



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



LABEL 

ÉTUDE

PATRIMOINE, ÉPARGNE ET PLACEMENTS

JANVIER 2023

www.fnaim.fr

SOMMAIRE

SYNTHÈSE	3
PATRIMOINE DES MÉNAGES	5
- Composition du patrimoine des ménages	
- Patrimoine financier	
ÉPARGNE DES MÉNAGES	9
- Taux d'épargne des ménages	
- Flux d'épargne des 5 dernières années par support de placement financier	
PLACEMENTS DES MÉNAGES	11
- Environnement de taux	
- Rendements des placements	
- Valorisation des placements	
- Performance des placements	
- Couple performance/volatilité	

SYNTHÈSE

L'épargne et les placements des Français à la loupe



La Fédération nationale de l'immobilier passe au crible les habitudes d'épargne et de placement des ménages français, et porte un regard attentif sur leurs performances.

La crise sanitaire a généré un surcroît d'épargne, estimé par la Banque de France à 175 milliards d'euros. Comment les Français ont-ils placé ces fonds ? Privilégient-ils systématiquement les actifs considérés comme des « valeurs refuges » ? Si l'immobilier est prépondérant dans le patrimoine des Français, l'examen de sa composition réserve quelques surprises. En effet, les placements les plus rémunérateurs ne sont pas forcément sélectionnés... Cette étude propose un panorama du patrimoine des ménages et de la performance des placements qu'ils ont choisis.



811 MILLIARDS D'EUROS DORMENT SUR LES COMPTES COURANTS DES MÉNAGES !

Avec un patrimoine net en hausse régulière affichant 14 600 milliards d'euros en 2021 (déduit de l'endettement des ménages), la situation patrimoniale des Français dans leur ensemble ne semble pas préoccupante (l'endettement total est inférieur à la seule épargne en assurance-vie et produits retraite, par exemple), même si les situations individuelles sont évidemment très diverses.

Ce patrimoine brut a augmenté de 23 % entre 2018 et 2021, notamment sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier et de l'augmentation de l'épargne des ménages liée à la crise du Covid.

L'immobilier a la cote

Principal enseignement de cette étude, l'immobilier (logements, foncier, ...) occupe une place de choix dans le patrimoine des Français, puisqu'il représentait 68 % du patrimoine net des ménages en 2021.

Le reste est constitué d'actifs financiers (assurance-vie, livret A, bourse, etc.), de patrimoines professionnels et de patrimoines résiduels (voiture, meubles, bijoux, etc.).

« L'évolution du patrimoine des ménages dépend donc nettement plus de celle des prix des logements que de l'évolution de la bourse. » note Emmanuel Perray, Responsable études et analyses à la FNAIM.

La part de l'immobilier dans le patrimoine des ménages est stable depuis 2004. Ce patrimoine immobilier concerne essentiellement les ménages à partir du 3^{ème} décile (à partir de 21 120€) de revenus. En revanche le poids de la pierre décroît - passant de 60% à 30 % dans le patrimoine brut de 1% ménages les plus riches -, au profit des actifs financiers et du patrimoine professionnel.

Le Livret A, chou chou indétrônable des ménages

Si l'immobilier tient le haut du tableau en valeur, c'est le Livret A qui reste, en taux de détention, le placement privilégié des ménages français. En 2021, 83 % des Français possèdent un Livret défiscalisé (Livret A, ...), 61 % un logement, 41 % un contrat d'assurance-vie, 30 % une épargne logement (PEL ou CEL) et 17 % des valeurs mobilières.

Depuis 5 ans, le patrimoine financier des Français a augmenté de 16 %, sous l'effet des flux d'épargne et de la rémunération des placements, notamment. Les ventes et les achats de biens immobiliers peuvent aussi venir augmenter ou réduire ce patrimoine financier. En 5 ans, l'encours des comptes courants a très fortement augmenté (+60 % !), celui de l'assurance-vie en UC a augmenté de 36 %, celui des actions cotées (+13 %) et non cotées (+27 %) également, tandis que le Livret A et le LDDS voyaient leurs encours augmenter de 35 % et les fonds en euros de l'assurance-vie baisser de 6 %.

Rendements : l'immobilier, valeur refuge

Les rendements des produits de placement se sont globalement inscrits à la baisse depuis le début du siècle, en lien avec la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt. Aucun produit de rendement n'échappe à la règle malgré la remontée très récente des taux, dont le livret A est le principal produit à en tirer un bénéfice à ce stade.

L'immobilier reste l'un des placements avec le meilleur taux de rentabilité (hors Paris), et ce malgré la baisse des rendements de ces dernières années. Le rendement locatif net est passé de 4,1 % en 2009 à 3,6 % en 2022 au niveau national et de 3,2 % à 2,3 % à Paris.

La performance des placements doit être mise en regard de leur volatilité, l'idéal étant un placement très performant et peu volatil. En matière de couple performance/volatilité, l'immobilier (résidentiel et SCPI de rendement) présente un profil très attractif.

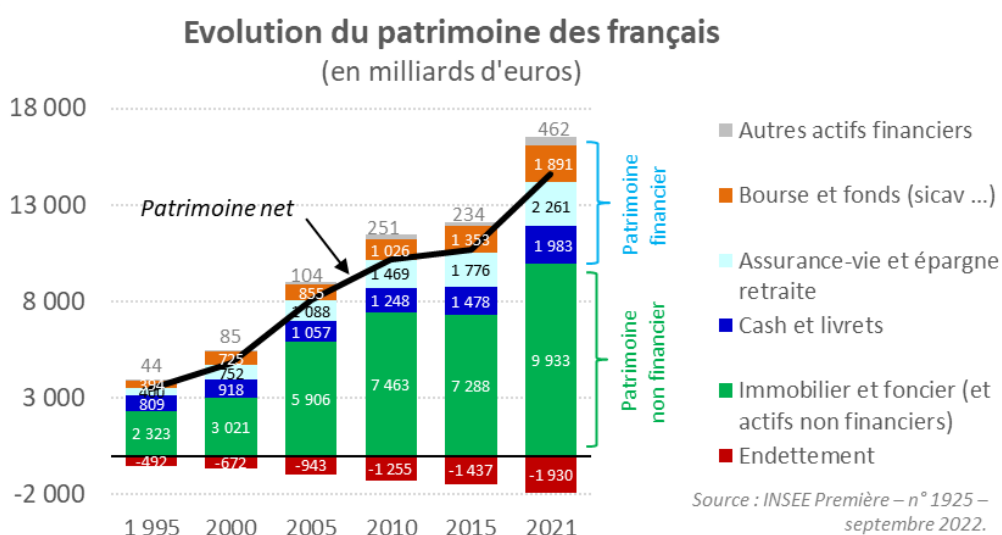
Si les prix des logements peuvent varier au cours du temps, y compris parfois à la baisse, des périodes de baisse sont plutôt rares et d'ampleur souvent relativement limitées. Le logement est communément perçu comme étant une valeur refuge, ce qui constitue un facteur d'attractivité de ce placement.

