Etat, Sicav monétaires, or), des opérations d'investissement sur 10 ans initiées chaque année entre 1980 et 2005, en prenant comme point de départ un particulier, locataire de sa résidence principale, qui dispose d'une somme fixe à investir avec cet horizon de placement de 10 ans.

Malgré la baisse des prix de ces 3 dernières années, l'immobilier reste un placement rentable et régulier

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, le livret A et l'or. « Les performances de l'immobilier s'expliquent de 2 manières : d'une part, par l'effet de levier du crédit qui permet de **démultiplier à coût réduit l'apport personnel**, et d'autre part, par la très forte valorisation de l'immobilier depuis les années 2000 durant lesquelles les prix ont plus que doublé » explique Hervé Hatt, président de meilleurtaux.com

Rendement annuel moyen sur 10 ans
(TRI, Taux de Rendement Interne - selon la date d'entrée)

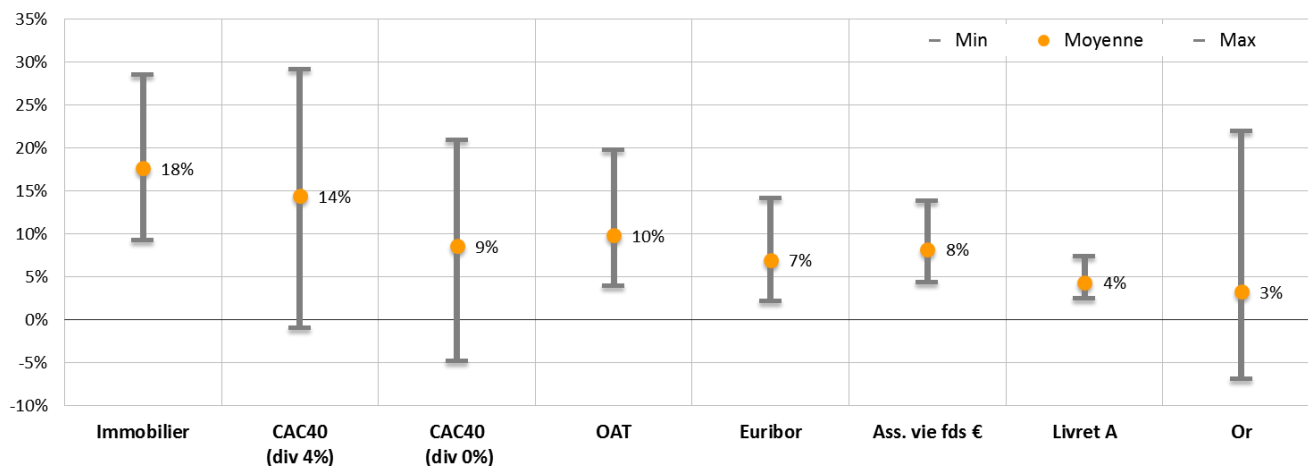


Lecture de graphique :

Le rendement annuel moyen (ou Taux de Rendement Interne = TRI) de 50 000 € d'apport dans un **investissement immobilier**, réalisé début 2005 pour une durée de 10 ans – et dont 75% du coût de l'opération a été financé à crédit – a été de **14 %**. Le TRI de 50 000 € investis dans un **portefeuille d'actions** reproduisant la structure du CAC40, constitué début 2005 et liquidé fin 2014, a été de **6 %** en supposant un taux de rendement (dividendes/valeur du portefeuille) constant de 4 %, et de 1 % en supposant un taux de rendement de 0 %.

La volatilité des placements doit également être observée. « Un risque important ou une forte volatilité sont généralement associés à une rentabilité élevée. Or, parmi les placements sur 10 ans réalisés entre 1980 et 2005, l'immobilier s'est clairement démarqué en proposant, en moyenne, les rendements les plus élevés pour une volatilité qui est restée significativement inférieure à celle des actions ou de l'or. C'est en cela **un placement qui reste exceptionnel, même s'il est peu liquide** » constate Nicolas Bouzou, économiste et directeur du cabinet d'étude Asterès.

Distribution des rendements annuels moyens des investissements sur 10 ans réalisés entre 1980 et 2005










Source : estimation Asterès

3 enseignements pour l'avenir

3 enseignements se dessinent en ce qui concerne la définition d'une allocation optimale de son épargne.

1. Tout d'abord, cette étude démontre la nécessité de **diversifier ses placements** car même sur des périodes longues la plupart des investissements subissent une **volatilité significative, avec des performances parfois opposées**.
2. Par ailleurs, en anticipant **un marché futur où la croissance des prix serait moins forte ces dix prochaines années, le rendement d'un investissement immobilier devrait mécaniquement être plus faible** et donc plus en ligne avec sa volatilité modérée. Les **placements en actions pourraient alors retrouver le haut du podium** de ceux à privilégier pour obtenir un rendement élevé, tout en étant conscient de **leur volatilité également plus élevée**.
3. Dans ce contexte, « *l'achat immobilier devrait retrouver ses finalités premières. On achète pour deux raisons : besoin de **sécurité** en devenant propriétaire de son logement, ou besoin de **stabilité** en bénéficiant de revenus réguliers via un investissement locatif... Ces besoins primaires resteront sans doute stimulés par une fiscalité et des dispositifs attractifs* » conclut Hervé Hatt.

En synthèse, performances des différents placements (1980-2015)

	RENDEMENT	VOLATILITE
 IMMOBILIER	ELEVE <ul style="list-style-type: none"> ▪ effet de levier du crédit ▪ forte croissance des prix 	FAIBLE
 BOURSE	ELEVE	ELEVEE 2003 - 2007 - CAC 40 : x 2 2008 - CAC 40 divisé par 2 !
 OAT	FAIBLE Instrument de réserve de valeur	FAIBLE Malgré les aléas des notations, la dette française reste attractive
 ASSURANCE VIE FONDS EURO	MOYEN	FAIBLE
 SICAV MONETAIRE	FAIBLE, mais quasi-nul, voire marginalement négatif, dans le contexte actuel de taux d'intérêt court terme très bas	FAIBLE
 LIVRET A	FAIBLE 0,75 % actuellement, après 1,75 % début 2013	QUASI-NULLE
 OR	Historiquement FAIBLE mais ELEVE depuis 2000	FORTE, mais récente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soumis à l'offre et la demande (chute en 2013 : - 28 %) ▪ En sus, risque de change €/€

Source : meilleurtaux.com - Asterès

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le 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.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 220 agences à Paris et en région.

À 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

Meriem Kadhari
01.46.34.60.60
mk@wellcom.fr