

40 ans de performances comparées : ce que l'étude IEIF 2026 apprend aux investisseurs

Publié le 10 août 2026 · Temps de lecture : 7 minutes · Par Thomas Giraud, Conseiller en Gestion de Patrimoine (CIF, contrôlé par l'AMF)

C'est l'une des études les plus précieuses de l'épargne française, et l'une des moins lues par le grand public. Chaque année, l'IEIF, centre d'études indépendant spécialisé en immobilier, publie « 40 ans de performances comparées » : la performance de toutes les grandes classes d'actifs, mesurée de la même façon, sur les mêmes périodes. L'édition 2026 couvre 1985-2025 : quatre décennies, quatre crises majeures, et des enseignements qui devraient façonner tout patrimoine de long terme. Analyse, tableaux et graphique à l'appui.

Ce que mesure l'étude, et pourquoi elle fait référence

L'étude compare ce qui est rarement comparable ailleurs : actions, foncières cotées, logement (Paris et France), bureaux, commerces, logistique, SCPI, assurance-vie en fonds euros, obligations, livret A, monétaire et or, tous mesurés au même mètre-étalon, le taux de rendement interne (TRI), qui intègre revenus réinvestis et évolution des valeurs. La période analysée par l'édition 2026, publiée en juin, s'étend de 1985 à 2025 : elle traverse le krach de 1987, l'écèlement de la bulle internet, la crise financière de 2008 et le choc sanitaire de 2020¹.

Son premier enseignement tient en une phrase, que nous soulignons : malgré les crises successives, la prise de risque demeure rémunératrice sur le long terme. Les trois autres conclusions de l'édition 2026 méritent d'être citées : l'immobilier n'est pas un bloc homogène et ses segments divergent fortement ; le changement de régime économique depuis 2020 (inflation, taux redevenus positifs) rebat les cartes de l'allocation ; et le couple rendement-risque reste le critère décisif des stratégies d'investissement².

¹IEIF, « 40 ans de performances comparées, 1985-2025 », édition 2026 (juin 2026), réalisée par F. Vauthier, avec B. Guedj, P. Schoeffler et S. Galiègue.

²IEIF, présentation officielle de l'édition 2026 : enseignements principaux de l'étude.

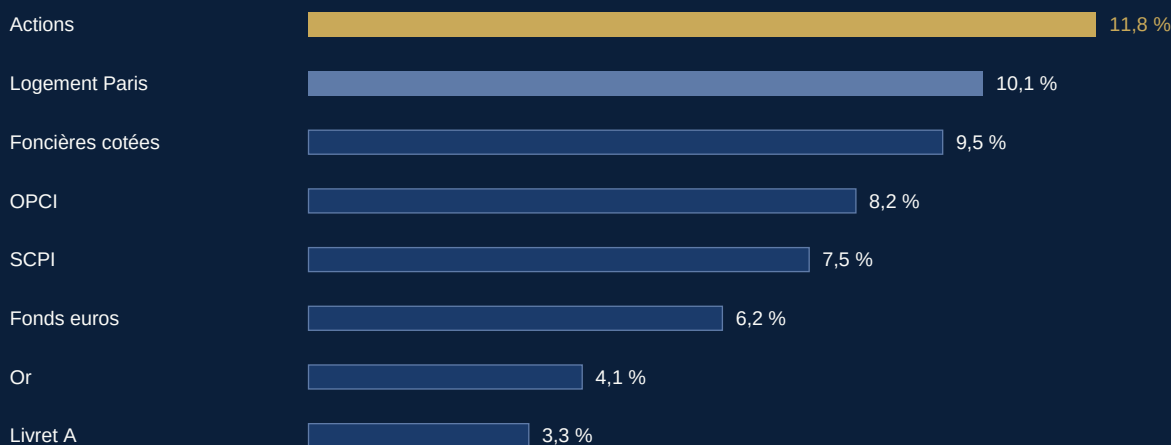
Le verdict des 40 ans : la prime au risque actions

Sur quarante ans, la hiérarchie est nette, et remarquablement stable d'une édition à l'autre. Les chiffres détaillés de l'édition 2025 (période 1984-2024) donnent la mesure des écarts¹ :

Classe d'actifs	TRI sur 40 ans (1984-2024)
Actions	11,8 %
Logement à Paris	10,1 %
Foncières cotées	9,5 %
OPCI	8,2 %
SCPI	7,5 %
Assurance-vie en fonds euros	6,2 %
Or	4,1 %
Livret A	3,3 %

(Source : IEIF, « 40 ans de performances comparées, 1984-2024 », édition 2025.)

TRI annuel moyen sur 40 ans (1984-2024)



Source : IEIF, « 40 ans de performances comparées », édition 2025 (1984-2024). Lecture : revenus réinvestis.

Ces écarts, composés sur quarante ans, ne produisent pas des différences de confort : ils produisent des différences de destin. À 11,8 % par an, un capital double environ tous les six ans ; au rythme du livret A, il lui faut plus de vingt ans. Une précision d'honnêteté sur le fonds euros : son TRI de 6,2 % sur quarante ans doit beaucoup aux taux élevés des années 1980 et 1990, sans commune mesure avec ses rendements actuels. Voilà pourquoi le placement préféré des Français, le fonds euros, et leur actif le plus détenu, l'immobilier, méritent d'être regardés à la lumière de ces quarante années : la sécurité de court terme a un coût de long terme considérable, que notre [calculateur d'intérêts composés](#) permet de visualiser. Et pour le duel que tout le monde attend, nous avons consacré [un article complet à la comparaison entre la bourse et l'immobilier sur ces quarante années](#), liquidité et fiscalité comprises.