1. Patrimoine des ménages

Composition du patrimoine des ménages

Le patrimoine brut des ménages français s'élevait en 2021 à 16 530 milliards d'euros, d'après l'INSEE. Si on déduit l'endettement des ménages, on obtient un patrimoine net en hausse régulière affichant 14 600 milliards d'euros en 2021. La situation patrimoniale des ménages dans leur ensemble ne semble donc pas préoccupante (l'endettement total est inférieur à la seule épargne en assurance vie et produits retraite, par exemple), même si les situations individuelles sont évidemment très diverses.

Ce patrimoine brut a augmenté de 23 % entre 2018 et 2021, notamment sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier et de l'augmentation de l'épargne des ménages lié à la crise du Covid.

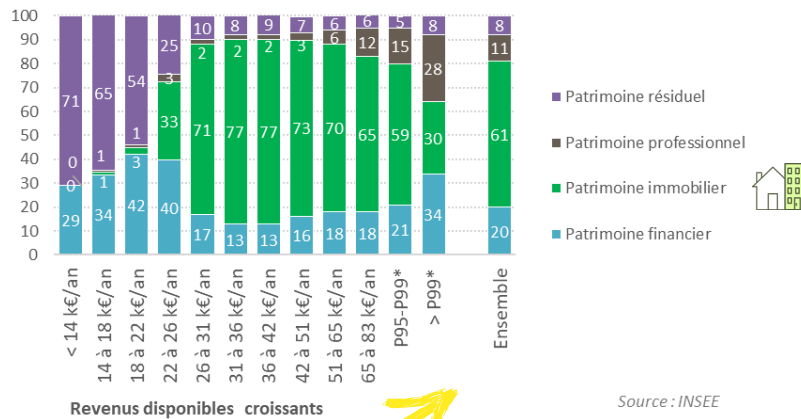


L'immobilier (logements, foncier, ...) occupe une place prépondérante dans le patrimoine des Français : il représentait 68 % du patrimoine net des ménages en 2021. Le reste est constitué d'actifs financiers (assurance-vie, livret A, bourse, etc.), de patrimoine professionnel et de patrimoine résiduel (voiture, meubles, bijoux, etc.). L'évolution du patrimoine des ménages dépend donc nettement plus de celle des prix des logements que de l'évolution de la bourse.

Le patrimoine brut est très inégalement réparti : en 2018, la moitié des ménages déclaraient un patrimoine brut supérieur à 163 100 euros et cette moitié des ménages détenaient 92 % du patrimoine brut de l'ensemble des ménages.

La part de l'immobilier dans le patrimoine des ménages est stable depuis 2004. Ce patrimoine immobilier concerne essentiellement les ménages à partir du 3^{ème} décile de revenus. En revanche le poids de la pierre décroît dans le patrimoine brut des ménages les plus riches (30 %).

Composition du patrimoine brut par tranche de revenu disponible (% , 2018)



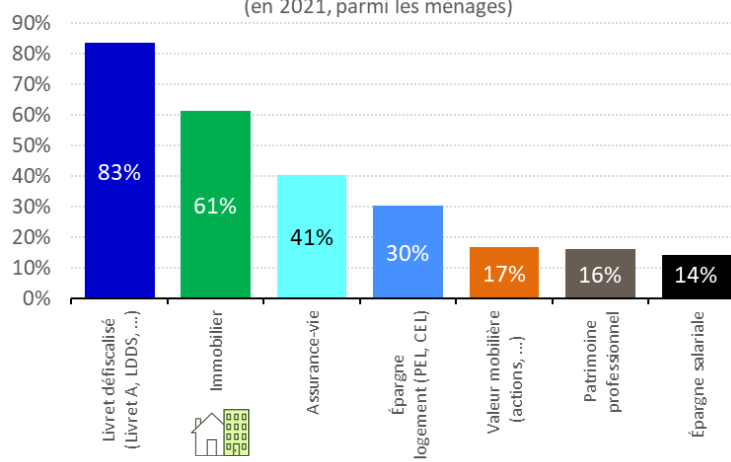
Source : INSEE

Source : INSEE. *P95-P99 : ménages qui font partie des 5 % les plus hauts revenus mais pas des 1 % les plus hauts revenus. *>P99 : ménages qui font partie des 1 % les plus hauts revenus. L'INSEE ne publie pas le seuil de revenus de ces ménages. **Lecture :** en 2018, le patrimoine des ménages qui ont des revenus disponibles compris entre 51 000 et 65 000 euros est constitué en moyenne à 18 % d'actifs financiers, à 70 % d'immobilier, à 6 % de patrimoine professionnel et à 6 % de patrimoine résiduel.

A noter que les **taux de détention** des types d'actifs sont très variables : en 2021, 83 % des Français possèdent un Livret défiscalisé (Livret A, ...), 61 % un logement, 41 % un contrat d'assurance vie, 30 % une épargne logement (PEL ou CEL¹) et 17 % des valeurs mobilières (source : INSEE). **En dehors du logement, les deux placements préférés des ménages sont des exceptions françaises : le livret A et l'assurance vie.** Ils offrent une garantie en capital et une fiscalité avantageuse.

Taux de détention d'actifs patrimoniaux

(en 2021, parmi les ménages)



Source : INSEE. Lecture : 83 % des ménages ont un livret défiscalisé (Livret A, ...)

¹ Plan épargne logement et Compte épargne logement, dont les taux de rémunération sont moins attractifs depuis quelques années.

57,5 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, et 19,2 % possèdent un autre logement (résidence secondaire, bien locatif, logement vacant, etc.).

Patrimoine financier

En se focalisant sur le seul patrimoine financier hors biens immeubles et meubles, il ressort que celui-ci a fortement augmenté depuis 5 ans, notamment à la faveur de la crise sanitaire qui a généré une épargne forcée pour certains ménages. Ce patrimoine financier est passé de 4 930 milliards d'euros mi 2017 à 5 730 milliards d'euros mi 2022.

