

# LE GUIDE DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI



La MIF au service  
de votre épargne

---

## CHOISISSEZ L'IMMOBILIER

# POUR OPTIMISER VOS PERFORMANCES

La MIF vous permet d'investir dans l'immobilier via des unités de compte représentatives de parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). Cette disposition est proposée aux souscripteurs qui choisissent la Gestion Libre et veulent investir dans des produits financiers attractifs. Ce placement proposé au sein du contrat d'assurance vie Compte Épargne Libre Avenir Multisupport vous permet de profiter du dynamisme de ce marché.

**D**epuis plusieurs années il est possible de mettre de l'immobilier dans son contrat d'assurance vie. En effet, en complément du fonds en euros et des unités de compte classiques investies en actions, obligations ou monétaires, l'investisseur peut choisir un support bien défini pour investir dans l'immobilier : la SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). Le principe est simple. Ce véhicule de placement collectif collecte des fonds auprès d'épargnants pour acquérir

et gérer un patrimoine immobilier proposé à la location. En échange de cet investissement les particuliers reçoivent des parts de la SCPI et perçoivent chaque trimestre la part de loyer qui leur revient. **L'investissement dans des SCPI s'avère donc être une bonne alternative à la baisse de rémunération du fonds en euros.** Même si le capital n'est pas garanti, le potentiel de performance de ce placement peut apparaître plus important que celui des actions.

**L'investissement de départ reste assez faible par rapport à l'immobilier physique.**

**Il est possible d'acheter des parts de SCPI à partir d'une centaine d'euros.**



Chaque SCPI a pour objectif d'acquérir et gérer des biens immobiliers. Ces derniers peuvent être des bureaux, des commerces, des résidences de services ou des entrepôts. Chacun de ces marchés agit différemment en fonction des cycles économiques, ce qui permet une diversification des actifs. Par ailleurs, les SCPI investissent souvent dans diverses zones géographiques, que ce soit au sein de l'hexagone ou en Europe. Une autre manière de diversifier son épargne et son exposition aux risques.

# Introduire des SCPI dans son contrat d'assurance vie

Choisir d'investir dans des SCPI au sein de son contrat d'assurance vie permet de dynamiser ce dernier. En effet, les performances globales des SCPI dépassent depuis plusieurs années celles des fonds en euros. Ainsi, en 2022, le taux de distribution moyen des loyers s'élevait à 4,53 %\*. Les performances des SCPI ont été régulières ces dernières années, contrairement au marché actions beaucoup

plus volatile. En effet, sur l'ensemble de 2022, le CAC40 a perdu 9,5 %, sa plus mauvaise performance depuis 2018, alors qu'il avait bondi de près de 30 % en 2021 \*\*. Il s'agit d'investissements à envisager toutefois à moyen/long terme, ce qui correspond aux horizons de placements proposés dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il peut donc être intéressant de mettre de l'immobilier dans son contrat pour le dynamiser.

\* Source : Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

\*\* Source : BFM Bourse, 30/12/2022



Avertissement : tout investissement en unités de compte représentatives de parts de SCPI est soumis aux fluctuations des marchés immobiliers à la hausse comme à la baisse et comporte un risque de perte en capital, ainsi qu'un risque de liquidité. Il s'agit d'un investissement de long terme. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute décision d'investissement, l'épargnant doit prendre connaissance de la documentation établie par la société de gestion au titre du support conformément aux obligations réglementaires d'information, ainsi que des conditions d'investissement et de fonctionnement spécifiques de l'unité de compte, et s'assurer que le support considéré correspond à sa situation personnelle et financière, à sa sensibilité au risque et à ses objectifs d'investissement. Les informations fournies dans le cadre de la présente communication ne constituent en aucune manière une recommandation de l'assureur au titre du devoir de conseil.

## SCPI : un placement rentable sur le long terme

Si les sociétés civiles de placement immobilier ont servi un rendement annuel moyen de 6,1 % entre 1989 et 2019 selon une récente étude, il est conseillé de détenir cet actif sur plusieurs années afin de contrer sa forte volatilité.

