



SOROVIM

CONSEIL IMMOBILIER

LA LETTRE^{N°61} de SOROVIM

2^e SEMESTRE 2022

COÛTS ET TAUX TIRÉS VERS **LE HAUT**

Avec une inflation à 6,2% et un taux d'usure autour des 3%, il n'y a pas que la moutarde qui nous monte au nez.

Les taux d'emprunt sont effectivement en hausse, mais le blé, le bois, l'acier, le sable aussi, ainsi que les prix de l'énergie nécessaire pour les transformer et assembler. Des hausses qui ont un **impact fort sur la construction et sur l'immobilier.**

Constat et analyse en page 2 →



ZONES DE TURBULENCES DANS L'IMMOBILIER

Photo de Jonas jacobs - Unsplash

Double peine pour le secteur de l'immobilier avec la hausse des coûts et des taux en ce second semestre 2022.

DES MATIÈRES PREMIÈRES PLUS CHÈRES

Les nouvelles constructions subissent la **hausse des prix de l'énergie ET des matériaux** : + 19,2% en 1 an pour l'énergie et + 7,96 % pour l'Indice des Coûts de Construction. (Source : INSEE).

Les matières les plus touchées selon le BTP : l'**acier** pour les locaux d'activité, les **tuiles** et **carrelages** pour les immeubles de logement et tertiaire, le **bois** et le **béton** pour tous les types de bâtis.

Les nouvelles réglementations environnementales, avec le passage de la RT 2012 à la RE 2020 entraînent, également plus d'isolation, plus de ventilation et donc un coût plus élevé pour la construction.

L'IMMOBILIER NEUF VA-T-IL DEVENIR TROP CHER À CONSTRUIRE ?

La baisse des taux a longtemps permis d'absorber la hausse du prix de l'immobilier, mais **en 2022, les taux se mettent à grimper**. En octobre, la barre des 2% a été dépassée, ce qui n'était plus arrivé depuis 7 ans. Conséquence, les primo-accédants comme les foncières et fonds d'investissement, qui utilisent le levier de l'emprunt pour leurs acquisitions, vont devoir apporter plus de fonds propres et donc moins investir ou réduire leurs prix d'acquisition. On constate également que la proportion des primo-accédants se réduit peu à peu. Ce phénomène est même européen avec une **chute de la demande des prêts de 42% au niveau de la zone euro** (sur 3 mois selon la BCE).

PÉRIODE D'ATTENTISME DE LA PART DES INVESTISSEURS

Mais tandis que la hausse des taux fait mathématiquement baisser les prix de vente, les vendeurs gardent l'objectif des prix du 1er semestre. Alors à quel niveau de rendement faut-il se positionner ? La rentabilité devant augmenter face à la hausse des taux, les investisseurs ne voulant pas acheter trop cher ralentissent les acquisitions, dans l'attente de connaître les nouveaux prix du marché. Ainsi, au 3e trimestre 2022, en Europe, **le volume de l'investissement en immobilier d'entreprise a baissé de 37 % en un an**, à 53 Mds €, selon le dernier rapport Europe Capital Trends.

UNE BAISSÉ DES INVESTISSEMENTS ALORS QUE LES LIQUIDITÉS SONT TOUJOURS PRÉSENTES

Si l'investissement immobilier est moins porté par le crédit, **de nombreux investisseurs restent dynamiques pour des acquisitions en fonds propres**. C'est le cas des **SCPI, Family Office** ou autres **fonds d'investissements**.

L'immobilier restant un placement sûr, l'attrait pour la pierre de ces investisseurs qui ont du cash reste encore plus d'actualité.



NOTRE SÉLECTION BUREAUX

Sorovim Bureaux vous accompagne dans la recherche de locaux tertiaires adaptés à votre société. Nous disposons d'un large choix de bureaux à vendre ou à louer, neufs ou anciens, sur Lyon et ses alentours. Vous êtes propriétaires ? Confiez-nous la commercialisation de votre bien.

