RENTABILITE A LONG TERME DES DIFFERENTS PLACEMENTS

Vous trouverez ci-dessous diverses mesures de la rentabilité des marchés financiers français (marché boursier, marché obligataire et placement à court terme. Les autres marchés boursiers (USA, Allemagne, Londres etc) sont également évoqués à titre de comparaison. Une analyse du marché immobilier français et parisien depuis 1800 conclut ce document.

En valeur réelle (déflatée de l'inflation) de 1900 à 2012, un placement en actions françaises (multiplication par 27) a littéralement pulvérisé les rendements obtenus pour un placement obligataire (stagnation sur la période) et un placement à court terme de type sicav de trésorerie. La valeur de ce dernier après prise en compte de l'inflation s'est effondrée de 96%.

Les données projetées jusqu'à 2024 (légère variation à la hausse des actions, stagnation pour le reste) ne modifient pas ce classement.

Un placement en obligations s'est révélé néanmoins plus rentable qu'un placement actions pour certaines périodes, de 2000 à 2012 et de 1963 à 2012, (1963 correspond à un point culminant de la bourse en France). Cela est loin de constituer la norme.

Cumulative real returns from 1900 to 2012

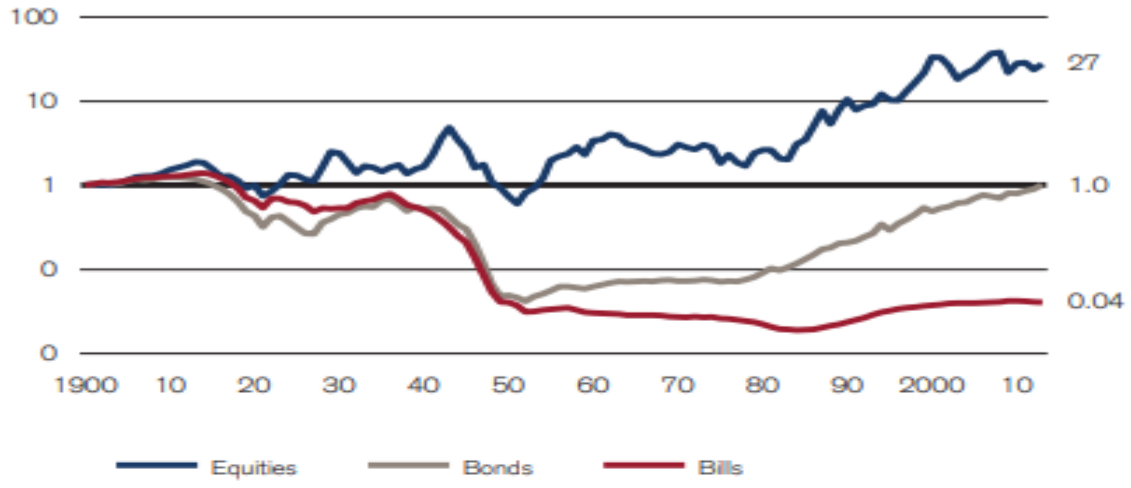
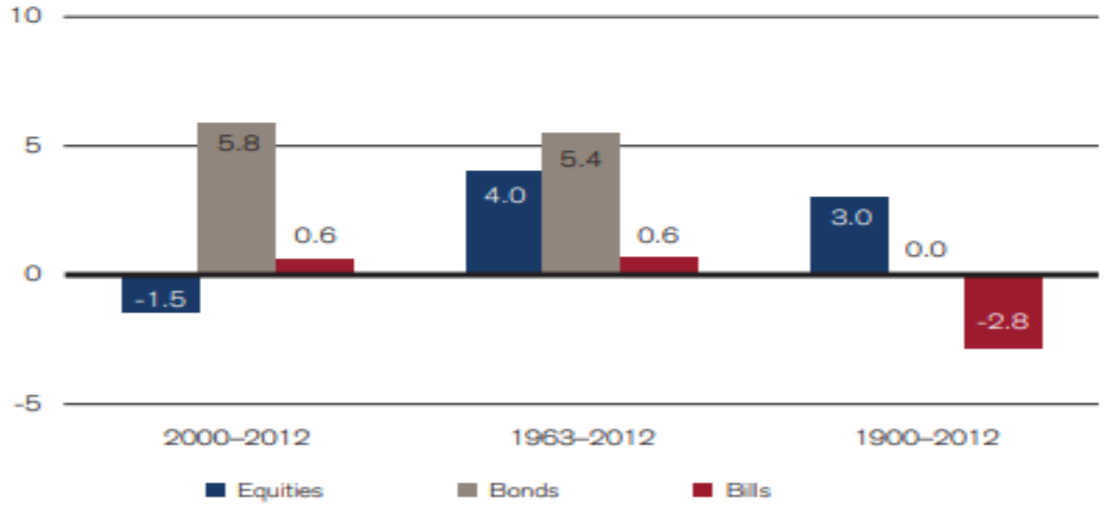