### Les SCPI, particulièrement performantes

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) se montrent particulièrement performantes.

D'après une étude sur les performances des fonds immobiliers grand public, réalisée par Rock'nData, expert des données immobilières et filiale de la plateforme MeilleureSCPI.com, et diffusée par communiqué de presse en mars 2022 : en 2021, **les SCPI affichent un taux de distribution de 4,45 %** matérialisant l'excellente résilience de ces fonds immobiliers.

Le Taux de Distribution (TD) d'une SCPI représente la somme des dividendes bruts de fiscalité sur

l'année divisé par la valeur de part au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice.

Au 31 décembre 2021, les SCPI de rendement représentent plus de 74 milliards d'euros de capitalisation et voient leur taille augmenter de 10 % par rapport à la fin 2020.

Ce niveau demeure supérieur aux performances de la majorité des autres placements. À titre de comparaison, la rémunération du Livret A s'élevait à seulement 0,5 % en 2021 et le rendement moyen des fonds en euros de l'assurance vie à 1,10 % cette année-là. Si les SCPI s'avèrent donc plus rentables, l'étude de Rock'nData confirme que ce

actif doit s'inscrire dans l'épargne de long terme.

En prenant en compte le TD, mais aussi le taux de variation du prix moyen (TVPM) qui correspond à l'évolution du prix de souscription d'une part de SCPI, on voit que la performance globale de ce placement varie grandement d'une année sur l'autre. Sur les 30 ans étudiés par Rock'nData, les SCPI ont connu en 1997 leur pire performance globale (- 10,2 %) pour enregistrer deux ans plus tard leur meilleure performance globale (+ 20,7 %). Très liée au marché immobilier, la « pierre papier » en subit également les fluctuations.

## Une imposition moindre dans l'assurance vie après 8 ans

Détenir des parts de SCPI sur une longue période permet de « lisser » cette volatilité dans le temps, d'où l'intérêt d'en souscrire dans le cadre d'une unité de compte (UC) logée dans une assurance vie.

L'avantage de posséder des SCPI au sein d'un contrat d'assurance vie est qu'elles permettent

de s'exonérer de la fiscalité sur les revenus lorsque les loyers perçus trimestriellement sont reversés directement sur la poche du fonds en euros du contrat.

Au-delà de huit ans de détention du contrat, les gains (intérêts, plus-values) sont, en effet, exonérés d'impôt à hauteur de 4 600 euros par an pour un

célibataire ou de 9 200 euros par an pour un couple marié ou pacsé déclarant conjointement ses revenus. En outre, la fraction supérieure à ces abattements est taxée au global (en prenant en compte les prélèvements sociaux) à 24,7 %, au lieu de 30 % pour les gains des assurances vie souscrites depuis moins de huit ans.

# Les SCPI à la MIF



<b>Société de gestion</b>
Perial Asset Management
<b>Niveau de risque</b>
<b>Répartition géographique</b>
40 % Région Parisienne 37 % Province 20 % Europe 3 % Paris
<b>Univers</b>
Bureaux
<b>Taux de distribution 2022***</b>
4,32 % ***
<b>Accessibilité</b>
À partir de 1 000 €

<b>Société de gestion</b>
Sofidy
<b>Niveau de risque</b>
<b>Répartition géographique</b>
29 % Province 27 % Région Parisienne 22 % Paris 22 % Europe
<b>Univers</b>
Bureaux / Commerces
<b>Taux de distribution 2022***</b>
4,82 % ***
<b>Accessibilité</b>
À partir de 1 000 €

<b>Société de gestion</b>
Inter Gestion REIM
<b>Niveau de risque</b>
<b>Répartition géographique</b>
France : 25 % Ile-de-France 75 % Régions
<b>Univers</b>
Commerces
<b>Taux de distribution 2022***</b>
5,05 % ***
<b>Accessibilité</b>
À partir de 1 000 €

<b>Société de gestion</b>
Atland Voisin
<b>Niveau de risque</b>
<b>Répartition géographique</b>
France : 27 % Ile-de-France 20 % Nord Est 18 % Nord 16 % Sud Ouest 11 % Nord Ouest 8 % Sud Est
<b>Univers</b>
Bureaux / Commerces
<b>Taux de distribution 2022***</b>
5,28 % ***
<b>Accessibilité</b>
À partir de 2 500 €

