



COMMUNIQUE DE PRESSE

6 mars 2025

**BILAN 2024****Optimale, seule SCPI à la fois diversifiée, small cap<sup>1</sup> et 100 % France, confirme la pertinence de sa stratégie avec un taux de distribution de 6,51 %**

***Bien que 2024 ait été une année de transition pour le marché des SCPI entre corrections, rééquilibrage et reprise de la collecte sur le dernier trimestre, Consultim Asset Management confirme, une nouvelle fois, les performances consolidées et en croissance de sa SCPI Optimale. Dans un marché où le taux moyen de distribution s'établit à 4,72 % brut<sup>2</sup>, Optimale délivre un taux de rendement brut de 6,51 %<sup>3</sup> en maintenant son prix de part et confirme la pertinence de sa stratégie d'investissement singulière sur le marché, ciblée sur des actifs immobiliers diversifiés, à taille humaine et exclusivement situés en France.***

**Une dynamique d'investissement soutenue pour un portefeuille renforcé**

En 2024, Consultim Asset Management a poursuivi, pour le compte de sa SCPI Optimale, une stratégie d'investissements dynamique, avec cinq nouvelles acquisitions, pour un montant global et acte en main de près de 21 M€. Ces acquisitions, réalisées dans un contexte de marché favorable aux acquéreurs, ont permis de renforcer la qualité du portefeuille de la SCPI. Parmi elles, des locaux d'activité à Ancenis (44), loués à deux filiales du groupe Vinci Energies, un site de logistique du dernier kilomètre à Saint-Etienne du Rouvray dans l'agglomération Rouennaise, loué à Fedex ou encore des bureaux loués à plusieurs locataires (CPAM, Babilou, une filiale de Saint-Gobain, etc.) et situés dans la zone d'activité du Val d'Orson au sein de l'agglomération Rennaise. À date, la SCPI Optimale comptabilise 30 actifs immobiliers pour une superficie de 62 802 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financière, relativement stable à 96 %, et la durée résiduelle des baux de 3 ans et 9 mois au 31 décembre 2024 permettent de disposer d'une visibilité satisfaisante sur les performances à venir pour Optimale.

Fidèle à sa stratégie d'investissement « small cap » et diversifiée, Optimale affiche une répartition sectorielle de son portefeuille<sup>4</sup> équilibrée entre bureaux (43,8 %), commerces (28,8 %), activités et logistique (22,9 %) ainsi que santé et éducation (4,6 %). En France, Optimale maintient une forte présence sur l'arc Atlantique (Pays de la Loire (26 %), Nouvelle-

---

<sup>1</sup> Le terme « small cap » fait référence à la thèse d'investissement d'Optimale qui consiste à n'acquérir que des actifs immobiliers d'une valeur unitaire inférieure à 10 M€.

<sup>2</sup> Selon ASPIM. La variation +0,20pbs par rapport à la moyenne de l'année précédente s'explique essentiellement par la baisse du prix de part de 4,9 %, le taux de distribution à prix de part constant s'établissant à 4,49 %, en léger recul.

<sup>3</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le TRI cible sur horizon de placement recommandé du fonds est compris entre 5 % et 6 %. Il intègre, sur la même durée de placement, un objectif de taux de distribution annuel compris entre 5 % et 6 %.

<sup>4</sup> La répartition sectorielle est fondée sur la valeur vénale des actifs immobiliers retenue au 31/12/2024.

---

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Aquitaine (16,7 %), Bretagne (10,7 %) et Normandie (9 %) tout en rééquilibrant les répartitions au sein de ce périmètre. Les acquisitions de Bischheim, Saint-Martin d'Hères permettent de doubler le poids des régions Grand Est (6,6 %) et Auvergne Rhône Alpes (5,9 %) dans le portefeuille.

### **Une stratégie gagnante dans un marché complexe**

Dans un marché où les écarts de taux de distribution se creusent entre les SCPI plus anciennes ou spécialisées dans les bureaux, et celles diversifiées et plus jeunes, les investisseurs doivent porter une attention accrue à la solidité et à la stratégie des fonds. Dans ce contexte, la SCPI Optimale, se distingue depuis sa création par une stratégie d'investissement et de diversification résolument tournée vers la France.

*« Nous avons la conviction profonde qu'investir en France demeure un choix gagnant et la voie la plus solide et la plus responsable, d'autant plus dans un environnement économique où la concentration des moyens sur le territoire national est essentielle »,* explique Edouard Fourniau, Président de Consultim AM. Contrairement à certains investissements à l'étranger, qui peuvent bénéficier d'avantages fiscaux temporaires voire éphémères, la stratégie d'Optimale repose sur un engagement ferme envers l'économie française.

En effet, la situation actuelle incite à une concentration des efforts et des ressources sur le développement des territoires à l'échelle nationale. *« Une bonne allocation d'actifs ne peut faire abstraction de cette réalité, c'est pourquoi il nous paraît essentiel que les investissements des épargnants français servent à renforcer notre tissu économique »,* ajoute Edouard Guyot, Directeur Général de Consultim AM. De plus, en ciblant des actifs immobiliers de moins de 10 M€, avec une moyenne d'acquisition de 2,6 M€ par bien, Optimale privilégie la diversification et la liquidité, renforçant ainsi la résilience de son portefeuille face aux fluctuations du marché.

En 2024, cette approche porte ses fruits avec un taux de distribution brut de 6,51 %, illustrant l'efficacité de la gestion active et prudente menée par la société de gestion. La collecte nette annuelle atteint 17,8 M€, et la capitalisation s'élève à 76 M€, en progression de 31 %.

### **2025 : une année favorable pour les noces de bois de la SCPI Optimale**

Après une année 2024 sous le signe de rééquilibrage du marché, les professionnels du secteur anticipent une année 2025 de reprise pour le secteur de l'immobilier en général. Actuellement dans une phase de « bas de cycle », les conditions demeurent favorables pour des investissements profitables et cette année s'annonce donc prometteuse côté SCPI.

La SCPI représente une solution d'investissement intéressante, sous réserve d'adopter une approche sélective et réfléchie. En effet, comme l'explique Louis Martial, Directeur Général Adjoint de Consultim Asset Management, *« il est encore trop tôt selon nous pour se repositionner sur des SCPI dont les parts ont perdu de la valeur ces deux dernières années »*. A l'aube de son cinquième anniversaire, la SCPI Optimale entend mettre à profit ce contexte de marché positif et saisir les opportunités d'acquisitions à des prix intéressants, tout en maintenant la pérennité des revenus locatifs de son portefeuille et un taux de distribution cible pour 2025 entre 6 et 6,20 %.

Contact Presse **Galivel & Associés**

---

**Tiphany Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**A propos de Consultim :**

CONSULTIM Groupe comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, CONSULTIM Groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 77 700 logements pour un volume supérieur à 12,7 milliards d'euros. Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- Finple : plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI Optimale) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété
- Propertimo : spécialiste de la gestion immobilière. Premier Property Manager dédié à l'immobilier sous bail commercial, Propertimo fait le lien entre les différentes parties prenantes (syndic, exploitant, propriétaire...) et accompagne les investisseurs pendant toute la durée de leur investissement.
- Expertim : expert-comptable immobilier, spécialiste de la location meublée (LMNP et LMP).

Le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs. [www.consultim.com](http://www.consultim.com)

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>