

## IMMOBILIER

# Cœur d'Avenir, la SCPI de la jeunesse

Sogenial Immobilier lance Cœur d'Avenir, une nouvelle SCPI thématique dont les investissements sont liés à toutes les étapes de la vie, de la naissance jusqu'aux vingt-cinq ans : enfance, adolescence et vie étudiante.

Jean-Baptiste Marcy

La société de gestion gère plus d'un milliard d'euros d'encours à travers une gamme complète de supports d'investissements immobiliers : SCPI, OPPCI et FIA. Les trois SCPI du groupe résistent aux soubresauts de la pierre papier et dans le flot d'annonces qui fait suite à la demande de l'AMF de réévaluer les expertises, le groupe a annoncé le maintien du prix des parts, et même une augmentation pour le véhicule Cœur de Régions. Jean-Marie Souclier, président de Sogenial Immobilier analyse cette situation : « Les grosses SCPI, n'ont généralement que peu de diversifications, et sont souvent détenues par les groupes bancaires et les assureurs. Durant plus d'une décennie, cela a permis une forte croissance, mais aujourd'hui on voit un mouvement de balancier. Le marché est atone, c'est le jeu du chat et de la souris. Et ce sont les plus jeunes et plus petites

sociétés de gestions qui affichent une meilleure résilience et des meilleures performances ». Les véhicules immobiliers du groupe profitent de la baisse des prix et d'ici la fin de l'année, 70 à 80 % des actifs qui composent les SCPI du groupe auront été achetés au cours des deux dernières années.

## Une réponse à une problématique nationale et européenne

Le marché de l'immobilier lié à l'enfance présente de nombreux avantages pour les investisseurs à la recherche de diversification. C'est un marché décorrélé des cycles économiques et qui offre une certaine résilience. L'offre immobilière est faible ce qui donne un taux de vacance quasiment nul, à l'opposé des SCPI de bureaux où l'offre en ce moment est plus importante que la demande. Il existe un réel déficit en infrastructures, que ce soit sur les crèches (230 000 places manquantes) que sur les résidences étudiantes. L'État, pour pallier cette pénurie, se tourne vers des sociétés privées. Qui plus est la construction de crèches est soutenue financièrement par les services de l'État.

## Une SCPI thématique : accompagner l'enfant de 0 à 25 ans

La SCPI Cœur d'Avenir cible les investissements liés à toutes les étapes de la vie de

0 à 25 ans. Pour ce faire, elle va investir dans :

- les crèches,
- les locaux commerciaux, bureaux et activités liés à l'enfant,
- les locaux destinés à l'enseignement,
- les résidences étudiantes, notamment avec des immeubles de "co-living étudiant".

Le co-living est une forme moderne et améliorée de la colocation. Ce nouveau modèle répond à une forte demande des étudiants.

L'équipe de gestion ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographiques et sectorielles de son patrimoine immobilier, afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures opportunités. Elle vise un taux de 5,5 % de distribution, et s'engage dans une démarche ESG/ISR.

## Cœur d'avenir, un fonds de partage

La société de gestion a sélectionné deux associations (le rire médecin et SOS villages d'enfants) qui soutiennent les enfants en situation difficile, et s'engage à reverser 20 % de sa commission de gestion annuelle à ces deux organisations. Chaque nouvel associé a la possibilité de faire don d'une partie de ses dividendes chaque trimestre, et ainsi donner du sens à son investissement. Ce don permet une réduction d'impôt de 66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable. ■

## Principales caractéristiques

- **SCPI à capital variable**
- **Actifs ciblés :**  
200 k € à 10M €
- **Durée de placement recommandée :** dix ans minimum
- **Prix de souscription :**  
200€ TTC
- **Minimum de souscription :**  
dix parts lors de la première souscription
- **Commission de souscription :**  
10 % HT, prime d'émission incluse (soit 12 % TTC)
- **Distribution :** trimestrielle