

DG Mag

L'immobilier résidentiel est toujours un support attractif pour l'épargne privée

07/05/2010

L'investissement dans le logement reste un investissement d'avenir

Le rythme annuel de nouveaux ménages, durant la période 1999-2006, a atteint un rythme exceptionnel, ce qui s'explique par un dynamisme démographique particulièrement fort, lié à une forte natalité, une hausse des divorces, et par suite des remariages, et à l'arrivée de populations immigrées (mais ni plus ni moins que dans les autres pays de l'Union). Dans un tel contexte, la demande de logements s'est fortement accrue, au cours de cette même période, et ce alors même que l'on n'a même pas construit un nouveau logement, pour chaque nouveau ménage, au cours de la dernière décennie, posant par là même la question de la pénurie.

Au cours de la dernière décennie, marquée par une quasi-absence d'inflation, la rentabilité annuelle des performances passées dans le secteur du logement a été très bonne. Dans les années 1970, où l'inflation était forte, les investissements dans le secteur de logement avaient également produit de bons résultats. De fait, un tel constat est plutôt rassurant, lorsque l'on sait que l'inflation risque de reprendre.

Le patrimoine des ménages est actuellement constitué à 70 % de logement, à 22 % d'obligations et à 8 % d'actions.

Or, si l'on tente de définir le patrimoine optimal, en se plaçant sur un horizon de temps de 22 ans, on arrive à la répartition suivante : 71 % d'investissements dans le logement, 23 % dans les obligations et 6 % dans les actions. Ainsi, aussi étonnant que cela puisse paraître, la structuration actuelle du patrimoine des Français est excessivement proche du patrimoine théorique idéal. Au vu de tous ces éléments, l'investissement dans le logement reste un investissement d'avenir, à l'heure où, comme le disait M. Fontenelle en son temps, « personne ne veut vieillir mais tout le monde aimerait vivre plus longtemps ».

Analyse de Guy MARTY, Directeur général de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière (IEIF) livrée lors la deuxième édition des assises de la nue-propriété, rendez-vous annuel organisé par PERL.