Figure 2

Annualized real returns on major asset classes (%)



Une comparaison des rendements boursiers réels de 1900 à 2022 par pays donne le classement suivant (plutôt examiner la moyenne géométrique)

Le marché gagnant est celui d'Afrique du Sud (7% l'an) suivi de près par les USA (6.38 par an). La France et surtout l'Italie ont des performances très moyennes.

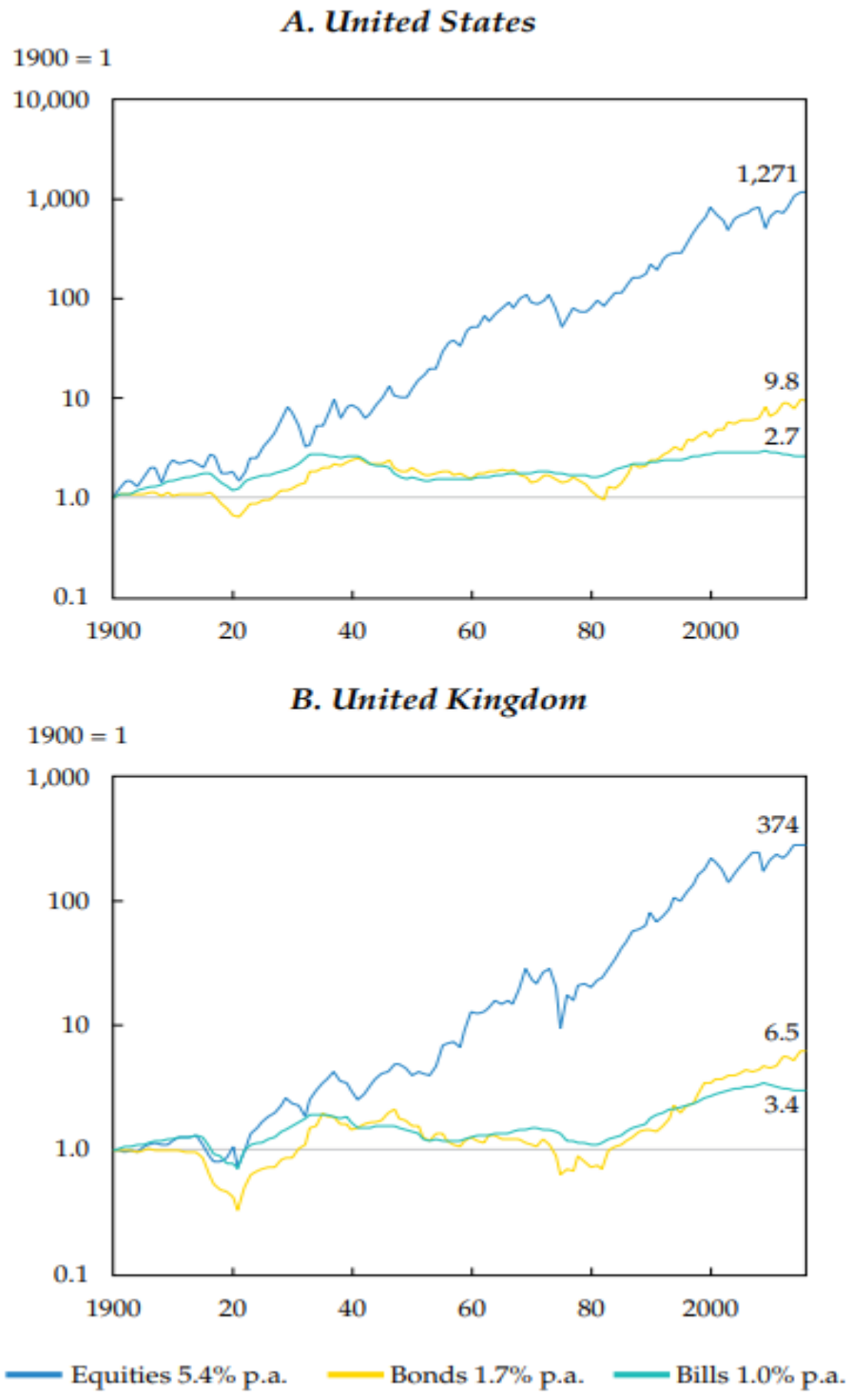
Table 1: Real (inflation-adjusted) equity returns around the world, 1900–2022

