

L'IMMOBILIER : DES RENDEMENTS ENCORE PARTICULIÈREMENT ATTRACTIFS EN 2016

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

A S T E R è S
producteur d'idées



S O M M A I R E

- 1. Les placements sans risque n'ont jamais rapporté aussi peu**
- 2. La rentabilité des assurances-vie fonds euros s'essouffle**
- 3. Les rendements boursiers sont de plus en plus incertains**
- 4. Les rendements immobiliers restent attractifs !**
- 5. Une situation qui peut durer**

1. Les placements sans risque n'ont jamais rapporté aussi peu

+ Le rendement du Livret A est à son plus bas niveau historique

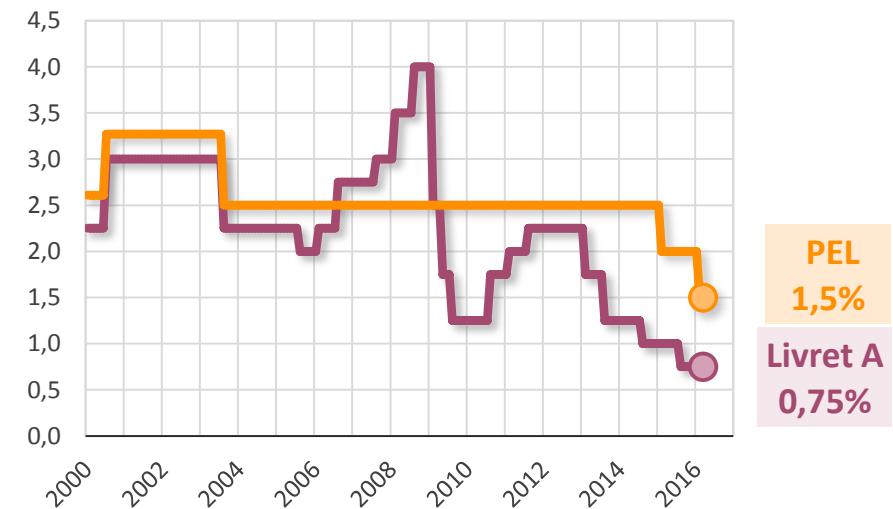
- Depuis août 2015, le Livret A ne rapporte plus que 0,75% par an
- Le gouvernement maintient ce taux à un niveau surévalué de 0,25 point par rapport à son niveau « normal », qui tiendrait compte de l'inflation quasi-nulle et de taux interbancaires négatifs

+ Le rendement du PEL baisse encore

- Le PEL a vu sa rémunération passer de 2% à 1,5% au 1er février 2016
- Après déduction des prélèvements sociaux, le rendement net est de 1,26%

Taux du Livret A et du PEL

Source : Banque de France



2. La rentabilité des assurances-vie fonds euros s'essouffle

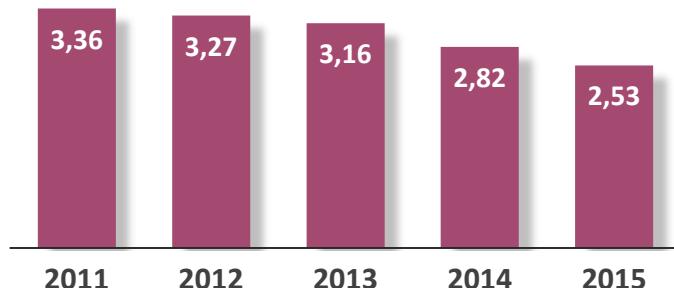
+ Une tendance structurelle à la baisse

- Le rendement moyen des assurances vie fonds euros s'est élevé à **2,5%** en 2015, en baisse de 0,3 points par rapport à 2014
- Le rendement des assurances vie fonds euros devrait encore s'affaiblir en 2016**, en ligne avec l'affaiblissement continu des taux obligataires et de faibles performances boursières
- Tendance inéluctable** du fait de la « durée de vie » des titres dans les portefeuilles
- Contrats des grands groupes bancaires offrent des performances 2015 inférieures à la moyenne (1,80% à 2,30%)

Rendement moyen des assurances-vie fonds euros

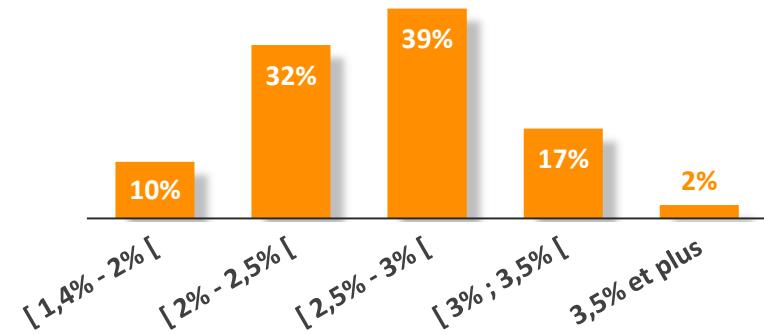
Source : FFSA , Argus de l'assurance ; calculs Asterès