¹IEIF, édition 2025 (période 1984-2024) : TRI 40 ans par classe d'actifs.

Trois fenêtres, trois podiums : la durée change tout

Le deuxième apport de l'étude est d'observer les mêmes actifs sur des fenêtres différentes, et le classement s'en trouve bouleversé. Sur cinq ans (2019-2024), l'or domine tous les placements avec un TRI de 11,3 %, seule performance à deux chiffres de la période, reflet des tensions géopolitiques et du retour de l'inflation¹. Sur quinze ans, selon la fenêtre retenue, l'immobilier direct a pu dominer les actions : l'édition 2023 (2007-2022), dont la fenêtre s'ouvre juste avant la crise financière, plaçait le logement, les bureaux, les SCPI et l'or devant les actions². Sur quarante ans enfin, les actions reprennent systématiquement la tête, édition après édition.

Fenêtre	En tête du classement	Lecture
5 ans (2019-2024)	Or (TRI 11,3 %)	Valeur refuge dans un monde instable
15 ans (2007-2022)	Immobilier direct devant les actions	La fenêtre s'ouvre au sommet pré-2008 : le point de départ fait le classement
40 ans (1984-2024)	Actions (TRI 11,8 %)	La prime de risque finit par payer, crises comprises

(Sources : IEIF, éditions 2023 et 2025 de « 40 ans de performances comparées ».)

La leçon est fondamentale : à cinq ou quinze ans, le classement dépend surtout du point d'entrée et du cycle traversé ; à quarante ans, il dépend de la nature des actifs. Autrement dit, plus votre horizon s'allonge, moins vous spéculiez sur un cycle et plus vous investissez dans une prime de risque. C'est l'argument le plus solide qui soit en faveur du temps long, et

contre les jugements portés sur un placement à partir de ses trois dernières années.

¹IEIF, édition 2025 : TRI 5 ans 2019-2024.

²IEIF, édition 2023 (1982-2022) : classements sur 15 ans (2007-2022).

Pourquoi ces hiérarchies ? La mécanique derrière les chiffres

Ces résultats ne doivent rien au hasard. Les actions capturent la croissance bénéficiaire des entreprises mondiales et rémunèrent la volatilité subie : c'est la prime de risque, la mieux documentée de la finance. Les travaux académiques de référence sur 35 pays depuis 1900 aboutissent au même constat que l'IEIF sur la France : environ 5 % de rendement réel annuel pour les actions mondiales sur plus d'un siècle, loin devant les obligations et le monétaire¹. Le logement combine un loyer (perçu ou économisé) et une rareté foncière dans les métropoles ; il profite en France, rappelons-le, d'une niche fiscale majeure sur la résidence principale, que nous avons détaillée dans [notre article dédié](#). À l'inverse, les produits garantis paient leur garantie : le fonds euros, investi essentiellement en obligations, a vu son rendement fondre avec quarante ans de baisse des taux, avant le rebond récent.

Quant à l'immobilier « qui ne baisse jamais », l'étude le dément segment par segment : la dichotomie entre la logistique portée par le e-commerce et les bureaux fragilisés par le télétravail, ou les commerces bousculés depuis la crise sanitaire, montre qu'il n'existe pas une pierre, mais des marchés. Les SCPI, grevées par leurs frais et exposées aux bureaux, en offrent l'illustration la plus récente, comme nous l'avons documenté dans [notre analyse complète](#) ; et le contraste entre leur TRI de long terme et celui des actions rejoint, mécaniquement, l'écart de frais que nous chiffrons dans [notre article sur les rétrocommissions](#).

¹E. Dimson, P. Marsh, M. Staunton, Global Investment Returns Yearbook (UBS, éditions récentes) : rendement réel des actions mondiales depuis 1900.

Ce que nous en retenons pour vos patrimoines

Notre lecture Capitom de ces quarante années tient en quatre principes. Un : le cœur d'un patrimoine de long terme se construit sur les actions mondiales, détenues à bas frais, car c'est la classe d'actifs qui rémunère le mieux la patience. Deux : l'immobilier s'y ajoute par une très bonne résidence principale d'abord, et de manière sélective ensuite, segment par segment, jamais « en bloc ». Trois : les produits garantis sont des outils de trésorerie et de précaution, pas des moteurs de performance. Quatre : la durée est votre principal levier, et elle ne travaille pour vous que si vous restez investi à travers les cycles, ce qui est autant une affaire de méthode que de tempérament, comme nous l'écrivions dans [notre article sur l'ataraxie](#). Quarante ans de chiffres disent tous la même chose ; il reste à construire l'allocation qui vous les fera traverser. Les Hommes mentent, pas les chiffres.

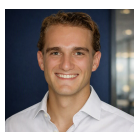
Quarante ans de chiffres, une stratégie : la vôtre.

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, 1985-2025 », édition 2026 (juin 2026), F. Vauthier avec B. Guedj, P. Schoeffler et S. Galiègue ; IEIF, éditions 2025 (1984-2024) et 2023 (1982-2022) de la même étude, communiqués et synthèses de presse ; E. Dimson, P. Marsh, M. Staunton, Global

Investment Returns Yearbook (UBS) ; analyses de presse spécialisée des éditions IEIF (Primalliance/Boursorama, Pierre Papier, 2024-2025).

Cet article est publié à titre pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé. Les TRI cités proviennent des éditions mentionnées de l'étude IEIF, portent sur les périodes indiquées et ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte un risque de perte en capital.