Country	Start year	Geometric mean (%)	Arithmetic mean (%)	Standard error (%)	Standard deviation (%)	Minimum return (%)	Minimum year	Maximum return (%)	Maximum year
Countries and indexes with continuous histories since 1900									
Australia	1900	6.7	8.2	1.6	17.4	−42.5	2008	51.5	1983
Austria	1900	0.9	5.0	2.7	30.4	−59.6	1924	132.7	1921
Belgium	1900	2.7	5.3	2.1	23.5	−48.9	2008	105.1	1919
Canada	1900	5.7	7.0	1.5	16.8	−33.8	2008	55.2	1933
Denmark	1900	5.7	7.5	1.9	20.7	−49.2	2008	107.8	1983
Finland	1900	5.4	9.2	2.6	29.3	−61.5	1918	161.7	1999
France	1900	3.4	5.8	2.1	22.8	−41.5	2008	66.1	1954
Germany	1900	3.1	7.8	2.8	31.1	−90.8	1948	154.6	1949
Ireland	1900	4.2	6.7	2.1	22.7	−65.4	2008	68.4	1977
Italy	1900	2.1	5.9	2.5	28.1	−72.9	1945	120.7	1946
Japan	1900	4.2	8.6	2.6	28.9	−85.5	1946	121.1	1952
The Netherlands	1900	5.0	7.0	1.9	21.1	−50.4	2008	101.6	1940
New Zealand	1900	6.1	7.8	1.7	19.2	−54.7	1987	105.3	1983
Norway	1900	4.4	7.2	2.4	26.2	−53.6	2008	166.9	1979
Portugal	1900	3.7	8.4	3.0	33.5	−76.6	1978	151.8	1986
South Africa	1900	7.0	9.0	1.9	21.4	−52.2	1920	101.2	1933
Spain	1900	3.4	5.5	1.9	21.5	−43.3	1977	99.4	1986
Sweden	1900	5.9	8.0	1.9	21.2	−42.5	1918	67.5	1999
Switzerland	1900	4.53	6.3	1.7	19.3	−37.8	1974	59.4	1922
United Kingdom	1900	5.3	7.1	1.8	19.5	−56.6	1974	99.3	1975
United States	1900	6.38	8.3	1.8	19.9	−38.6	1931	55.8	1933
Europe	1900	4.1	5.9	1.8	19.7	−48.0	2008	75.2	1933
World ex-US	1900	4.3	6.0	1.7	18.8	−46.0	2008	79.6	1933
World	1900	5.0	6.5	1.6	17.4	−42.9	2008	67.6	1933
Developed markets	1900	5.1	6.7	1.6	17.6	−41.3	2008	65.1	1933
Emerging markets	1900	3.8	6.4	2.0	22.6	−63.0	1945	91.4	1933
Countries/markets with later start dates or discontinuous histories and hence later re-start dates (China and Russia)									
Argentina	1960	3.1	21.3	11.7	93.0	−78.5	1990	538.1	1976
Brazil	1951	6.2	16.1	6.3	53.3	−70.1	1990	224.8	1983
Chile	1960	11.8	18.6	6.0	47.6	−43.9	1965	282.7	1973
China	1993	3.3	8.4	6.2	34.2	−55.8	2008	99.5	2003
Greece	1954	4.6	13.1	5.9	48.7	−64.1	2008	236.1	1972
Hong Kong SAR	1963	8.5	15.0	5.0	38.4	−62.2	1974	129.5	1972
India	1953	6.6	9.7	3.1	26.0	−60.8	2008	88.2	1999
Malaysia	1970	6.3	12.0	5.3	38.3	−56.3	1997	157.1	1972
Mexico	1969	8.5	13.9	5.0	36.7	−60.8	1982	115.8	1983
Russia	1995	4.9	21.4	12.4	65.8	−75.5	1998	235.9	1999
Singapore	1966	5.4	9.6	4.0	30.5	−53.9	2008	108.8	1972
South Korea	1963	8.5	13.7	4.5	35.0	−51.4	2000	130.7	1972
Taiwan (Chinese Taipei)	1967	9.5	16.2	5.3	39.3	−68.0	1974	123.8	1987
Thailand	1976	7.0	13.7	5.9	40.4	−56.4	1997	122.3	2003

D’un point de vue graphique, l’évolution des différentes formes de placement pour les USA et la Grade Bretagne figure ci-dessous.

