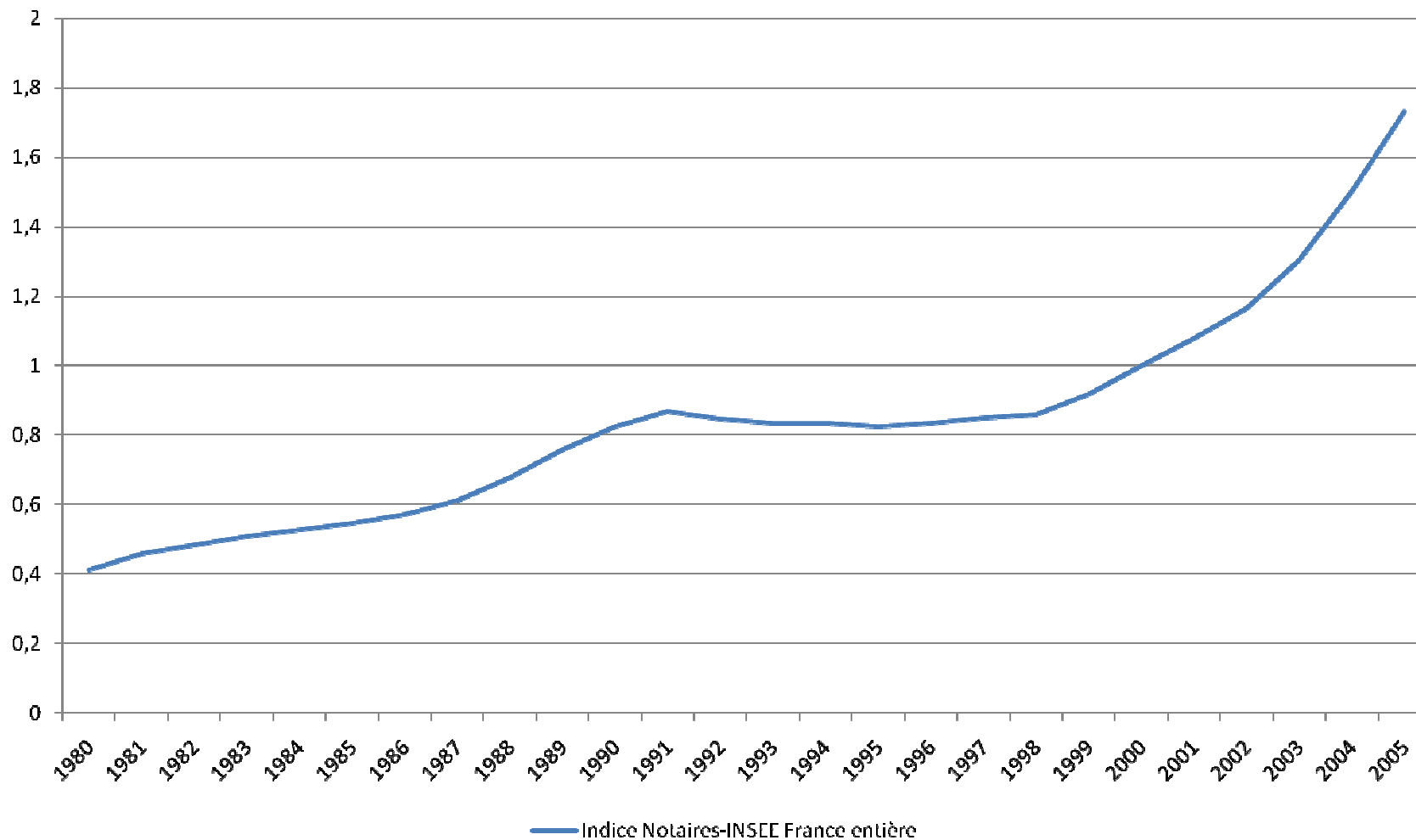




**L'immobilier
en temps de crise :
Une valeur refuge ?**

Un rappel historique

Indice Notaires-INSEE France entière



Perspectives

- Variation sur les trois dernières années
- Perspectives sur 2009
 - Pourquoi dans ces conditions investir sur l'immobilier et plus particulièrement sur l'immobilier locatif ?
 - Dualité Investissement/Consommation

