

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

CONCLUSION

ILLUSTRATIONS :

1 : simulations de l'auteur

2 : simulations de l'auteur

3 : Our World In Data (www.ourworldindata.org)

En 2015, 20 000 personnes d'une dizaine de pays ont été interrogées sur les progrès de notre société : moins de 10% (et seulement 3% des Français) considéraient que le monde avait progressé sur le long terme.

<https://ourworldindata.org/uploads/2016/12/Optimistic-about-the-future-2.png>

Depuis 1800, le PIB mondial a été multiplié par 100 alors que la population a été multipliée par 7 seulement.

www.ourworldindata.org

SIMULATIONS

Scénario de base : un Français au salaire moyen qui n'investit pas

- Salaire : il travaille de 25 à 65 ans. 18000 euros de salaire au début de sa carrière, 24000 euros à la fin.

Explication des hypothèses : selon l'INSEE, le salaire médian d'un jeune est de 18.000 euros et celui d'une personne en fin de carrière est de 24.000 euros. Ceci correspond à une augmentation annuelle d'environ 0.7%.

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2416878#graphique-figure1_radio1

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=i&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwip8dLUq->

[DwAhW0oBQKHxiABeQQFjASegQIFRAD&url=https%3A%2F%2Fwww.insee.fr%2Ffr%2Fstatistiques%2Ffichier%2F3526080%2Fformemp18g7_F2.7_emploi.pdf&usg=AOvVaw33eczDXU8WcYtbUIk5VpeN](https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3526080/Formemp18g7_F2.7_emploi.pdf)

- Epargne : 5% de son salaire pendant sa carrière, rien pendant la retraite
Explication des hypothèses : toujours selon l'INSEE, le taux d'épargne moyen pour les Français gagnant environ 20.000 euros est de 5%. Le taux augmente ensuite avec le salaire : les 20% les plus riches économisent en moyenne 28% de leur salaire (donc un objectif de 20% semble raisonnable).
<https://www.observationsociete.fr/revenus/epargne-revenu/#:~:text=L%27%C3%A9pargne%20des%20Fran%C3%A7ais%20est,soit%2016%20%25%20de%20son%20revenu>
- Placements : tout est laissé sur un compte épargne qui lui rapporte en moyenne 0.5% par an
Explication des hypothèses : le rendement monétaire moyen dans le monde est de 0.5% au-dessus de l'inflation. En France, ce taux est négatif (-2.6%) à cause de la forte inflation pendant et après les deux guerres mondiales. Depuis 2000, il est toutefois remonté autour de 0.5%.
[The Rate of Return on Everything \(Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor\), calculs de l'auteur](#)

Le patrimoine est calculé en euros constant, pour ne pas donner l'impression qu'on peut facilement devenir millionnaire alors que ce ne serait dû qu'à l'inflation sur le long terme.

Scénario partie 1 : scénario de base mais avec un taux d'épargne qui passe de 5% à 25 ans à 20% à 40 ans puis reste à ce niveau jusqu'à la retraite (aucune épargne une fois à la retraite).

Hypothèse de l'auteur : l'augmentation annuelle de 1% correspond à moins de la moitié de l'augmentation de salaire et paraît donc réaliste.

Scénario partie 2 : scénario de base mais avec un salaire qui augmente de 2% de plus par an (le salaire augmente de 2,7% au lieu de 0,7%)

<https://www.mercer.us/our-thinking/career/2019-united-states-compensation-planning-survey-key-findings.html>

<https://www.shrm.org/resourcesandtools/hr-topics/compensation/pages/2020-salary-budget-average-increase-just-above-3-percent.aspx>

Scénario partie 3 : scénario de base mais le locataire achète son appartement dès qu'il a pu se constituer un apport de 10%.

Hypothèses de l'auteur :

- Durée de l'emprunt : 20 ans

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf> (page 280)

- Taux d'emprunt : 2%

[2% était la Moyenne en 2022 lorsque cette simulation a été faite.](#)

- Augmentation de l'immobilier : 1.2% par an hors inflation

[The Rate of Return on Everything \(Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor\), calculs de l'auteur](#)

- Frais d'achat (notaires, déménagement, petits travaux) : 10%

<https://www.immonot.com/calcul-frais-acquisition-notaire-achat-immobilier.html>, et estimations de l'auteur

- Frais d'entretien : 1.5% par an

<https://www.lesechos.fr/2018/04/etre-propretaire-combien-ca-coute-970575>

Scénario partie 4 : scénario de base mais les économies sont investies en Bourse.

Hypothèses de l'auteur :

Le rendement initial est de 5.3% et baisse progressivement (au fur et à mesure qu'on augmente la part d'obligations) pour tomber à 3% à 70 ans. Il reste à 3% ensuite.

Ces rendements sont les rendements d'un portefeuille qui suit la règle de l'âge et tiennent compte de la performance historique de chaque actif.

[The Rate of Return on Everything \(Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor\), calculs de l'auteur](#)

Scénario final : combine tous les scénarios

- L'épargne augmente de 5% à 20%
- Le salaire augmente de 2,7% par an
- Le locataire achète son appartement dès qu'il a pu se constituer un apport de 10%. A la fin du premier emprunt, il reprend un emprunt pour faire un investissement immobilier locatif. Il emprunte le maximum qu'il peut à ce moment-là (toujours sur la base d'un tiers de son salaire et d'un emprunt sur 20 ans à 2%). Le prix de ce second achat augmente aussi de 1.2% par an et ça lui rapporte 4.2% de revenus qui sont ensuite placés en bourse.
- Toutes ses économies et les loyers reçus de son second appartement sont investis en Bourse.