Sans surprise, **l'assurance vie** est le premier placement financier des Français, il représentait environ 1 940 milliards d'euros au 2^{ème} trimestre 2022, soit 34 % du patrimoine financier des ménages et 12 % de leur patrimoine brut. Il est investi à 77 % en **fonds en euros** et à 23 % seulement en **unités de compte** (UC), celles-ci pouvant être constituées d'actifs très divers (actions, obligations, SCI, SCPI, OPCI, etc.).

Le 2^{ème} plus important placement financier des ménages est constitué d'**actions non cotées et des participations**. Une partie de ces fonds comprend du patrimoine professionnel et concerne principalement les plus hauts déciles de revenus et n'est donc pas très représentatif du ménage moyen. Il représentait 1 150 milliards d'euros au 2^{ème} trimestre 2022, soit 20 % du patrimoine financier des ménages.

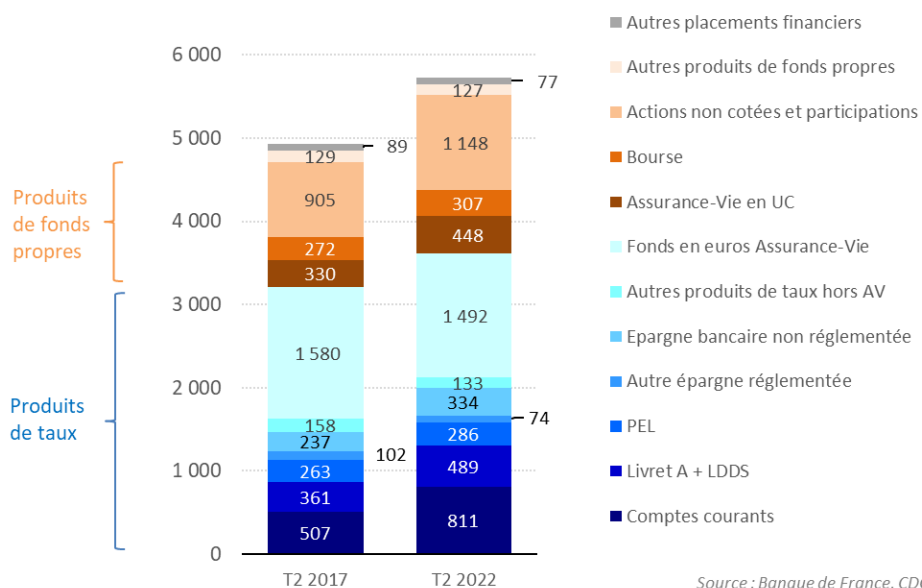
Plus surprenant, le 3^{ème} placement financier des Français est... le compte courant et le numéraire (c'est-à-dire les espèces) ! Pas moins de 811 milliards d'euros y dorment soit ... 12 100 euros par Français ou encore 27 800 euros par ménage ! Soit également l'équivalent de 31 % du PIB de la France. Un « placement » qui ne rapporte rien et dont la valeur s'érode depuis les récentes tensions inflationnistes. Certes, ce chiffre est une moyenne et couvre assurément des situations très hétérogènes, mais il a de quoi désarçonner plus d'un conseiller en patrimoine... Les Français ont davantage d'épargne sur leurs comptes courants et espèces que sur leurs Livret A, LDDS² et PEL réunis ! Les comptes courants et espèces représentent 14 % du patrimoine financier, **le Livret A** et le **LDDS** 9 % (490 milliards d'euros) et le **PEL** 5% (290 milliards d'euros).

Le reste du patrimoine financier est constitué d'**actions cotées** (5 %), d'épargne réglementée hors Livret A et LDDS (Livret d'épargne populaire, Livret jeunes, etc.), des comptes d'épargne non réglementés des banques (qui ne bénéficient d'aucun avantage fiscal), d'obligations détenues en direct, ainsi que d'autres placements financiers (SCPI, ...).

² Livret de Développement Durable et Solidaire, qui bénéficie du même taux et de la même fiscalité que le Livret A.

Patrimoine financier des français

(en milliards d'euros)



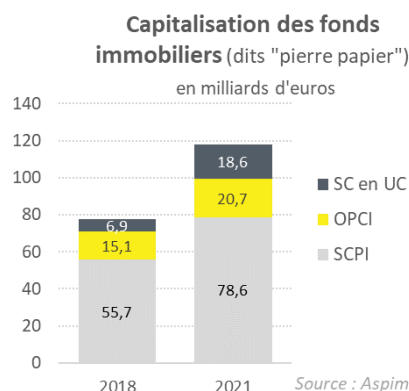
Depuis 5 ans, ce patrimoine financier a augmenté de 16 %, sous l'effet des flux d'épargne et de la rémunération des placements, notamment. Les ventes et les achats de biens immobiliers peuvent aussi venir augmenter ou réduire ce patrimoine financier. En 5 ans, l'encours des comptes courants a très fortement augmenté (+60 % !), celui de l'assurance vie en UC a augmenté de 36 %, celui des actions cotées (+13 %) et non cotées (+27 %) également, tandis que le Livret A et le LDDS voyaient leurs encours augmenter de 35 % et les fonds en euros de l'assurance vie baisser de 6 %.

Notons par ailleurs que les **fonds immobiliers** parfois appelés « pierre papier »³ (SCPI⁴, OPCI et SCI en unités de compte) ont une place encore faible mais connaissent une très forte croissance dans le patrimoine des Français. D'après l'ASPIM⁵, en 2021, ces trois types de produits cumulaient une capitalisation de 118 milliards d'euros (soit 2 % du patrimoine financier des ménages), en hausse de 52 % en 3 ans. La capitalisation des SCPI a plus que doublé en 6 ans. L'engouement pour cette catégorie d'actifs semble se confirmer cette année avec une collecte nette évaluée par l'ASPIM à 3,4 milliards d'euros au 3^{ème} trimestre, en hausse de 57% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021 et de 48% sur les neuf premiers mois par rapport à 2021.