Le point de vue de l'investissement pur :

les placements concurrents

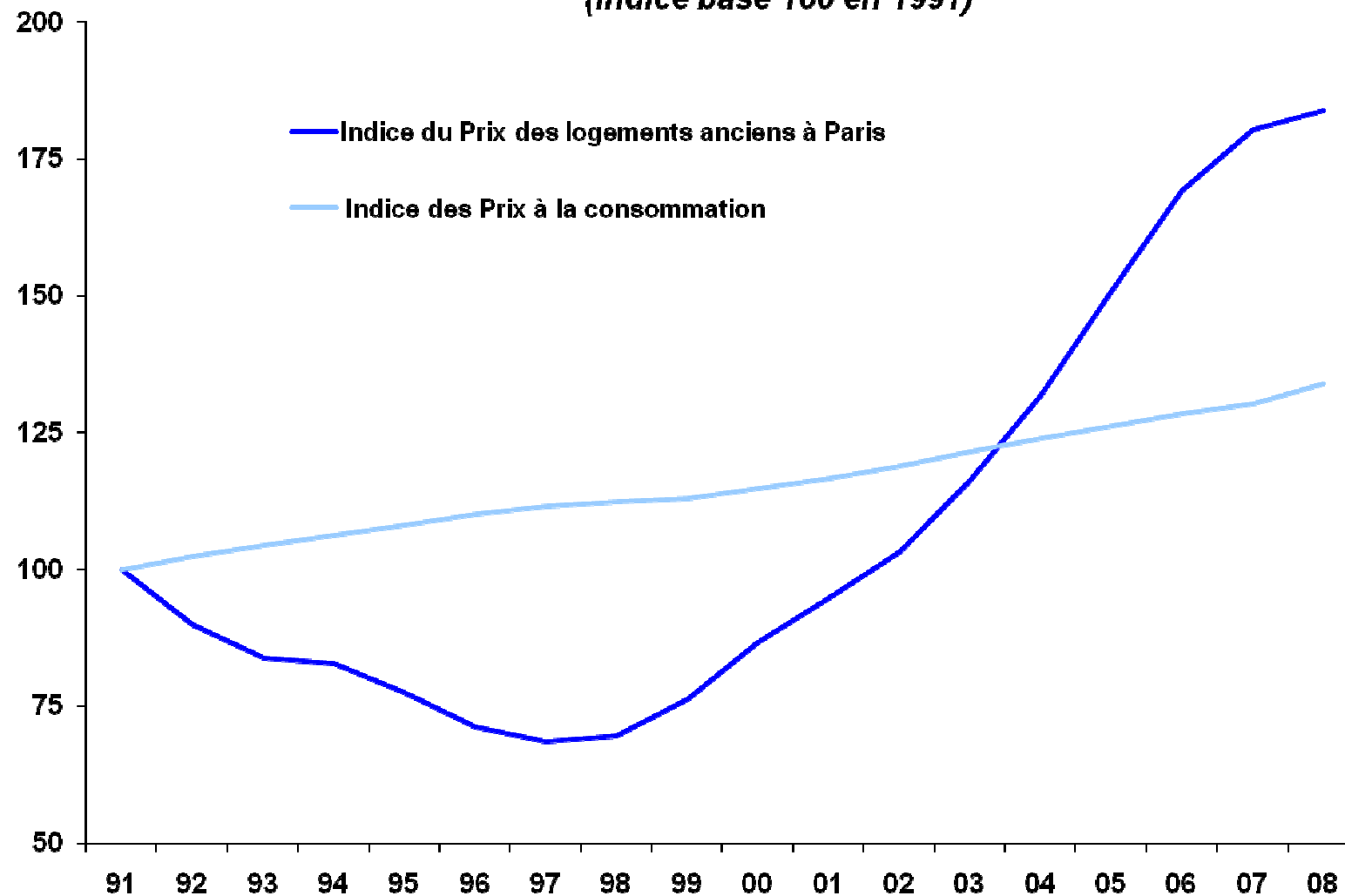
- Monétaire : très peu rémunéré
- Obligataire : performance absolue nécessairement capée et probablement négative si les taux longs remontent fortement
- Actions : grande absence de visibilité
- Immobilier : plus-value à 5 ans? 10 ans?