La France connait une progression similaire aux marchés USA et UK à partir de 1950. Le fait que deux guerres mondiales aient eu lieu sur son territoire a ruiné l’épargnant français de 1900 à1950.

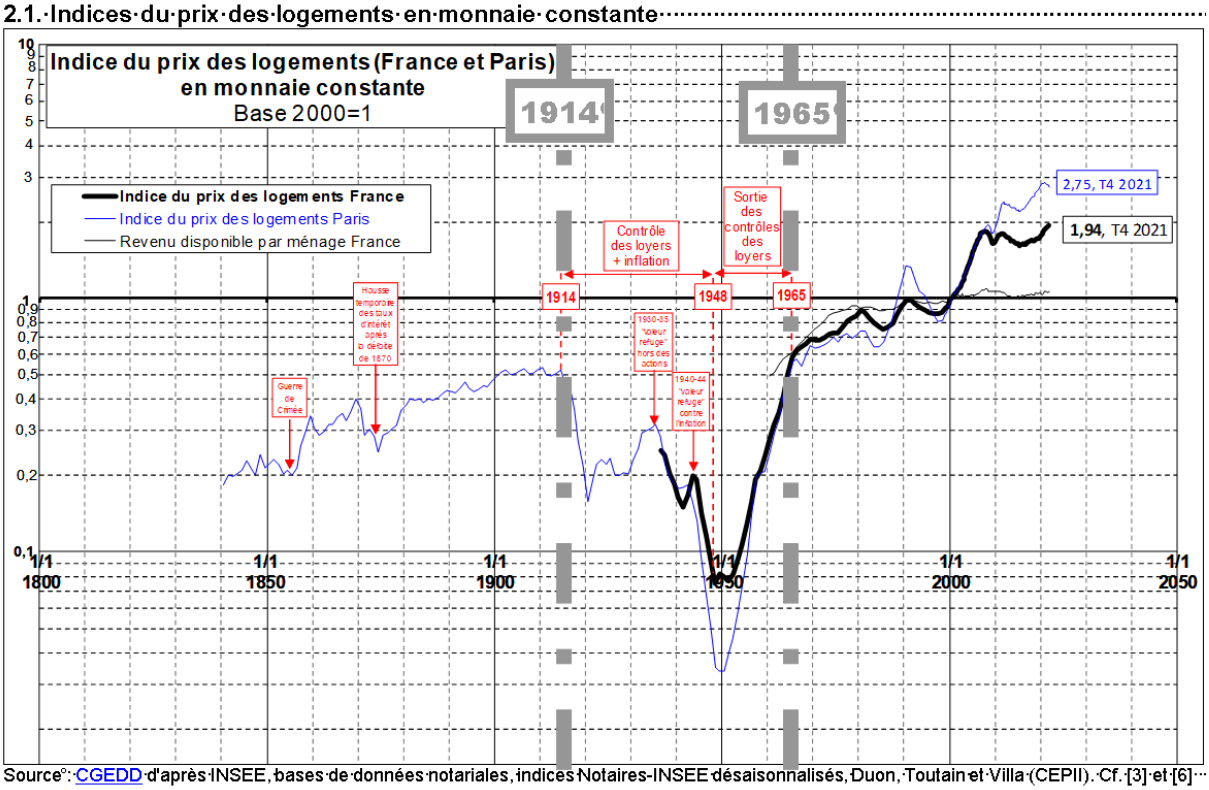
Figure 1.3. Cumulative Returns on US and UK Asset Classes in Real Terms, 1900–2015



On ne serait être complet sans évoquer les performances du marché immobilier en France et à Paris à très long terme. Jacques Friggit est reconnu pour toutes les statistiques qu'il publie sur l'immobilier. Voici la courbe de l'évolution des prix de l'immobilier de 1800 à 2022 pour Paris et l'ensemble de la France.

2. Depuis 1800

2.1. Indices du prix des logements en monnaie constante



Source°: CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII). Cf. [3] et [6]

2.3. Placement en actions rapporté à la tendance longue (**)

Concernant le marché parisien, le recul du marché parisien d'environ 30% en valeur réelle est bien identifié de 1990 à 1998. Il est encore plus intéressant d'observer (et de méditer) sur l'incroyable recul de l'immobilier parisien de 1914 à 1950, un recul cataclysmique de 94% en valeur réelle (courbe en bleu).

Espérons qu'un tel épisode ne va pas se produire à nouveau. Cela dit, un recul de 30% similaire à celui des années 1990 est tout à fait envisageable pour les prochaines années.