³ La pierre papier regroupe tous les placements immobiliers mutualisés, gérés professionnellement, et dans lesquels les investisseurs sont protégés par les réglementations européenne et française. On y trouve donc les SCPI, les OPCI, les SIIC, ainsi que les OPCVM immobiliers et les FPCI immobiliers et FCPR immobiliers. Le crowdfunding immobilier en est aujourd'hui à la frontière. (Source : <https://www.pierrepapier.fr/dictionnaire/pierre-papier/>)

⁴ Société civile de placement immobilier (SCPI), Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et Société civile immobilière (SCI)

⁵ Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

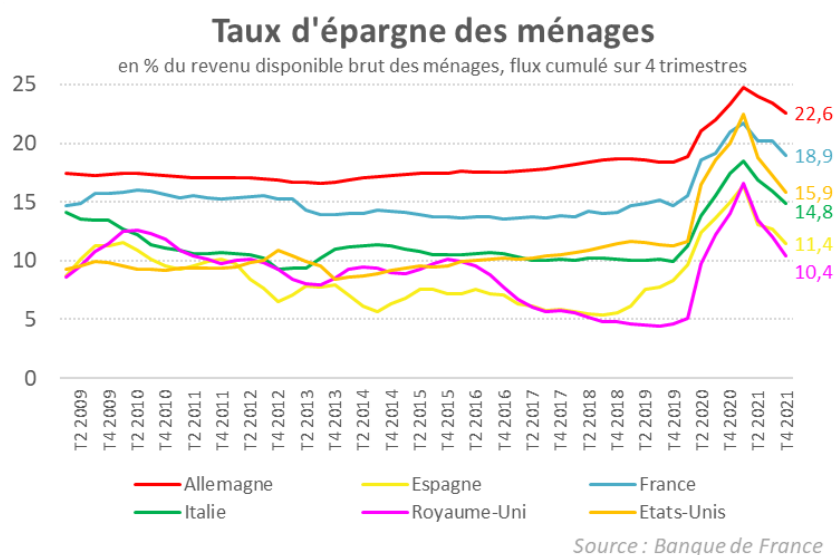


2. Epargne des ménages

Taux d'épargne des ménages

Le **taux d'épargne moyen des ménages français** se situe autour de 15 % de leur revenu disponible brut, hors crises économiques. La crise sanitaire a toutefois généré une épargne forcée lors des restrictions liés au Covid, et peut aussi être assimilée à une épargne de précaution. D'après la Banque de France, « *en cumul, entre le premier trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2021, le surplus d'épargne financière des ménages, calculé comme la différence entre les flux d'épargne financière observés et les flux qu'on aurait obtenus en prolongeant la tendance pré-Covid, est estimé à 175 milliards d'euros, après 113 milliards à fin 2020.* ». Les principales économies avancées ont connu cette « **surépargne covid** ».

Parmi les principales nations occidentales, la France est la deuxième dans laquelle les ménages épargnent le plus, derrière l'Allemagne.

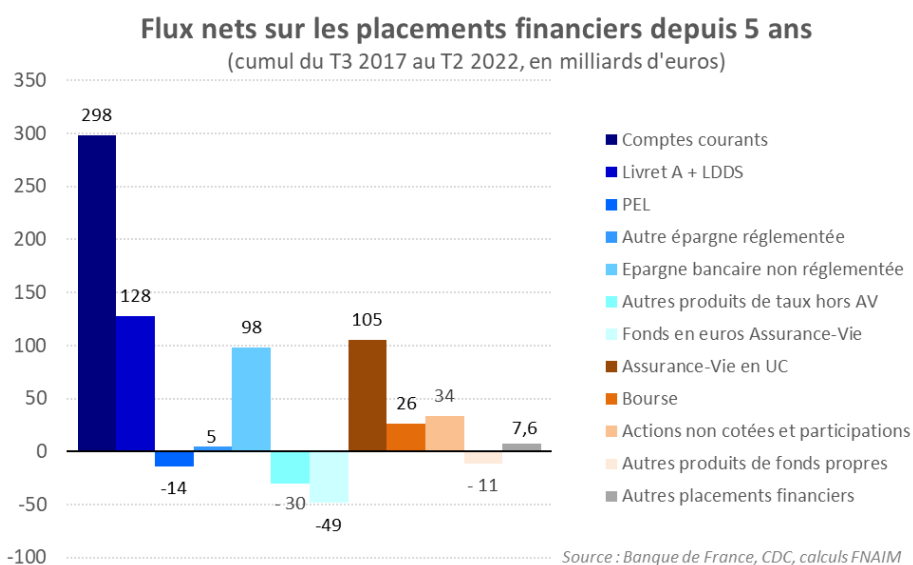


D'après l'INSEE, le taux d'épargne des ménages est redescendu à 16,7 % de leur revenu disponible brut au 1^{er} trimestre 2022, un niveau qui reste légèrement plus élevé qu'avant la crise sanitaire.

Flux d'épargne des 5 dernières années par support de placement financier

Une partie des flux d'épargne des 5 dernières années s'est orientée vers l'immobilier, et une autre vers les placements financiers. Concernant ces derniers, l'ensemble des flux nets a représenté 600 milliards d'euros en 5 ans, dont 350 milliards sur les années 2020 et 2021, au cours de la crise du Covid.

Le support qui a bénéficié des flux financiers nets les plus importants depuis 5 ans est le compte courant : 298 milliards de flux nets. Avec la baisse des taux d'intérêt et des taux de rendement de certains actifs ces dernières années, le manque à gagner à laisser « dormir » son épargne sur son compte courant a diminué, ce qui peut en partie expliquer les sommes élevées qui y ont été stockées. Mais ce n'est plus le cas aujourd'hui et les prochains trimestres indiqueront si la hausse de l'inflation remet en cause cette tendance.



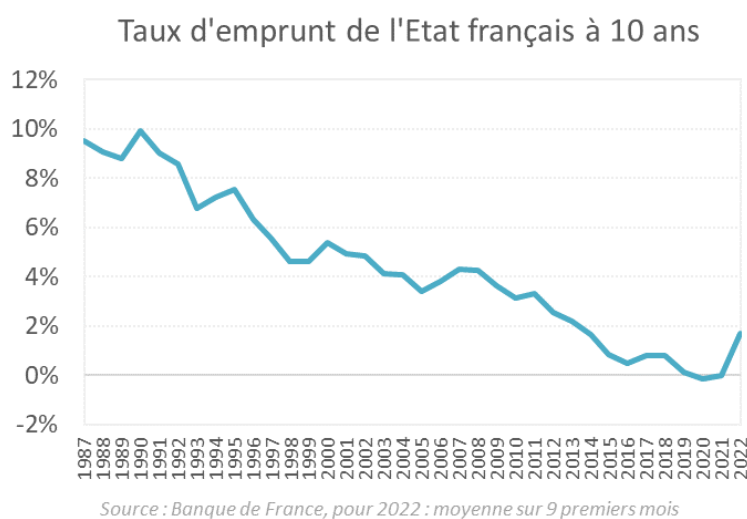
Les trois autres supports qui ont le plus bénéficié de flux nets sont : l'assurance vie en UC (+105 milliards d'euros), le Livret A et le LDDS (+128 milliards d'euros) et les livrets bancaires (+98 milliards d'euros). Les flux sur les fonds en euros de l'assurance vie ont en revanche été négatifs (-49 milliards d'euros). Une perte de vitesse inhérente à la baisse régulière des rendements et aux arbitrages en faveur des supports en UC, qui peuvent être plus rémunérateurs (et qui ont été fortement encouragés par les assureurs). D'après l'ACPR⁶, la part des primes versées en UC a plus que triplé entre 2012 et 2021, passant de 13 % à 44 %. Enfin, les SCPI ont bénéficié d'une collecte nette de 33 milliards d'euros en 5 ans.

