

Bourse ou immobilier : ce que disent vraiment 40 ans de chiffres

Publié le 10 septembre 2026 · Temps de lecture : 12 minutes · Par Thomas Giraud, Conseiller en Gestion de Patrimoine (CIF, contrôlé par l'AMF)

La pierre ou les actions ? La question revient dans presque tous nos échanges découverte, et elle mérite mieux qu'une réponse de comptoir. Nous avons donc repris les données les plus solides disponibles en France : l'étude de l'IEIF qui compare les placements sur quarante ans, l'indice Notaires-Insee pour les prix des logements, et les statistiques de l'ASPIM pour les SCPI. Le tableau qui en ressort est nuancé. Les actions gagnent la course au rendement sur la plupart des horizons, l'immobilier offre un parcours plus régulier, et la fiscalité vient rebattre les cartes en faveur d'un actif bien précis : votre résidence principale.

La photographie sur 40 ans

Commençons par la référence du secteur. Chaque année, l'IEIF, l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, publie son étude « 40 ans de performances comparées », [à laquelle nous avons consacré une analyse complète](#). L'édition 2025 couvre la période 1984 à 2024 et mesure, pour chaque classe d'actifs, un taux de rendement interne (TRI) qui intègre à la fois l'évolution des prix et les revenus distribués : dividendes réinvestis pour les actions, loyers pour l'immobilier¹.

Sur quarante ans, la hiérarchie est la suivante :

Placement	TRI annuel sur 40 ans (1984 à 2024)	Volatilité
Actions françaises, dividendes réinvestis	11,8 %	supérieure à 20 %
Logement à Paris	10,1 %	environ 9 %
Immobilier en France (toutes formes)	entre 7,5 et 10 %	mesurée
SCPI	7,5 %	environ 7 %

Les actions françaises, ce qui correspond en pratique à un CAC 40 dividendes réinvestis (le CAC 40 « GR »), arrivent en tête à 11,8 % par an. Le logement parisien suit, avec un TRI de 10,1 % pour une volatilité deux fois moindre. L'IEIF résume bien la position de la pierre : sur 40 ans, l'immobilier délivre des performances comprises entre 7,5 et 10 %, à mi-chemin entre les actions et les obligations, avec des volatilités mesurées¹. Quant au logement hors Paris, il se situe dans cette fourchette, avec une régularité qui explique l'attachement des Français à la pierre : les à-coups y sont rares, les revenus locatifs amortissent les cycles, et la valeur d'un bien ne s'affiche pas chaque matin sur un écran.

¹IEIF, « 40 ans de performances comparées, 1984-2024 », édition 2025 (avril 2025) : TRI 40 ans des actions 11,80 %, du logement parisien 10,12 %, des foncières cotées 9,50 %, des OPCI 8,17 %, des SCPI 7,51 %.

Horizon par horizon : la bourse gagne-t-elle toujours ?

C'est la question que nous entendons le plus souvent, alors regardons période par période. L'édition 2025 de l'IEIF scanne quatre horizons, tous arrêtés à fin 2024.

Sur 5 ans (2019 à 2024). Les actions affichent un TRI de 6,17 %, quand le logement en France ressort à 3,71 %, les SCPI à 2,15 % et le logement parisien passe en territoire négatif, pénalisé par la baisse des prix depuis 2022². À noter, pour l'anecdote, que c'est l'or qui domine ce classement de courte période, à 11,27 %.

Sur 15 ans (2009 à 2024). Les placements actions occupent les deux premières places du classement. Derrière, la logistique mène le camp immobilier à 7,78 %, les SCPI ressortent à 5,26 % et l'immobilier direct, logement compris, se situe entre 4,5 et 5,5 %².

Sur 30 ans (1994 à 2024). C'est l'exception, et elle est instructive. Les foncières cotées s'imposent à 9,73 %, suivies du logement en France, autour de 9,5 %, les actions généralistes complétant le podium². L'immobilier prend donc la tête sur cet horizon. Mais observons qui gagne : les foncières cotées, c'est-à-dire de l'immobilier détenu à travers des actions

cotées en bourse, liquides et négociables en un clic. Même quand la pierre l'emporte, c'est sous sa forme boursière.

