

QUELS PLACEMENTS POUR VOTRE ARGENT ?

ACTUALISATION 2015



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

A S T E R è S

INTERVENANTS

Nicolas Bouzou

Directeur fondateur d'Asterès

A S T E R è S
p r o d u c t e u r d ' i d é e s

Hervé Hatt

Président de Meilleurtaux.com

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – NOTRE DÉMARCHE

II – LES PLACEMENTS ÉTUDIÉS

III – LES RÉSULTATS

IV - CONCLUSION

➤ **Objectif : contribuer à améliorer l'information des particuliers épargnants**

- ⊕ **Comparaison rétrospective de 7 solutions de placements**
- ⊕ **Investissements réalisés sur 10 ans, initiés chaque année entre 1980 et 2005**
 - L'année 2015 étant en cours, les investissements doivent avoir été effectués en 2005 au plus tard
- ⊕ **Indicateur choisi : rendement moyen annualisé** (*TRI ou Taux de Rendement Interne*)
 - Prise en compte des flux de trésorerie actualisés au cours de la période d'investissement
 - Loyers, dividendes, intérêts, annuités d'emprunt
- ⊕ **Pas de prise en compte de la fiscalité**

Le point de départ

- + un particulier investisseur,
- + locataire de sa résidence principale,
- + disposant d'un montant fixe à investir,
- + avec un horizon de 10 ans



Note 1 : On considère que les propriétaires de leur résidence principale font l'économie théorique d'un loyer. Cette économie est appréhendée comme un revenu dans nos simulations.

Note 2 : Dans le cas de l'investissement immobilier, on considère que 25 % du coût de l'opération est supporté par un apport personnel tandis que les 75 % restants ont été supportés par un crédit immobilier.



7 choix de placements étudiés



IMMOBILIER



BOURSE (*CAC 40*)



OBLIGATIONS PUBLIQUES (*OAT 10 ANS*)



SICAV MONÉTAIRES (*EURIBOR 3 MOIS*)



ASSURANCE-VIE FONDS EURO (*AFER*)



LIVRET A



OR

I – NOTRE DÉMARCHE

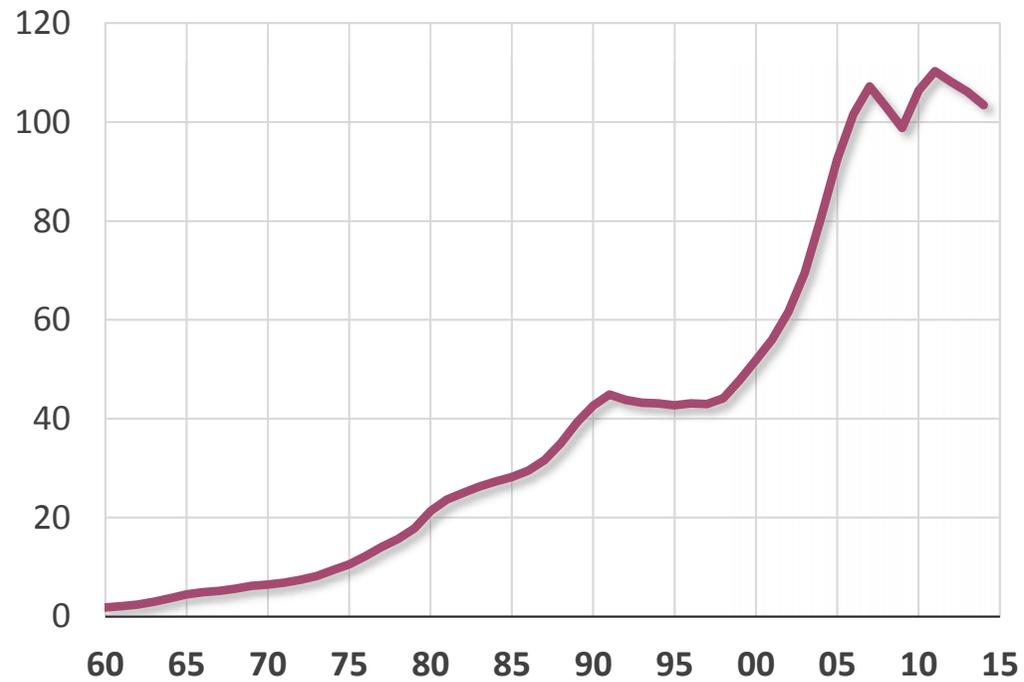
II – LES PLACEMENTS ÉTUDIÉS

III – LES RÉSULTATS

IV - CONCLUSION



Indice des prix des logements

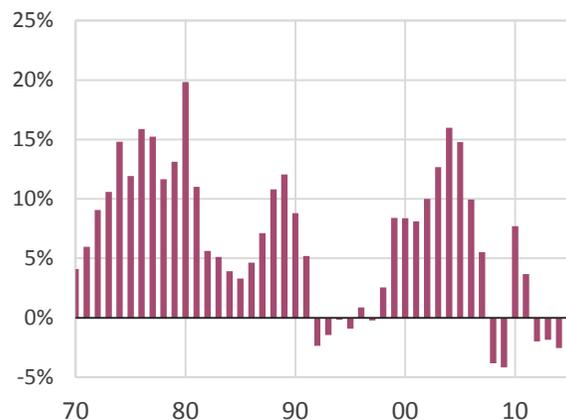


Sources : Friggit (1960-1995), Insee (1996-2014)