⁶ Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, rattachée à la Banque de France.

3. Placements des ménages : rendements, valorisation, valeurs refuges, ...

Environnement de taux

En termes de placements, une des problématiques essentielles est le niveau des taux d'intérêt. **Au cours de ces trente dernières années, les taux d'intérêt sur les emprunts considérés comme « sans risque » ont baissé de manière quasi continue.** Cette tendance à la baisse a peut-être pris fin en 2022, avec un retour – dont l'avenir nous dira s'il est plus ou moins durable – de l'inflation. Le taux d'intérêt à long terme de référence considéré comme « sans risque » est celui de l'emprunt de l'Etat français à 10 ans (les OAT, Obligations Assimilables du Trésor) :



Cette évolution à la baisse des taux d'intérêt a eu un impact important sur les autres classes d'actifs. Elle a notamment entraîné une baisse du taux de rendement des obligations (et donc des fonds en euros des contrats d'assurance vie qui en contiennent une part importante) et des actifs considérés comme peu risqués, tandis qu'elle a encouragé les achats dans l'immobilier (qui peuvent se faire à crédit) et en Bourse.

Rendements des placements

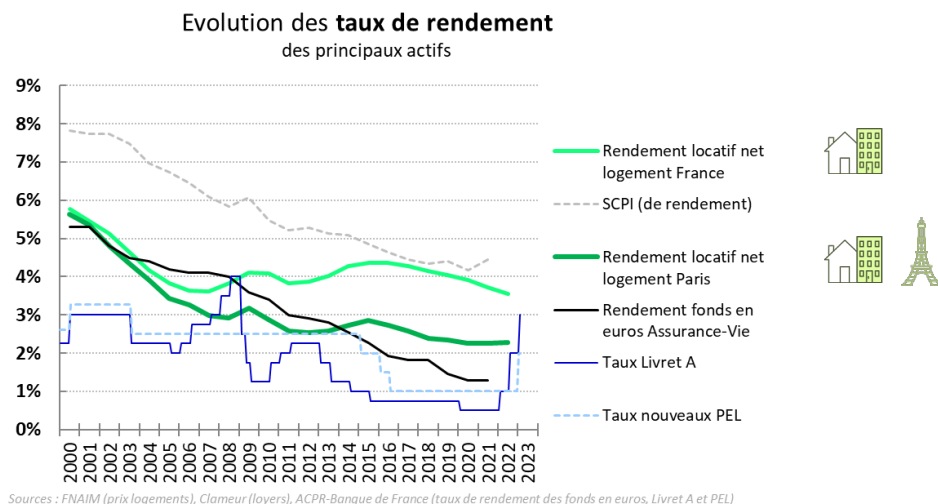
Les rendements des produits de placements se sont globalement inscrits à la baisse depuis le début du siècle, en lien avec la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt. Aucun produit de rendement n'échappe à la règle malgré la remontée très récente des taux, dont le **livret A** est le principal produit à en tirer un bénéfice à ce stade. Le taux du « placement préféré des Français » (le Livret A) est en effet passé de son plus bas historique de 0,5 % début 2022 à 3 % en février 2023, retrouvant soudainement de l'attractivité. Mais il est plafonné à 22 950 €.

Le taux de rendement des **fonds en euros** des contrats d'assurance vie n'a cessé de baisser depuis 2000, pour tomber à 1,28 % seulement en 2021 (d'après l'ACPR). Ces fonds ont fortement pâti de la baisse des taux car ils sont constitués pour environ 80 % d'obligations d'États et d'entreprises privées. Ces derniers temps, les assureurs utilisent donc tous les leviers à leur disposition pour restreindre les

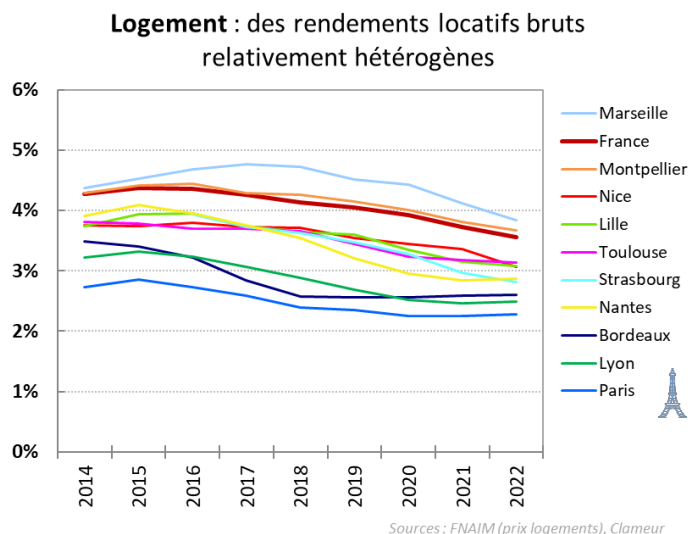
conditions d'accès aux fonds en euros, car ils doivent en garantir le capital, ce qui n'est pas le cas pour les UC : part de l'investissement exigé en unités de compte dans les versements revue à la hausse, plafond du montant d'investissement, frais d'entrée, pénalité en cas de rachat pendant les trois premières années, etc.

Le **logement** n'a pas été épargné non plus par la baisse des rendements. Le rendement locatif net est passé de 4,1 % en 2009 à 3,6 % en 2022 au niveau national et de 3,2 % à 2,3 % à Paris. Depuis 2013, le logement a nettement creusé l'écart en termes de rendements par rapport à d'autres placements considérés comme peu voire pas risqués, à l'instar des fonds en euros. Les **SCPI** (de rendement) investies majoritairement dans l'immobilier tertiaire ont vu leur rémunération décroître de manière plus régulière que le logement.