Sur 40 ans (1984 à 2024). Les actions reprennent nettement l'avantage à 11,8 %, devant le logement parisien et devant les SCPI¹.

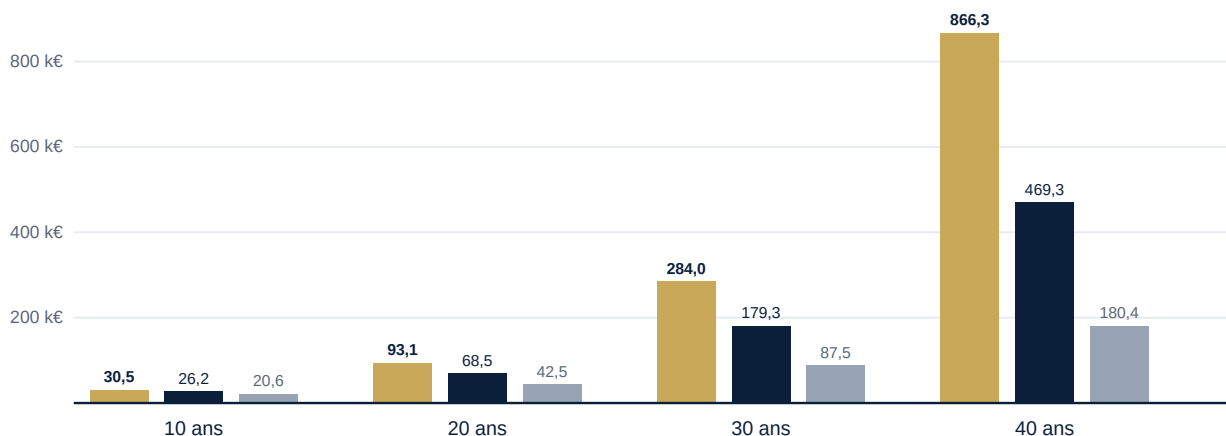
La réponse honnête est donc : presque toujours. Sur 5 ans, 15 ans et 40 ans, la bourse devance l'immobilier résidentiel. Sur 30 ans, le logement fait légèrement mieux que les actions généralistes, et c'est un véhicule coté qui rafle la première place. Ce que ces chiffres racontent surtout, c'est que l'écart se creuse avec le temps : plus l'horizon s'allonge, plus le rendement supérieur des actions pèse lourd. C'est l'objet de la section suivante.

²IEIF, édition 2025 : TRI 5 ans, 15 ans et 30 ans arrêtés à fin 2024.

Le poids des intérêts composés

Un écart de deux à quatre points de rendement annuel paraît modeste. Composé sur plusieurs décennies, il ne l'est plus du tout. Le tableau ci-dessous montre ce que deviendraient 10 000 € investis, en appliquant à taux constant les TRI 40 ans mesurés par l'IEIF. Il s'agit d'une hypothèse pédagogique, brute de frais et de fiscalité, qui ne préjuge en rien de l'avenir : elle sert uniquement à visualiser la mécanique des intérêts composés, que vous pouvez prolonger avec vos propres chiffres dans [notre calculateur dédié](#).

Horizon	Actions (11,8 % par an)	Logement Paris (10,1 % par an)	SCPI (7,5 % par an)
10 ans	30 500 €	26 200 €	20 600 €
20 ans	93 100 €	68 500 €	42 500 €
30 ans	284 000 €	179 300 €	87 500 €
40 ans	866 300 €	469 300 €	180 400 €



■ actions (11,8 % par an) ■ logement Paris (10,1 %) ■ SCPI (7,5 %). Valeurs en milliers d'euros. 10 000 € investis, TRI 40 ans de l'IEIF appliqués à taux constant, hypothèse pédagogique brute de frais et de fiscalité.

Sur 10 ans, l'écart entre actions et SCPI se compte en milliers d'euros. Sur 40 ans, il dépasse 685 000 €. Le temps n'additionne pas les écarts de rendement, il les multiplie.

