

Etude EDHEC Economics : Les investisseurs institutionnels devraient revenir vers le logement

Communiqué de presse

Paris, le 1^{er} juillet 2019 – **L’immobilier, et notamment le logement, doit-il faire son retour dans le portefeuille des investisseurs institutionnels en France, après le désengagement massif amorcé dans les années 1990 ? Selon une étude publiée par EDHEC Economics, le centre de recherche en économie de l’EDHEC, la réponse est positive.**

Tristan- Pierre Maury, professeur d’économie, et chercheur à l’EDHEC Economics research centre et **Kevin Beaubrun-Diant**, maître de conférence et chercheur au Laboratoire d’Economie de Dauphine, montrent que dans certaines conditions, **l’allocation optimale devrait comporter une part significative de logement, voisine de 30% dans certains contextes, ce qui est très au-dessus des détentions actuelles.**

Cette étude a permis d’extraire plusieurs résultats concernant l’allocation optimale de portefeuille de l’investisseur institutionnel, et tout particulièrement la place de l’immobilier.

L’approche ALM (Asset and Liability Management) : déterminante pour le choix d’investir dans le résidentiel

Le modèle d’analyse traditionnel, ne prenant en compte que l’actif dans le bilan des investisseurs institutionnels, a tendance à sous-estimer la part du résidentiel dans l’allocation optimale de l’investisseur.

L’approche complète ALM « actif-passif » aboutit à des résultats nettement différents. De plus, les préconisations obtenues sont sensibles à la définition des données utilisées (indices basés sur des transactions effectives vs indices « à dire d’experts »). Les résultats, basés sur des transactions effectives et l’approche ALM, montrent sans ambiguïté que les institutionnels se sont trop éloignés de l’investissement immobilier, et notamment de l’immobilier résidentiel. L’allocation optimale en immobilier (logement et bureaux réunis) est, pour une durée standard, supérieure à 40% alors que son poids dans le portefeuille des assureurs est inférieur à 4%.

La combinaison efficace : obligations souveraines et logement

En outre, pour une durée type de l’ordre de 11 ans, la part du résidentiel est d’autant plus forte que l’aversion au risque est faible (plus de 80% pour une durée de 5 ans par exemple). Dans ce cas, le choix optimal est d’associer obligations souveraines longues et logement. Les autres actifs (obligations d’entreprise, actions et bureaux) sont écartés de l’allocation optimale. Plus généralement, plus la durée est faible et plus l’allocation optimale de logement est forte. Dans le cas d’une aversion pour le risque élevée, la détention optimale de logement devient nulle au-delà de 10 années de durée. En effet, plus la durée est élevée et plus les obligations souveraines longues, qui permettent un meilleur « *cash flow matching* » que l’immobilier, doivent être privilégiées.

[Télécharger l’étude en intégralité](#)

Contact Presse

Angèle Pellicier - angele.pellicier@edhec.edu - 01 53 32 87 67

A propos d'EDHEC Economics

Créé en 2006, EDHEC Economics est le pôle de recherche en économie de l'EDHEC Business School. Ses travaux visent à éclairer entreprises et pouvoirs publics en matière d'emploi, de formation, d'investissement immobilier, de R&D, de santé publique. Entre 2015 et 2018, EDHEC Economics a réalisé **28** publications académiques classées au CNRS, **12** Positions Papers destinés à diffuser les implications concrètes de la recherche menée et sa recherche a été mentionnée dans plus de 120 articles de presse. Pour en savoir plus <https://economics.edhec.edu>

A propos d'EDHEC BUSINESS SCHOOL

Fondée en 1906, l'EDHEC figure parmi les 15 meilleures Business Schools européennesⁱ. Implantée à Lille, Nice, Paris, Londres, Singapour et forte de plus de 90 nationalités présentes sur ses campus, l'EDHEC est une école résolument internationale et connectée au monde des affaires. Avec plus de 40 000 diplômés dans 120 pays, elle forme des managers engagés capables de relever les défis d'un monde en mutation.

L'excellence, l'innovation et l'esprit d'entreprise sont au cœur des valeurs de l'EDHEC qui a développé un modèle stratégique unique fondé sur une recherche utile à la société, aux entreprises et aux étudiants incarné notamment par EDHEC-Risk Institute et Scientific Beta.

Véritable laboratoire d'idées, l'école est aussi pionnière de l'éducation digitale avec EDHEC Online, première plateforme de formation diplômante 100% en ligne.

Ces différentes dimensions font de l'EDHEC un lieu de savoir, d'expérience et de diversité propre à transmettre aux nouvelles générations les clés d'un monde en profond bouleversement.

L'EDHEC en chiffres : 8600 étudiants en formation initiale, 19 programmes diplômants du bachelor au PhD, 184 professeurs et chercheurs, 11 centres d'expertise.

Pour en savoir plus www.edhec.edu

ⁱ Classement FT EBS 2018