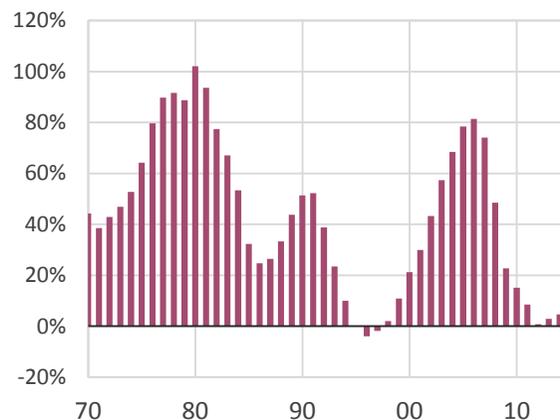


Evolution de l'indice des prix immobiliers

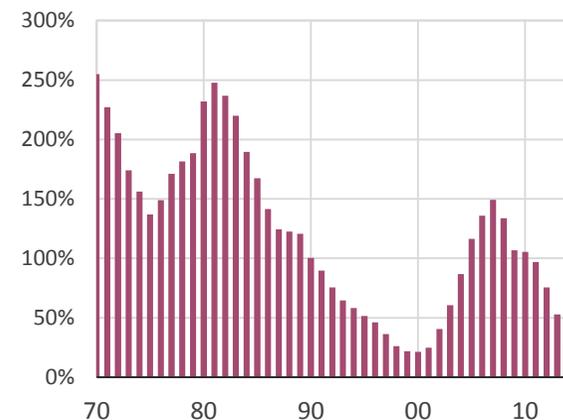
Variation sur 1 an



Variation sur 5 ans



Variation sur 10 ans



Note : en date de sortie de l'investissement
Sources : Friggit (1960-1995), Insee (1996-2014)

Lecture de graphique :

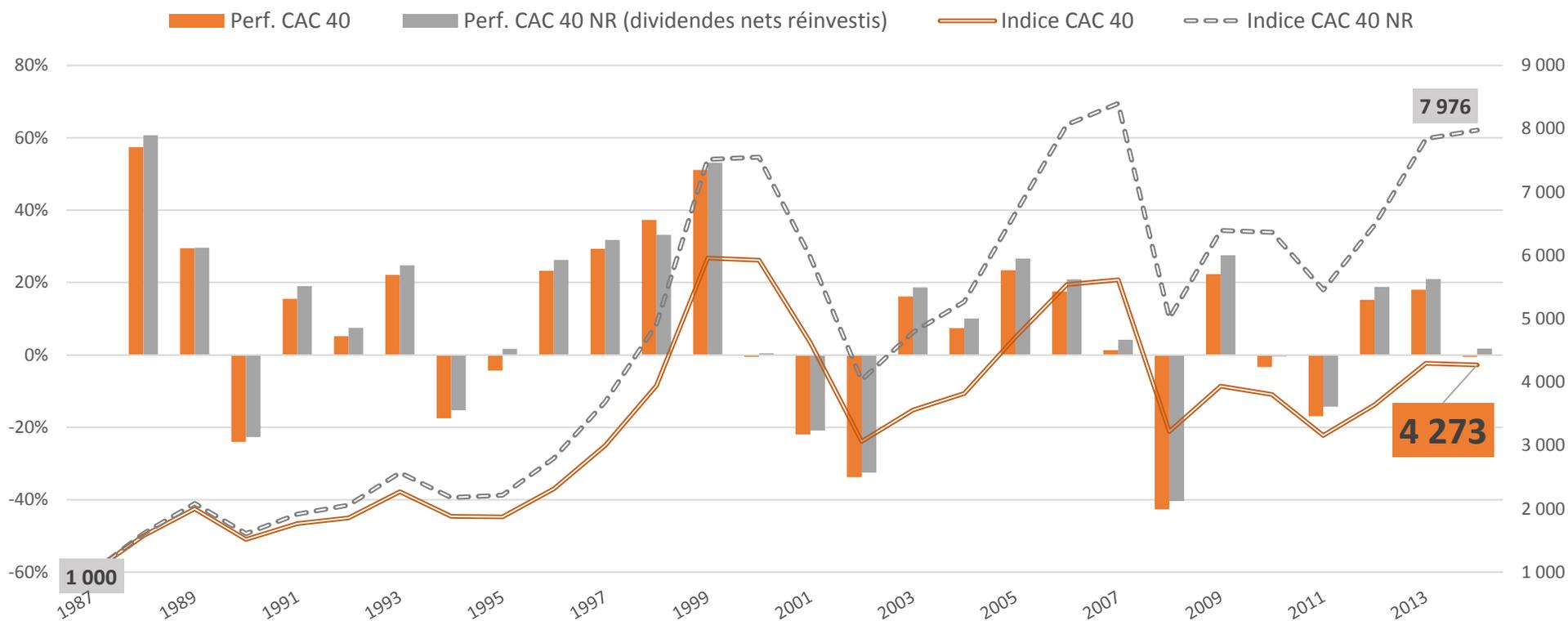
En 2014, l'indice des prix immobiliers a progressé de 28% sur 10 ans, de 5% sur 5 ans et a baissé de 2,5% sur un an.

L'indice des prix des logements anciens s'est replié de 1,9% en 2013 et de 2,5% en 2014. Nous en sommes ainsi à **trois années consécutives** de baisse de l'indice.

En 2013 et 2014, les prix immobiliers sont **proches du niveau atteint il y a 5 ans**.



Valeurs et performances du CAC 40 et du CAC 40 NR *(avec dividendes Nets Réinvestis)*



Source : Euronext Paris, Performances annuelles calculées au 31 décembre de chaque année

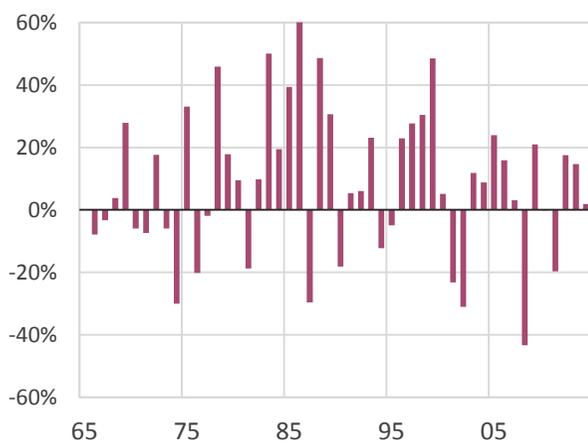
L'indice CAC 40 a progressé de 18% en 2013, après +15% en 2012.
 L'indice s'est cependant stabilisé en 2014 (-1%) *(variation mesurée sur la valeur de décembre)*.
 L'indice reste très en-deçà de son pic de 2000 et de 2008.