Une précision d'honnêteté s'impose toutefois. Ce tableau compare des capitaux investis comptant, or l'immobilier dispose d'un atout qui n'y figure pas : le crédit. Aucune banque ne vous prêtera 300 000 € sur 25 ans pour acheter des ETF, toutes le feront pour un appartement. Une exception existe, le crédit lombard : le principe consiste à nantir son portefeuille de titres en garantie d'une ligne de crédit, généralement de l'ordre de 30 à 70 % de sa valeur selon la qualité des actifs, ce qui permet de financer un projet ou de renforcer ses positions sans rien vendre, donc sans interrompre les intérêts composés ni déclencher d'imposition. L'outil a ses règles et ses risques, à commencer par l'appel de marge en cas de forte baisse des

marchés, et nous lui avons consacré [un article complet](#) ainsi qu'[un calculateur dédié](#). Pour l'immense majorité des particuliers, l'effet de levier reste néanmoins l'apanage de la pierre : c'est l'argument le plus sérieux en sa faveur, et nous y reviendrons en conclusion.

La liquidité, l'angle mort de l'immobilier

Un rendement ne vaut que si vous pouvez récupérer votre argent au moment où vous en avez besoin. Sur ce terrain, la comparaison ne souffre pas de débat.

Côté actions, une ligne de CAC 40 ou d'ETF se vend en quelques secondes aux heures d'ouverture des marchés, à un prix connu à l'instant même. Côté immobilier en direct, il faut compter trois à six mois entre la mise en vente et l'acte authentique, des frais de transaction de 7 à 8 % à l'achat, et un prix que vous ne connaissez vraiment qu'à la signature.

Côté SCPI à capital variable, la mécanique est plus discrète, et c'est ce qui la rend piégeuse. Votre sortie dépend de l'arrivée d'un nouveau souscripteur : sans acheteur en face, pas de retrait. Le médiateur de l'AMF l'a formulé sans ambiguïté : un associé peut être soumis à des délais de sortie d'une durée indéterminée s'il n'existe pas suffisamment d'acheteurs³.

Mettons-nous un instant à la place de l'épargnant concerné. Vous avez placé 40 000 € en SCPI il y a quelques années. Un projet se présente : des travaux, un apport pour la résidence principale de votre enfant, une opportunité professionnelle. Vous demandez le retrait de vos parts, et il ne se passe rien. Un trimestre, puis deux, puis un an. Votre argent existe, il figure sur votre relevé, mais il est inaccessible, et pendant ce temps le prix de la part peut être révisé à la baisse. Des épargnants vivent exactement cette situation depuis 2023, certains attendent depuis plus de deux ans. C'est une frustration bien réelle, et elle est rarement mentionnée au moment de la souscription.

Les chiffres donnent la mesure du phénomène : fin 2022, environ 142 millions d'euros de parts de SCPI attendaient d'être remboursées. Fin 2025, ce montant atteignait environ 2,8 milliards d'euros, soit 3,1 % de la capitalisation du marché⁴. Retenez cette asymétrie : en bourse, la volatilité est visible mais la porte de sortie reste ouverte. En immobilier, la valeur paraît stable, mais la porte peut se fermer précisément au moment où tout le monde veut passer. Nous avons détaillé le fonctionnement, les frais et les risques de la pierre papier dans [notre article consacré aux SCPI](#).

³Médiateur de l'AMF, rappel sur la liquidité des SCPI à capital variable, 2024.

⁴ASPIM / IEIF, statistiques trimestrielles des fonds immobiliers grand public, 2022 à 2025.

2022 à 2024 : la correction qui a réveillé tout le monde

Le retour de l'inflation, puis la remontée brutale des taux directeurs, ont mis fin à quinze ans de hausse quasi ininterrompue de la pierre. L'indice Notaires-Insee le documente précisément : au troisième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France ont baissé sur un an pour la première fois depuis 2015. Le creux a été atteint début 2024, avec un recul de 5,2 % sur un an au premier trimestre, avant une quasi stabilisation fin 2024⁵. L'Île-de-France a davantage souffert, avec sept trimestres consécutifs de baisse, et les SCPI n'ont pas été épargnées : fin 2024, près d'un véhicule sur quatre avait abaissé son prix de part, les SCPI de bureaux accusant en moyenne un repli de 7,1 %⁶.

