

# Immobilier d'entreprises 1980-2012 et autres placements

## Rentabilité et risque de 4 placements majeurs sur 41 ans

Actions, obligations, immobilier résidentiel et immobilier d'entreprise : le temps est une variable-clef

### 1 – Tableau de synthèse sur la période 1980-2012

1980 - 2012	Nu		Rev.Réinvestis		$\Delta(\mu)$
	$\mu$	$\sigma$	$\mu$	$\sigma$	
Immobilier résid.Paris	6.3%	8.9%	8.7%	8.9%	2.4%
Immobilier Entreprise	1.7%	7.4%	8.2%	8.4%	6.5%
Actions	5.9%	25.2%	9.3%	25.8%	3.4%
Obligations	4.7%	12.2%	9.4%	7.9%	4.6%

**Nu** = revenus non réinvestis.  
 $\mu$  = moyenne des rendements annuels

(=prix(n)/prix(n-1)-1)

$\sigma$  = écart-type = mesure de la variabilité donc du risque.

$\Delta(\mu)$  = rendement sur valeur marché.

**Commentaires :** actions et obligations ont globalement mieux performé que l'immobilier sur la période.

L'immobilier d'entreprises (dont murs de boutiques) est le moins performant mais son risque est faible

et le rendement sur valeur marché (taux de cap) est le plus élevé et de loin.

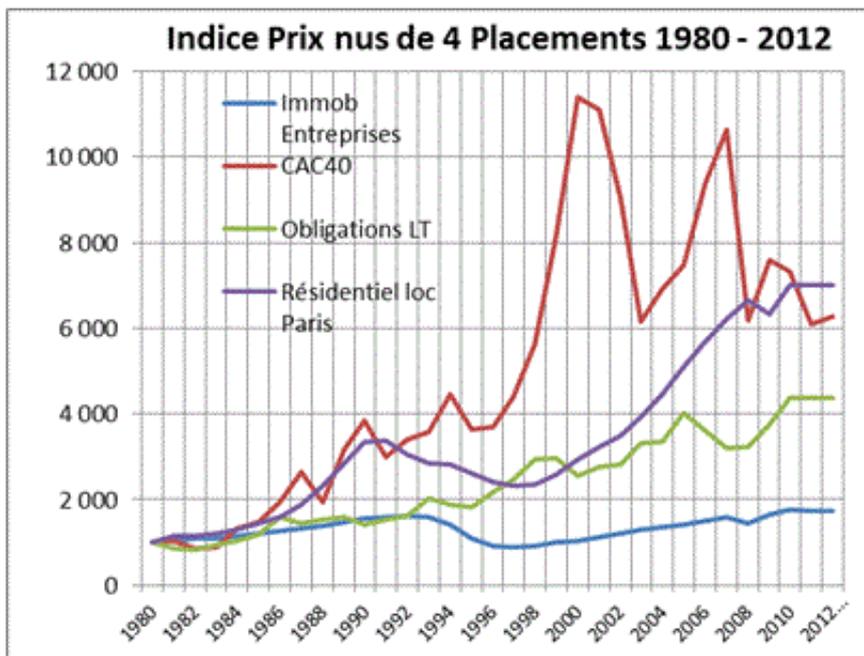
C'est un bon placement pour des revenus réguliers de long terme (6.5%).

### 2 – Graphe indice des prix nus (base 1000 en 1980)

On voit sur ce graphe ce qu'indique le tableau du §1, à savoir le risque d'un investissement en actions.

Un investissement en actions en 2000 aurait été catastrophique.

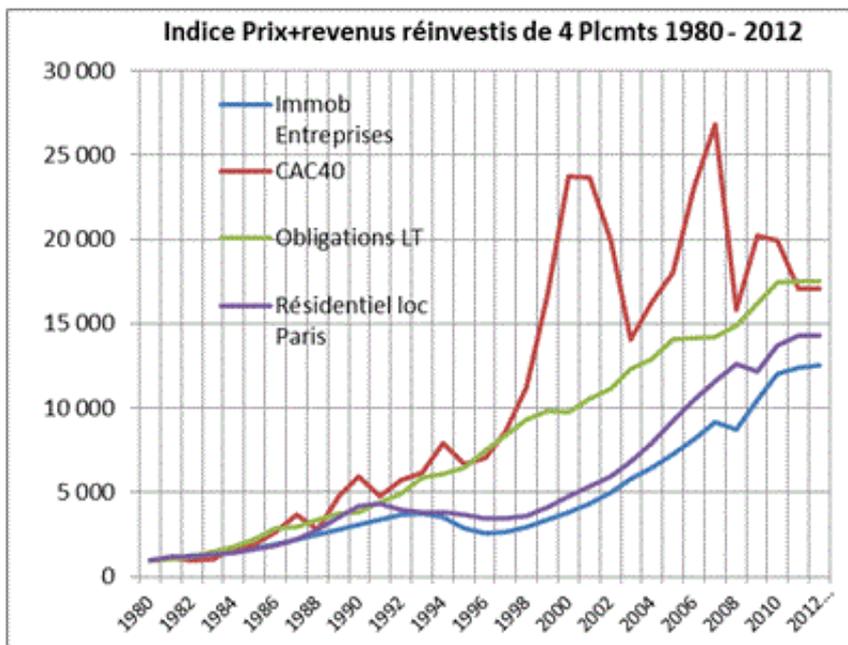
Noter la crise de l'immobilier des années 1994 – 1997.



### 3 – Graphe indice des prix revenus réinvestis (base 1000 en 1980)

Le réinvestissement édulcore l'écart des performances sur la période. Sur la période, malgré l'exceptionnelle rentabilité de l'immobilier d'entreprise, un placement en cet actif en 1980 serait resté à la traîne des 4 autres.

**Leçon : Diversifier est la règle n°1.**



Voir impérativement la période 1995-2012 qui modifie fortement les perspectives !

### 4 – Conclusion

pharmacie écrase tous les autres placements.

Un investissement en fonds de

**Voir aussi :**

[Immobilier d'Entreprise 1995-2012](#)

[Le Meilleur des Placements \(1\)](#)

[Le Meilleur des Placements \(2\)](#)