Note : Pour passer du rendement brut au rendement net d'un logement, il est communément admis qu'il faut retirer ¼ du rendement brut. Dans les chiffres qui suivent, nous retenons ce rendement net du logement. Mais on ne tient pas compte notamment de la fiscalité et des autres frais (gestion, versements, ...) pour les fonds en euros, ni des droits de mutation ou encore de la taxe foncière pour les logements, ni des frais de souscription pour les SCPI, etc.

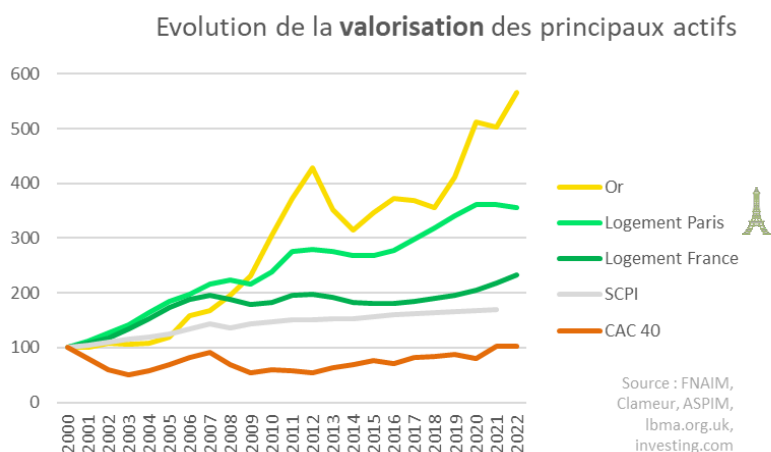


Si on se focalise sur le logement et sur la période récente, la tendance des taux de rendement est à la baisse sur l'ensemble des 10 plus grandes villes françaises depuis 2014. Parmi ces villes, Paris est celle dont le taux de rendement locatif est le plus faible. Seules Marseille et Montpellier affichent depuis 2017, un rendement locatif brut légèrement supérieur à la moyenne nationale.



Valorisation des placements

Pour obtenir la rentabilité totale d'un investissement, il faut également tenir compte de la valorisation de l'actif. Dans le trio de tête, on trouve l'or, suivi des logements à Paris, et des logements en France. Les SCPI ont vu leur valeur augmenter lentement mais régulièrement, tandis que la Bourse n'a pas très bien performé sur cette période.



Performance des placements

La performance totale des placements, fruit de leur valorisation et leur rendement, diffère d'un actif à l'autre mais aussi selon l'horizon de temps considéré.

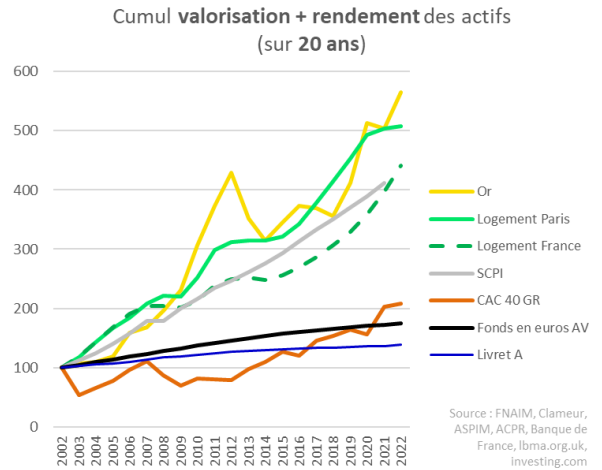
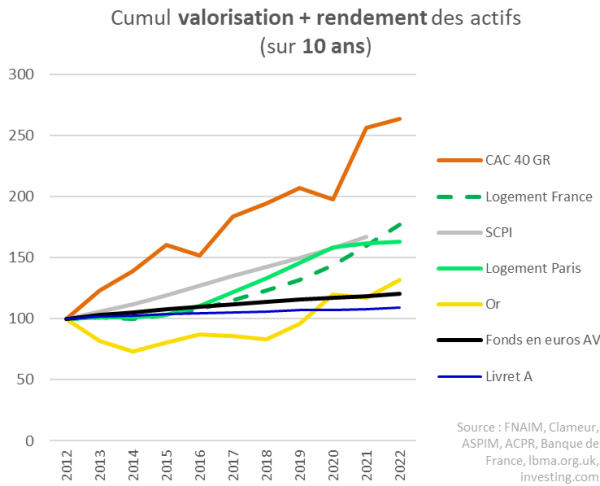
Le **livret A** et les **fonds en euros** des contrats d'assurance vie (ainsi que le **PEL**) ne bénéficient pas d'une augmentation de leur valorisation, ce sont de purs produits de rendement⁷. A l'inverse, l'**or** n'offre pas de rendement et ne peut compter que sur l'évolution de sa valeur. L'**immobilier** (loyers), et la **Bourse** (dividendes) peuvent bénéficier à la fois d'un rendement et de la composante valeur.

Même si « *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures* » comme l'indique la mention légale, il est intéressant d'observer les performances des différents types de placements dans le passé, à différents horizons.

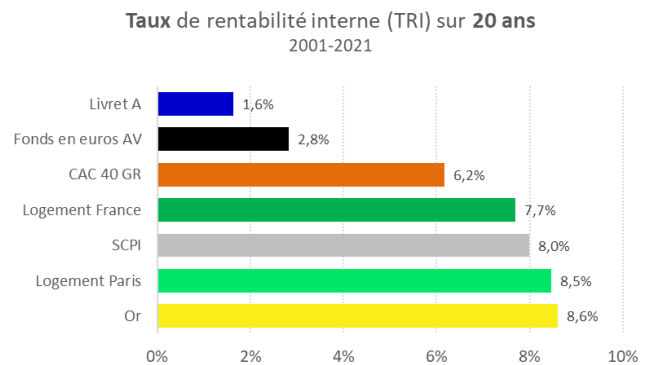
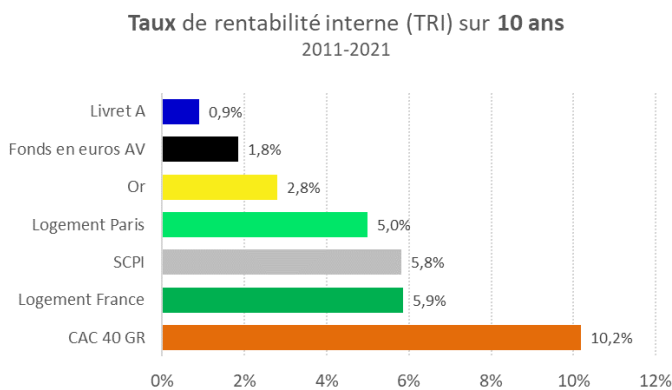
Sur les dix dernières années, c'est la Bourse qui a enregistré la meilleure performance. L'indice **CAC 40 GR** (pour *Gross Return* ou *Dividende Réinvesti* en français) prend en compte la valeur des 40 mêmes entreprises, mais aussi les dividendes que celles-ci versent chaque année (comme l'indice allemand DAX, contrairement à l'indice CAC 40 le plus couramment utilisé, qui ne prend pas en compte les dividendes). L'indice CAC 40 GR a été multiplié par 2,5 en 10 ans. Ensuite, viennent l'**immobilier résidentiel en France et à Paris** et les **SCPI**, qui obtiennent des performances proches sur la période.

