

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

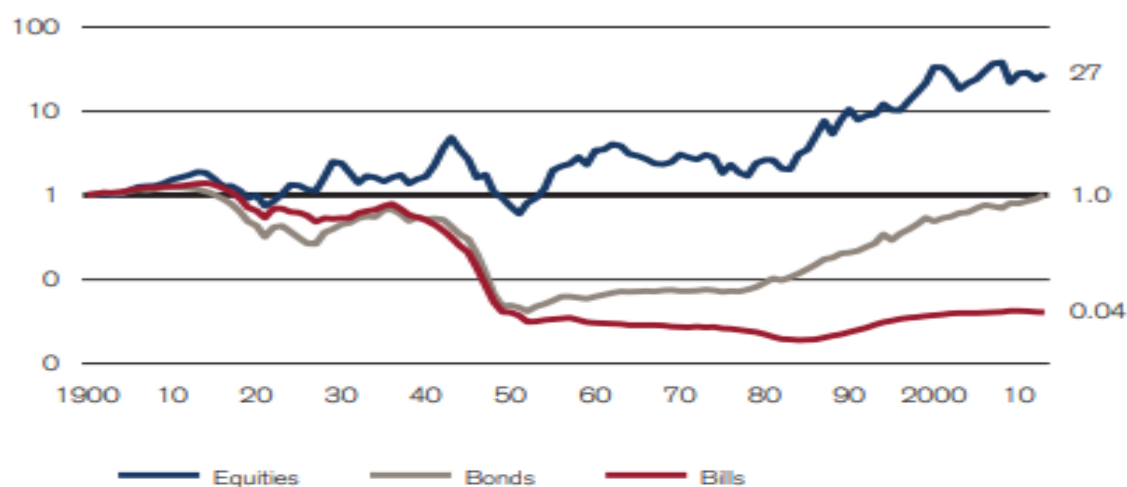
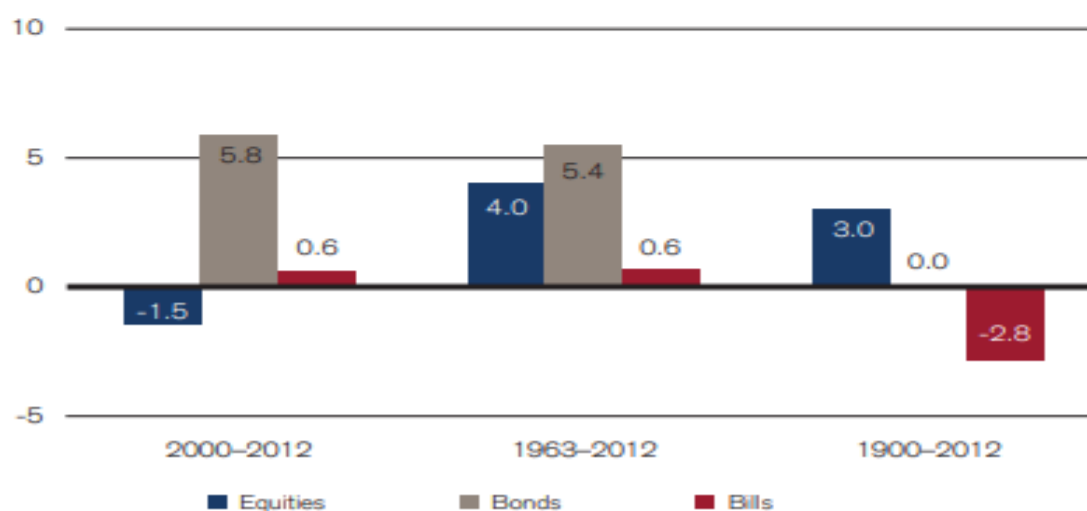


Figure 2
Annualized real returns on major asset classes (%)



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.