Une question mérite alors d'être posée : pourquoi la bourse a-t-elle mieux traversé cette période, alors que les conditions d'emprunt se dégradaient pour tout le monde ? La réponse est oui, l'inflation a plutôt profité aux actions, mais avec deux nuances.

D'abord, le choc initial n'a épargné personne : en 2022, le CAC 40 a reculé d'environ 9,5 %, la hausse des taux pesant mécaniquement sur les valorisations. Ensuite, la différence s'est faite sur la capacité d'adaptation. Les grandes entreprises cotées ont répercuté la hausse des prix dans leurs tarifs : leurs chiffres d'affaires et leurs bénéfices, exprimés en euros courants, ont suivi l'inflation, voire l'ont devancée pour les secteurs à fort pouvoir de fixation des prix comme le luxe ou l'énergie. Leurs revenus sont mondiaux, leur dette est majoritairement à taux fixe et de long terme. Résultat : dès 2023, le CAC 40 rebondissait d'environ 16,5 % et enchaînait les records.

L'immobilier résidentiel, lui, dépend d'un seul canal de financement : le crédit aux ménages. Quand le taux moyen d'un prêt immobilier passe d'environ 1 % fin 2021 à plus de 4 % fin 2023⁷, la capacité d'emprunt des acheteurs fond de l'ordre d'un

quart à mensualité égale, un effet que [notre calculateur de crédit immobilier](#) permet de mesurer. Les vendeurs ont dû s'ajuster, lentement, comme toujours dans la pierre. En résumé : l'inflation nourrit les revenus des entreprises presque immédiatement, tandis qu'elle ampute d'abord la solvabilité des acheteurs immobiliers. Les deux actifs ont encaissé le même choc de taux, mais pas avec les mêmes amortisseurs.

⁵Insee, Notaires de France, indices des prix des logements anciens, « Informations rapides » 2023 à 2025.

⁶ASPIM, bilan 2024 du marché des SCPI.

⁷Observatoire Crédit Logement / CSA, taux moyens des crédits immobiliers aux particuliers, 2021 à 2024.

La fiscalité : l'atout maître de la résidence principale

Reste le paramètre que les comparaisons de rendement brut oublient trop souvent, alors qu'il peut inverser un classement.

La résidence principale bénéficie d'une exonération totale d'impôt sur la plus-value⁸. Vous achetez 300 000 €, vous revendez 450 000 € : les 150 000 € de gain vous reviennent intégralement, sans impôt sur le revenu ni prélèvements sociaux, sans condition de durée de détention. Aucun autre placement accessible au grand public n'offre cela en France. Nous avons consacré un article entier à cette particularité : [la résidence principale est une niche fiscale](#).

La bourse, de son côté, supporte la flat tax de 30 % sur un compte-titres : 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux sur les plus-values et dividendes. Les enveloppes adoucissent la note : le PEA ramène l'imposition aux seuls prélèvements sociaux de 17,2 % après cinq ans, et l'assurance vie offre après huit ans un abattement annuel de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple, puis un taux réduit sur la plupart des contrats ([notre calculateur de fiscalité compare les trois enveloppes](#)). Des outils précieux, mais aucun n'atteint, du vivant de l'épargnant, le zéro de la résidence principale. L'assurance vie retrouve en revanche tout son intérêt au moment de la transmission : les capitaux issus des primes versées avant 70 ans sont transmis hors succession, avec un abattement de 152 500 € par bénéficiaire avant toute taxation⁹. Un couple désignant chacun deux bénéficiaires peut ainsi organiser la transmission de plus de 600 000 € en franchise totale de droits, un avantage que ni le compte-titres ni l'immobilier locatif ne savent répliquer.

