épargne & prévoyance
miF
www.mifassur.com

ZOOM
ASSURANCE VIE

#04
2026

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 des contrats d'assurance vie Compte Épargne Libre Avenir Multisupport et MIF Épargne Enfant, ainsi que de MIF PER Retraite, vous permet de profiter du dynamisme de ce marché.

Depuis 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 diversification pour une épargne de long terme.** 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 2025, le taux de distribution moyen des loyers s'élevait à 4,91 %*. Les performances des SCPI ont été régulières ces dernières années, contrairement au marché actions beaucoup plus volatile. En effet, sur l'ensemble de 2025, le CAC40 a bondi de 10,42 %, même si cette hausse reste à distance du rebond 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-Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (ASPIM-IEIF)
** Source : BFM Bourse, 29/12/2023



Les chiffres clés

Collecte nette des SCPI en 2025

4,56 milliards d'euros

Progression de la collecte sur un an

+ 29 %

Le marché en France fin 2025

> 232 SCPI

> 55 sociétés de gestion

> capitalisation d'envrion 89,09 milliards d'euros

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

Historiquement, les rendements des sociétés civiles de placement immobilier ont toujours été très élevés. Il est conseillé de détenir cet actif sur plusieurs années afin d'optimiser les éventuels frais de souscription de parts.

Les SCPI, particulièrement performantes

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

D'après les données publiées par l'ASPIM-IEIF : **en 2025 les SCPI auront distribué, en moyenne, un rendement de 4,91 %** matérialisant une 3ème année consécutive de hausse du taux de distribution des SCPI.

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 1er jour de l'exercice.

En 2025 les SCPI ont collecté (collecte nette) 4,6 milliards d'euros, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024.

Ce niveau demeure supérieur aux performances de la majorité des autres placements. À titre de comparaison, la rémunération du Livret A s'éleve désormais à seulement 1,5 % en 2026 et le rendement moyen des fonds en euros de l'assurance vie à 2,60 %, face à une inflation stabilisée autour de 1 %. Si les SCPI s'avèrent donc plus rentables, les données publiées confirment que cet actif doit s'inscrire dans l'épargne de long terme.

En prenant en compte le Taux de Distribution (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



Société de gestion	Sofidy
Niveau de risque	3
Répartition géographique	29 % Province 27 % Région Parisienne 22 % Paris 22 % Europe
Univers	Bureaux / Commerces
Taux de distribution 2025***	5,00 % ***
Accessibilité	À partir de 1 000 €



Société de gestion	Inter Gestion REIM
Niveau de risque	3
Répartition géographique	France : 25 % Ile-de-France 75 % Régions
Univers	Commerces
Taux de distribution 2025***	5,00 % ***
Accessibilité	À partir de 1 000 €



Société de gestion	Inter Gestion REIM
Niveau de risque	3
Répartition géographique	50,41 % Régions 21,86 % Espagne 12,01 % Irlande 5,58 % Pays-Bas 4,63 % Estonie 3,13 % Royaume-Uni 2,38 % Ile-de-France
Univers	Alimentation, santé, éducation, loisirs et services
Taux de distribution 2025***	6,54 % ***
Accessibilité	À partir de 1 000 €



Société de gestion	Atland Voisin
Niveau de risque	3
Répartition géographique	France : 27 % Ile-de-France 20 % Nord Est 18 % Nord 16 % Sud Ouest 11 % Nord Ouest 8 % Sud Est
Univers	Bureaux / Commerces
Taux de distribution 2025***	5,28 % ***
Accessibilité	À partir de 2 500 €

(***) Performances au 31/12 de l'année concernée, 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 Avenir Multisupport de la MIF, **les loyers perçus de ces SCPI sont versés trimestriellement, sans frais, sur le fonds en euros (actif général)**. Vos revenus locatifs bénéficient donc également de la qualité du fonds en euros MIF, avec un taux de rendement à 3,45 % nets en 2025 (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 2026 par 1 Grand Prix, 1 Trophée d'Or, 1 Sélection Premium, 1 Top assurance vie, le Compte Épargne Libre Avenir Multisupport est régulièrement salué par la presse spécialisée (Mieux Vivre Votre Argent, Le Revenu, Gestion de Fortune, Toutsurmesfinances.com).

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.

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 (actif général) : 2 %*
Unités de Compte (UC) : 0 %

* Par dérogation, aux conditions contractuelles, tout versement comportant une part minimale de 30 % en UC, voit ses frais sur versement (sur le fonds en euros (actif général)) ramené à 0 %.

> Frais d'arbitrage entre supports
sur les montants à arbitrer :
1 % si désinvestissement des unités de compte vers le fonds en euros (actif général) ;
0 % si désinvestissement du fonds en euros (actif général) vers les unités de compte.
Frais d'arbitrage en gestion sous mandat : 0 %

> Frais annuels de gestion : 0,60 %

Une gamme SCPI** rigoureusement sélectionnée

SCPI	Performances 2025***
SCPI IMMORENTE	+ 5,00 %
SCPI CRISTAL RENTE	+ 5,00 %
SCPI ÉPARGNE PIERRE	+ 5,28 %
SCPI CRISTAL LIFE	+ 6,54 %

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** [1].

(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 [2] 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 [3]. 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) [4].

(**) 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 de l'année concernée, 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 règlementaires en vigueur et n'ont pas de valeur contractuelle.

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
Souscription 100 % en ligne

Par courrier
MIF
Libre réponse 69205
75482 PARIS CEDEX 10

Suivez-nous sur

/mifassur /company/mif /mifassur

épargne & prévoyance

© 2020, ce document a été en partie réalisé par Le Particulier pour le compte de La MIF. Mis à jour en 2026.
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, Agence Comnext.

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
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

MUTUALITÉ FRANÇAISE
MEMBRE DE LA