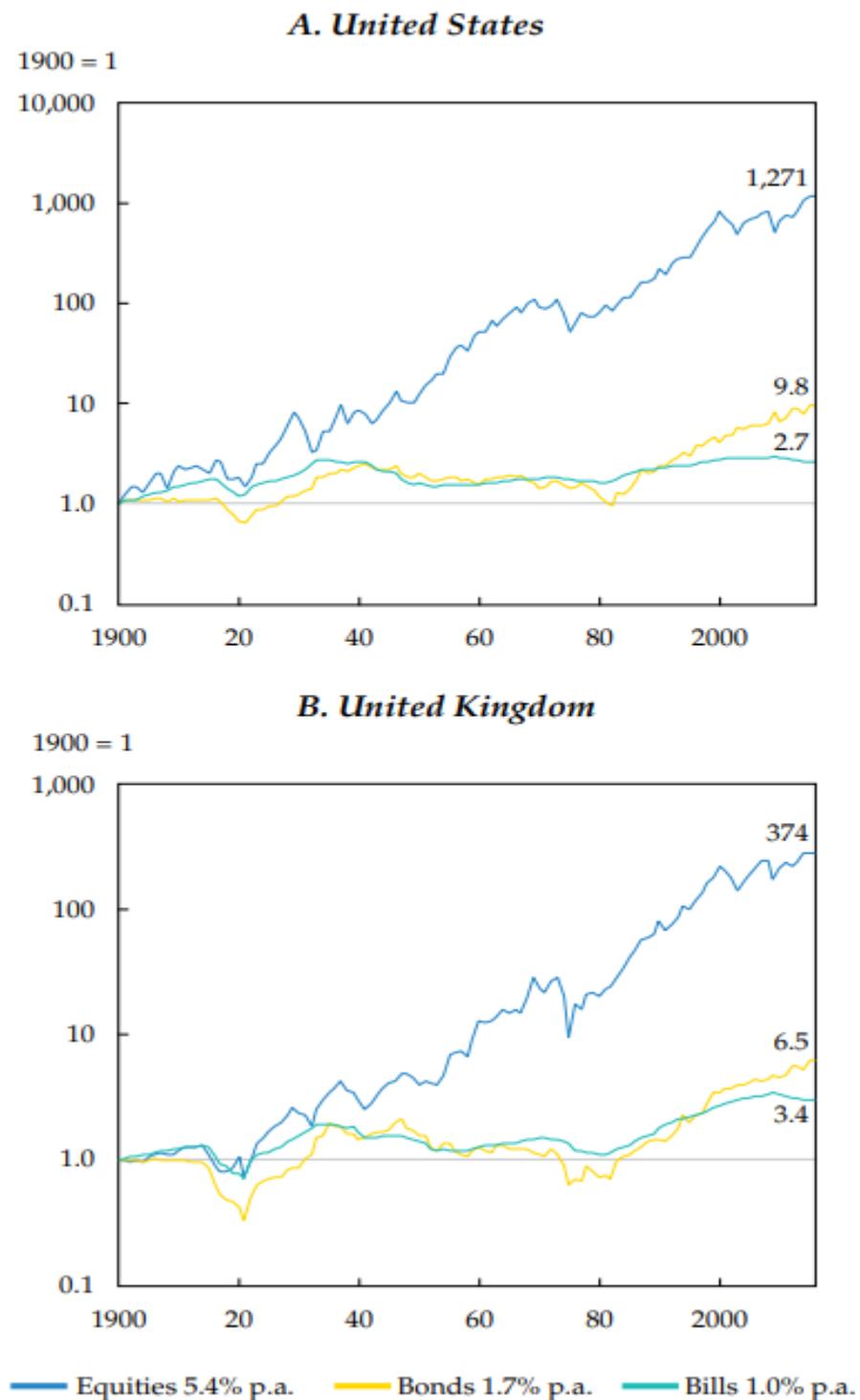
Table 1: Real (inflation-adjusted) equity returns around the world, 1900–2022

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 Grande Bretagne figure ci-dessous.

La France connaît 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 à 1950.

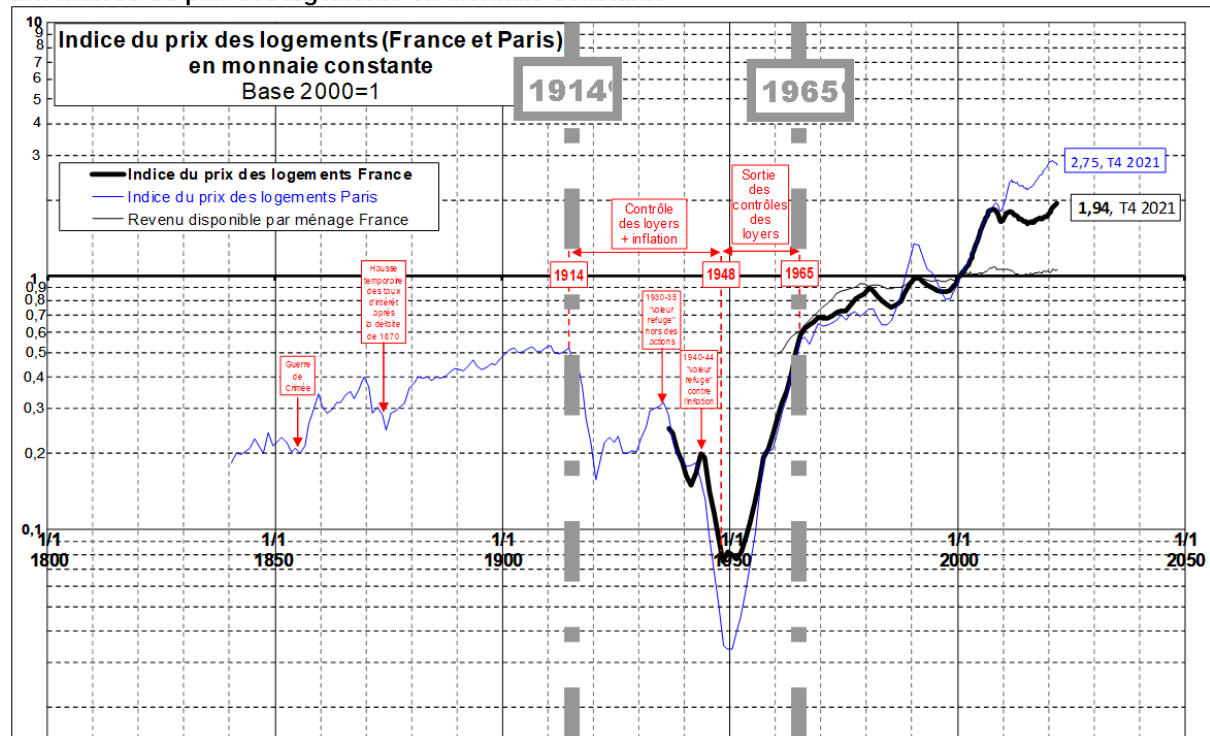
Figure 1.3. Cumulative Returns on US and UK Asset Classes in Real Terms, 1900–2015



On ne serait être complet sans évoquer les performances du marché immobilier en France et à Paris à très long terme. L'économiste Jacques Friggit est reconnu pour toutes les statistiques qu'il publie sur l'immobilier. Voici sa courbe de l'évolution des prix de l'immobilier de 1840 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.