⁷ Même s'ils bénéficient d'un « effet de cliquet ». L'effet cliquet est un mécanisme permettant de garantir les intérêts générés par un fonds euros en assurance vie en plus des sommes initialement versées au contrat. Cette garantie est d'autant plus intéressante que les intérêts déjà acquis en génèrent des nouveaux et ainsi de suite, qui seront eux-mêmes garantis.

Sur 20 ans, c'est l'or qui obtient la meilleure performance suivi de près par le **logement à Paris**, notamment grâce à la très forte augmentation des prix des logements sur la période (ils ont triplé !). Le **logement en France**, malgré un meilleur rendement qu'à Paris, arrive troisième. Viennent ensuite les **SCPI**, suivis de loin par les autres placements, et notamment la **Bourse**, en raison d'une baisse du CAC 40 au cours des années 2000.



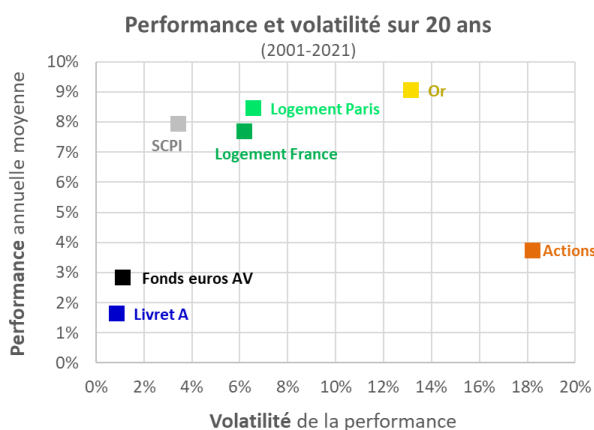
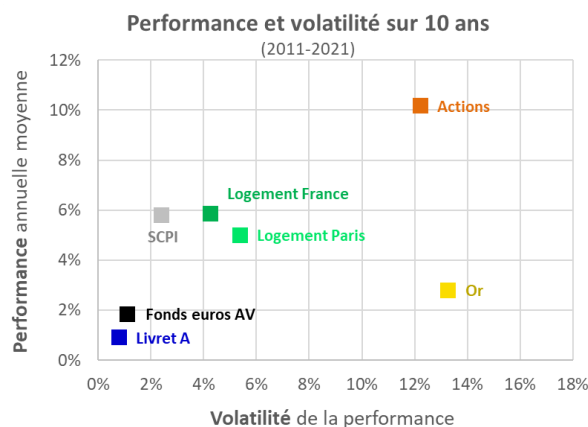
Le taux de rentabilité interne (TRI) des placements, qui calcule la performance annuelle moyenne, est calculé sur ces deux mêmes périodes :



Couple performance/volatilité :

La performance des placements doit être mise en regard de leur volatilité, l'idéal étant un placement très performant et peu volatil⁸. En termes de couple performance/volatilité, l'immobilier (résidentiel et SCPI de rendement) présente un profil très attractif. Les fonds en euros et le livret A sont certes moins volatils mais aussi beaucoup moins performants. L'or et les actions, notamment sur 20 ans, présentent des volatilités à peu près deux fois plus élevées, pour des performances pas toujours meilleures.

⁸ Le choix d'un placement dépend par ailleurs de nombreux autres paramètres comme notre horizon de temps, notre profil de risque, si on souhaite profiter ou non du levier du crédit, la liquidité ou la fiscalité du placement, etc.



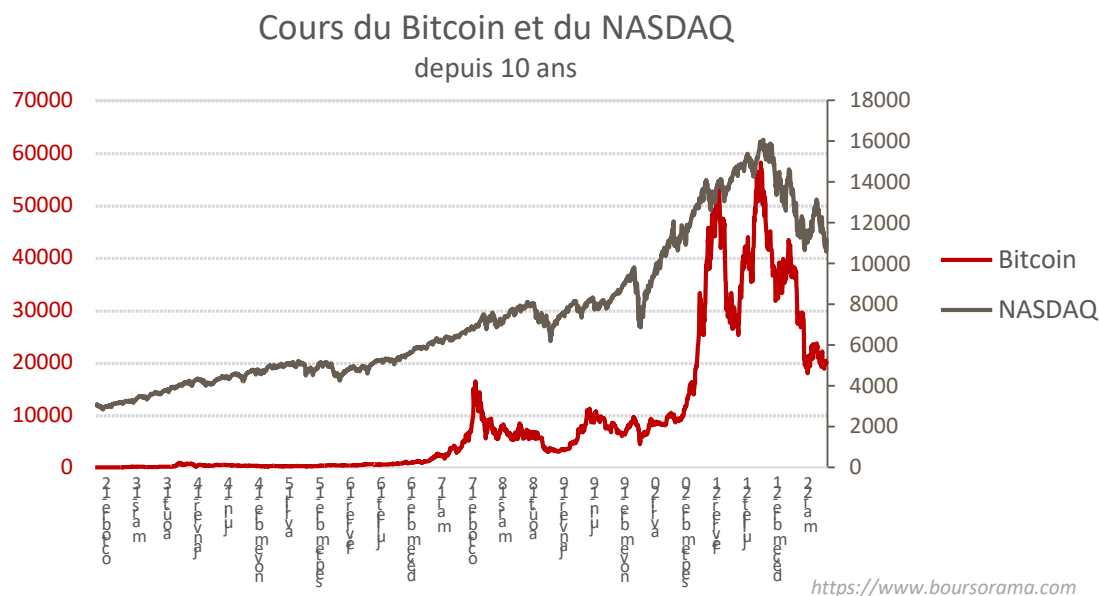
Si les prix des logements peuvent varier au cours du temps, y compris parfois à la baisse, des périodes de baisse sont plutôt rares et d'ampleur souvent relativement limitée. Le logement est communément perçu comme étant une valeur refuge, ce qui constitue un facteur d'attractivité de ce placement. Les placements dont les taux de détention sont les plus élevés parmi les ménages sont d'ailleurs tous des « valeurs refuges » : logement, Livret A, PEL et fonds en euros de l'assurance vie. Mais au vu de leurs performances présentées ci-dessus, on comprend mieux le relatif désamour des Français pour les fonds en euros de l'assurance vie et le maintien de leur engouement indéfectible pour l'immobilier.

