

La SCPI Optimale tire son épingle du jeu dans un marché qui s'est retourné en 2023

La SCPI Optimale de Consultim Asset Management fait partie de ces acteurs qui, en 2023, ont su tirer leur épingle du jeu dans un contexte immobilier chahuté. Elle affiche des résultats positifs avec un prix de part inchangé et un taux de distribution supérieur aux objectifs.

Une année de rupture

L'année 2023 a été marquée par la forte hausse des taux d'intérêt. Elle a mécaniquement provoqué la baisse de la valeur de certains actifs, contraignant des SCPI historiques à dévaluer leurs prix de parts, suscitant une forme de défiance chez les investisseurs. Celle-ci s'est ressentie sur la collecte : sur les neuf premiers mois de 2023, l'ASPIM faisait état d'une collecte brute de 6,4 Mds€ (4,8 Mds€ de collecte nette), identique à celle observée pré-pandémie en 2019, après un millésime 2022 qualifié d'exceptionnel¹.

Autre fait notable, l'émergence de SCPI jeunes, diversifiées et rentables avec des taux de distribution supérieurs à 5 % a, aussi, rebattu les cartes.

Un marché à deux vitesses qui donne l'avantage aux SCPI récentes et diversifiées

Les exigences de rendements des investisseurs immobiliers sont plus élevées lorsque les taux augmentent. Les véhicules anciens, qui ont énormément collecté et investi dans un environnement de taux bas et de marché haussier, en payent aujourd'hui le prix. Les expertises réalisées l'an dernier montrent une diminution de la valeur des actifs, entraînant, pour certaines, des baisses du prix de la part comprises entre -10 et -17%.

La conjoncture immobilière 2023 a donc profité aux SCPI plus récentes qui ont collecté raisonnablement et ont pu acheter des actifs diversifiés dans de bonnes conditions financières.

Le marché a ainsi suivi une évolution à deux vitesses en 2023 marquée par la décollecte sur des SCPI traditionnelles, notamment de bureaux, quand, à l'inverse, les jeunes véhicules diversifiés comme la SCPI Optimale ont concentré la plus grosse part des investissements.

SCPI Optimale : une collecte 2023 positive et totalement investie

En 2023, Optimale de Consultim Asset Management enregistre une collecte brute de 24,7 M€, similaire à celle réalisée en 2022, un résultat à contre-courant des tendances du marché.

Contrairement aux SCPI plus anciennes qui, à la suite du désengagement de certains investisseurs, notamment institutionnels, ont rencontré des problèmes de liquidités, la SCPI Optimale n'a pas enregistré, l'année dernière, de mouvements majeurs de rachat. Aucune

¹ Source : ASPIM et IEIF, statistiques de souscriptions des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au 3e trimestre 2023 <https://www.aspim.fr/article/communique-de-presse/les-fonds-immobiliers-grand-public-au-3e-trimestre-2023.html>

part n'est en attente de retrait actuellement. En 2023, 5,6 M€ de rachats ont été comptabilisés, dont 95% issus d'un mouvement technique planifié de retrait des « sponsors »². Finalement, seulement 300 k€ correspondent à des rachats « naturels » émanant de porteurs de parts « classiques ».

« Les ventes des sponsors étaient anticipées depuis le lancement de la SCPI car ces parts correspondaient à la période de lancement du fonds et avaient vocation à être rachetées une fois la SCPI sur les rails. C'est désormais chose faite. » précise Edouard Fourniau, Président de Consultim Asset Management.

« Nos performances de collecte sur Optimale en 2023 nous permettent de poursuivre le développement du portefeuille, poursuit Edouard Fourniau. La collecte 2023 a été totalement investie, nous donnant l'occasion de saisir de nouvelles opportunités de marché et ainsi réaliser des acquisitions d'autant plus intéressantes pour le fonds ».

Cette tendance positive devrait se poursuivre début 2024. En effet les nouveaux investissements aux rendements plus élevés, compte tenu de la baisse des prix, vont contribuer à pérenniser les taux de distribution élevés servis par ces SCPI « collectrices », à l'instar d'Optimale.

« Nous poursuivons notre stratégie opportuniste en visant des actifs diversifiés, principalement dans les métropoles régionales et villes de taille moyenne, pour des enveloppes unitaires aux alentours de 5 M€. » confirme Thibault Garçonat, Directeur Général de Consultim Asset Management.

Un taux de distribution 2023 supérieur aux objectifs

Alors que Consultim Asset Management fixait un objectif de taux de distribution de 5,52 % pour sa SCPI en 2023, le taux de distribution réajusté de 5,8 % annoncé en septembre est déjà sécurisé et la SCPI anticipe, via l'acompte de décembre 2023 (sous réserve des dernières diligences d'usage), un taux de distribution effectif de 6,02%. Bien au-delà de la moyenne attendue des SCPI de rendement qui devrait osciller autour de 4,5%³.

Le taux d'endettement d'Optimale reste, quant à lui, inférieur à 19%.

« Ces bonnes performances nous permettent de préserver l'effet relutif des nouvelles acquisitions et de rester confiant dans notre capacité à maintenir le prix de la part sur 2024, tout en poursuivant la dynamique de progression du taux de distribution. Fin 2023, le rendement de notre patrimoine immobilier s'élève à 7,5% frais et droits inclus. Ainsi, notre objectif minimum de distribution pour 2024 est de 5,8%, avec pour ambition de dépasser les 6 %. », conclut Thibault Garçonat.

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie. Les informations fournies sur les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement sur le site www.consultim-am.com.

Optimale est une SCPI à capital variable visée par l'AMF n°20-14 en date du 21 juillet 2020.

² Les associés de la première heure qui ont investi avant la phase d'appel public à l'épargne, l'associé principal étant une structure d'amorçage du Groupe Consultim

³ Source ASPIM <https://www.aspim.fr/storage/documents/aspim-infos-la-lettre-d-information-des-fonds-immobiliers-non-cotes-n018-65607b5920cf5.pdf>

A propos de Consultim Asset Management :

Filiale de Consultim Groupe Holding, Consultim Asset Management, SAS au capital de 746 000 euros – 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – 881 473 771 RCS Nantes est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000013 en date du 28 mai 2020.

Optimale est une SCPI à capital variable visée par l'AMF n°20-14 en date du 21 juillet 2020.

L'ensemble de la documentation réglementaire est disponible sur www.consultim-am.com.

À propos des dirigeants

Édouard Fourniau – Président : Diplômé de HEC et titulaire de la certification AMF, Edouard Fourniau a débuté sa carrière en 2010 en intégrant le groupe CONSULTIM. Après avoir occupé des postes au sein du service marketing, il prend les rênes de ce département en 2015, avant d'évoluer vers des postes de direction générale, dans un premier temps pour la filiale Cerenicimo en 2018 puis au niveau du groupe en 2020. En parallèle de cette fonction de Président de CONSULTIM Asset Management, il conserve ses missions en tant que Directeur général délégué du Groupe CONSULTIM.

Thibault Garçonat - Directeur général : Diplômé de l'INSA de Lyon puis titulaire d'une formation exécutive de la Yale School of Management, Thibault Garçonat dispose d'une expérience de près de 20 ans en immobilier. Il a commencé sa carrière en 2003 chez Bouygues Construction avant de rejoindre en 2008 BearingPoint (ex. Arthur Andersen). Directeur Senior pour JLL France en 2015 où il crée le département de conseil en Asset Management Immobilier, il rejoint le groupe CONSULTIM en 2019 en tant que directeur du développement immobilier pour les activités de commercialisation du groupe.