L'immobilier locatif, enfin, cumule les frottements : loyers imposés au barème progressif ou au micro-foncier, prélèvements sociaux, et une exonération de plus-value qui n'est acquise qu'après 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux. Signalons tout de même une nouveauté qui change la donne pour certains profils : le statut du bailleur privé, dit dispositif Jeanbrun, créé par la loi de finances pour 2026¹⁰. Il permet, pour un logement acquis avant fin 2028 dans un immeuble collectif et loué nu comme résidence principale pendant au moins neuf ans, à loyer et ressources du locataire plafonnés, d'amortir fiscalement jusqu'à 80 % du prix du bien, à hauteur de 3,5 à 5,5 % par an selon le niveau de loyer, dans la limite de 8 000 à 12 000 € d'amortissement annuel. Pour un contribuable fortement imposé, l'outil mérite une simulation sérieuse. Il ne transforme pas pour autant un mauvais achat immobilier en bon placement : l'emplacement et le prix d'acquisition restent premiers, la fiscalité vient après.

⁸Article 150 U du Code général des impôts.

⁹Article 990 I du Code général des impôts, pour les primes versées avant les 70 ans de l'assuré.

¹⁰Article 47 de la loi de finances pour 2026, codifié à l'article 31 du Code général des impôts, en vigueur depuis le 21 février 2026.

Notre lecture : la résidence principale d'abord, les actions ensuite

Mises bout à bout, ces quatre décennies de données dessinent un ordre de marche assez lisible pour un particulier qui construit son patrimoine.

Bien acheter sa résidence principale d'abord. C'est le seul actif qui cumule l'effet de levier du crédit, une plus-value totalement exonérée, un loyer économisé chaque mois et un couple rendement-risque historiquement solide, à Paris comme dans les métropoles régionales. Bien acheter signifie un emplacement de qualité, un prix négocié et une mensualité qui préserve une capacité d'épargne.

Diversifier ensuite sur les marchés actions. Une fois la résidence principale sécurisée, la bourse offre le meilleur rendement de long terme des quatre dernières décennies, une liquidité totale et une diversification mondiale accessible dès quelques dizaines d'euros par mois, via un PEA ou une assurance vie bien choisie, avec des produits purs comme [les ETF indiciels](#). La volatilité se gère par l'horizon et la régularité des versements, pas en la fuyant.

Quant aux SCPI, elles deviennent dans ce schéma rarement indispensables. Si votre résidence principale est bien achetée, votre patrimoine est déjà substantiellement exposé à l'immobilier. Y ajouter des SCPI revient souvent à concentrer davantage ce qui l'est déjà, avec un rendement historique inférieur aux actions, des frais de souscription élevés et une liquidité qui n'est pas garantie. Il existe des cas où la pierre papier garde du sens, mais c'est un outil de situations particulières, pas un passage obligé.

Chaque situation reste évidemment singulière : horizon, revenus, projets familiaux et tolérance au risque doivent précéder toute décision. C'est précisément le rôle d'un conseil indépendant rémunéré uniquement en honoraires, qui n'a aucune SCPI à vous vendre, ni aucun produit d'ailleurs : c'est le modèle fee-only, et c'est le nôtre.

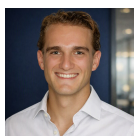
Bourse, immobilier, et surtout votre stratégie : parlons-en.

Réservez votre échange découverte (30 min), offert et sans engagement, avec un analyste financier indépendant. Un temps d'écoute, des réponses, un avis honnête. En visioconférence Google Meet.

calendly.com/capitom · capitom.fr



FLASHEZ POUR RÉSERVER



Thomas Giraud, fondateur de Capitom Conseiller en Gestion de Patrimoine (statut CIF, contrôlé par l'AMF, ORIAS n° 26010303)

Capitom est un cabinet de conseil patrimonial 100 % indépendant, basé à Lyon : rémunéré uniquement en honoraires, il ne vend aucun produit et ne perçoit aucune rétrocommission. Pédagogie chaque semaine sur YouTube « Investir avec Thomas ». capitom.fr

Sources : IEIF, « 40 ans de performances comparées, 1984-2024 », édition 2025 ; Insee et Notaires de France, indices des prix des logements anciens ; ASPIM / IEIF, statistiques des fonds immobiliers grand public ; médiateur de l'AMF ; Observatoire Crédit Logement / CSA ; Code général des impôts (articles 150 U, 990 I et 31) ; loi de finances pour 2026 (article 47).

Cet article est publié à titre pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les taux de rendement interne cités sont des moyennes historiques mesurées par l'IEIF et ne constituent pas des promesses de rendement. Investir comporte un risque de perte en capital.