L'or peut être considéré comme une valeur refuge dans le sens où son cours varie le plus souvent de manière contracyclique par rapport à la plupart des placements, mais il est loin d'être sans risque car il est très volatil. De plus, il n'offre aucun rendement.

Quant aux « crypto-monnaies » ou « crypto-actifs » comme le *Bitcoin*, ils ne répondent pas aux critères d'une valeur refuge (cf. encadré page suivante).

Le Bitcoin et autres crypto-actifs : tout sauf des valeurs refuges !

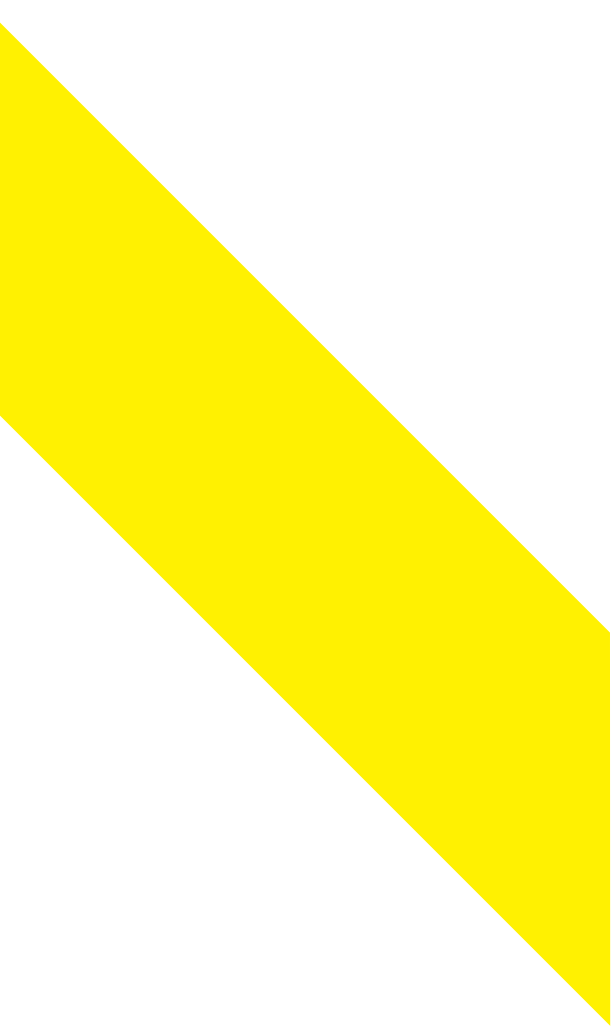
Les crypto-actifs (terme qui convient a priori mieux que « crypto-monnaies ») comme le *Bitcoin* semblent relever davantage d'actifs spéculatifs que de valeurs refuges, malgré les intentions de départ (nombre d'unités émises limité pour ne pas dépendre directement de la création monétaire des banques centrales). En effet, son cours est extrêmement volatil, davantage même que les indices boursiers les plus volatils comme le NASDAQ (l'indice boursier américain dédié aux valeurs technologiques) auquel il semble fortement corrélé :



La valeur intrinsèque de ces crypto-actifs est sujette à débat, ils ne génèrent pas de revenus et ne semblent pas être un rempart contre l'inflation au vu de leur chute en 2022. Leur liquidité n'est même pas totalement assurée, certaines plateformes ayant empêché les retraits et échanges par les particuliers en juin 2022, à cause de la chute de la valeur de ces crypto-actifs. Le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) déclarait à ce sujet en juin 2022 : « *Les marchés de cryptoactifs ont également fortement corrigé ces dernières semaines, y compris pour certains « stablecoins » dont les lacunes et les risques potentiels sont clairement apparus, soulignant l'intérêt d'un meilleur encadrement de ces actifs tel que prévu par le projet de règlement européen MiCA.* ».

Annexe : données relatives au graphique des rendements locatifs nets pour les 10 plus grandes villes françaises

	France	Paris	Marseille	Lyon	Toulouse	Nice	Nantes	Montpellier	Strasbourg	Bordeaux	Lille
2014	4,9%	2,8%	4,4%	3,2%	3,8%	3,7%	3,9%	4,3%		3,5%	3,7%
2015	5,0%	2,8%	4,5%	3,3%	3,8%	3,7%	4,1%	4,4%		3,4%	3,9%
2016	4,9%	2,7%	4,7%	3,3%	3,7%	3,8%	4,0%	4,5%	3,9%	3,3%	4,0%
2017	4,7%	2,5%	4,8%	3,1%	3,7%	3,7%	3,8%	4,3%	3,8%	2,9%	3,7%
2018	4,6%	2,5%	4,8%	2,9%	3,7%	3,7%	3,6%	4,3%	3,7%	2,6%	3,7%
2019	4,4%	2,3%	4,5%	2,7%	3,5%	3,5%	3,2%	4,1%	3,5%	2,6%	3,6%
2020	4,2%	2,3%	4,5%	2,5%	3,2%	3,5%	3,0%	4,0%	3,4%	2,6%	3,4%
2021	3,9%	2,3%	4,0%	2,5%	3,1%	3,4%	2,8%	3,8%	3,0%	2,6%	3,2%



FNAIM

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
TÉL. : 01 44 20 77 00



www.fnaim.fr



www.facebook.com/fnaim



www.twitter.com/FNAIM



www.linkedin.com/company/fnaim



www.youtube.com/FNAIMnews



www.instagram.com/fnaim_officiel

FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00 - Fax : 01 42 89 87 68
FNAIM est une marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19
Toute reproduction est interdite sauf avec accord de la FNAIM (article L111-1 et s et L335-2 et s du CPI). Date : Novembre 2022

www.fnaim.fr