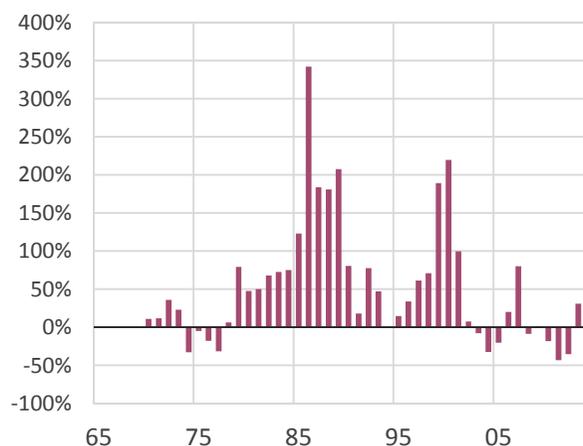
CAC 40 (indice)



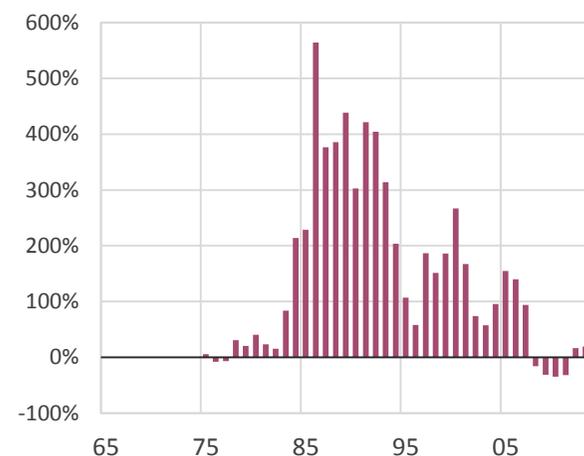
Variation sur 1 an



Variation sur 5 ans



Variation sur 10 ans

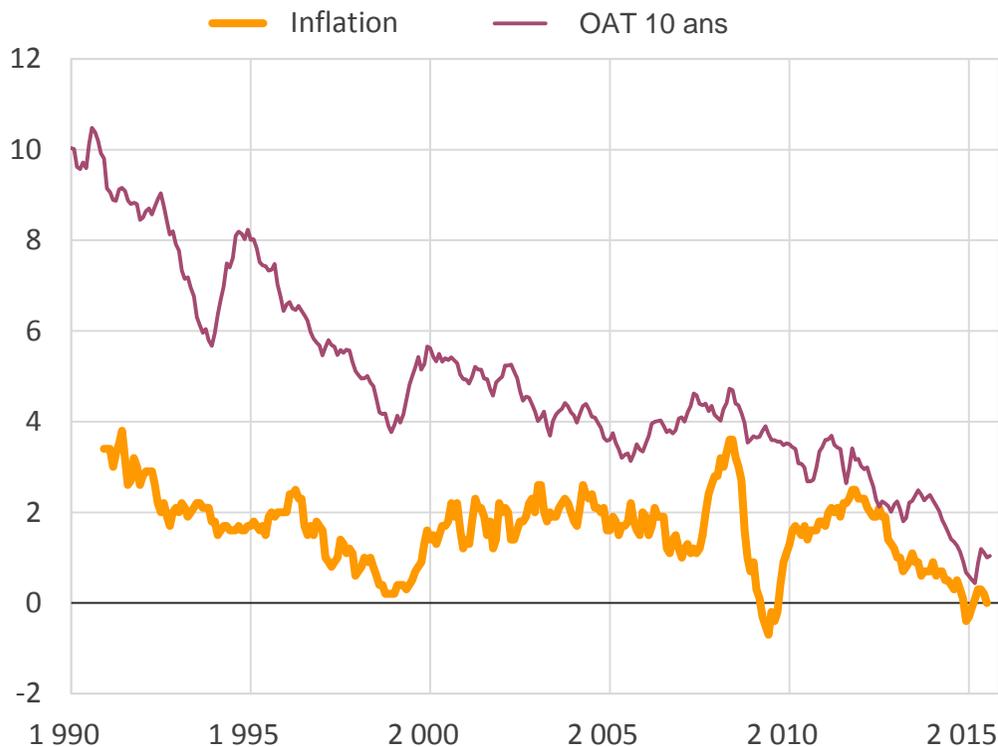


Note : en date de sortie de l'investissement (fin d'année); hors dividendes Sources : Euronext Paris, calcul Asterès

Lecture de graphique : En 2014, l'indice du CAC40 est resté stable par rapport à 2013 (+ 2 %). Sur 5 ans, il a progressé de 10 % et sur 10 ans de 12 %.