Le point de vue de l'investissement pur :

quelques caractéristiques des placements immobiliers

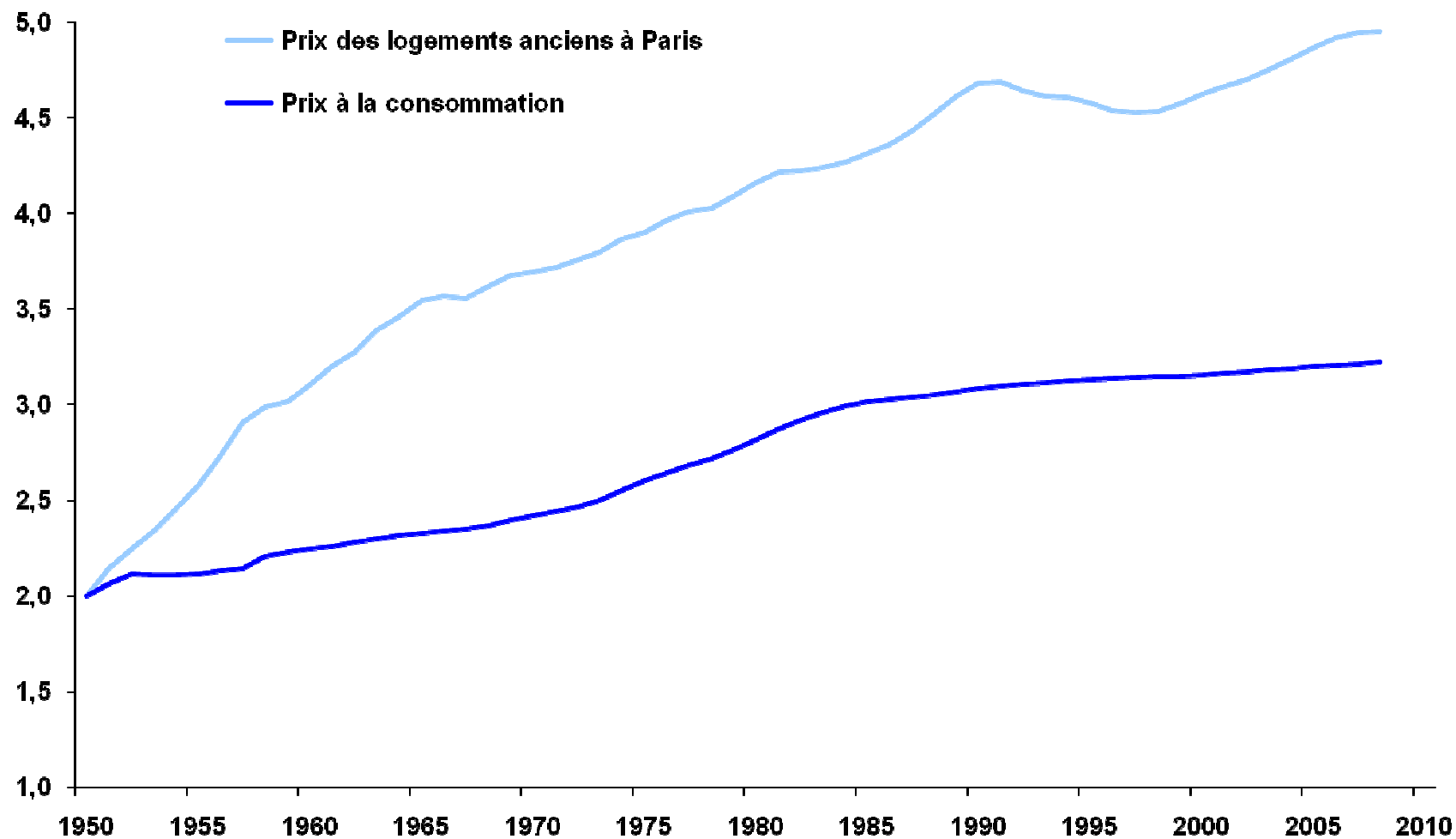
- La rentabilité locative
- Diversification : facteurs économiques spécifiques à l'immobilier
- Valeur incompressible du bien
- Lien Inflation / Immobilier; perspectives sur l'inflation à 3 ans; inflation et dette

Prix des logements anciens et Inflation (indice base 100 en 1991)