(\*\*\*) Performances au 31/12/2022, brutes de frais de gestion au titre du contrat et hors prélèvements fiscaux et sociaux. La détention de parts de SCPI donne trimestriellement droit à 90 % des revenus, réinvestis sur le fonds en euros du contrat selon conditions définies par l'avenant/annexe au contrat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Tout investissement en unités de compte est soumis aux fluctuations des marchés financiers à la hausse comme à la baisse et comporte un risque de perte en capital.

## Bon à savoir

Au sein du contrat **Compte Épargne Libre Avenir Multisupport**, vous pouvez accéder à **4 SCPI via la gestion libre**. En souscrivant dans le cadre du contrat d'assurance vie Compte Épargne Libre Multisupport de la MIF, **les loyers perçus de ces SCPI sont versés trimestriellement, sans frais, sur le fonds en euros MIF**. Vos revenus locatifs bénéficient donc également de la qualité du fonds en euros MIF, avec un taux de rendement à 2,20 % nets en 2022 (Taux servi au titre du fonds en euros des contrats d'assurance vie MIF, net de frais de gestion et avant prélèvements fiscaux et sociaux), améliorant ainsi vos espérances de rendements sur votre contrat d'assurance vie.

DÉCOUVREZ LE CONTRAT PHARE DE LA MIF

# COMPTE ÉPARGNE LIBRE AVENIR MULTISUPPORT



## Un contrat complet

Un large choix d'investissement répondant aux critères de diversification des meilleurs contrats multisupports.

## Un contrat reconnu

Multi-récompensé en 2023 par un Top d'Or, un Trophée d'Or et un Oscar, le Compte Épargne Libre Avenir Multisupport est régulièrement récompensé par la presse spécialisée (Le Particulier, Le Revenu, Mieux Vivre Votre Argent, Gestion de Fortune).



Jurys composés de journalistes et/ou de professionnels

## Un contrat accessible

Une épargne à votre rythme, avec des versements programmés dès 30 € par mois, ou de manière occasionnelle en choisissant les versements libres.

À tout moment, vous pouvez modifier ou interrompre vos versements.

**Le service en + :**  
**Une information juridique**  
**pour les sujets d'ordre patrimonial**

**Sens de l'écoute et professionnalisme**  
**font de ce service un véritable atout**  
**de prévention des litiges**

## Des outils digitaux accessibles à tout moment

Une souscription 100 % en ligne et sécurisée.

Signez électroniquement votre contrat en quelques clics sur [www.mifassur.com](http://www.mifassur.com).

Un espace personnel MIF pour consulter et suivre l'évolution de votre contrat, accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone.

## Des frais concurrentiels pour une démarche d'épargne à moindre coût

Frais sur versements / fonds en euros MIF : 2 % \*

Frais sur versements / Unités de Compte (UC) : 0 %

\* Par dérogation, tout versement comportant une part minimale de 30 % en UC voit ses frais sur versement (sur le fonds en euros MIF) ramené à 0 %, cf renvoi (1) page 7.

Frais d'arbitrage / fonds en euros MIF vers les UC : aucuns

Frais d'arbitrage / UC vers UC : aucuns

Frais d'arbitrage / UC vers le fonds en euros MIF : 1 %

Frais annuels de gestion : 0,60 %

# Une gamme SCPI\*\* rigoureusement sélectionnée

SCPI	Performances 2022***
SCPI IMMORENTE	+ 4,82 %
SCPI PFO2	+ 4,32 %
SCPI CRISTAL RENTE	+ 5,05 %
SCPI ÉPARGNE PIERRE	+ 5,28 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Tout investissement en unités de compte est soumis aux fluctuations des marchés financiers à la hausse comme à la baisse et comporte un risque de perte en capital.