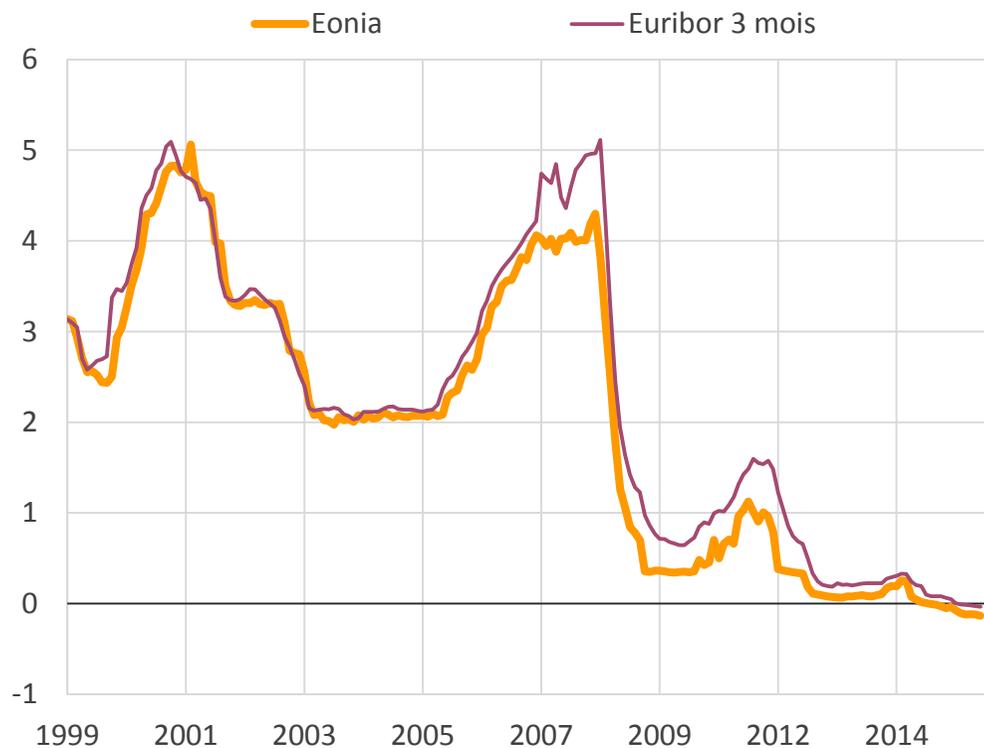
Rendement de l'OAT à 10 ans (%)



Sources : Banque de France, Insee



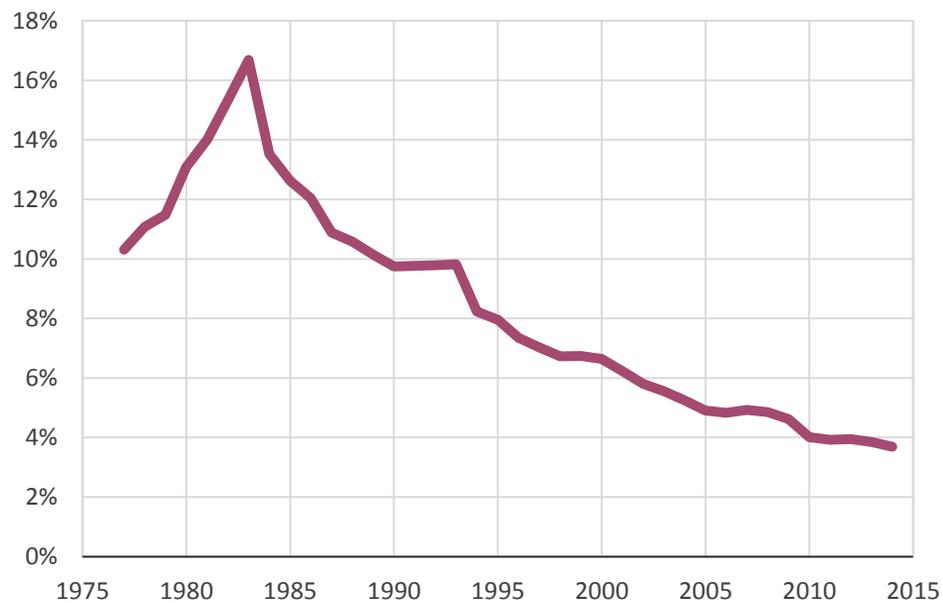
Taux du marché monétaire



Sources : Banque de France



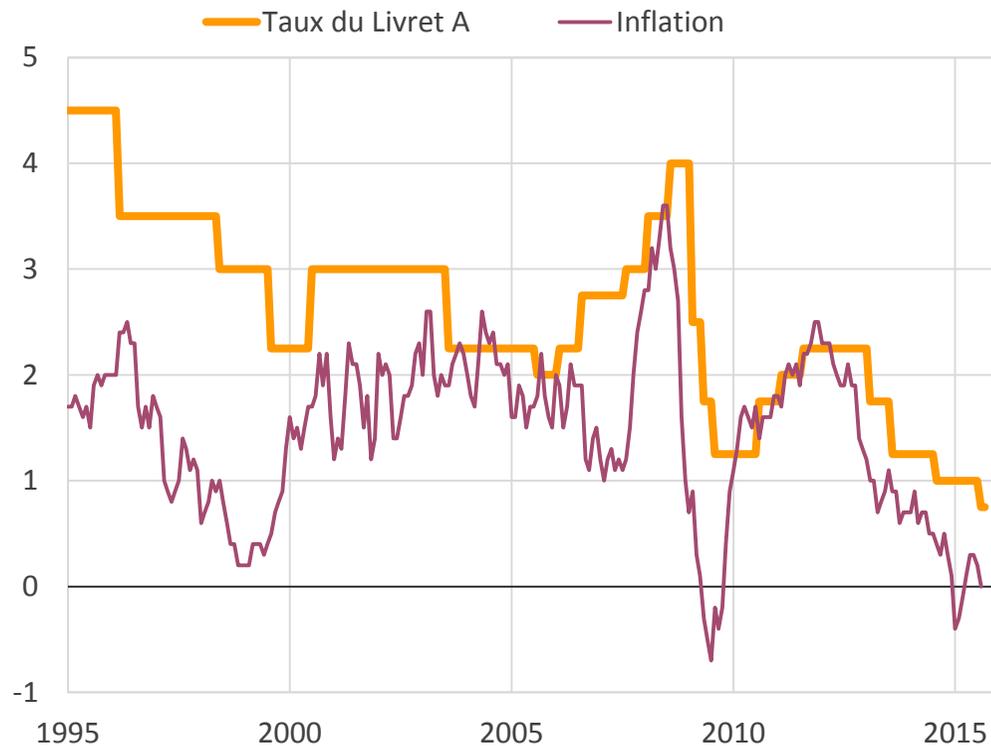
Rendement net de l'assurance-vie fonds euros Afer



