CONSULTIM GROUPE

COMMUNIQUE DE PRESSE
6 novembre 2026

Résultats du T3 2026

Optimale, la SCPI Optimale : un acompte en hausse et un taux d'occupation en reprise grâce à des fondamentaux solides

Alors que 58 % des SCPI ont réduit leur acompte depuis le début de l'année et que 2 milliards d'euros de parts restent en attente de retrait sur le marché[1], Optimale affiche une trajectoire inverse : un acompte de 4,05 € par part, en hausse pour le deuxième trimestre consécutif et aucune part en attente de retrait.
La SCPI diversifiée continue ainsi de confirmer la résilience de son positionnement small deal et 100% en France, tablant sur un taux de distribution de 6,25 % pour 2026.

Une distribution en progression, une collecte soutenue

Le troisième acompte de l'exercice s'établit à 4,05 € par part, versé en trois mensualités à terme échu, après 3,84 € au T1 et 3,95 € au T2. Cela représente 11,84 € par part sur neuf mois, soit 4,64 % du prix de souscription (255 €), contre 3,52 % en moyenne pour l'ensemble du marché des SCPI sur la même période[2]. La société de gestion table sur un taux de distribution de 6,25 % pour l'ensemble de 2026. Ce niveau se situe au-dessus de la fourchette cible de la SCPI (5 à 6 %)[3].

Cette dynamique s'accompagne d'une collecte soutenue : la capitalisation atteint 98 M€ (+13 % sur un an), portée par un total de 1 736 associés (+16 % sur un an). Cette progression contraste avec l'évolution du marché des SCPI, dont la capitalisation recule de 9 % sur un an[4]. A date, la SCPI Optimale ne recense aucune part en attente de retrait sur les huit derniers trimestres.

Un taux d'occupation qui repart à la hausse

Le taux d'occupation financier atteint 92,51 % au 30 septembre, soit +1,35 point sur le trimestre. Les loyers quittancés s'élèvent à 1 911 000 €, le niveau trimestriel le plus élevé de l'année. Deux opérations ont porté cette dynamique :

- Cholet (49) : relocation de près de 3 700 m² de locaux d'activités à France Alliance Transport, spécialiste de la logistique du dernier kilomètre, pour un loyer annuel de 142 000 €, grâce à la négociation du départ anticipé d'un locataire en place ;

[1] *Source : ASPIM, chiffres au 30/09/26*
[2] *Idem*
[3] *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 % brut. Il intègre, sur la même durée de placement, un objectif de taux de distribution annuel — non garanti — compris entre 5 % et 6 % brut.*
[4] *Source : ASPIM, chiffres au 30/09/26*

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 31 48 13 37

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

- Couëron (44) : renouvellement du bail d'ADN (Atlantique Diffusion Négoce) à un niveau de loyer attractif ;

Cette dynamique devrait se prolonger au quatrième trimestre, avec trois renouvellements validés permettant de sécuriser 4,7 % des loyers du portefeuille, et une nouvelle signature à venir qui apportera 14 k€ de loyers annuels.

Une gestion active : acquisitions ciblées et patrimoine valorisé

Optimale a poursuivi ce trimestre une gestion active de son portefeuille, en combinant une acquisition ciblée et la valorisation du patrimoine existant qui compte au 30 septembre 2026, 41 actifs pour 105,34 M€ (AEM), avec un taux d'endettement de 17,1 %.

Ainsi, le 22 septembre, la SCPI a acquis un local commercial neuf de 159 m² au Plessis-Robinson (92), loué à la boulangerie Le Pavillon des Pains. Le prix est de 760 000 € AEM, pour un taux de 7,37 % AEM[5]. L'actif se situe dans un programme neuf, au cœur d'un quartier mixte (logements, bureaux, services) où l'offre commerciale reste limitée. Les commerces représentent désormais 31 % du patrimoine. Avec un ticket très inférieur à la taille moyenne des actifs (2,6 M€), l'opération renforce la granularité du portefeuille. Aucun autre arbitrage n'a été réalisé sur le trimestre.

« Le Plessis-Robinson illustre notre approche : des actifs de petite taille, sur des emplacements aux fondamentaux solides. En parallèle, nous investissons dans le patrimoine existant, comme à Vern-sur-Seiche, où un programme de 840 000 € HT est engagé pour la modernisation du chauffage, de la ventilation et de la climatisation, et le déploiement d'une GTB, dans le cadre du décret tertiaire pour préserver son attractivité et la pérennité des revenus dans la durée », explique Louis Martial, Directeur Général adjoint de CAM.

« Dans un marché qui appelle à la vigilance, notre priorité reste une gestion active et de proximité. Le troisième trimestre en est une nouvelle concrétisation : relocation de Cholet, renouvellements sécurisés pour le dernier trimestre et taux d'occupation en hausse. Nous poursuivons cette dynamique avec les équipes d'Aestiam[6], au bénéfice des associés, afin de préserver l'attractivité du portefeuille d'Optimale et la pérennité de ses revenus », déclare Edouard Guyot Directeur Général de CAM.

Avertissement *:*
Investir en SCPI est un investissement immobilier de long terme qui comporte des risques de perte en capital et de liquidité. La performance passée ne préjuge pas des performances futures et n'est pas constante dans le temps.

[5] Rapport entre le loyer annuel à l'achat et le prix d'acquisition acte en main, hors frais de la SCPI.
[6] Depuis le 2 novembre 2026, la SCPI Optimale est gérée par Aestiam. La commercialisation reste exclusivement assurée par Consultim Groupe.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 31 48 13 37

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

A propos de la SCPI Optimale :
La SCPI Optimale, diversifiée et 100% investie en France, est une SCPI à capital variable créée en 2020 (visa AMF n°20-14 du 21 juillet 2020), labellisée ISR, et gérée par Aestiam depuis le 2 novembre 2026. Elle est commercialisée exclusivement par Consultim Groupe, acteur historique de l'investissement immobilier et spécialiste des solutions d'investissement auprès des professionnels du patrimoine.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 31 48 13 37

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