Sur la base de 160 contrats



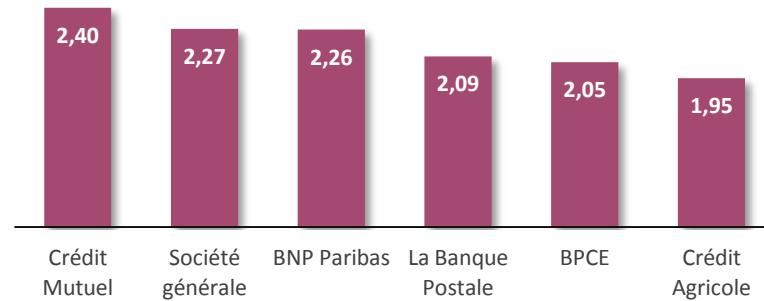
Répartition des assurances vie fonds euros par rendement, en 2015

Source : Argus de l'assurance ; calculs Asterès



Rendement moyen des assurances-vie fonds euros des six plus grands groupes bancaires en France

Source : FFSA , Argus de l'assurance ; calculs Asterès



3. Les performances du CAC 40 sont très incertaines pour 2016-2017

⊕ La volatilité de la bourse s'accroît

- Après une remontée progressive depuis 2012, l'indice CAC40 a perdu 19% entre son pic d'avril 2015 et le mois de février 2016
- Les variations deviennent plus fréquentes et les tendances moins marquées

⊕ Les performances du CAC40 sont très incertaines en 2016

- La croissance économique ralentit dans les pays émergents
- La reprise reste molle dans les pays avancés

Indice du CAC 40

Moyenne mensuelle, base 100 = janvier 2000
Source : NYSE Euronext



4. Les rendements immobiliers restent attractifs !

4.1. L'Investissement à usage résidentiel reste rentable

+ Actuellement une certaine stabilité

- Après avoir doublé dans la première moitié des années 2000, l'**indice des prix immobiliers a amorcé une lente décrue en 2011 avant de se redresser en 2015**. Ces mouvements s'expliquent par les variations de la demande : atonie entre 2011 et 2014, léger rebond en 2015.

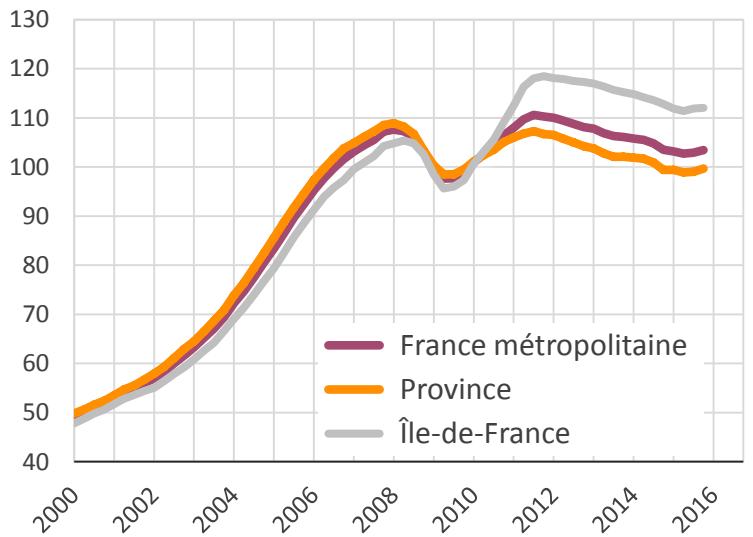
+ A court terme, une légère reprise

- Les conditions d'octroi des crédits restent stables
- Le besoin de logement reste vif, surtout dans les grandes villes.

+ A moyen/long terme, la perspective d'une remontée des taux n'est pas claire et les besoins de logement perdurent

Indice des prix des logements anciens

Source : Notaires-INSEE



4. Les rendements immobiliers restent attractifs !

4.2. L'Investissement locatif : un actif rentable avec certains risques

• La rentabilité locative a baissé mais reste très compétitive

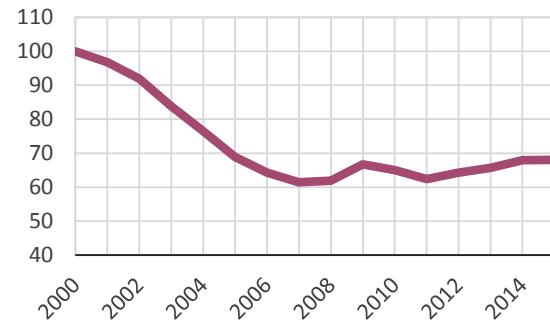
- La rentabilité locative a diminué d'un tiers depuis 2000. En 2015, la rentabilité locative brute moyenne était de 6% pour la France métropolitaine (hors Corse).
- Les impôts et les charges supportés par les propriétaires peuvent absorber la moitié du rendement brut, incitant à une gestion « au cordeau ».
- La rentabilité locative brute varie fortement entre les villes. Montpellier, Strasbourg et Marseille détiennent le record de la rentabilité des dix plus grandes agglomérations françaises (respectivement 6,5%, 6,2% et 6% en 2015). Paris affiche la rentabilité la plus faible (3,6%).