Sources : Afer. Le contrat Afer a été retenu pour cette étude du fait de son existence continue depuis 1976



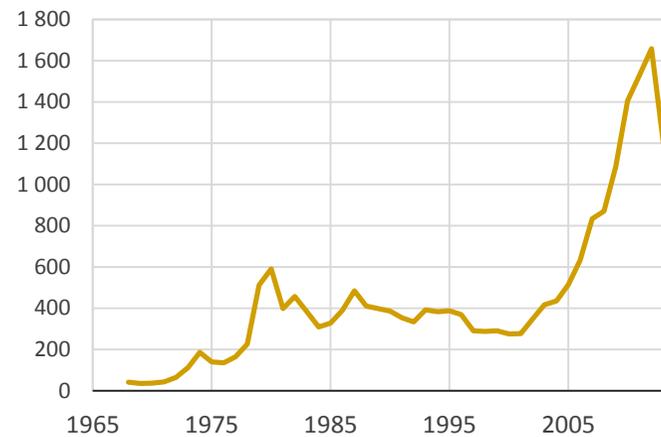
Rendement du livret A



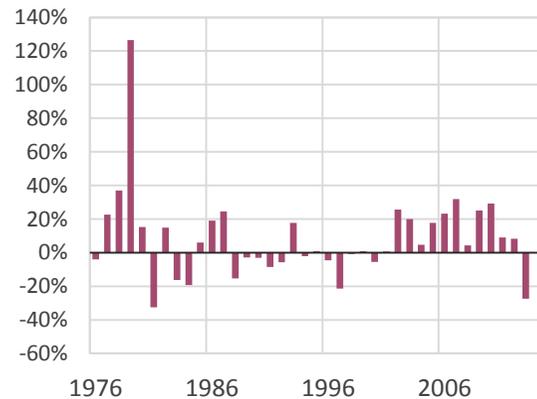
Sources : Banque de France, Insee



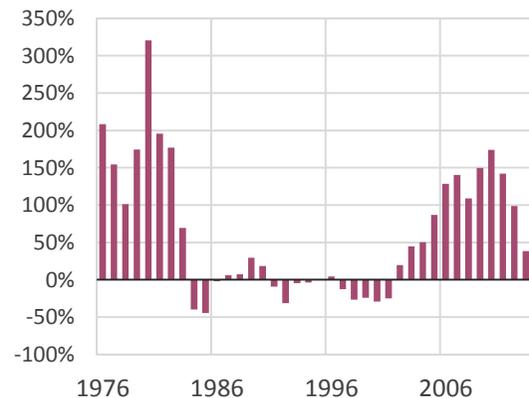
Cours de l'or (en euros)