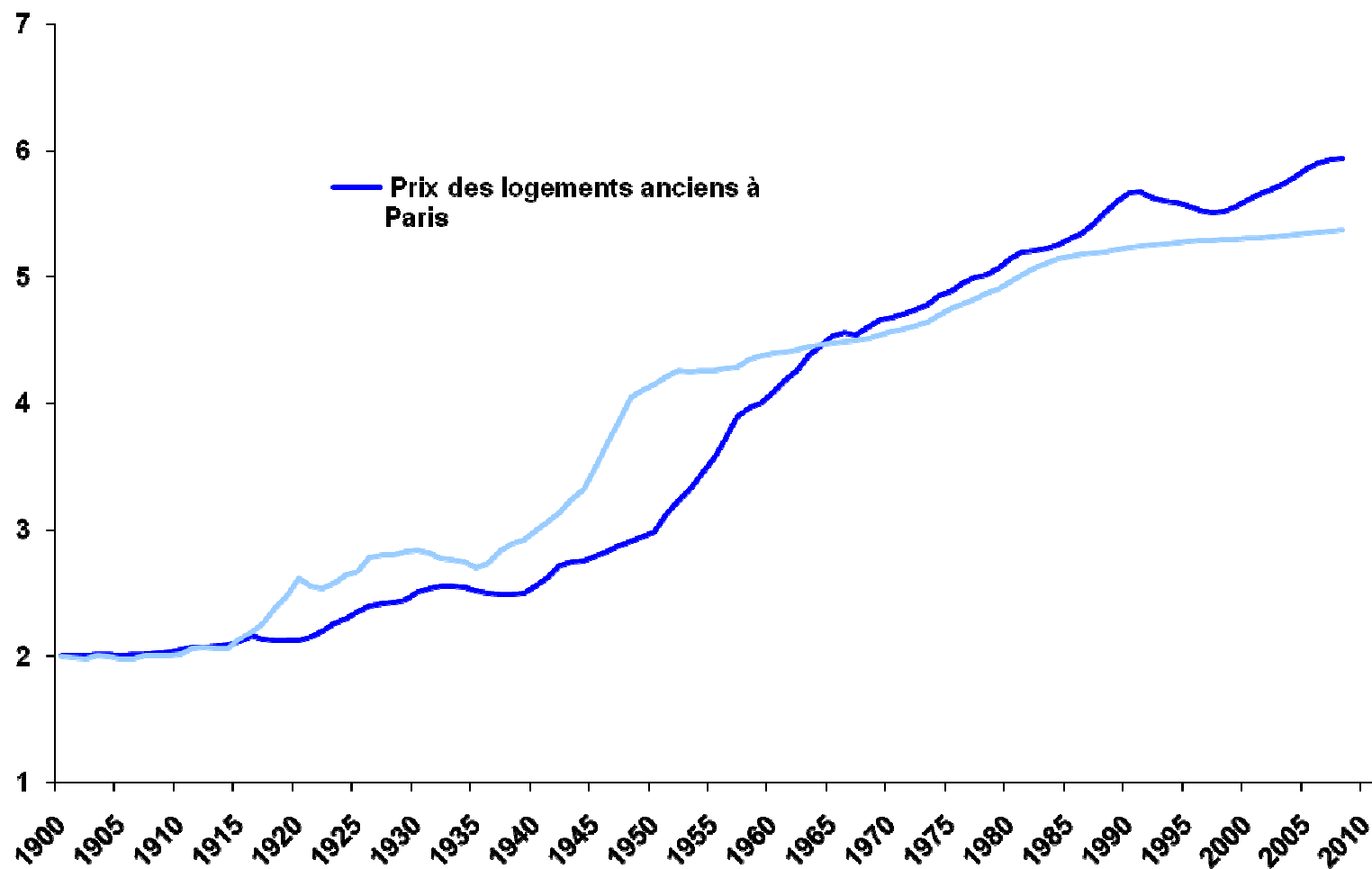
Source : Jacques Friggit (CGPC), Notaires, Insee.

