

La perception

Il existe une perception très répandue que l'immobilier résidentiel offre un excellent rendement à long terme. C'est tout-à-fait normal : ceux qui ont acheté des résidences dans les années 60 ont vu leur valeur augmenter de 1000% ou plus. Plus récemment, la valeur des maisons a plus que doublé depuis le milieu des années 90 dans plusieurs régions de Montréal. Dans ce contexte, on pourrait croire que l'immobilier résidentiel est un excellent placement et qu'il peut constituer l'élément principal de notre plan de retraite : il suffirait d'acheter une « grosse maison » dont la valeur doublera à chaque décennie. Ce serait une grave erreur.

La réalité

En effet, la hausse spectaculaire de la valeur des maisons depuis les années 60 reflète principalement les poussées d'inflation que nous avons connues dans les années 70 et 80. En termes réels, c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation, le rendement annuel de l'immobilier résidentiel a été de 1,7%¹ de 1963 à 2005, à peine plus que le rendement des bons du trésor de 1,4%. Les données sur de plus longues périodes donnent les mêmes résultats : une analyse sur toutes les périodes de 30 ans de 1835 à nos jours, donne un rendement annuel moyen de 1,4%, nettement inférieur au rendement moyen des bons du trésor de 2,5%.

Par ailleurs, les périodes de fortes hausses sont généralement suivies de baisses marquées, comme ce fut le cas en 1970, 1980-1981 et 1990-1991. Le cycle actuel ne semble pas faire exception, puisque la valeur des maisons aux États-Unis a déjà baissé de plus de 10% en termes réels depuis le sommet de 2006 et que plusieurs économistes prévoient que la baisse va continuer.

Les réels avantages de l'immobilier résidentiel

Quelle conclusion doit-on tirer? Malgré son rendement médiocre, l'immobilier résidentiel a-t-il sa place dans un plan de retraite? La réponse est oui. En effet, l'immobilier résidentiel offre plusieurs avantages financiers indéniables (sans parler des avantages non financiers). D'abord, pour la plupart des gens, l'achat d'une maison constitue une forme d'épargne forcée. En effet, le remboursement de l'emprunt hypothécaire augmente l'équité que nous détenons dans notre maison. Sans cette obligation mensuelle de remboursement, plusieurs d'entre nous n'aurions pas la discipline de mettre de côté une somme équivalente chaque mois. Notre maison offre aussi une bonne protection contre l'inflation (le logement est généralement notre principal poste de dépenses) et constitue un actif qui peut être éventuellement vendu pour financer notre hébergement dans une maison de retraite.

¹ Toutes les données présentées ici concernent les États-Unis. Elles ont été publiées par le Fidelity Research Institute et sont tirées des bases de données Global Financial Data et Winans International.



LANDRY MORIN
Gestionnaires de portefeuille

Quel est le rendement à long terme de l'immobilier résidentiel ?

Mars 2008

L'immobilier résidentiel a donc un rôle à jouer dans la planification de notre retraite. Cependant, il ne saurait être un substitut pour les classes d'actifs qui offrent un meilleur rendement à long terme : les actions et les obligations. C'est le sujet de notre prochain article.