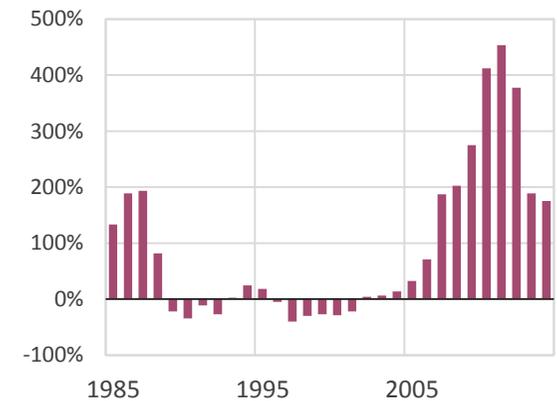
Variation sur 1 an



Variation sur 5 ans



Variation sur 10 ans



Note : en date de sortie de l'investissement

Sources : LBMA, calcul Asterès

I – NOTRE DÉMARCHE

II – LES PLACEMENTS ÉTUDIÉS

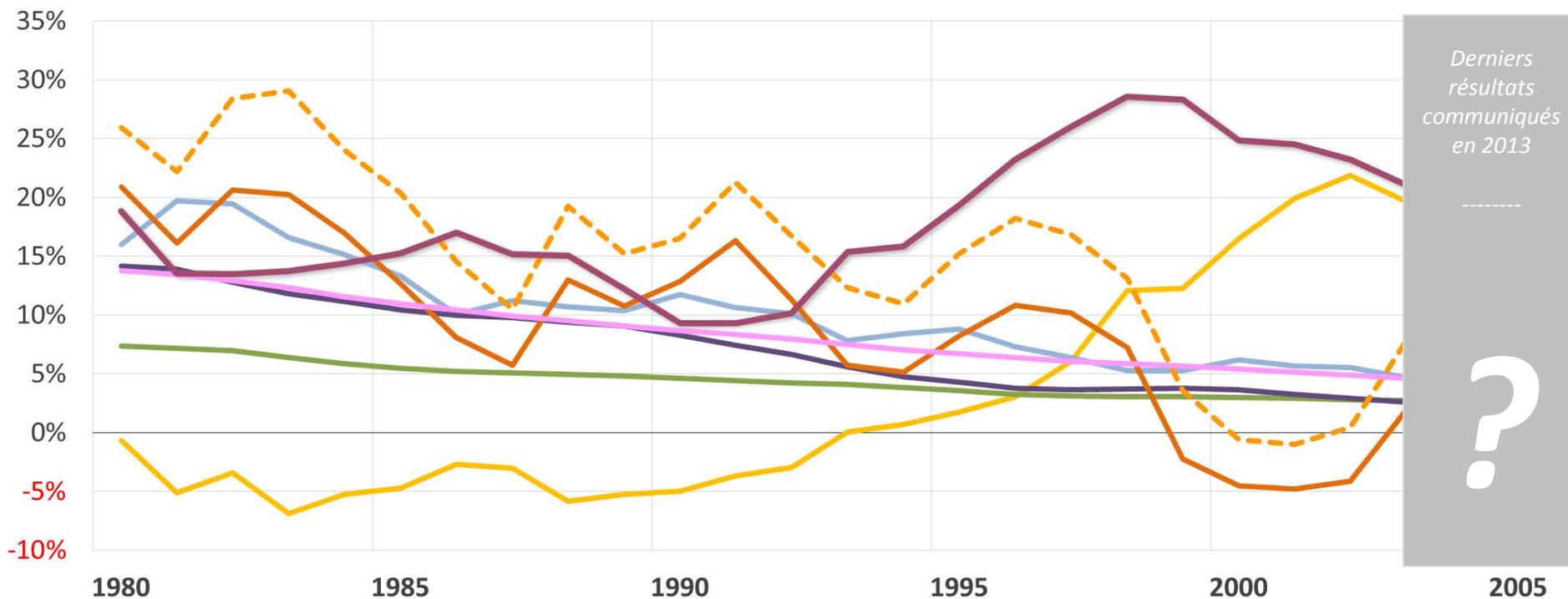
III – LES RÉSULTATS

IV - CONCLUSION



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

OR OAT Livret A Euribor CAC40 (div 4%) CAC40 (div 0%) Assurance-vie, Afer, fonds euros Immobilier



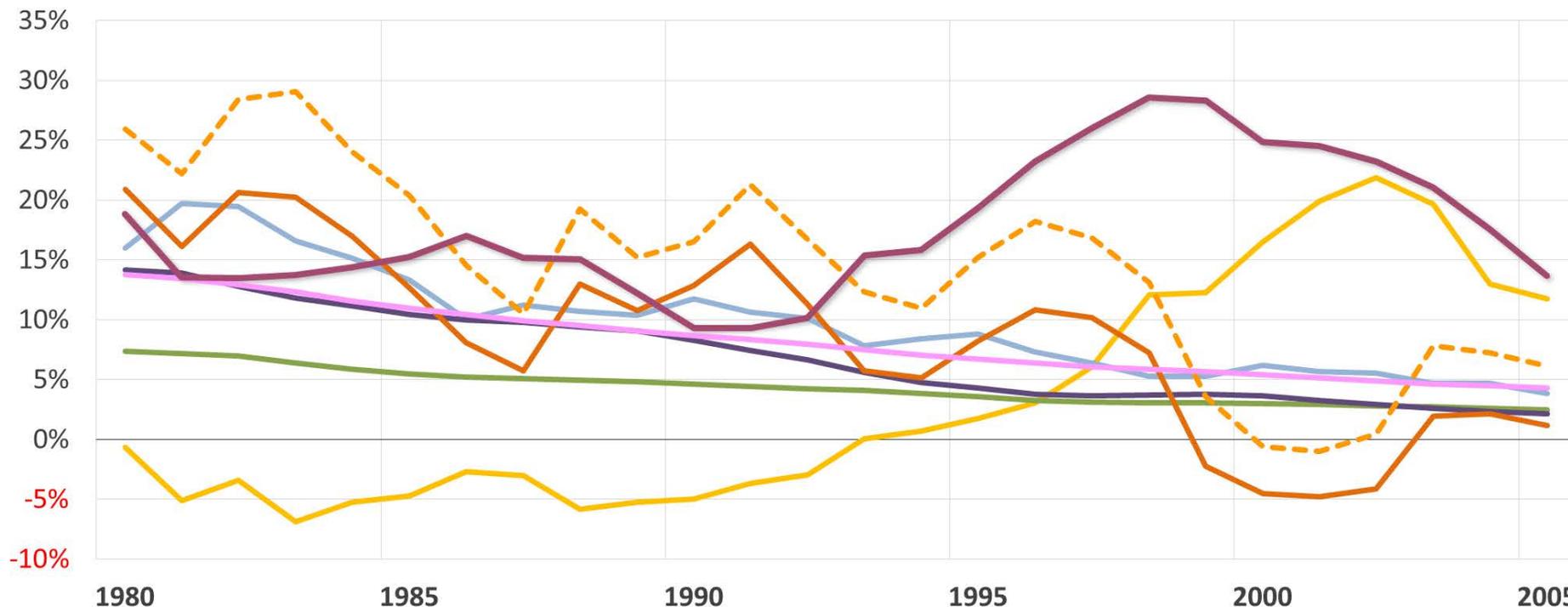
Source : calculs Asterès

Depuis le milieu des années 90, l'investissement immobilier était, en 2003, le plus rentable des 7 investissements étudiés



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

OR OAT Livret A Euribor CAC40 (div 4%) CAC40 (div 0%) Assurance-vie, Afer, fonds euros Immobilier

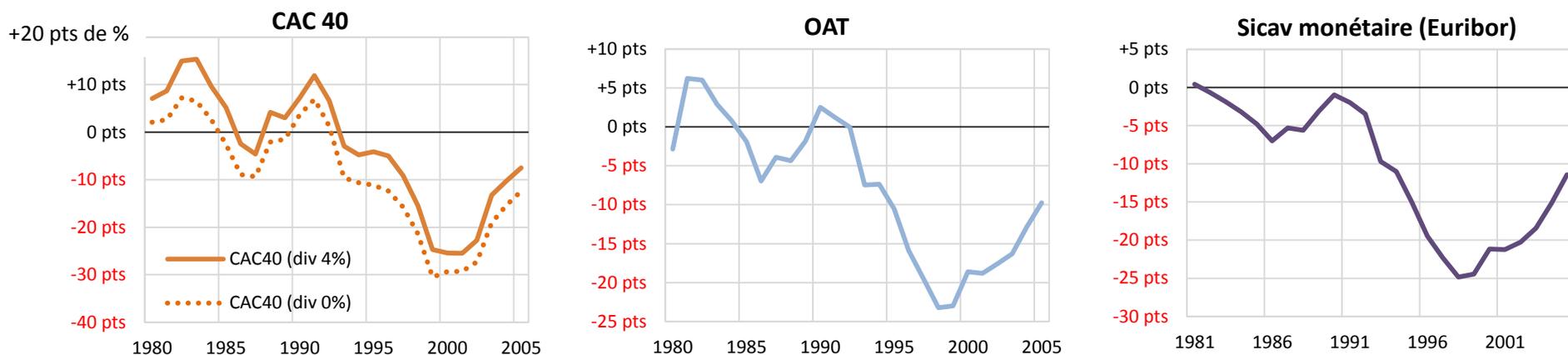


Source : calculs Asterès

Depuis mi-1990, l'investissement immobilier reste, en 2015, le plus rentable des 7 investissements étudiés