Prix des logements anciens et Inflation (échelle logarithmique)



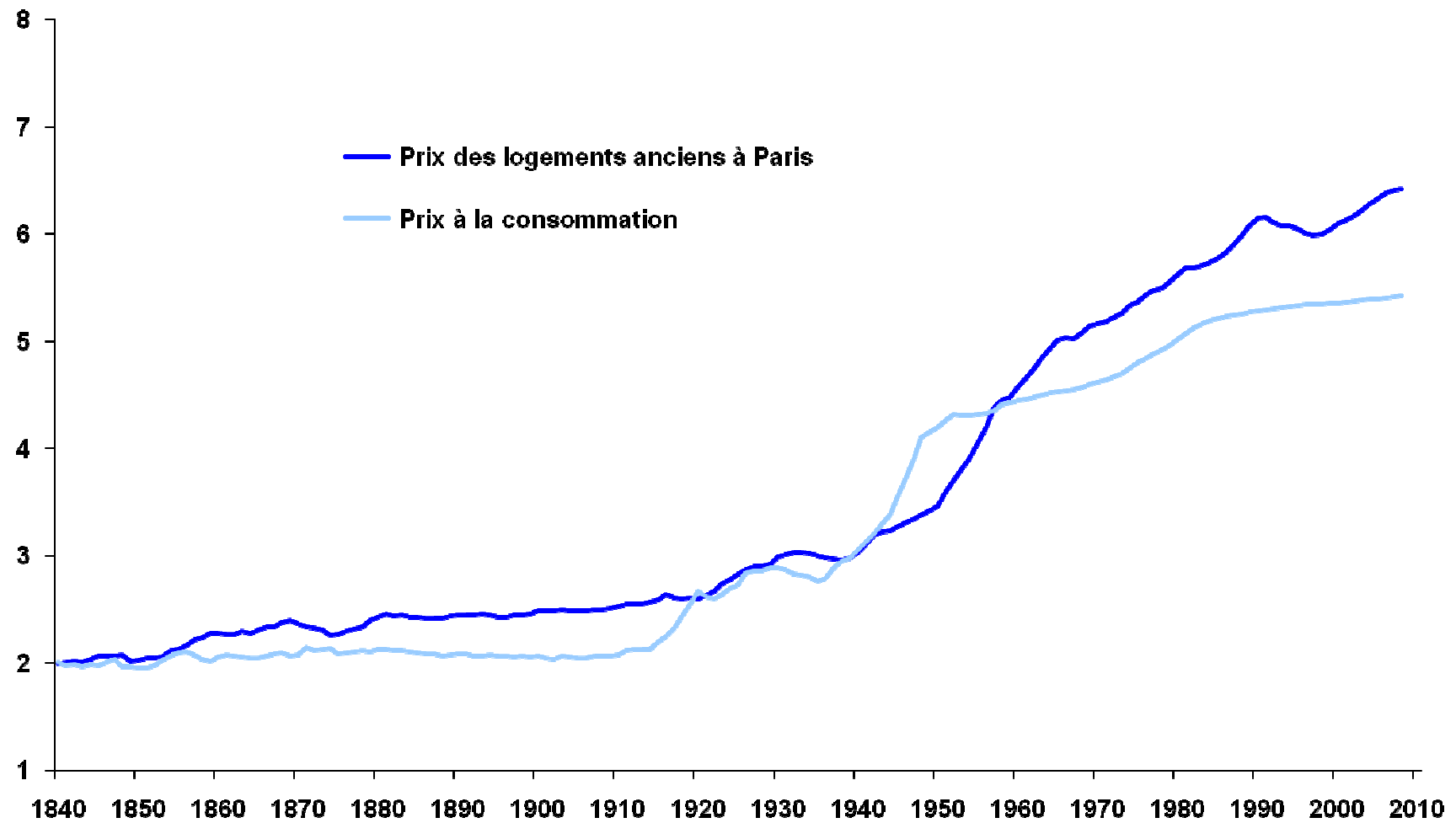
Source : Jacques Friggit (CGPC), Notaires, Insee.

Prix des logements anciens et Inflation (échelle logarithmique)



Source : Jacques Friggit (CGPC), Notaires, Insee.

Prix des logements anciens et Inflation (échelle logarithmique)



Source : Jacques Friggit (CGPC), Notaires, Insee.

Le point de vue de la consommation de biens durables :

les besoins non financiers

- Assurer la consommation de logement à la retraite
- Constitution d'un patrimoine par emprunt
- Réflexe de la pierre en temps de crise, soutien de la valeur immobilière

Investissement locatif :

quelques populations pertinentes

- Locataires
- Cadres mobiles
- Fonctionnaires
- Primo-accédants