• L'investissement locatif reste plus risqué que le résidentiel

- Risques inhérents à la location (impayés, dégradation, vacance...)
- Risque d'évolution défavorable de la fiscalité et des lois

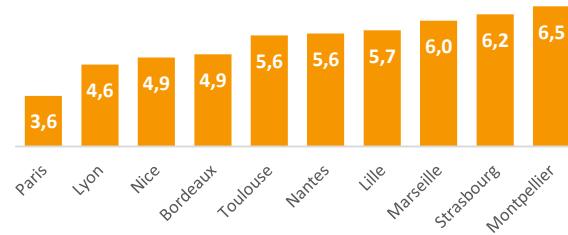
Indice de la rentabilité locative

Source : Notaires-INSEE, Clameur, calculs Asterès



Rentabilité locative brute dans les 10 plus grandes villes françaises en 2015 (en %)

Source : Clameur, Lavieimmo, calculs Asterès



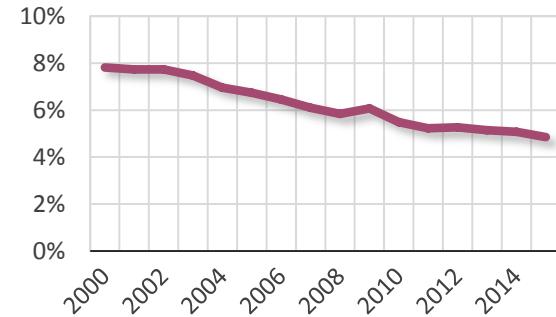
4. Les rendements immobiliers restent attractifs !

4.3. L'investissement immobilier indirect a le vent en poupe

- La performance des SCPI s'affaiblit mais reste nettement supérieure à celle des placements sans risque
 - Le taux de distribution sur valeur de marché a atteint 4,85%, contre 5,08% en 2014
 - Dans un contexte de taux bas, les SCPI offrent des profils rendement-risque particulièrement attractifs
 - En 2015, la collecte nette a atteint un record de 4 275 millions d'euros (+46% sur un an)
- Les fonds riches en immobilier au sein des contrats d'assurance vie ont la cote
 - La baisse des rendements obligataires pousse à la diversification des fonds de placement
 - L'immobilier reste un placement privilégié. Les fonds en euros à dominante immobilière surperforment par rapport à la moyenne du marché

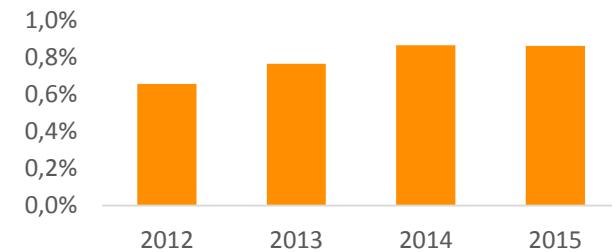
Taux moyen de distribution sur valeur de marché (DVM) des SCPI

Dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année ; Source : Aspim-EIF



Différence de performance entre les fonds immobiliers et la moyenne du marché

Sur la base d'un échantillon composé des 5 fonds immobiliers les plus populaires



5. Une situation qui peut durer

+ Le taux du livret A devrait rester bas

- La reprise économique sera lente et les prix des matières premières bas : l'inflation française ne devrait pas dépasser 1,6% dans les cinq prochaines années

+ Le rendement des assurances vie continuera à s'essouffler

- Inflation basse et taux directeurs à zéro: les nouvelles obligations rentrant dans les portefeuilles d'assurance vie offrent des rendements « au plancher »
- Avec des durées de vie de 5 à 15 ans, ces obligations privées ou d'Etat sont dans les portefeuilles pour longtemps, déprimant les rendements à venir.

+ Conclusion

- Volatilité et absence de rendement de nombreux actifs favorisent le report vers l'immobilier sous toutes ses formes: valeur d'usage, valeur du rendement, stabilité du capital

LES AUTEURS

Nicolas Bouzou

Directeur fondateur d'Asterès



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.

Hervé Hatt

Président de 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 230 agences à Paris et en région.

CONTACTS

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