Différentiel entre le rendement des investissements financiers et en or avec le rendement d'un investissement immobilier



Lecture de graphique

Le **rendement annuel moyen d'un portefeuille d'actions** reproduisant la structure du CAC 40, constitué début 2005 et liquidé fin 2014, a été :

- **inférieur de 8 points** au rendement annuel moyen d'un investissement immobilier réalisé sur la même période, dans le cas d'un taux de rendement (*dividendes / valeur du portefeuille*) constant de 4%,
- **inférieur de 13 points** dans le cas d'un taux de rendement de 0% (sans dividendes)

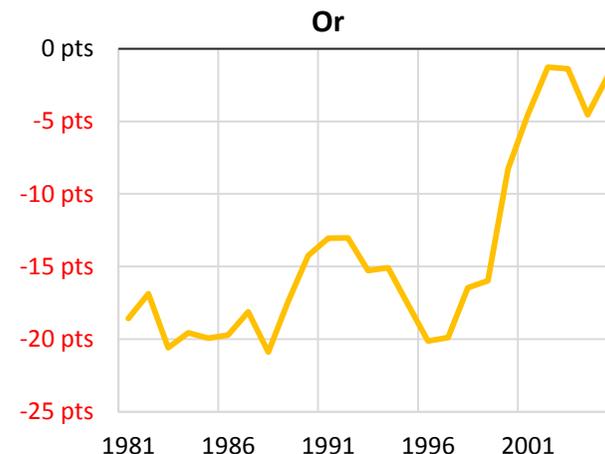
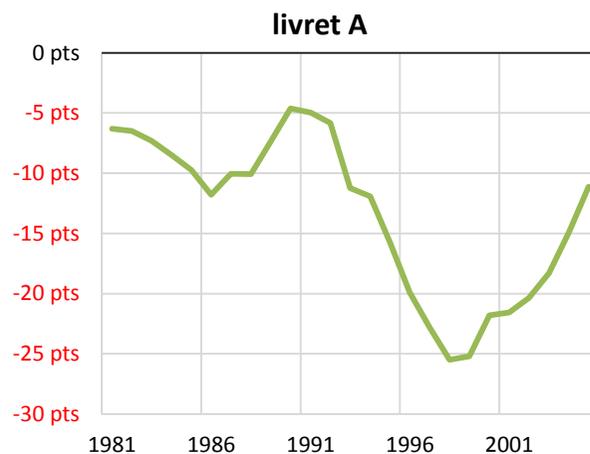
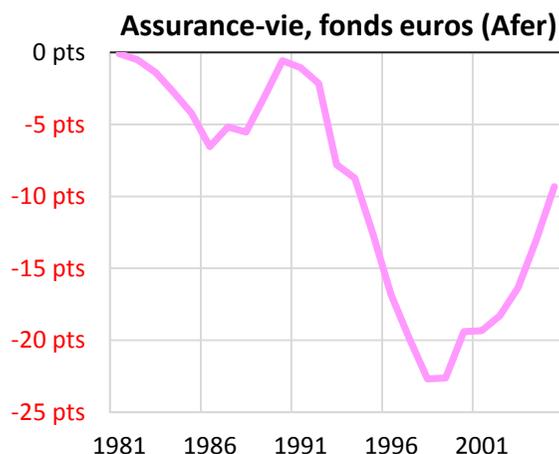
Si la courbe est au-dessus de 0 = rendement supérieur au rendement de l'investissement immobilier.

Si courbe est en-dessous de 0 = rendement inférieur au rendement de l'investissement immobilier.

**Avant 1995, investir dans un portefeuille d'actions était plus rentable que d'investir dans l'immobilier.
De 1982 à 1984, et en 1990 et 1991, la rentabilité d'un placement en OAT était supérieure à celle de l'immobilier.**



Différentiel entre le TRI des investissements financiers et en or avec le TRI d'un investissement immobilier