**0 %  
frais de  
versement**  
(sous conditions)

## Optimisez vos versements sur votre contrat multisupport

- ⇒ Effectuez un ou plusieurs versements sur votre contrat Compte Épargne Libre Avenir Multisupport avec **une part minimale de 30 % investie sur les supports en unités de compte** de votre contrat.
- ⇒ Votre versement ne supportera non seulement **aucuns frais sur la part investie en unités de compte, mais également aucuns frais pour celle investie sur le fonds en euros MIF** <sup>(1)</sup>.

(1) Par dérogation aux conditions contractuelles, les frais sur versements sont de 0 % sur tous les versements effectués à la MIF sur le contrat d'assurance vie multisupport « Compte Épargne Libre Avenir Multisupport » avec une part minimale de 30 % investie en unités de compte (non garanties en capital).

## Pourquoi l'assurance vie est-il le placement préféré des français ?

### Un capital disponible !

Vous pouvez en disposer librement <sup>(2)</sup> sous forme de capital, de rente, ou en mettant en place des rachats programmés pour vous assurer un revenu complémentaire régulier.

### Une fiscalité avantageuse en cas de vie

En cas de rachat après 8 ans d'ancienneté du contrat, vous bénéficiez d'un abattement annuel sur vos plus-values <sup>(3)</sup>. Pensez donc à ouvrir le contrat le plus tôt possible.

### Le libre choix des bénéficiaires

Vous choisissez librement les bénéficiaires du contrat en cas de décès lors de sa souscription.

### Une fiscalité avantageuse en cas de décès

Si vous veniez à disparaître, la part de votre patrimoine placée sur ce contrat sera reversée à vos bénéficiaires désignés en cas de décès hors droits de succession (sous conditions) <sup>(4)</sup>.

(\*\*) Unités de compte représentatives de parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier). Uniquement accessibles avec un contrat en gestion libre.  
(\*\*\*) Performances au 31/12/2022, brutes de frais de gestion au titre du contrat et hors prélèvements fiscaux et sociaux. La détention de parts de SCPI donne trimestriellement droit à 90 % des revenus, réinvestis sur le fonds en euros du contrat selon conditions définies par l'avenant/annexe au contrat.

(2) Sauf en cas de bénéficiaire acceptant ou de mise en garantie du contrat.

(3) Hors prélèvements sociaux. Après 8 ans, en cas de rachat, abattement annuel sur les plus-values de 4 600 € pour une personne seule et 9 200 € pour un couple.

(4) En cas de décès, abattement de 152 500 €, par bénéficiaire tous contrats confondus pour les versements effectués avant 70 ans ; abattement de 30 500 € tous bénéficiaires et contrats confondus (hors plus-values) pour les versements effectués après 70 ans. Échappent à tous droits de succession le conjoint survivant, le partenaire lié par un PACS et les frères et sœurs sous certaines conditions. NB : les indications générales visant la fiscalité applicable sont données sous réserve de l'évolution des dispositions légales et réglementaires en vigueur et n'ont pas de valeur contractuelle.

I

# **GARDEZ LE CONTACT AVEC LA MIF**

## **Par téléphone**

Du lundi au vendredi de 9h à 19h

**09 70 15 77 77**

(appel non surtaxé)

## **Par Internet**

[www.mifassur.com](http://www.mifassur.com)

Souscription 100 % en ligne

## **Par courrier**

MIF

Libre réponse 69205

75482 PARIS CEDEX 10

## **Suivez-nous sur**



épargne & prévoyance

**mif**

© 2020, ce document a été en partie réalisé par Le Particulier pour le compte de La MIF. Mis à jour en juin 2023.  
Particulier et Finances Éditions, 14, bd Haussmann, 75009 Paris - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 375 805,78 €  
SIREN 320 758 428 - RCS Paris. © Istock.

### **MIF : LA MUTUELLE D'IVRY (la Fraternelle)**

Siège social : 23 rue Yves Toudic - 75481 PARIS CEDEX 10 / Tél. 0 970 15 77 77 / [www.mifassur.com](http://www.mifassur.com)

Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du code de la mutualité / Identifiée sous le numéro SIREN 310 259 221

Contrôlée par l'ACPR - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS CEDEX 09