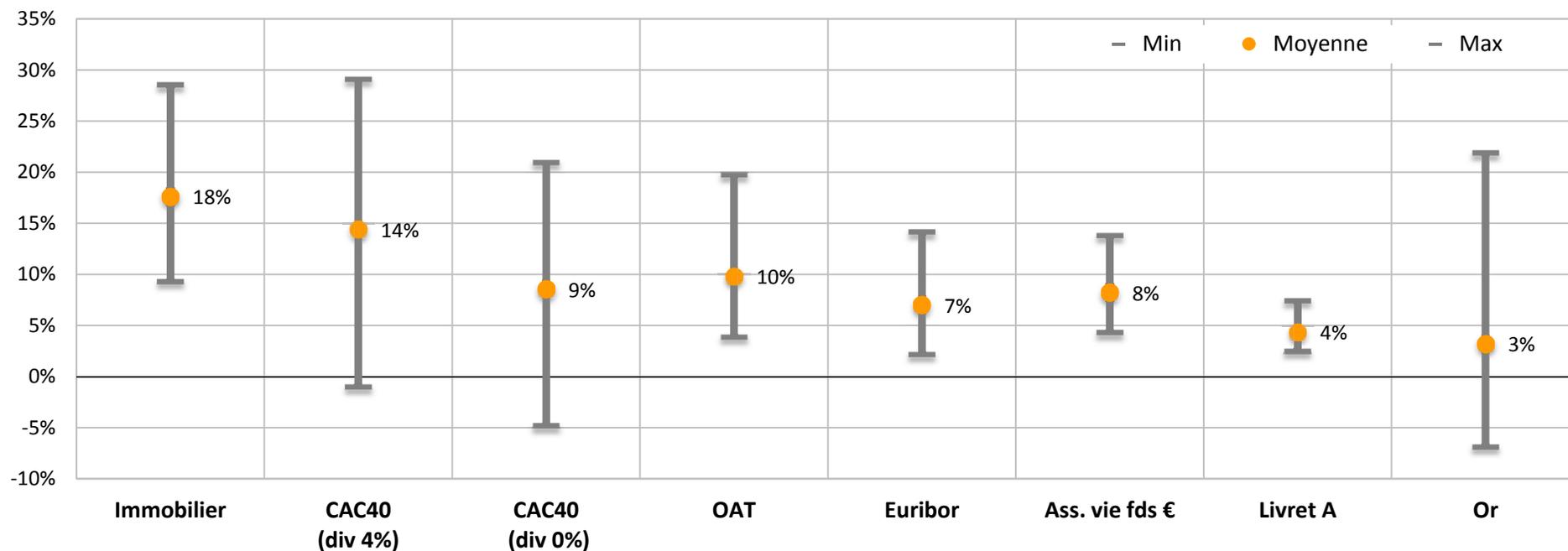
*Si la courbe est au-dessus de 0 = rendement **supérieur** au rendement de l'investissement immobilier.*

*Si courbe est en-dessous de 0 = rendement **inférieur** au rendement de l'investissement immobilier.*

Le TRI de l'or baisse fortement avec la chute de 2013. Il est **proche, mais inférieur**, au TRI de l'immobilier.



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



Source : calculs Asterès

Pour un placement sur 10 ans initié entre 1980 et 2005 :

- **Placement le plus régulier : l'immobilier**

Rendements en moyenne les plus élevés, et ce pour une volatilité inférieure à celles des actions et de l'or.

- **Placement le moins régulier : l'or**

Rendements en moyenne très faibles avec une forte volatilité

- **Placement ayant le mieux performé en absolu : le CAC 40 avec dividendes**

I – NOTRE DÉMARCHE

II – LES PLACEMENTS ÉTUDIÉS

III – LES RÉSULTATS

IV - CONCLUSION

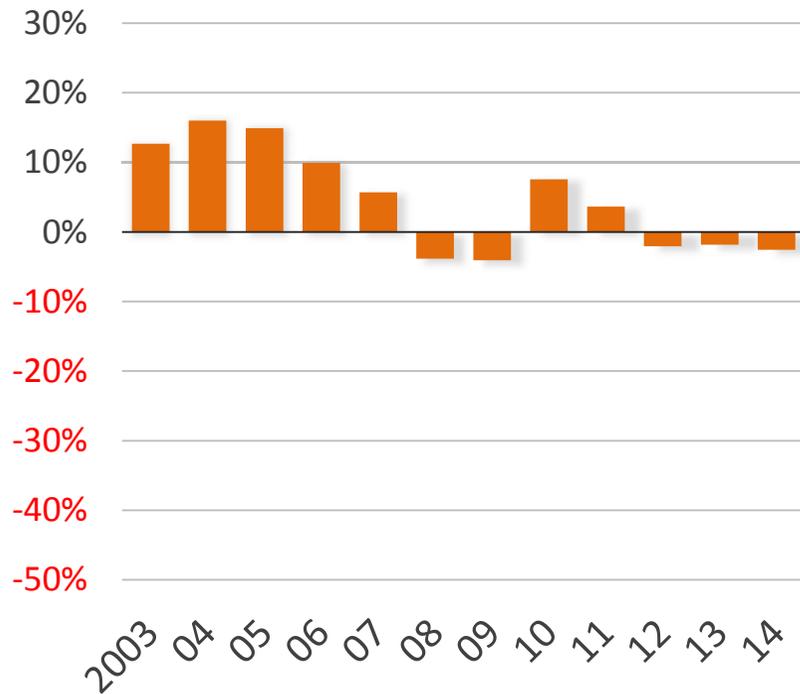


Prix de l'immobilier en recul en 2013 et 2014
CAC en hausse en 2013 puis stagnation en 2014



Prix des logements anciens

Variation annuelle de l'indice au T4



CAC 40

Variation annuelle de l'indice à fin décembre



- **Bien qu'en baisse, le rendement annuel moyen de l'immobilier est resté le plus élevé des placements étudiés**
- ⊕ **Fin 2013, nous avons correctement anticipé la baisse du rendement de l'immobilier pour les investissements effectués en 2004 et 2005.**
- ⊕ **Nous avons cependant surestimé la hausse du rendement pour l'investissement boursier.**



Diversifier ses placements !

+ Résultats

- **Forte performance moyenne** de l'immobilier, due à :
 - l'effet de levier du crédit
 - la très forte dynamique des prix depuis 2000

+ Conclusion pour l'avenir

- Importance de diversifier ses placements car volatilité constatée, même sur 10 ans
- Si on anticipe que la croissance des prix de l'immobilier ne sera pas aussi forte ces dix prochaines années, les **placements en actions devraient alors offrir les rendements les plus élevés, ce qui serait logique compte tenu de la volatilité plus forte de ce type de placement**
- **L'immobilier** restera tout de même **bien placé** mais essentiellement pour l'achat d'une résidence principale ou un rendement régulier offert par un investissement locatif **(et non plus comme placement spéculatif)**



Astères - Meilleurtaux

A S T E R è S
p r o d u c t e u r d ' i d é e s

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.

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

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.



Contact

A S T E R è S
p r o d u c t e u r d ' i d é e s

Nicolas Bouzou

01 44 76 89 16

nbouzou@asteres.fr



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

Presse : Meriem Kadhari

01 46 34 60 60

mk@wellcom.fr