TRI-EXCLUSIVITÉ



TRI-EXCLUSIVITÉ



3



1 VILLEURBANNE RÉPUBLIQUE - M45 À VENDRE BUREAUX - à partir de 3 828 € HT HD/m² À VENDRE ACTIVITÉ - 2 200 € HT HD/m²

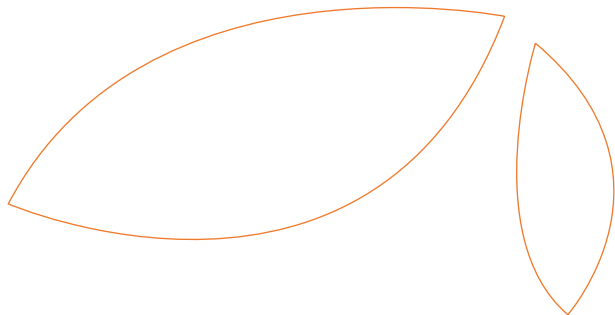
Dans un immeuble neuf de 1 500 m² compatibles ERP4, 900 m² de bureaux divisibles à partir de 208 m² avec rooftop et 170 m² d'activité. Disponibilité : 3^e trimestre 2023.

2 LIMONEST - Les Terrasses des Bruyères A LOUER - à partir de 165 € HT HC/m²/an

Deux immeubles neufs de 2 000 m² chacun, divisibles à partir de 660 m² avec terrasses, au cœur du Puy d'Or. BREEAM Very Good. Disponibilité : 3^e trimestre 2023.

3 LYON 7 QUARTIER DUVIMIER - New Worker A LOUER BUREAUX - à partir de 195 € HT HC/m²/an A LOUER ACTIVITÉ - à partir de 110 € HT HC/m²/an

Deux immeubles de 2 000 m² chacun divisibles à partir de 386 m² avec balcons, sur un socle activité de 415 m². BREEAM Very Good. Disponibilité : fin décembre 2022.



EXCLUSIVITÉ



NOTRE SÉLECTION FONCIER & ACTIVITÉ

Vous recherchez un bâtiment industriel ou logistique, un terrain constructible ? Grâce à son expertise en immobilier d'entreprise, Sorovim Foncier-Activité vous accompagne dans toutes les étapes de votre projet : montage d'opérations, négociation et commercialisation.

1 GENAY - Sol@r Park
À VENDRE - à partir de 325 410 € HT HD
À LOUER - à partir de 21 575 € HT HC/an

En façade de la route de Trévoux et à proximité de l'A46, parc d'activités neuf, d'une surface totale de 4 941 m² divisible à partir de 205 m². Livraison : 2^e semestre 2023.

2 SAINT-BONNET DE MURE - Delta Park
À LOUER - à partir de 92 095 € HT HC/an

Parc d'activités neuf d'une surface totale de 11 304 m² divisible à partir de 981 m². Proximité aéroport. BREEAM Good. Disponibilité immédiate.

3 LA TOUR DE SALVAGNY - Parc des Planchettes
À VENDRE - à partir de 371 696 € HT HD

Dans un parc d'activités en cours de construction d'une surface totale de 4 364 m² divisible à partir de 230 m². Secteur verdoyant, proche A89 et Techlid. Livraison : 1^{er} trimestre 2023.



NOTRE SÉLECTION RÉSIDENTIEL



L'habitation constitue le cœur de métier de notre agence immobilière, implantée à Foch dans le 6^e arrondissement de Lyon, depuis plus de 50 ans. Appartements, maisons, propriétés, lofts, ... Notre équipe vous conseille et vous accompagne tout au long de votre projet de vente ou d'acquisition.



1 LYON 6 - Place Edgar Quinet À VENDRE - 495 000 € HCV

Emplacement de premier ordre pour cet appartement rénové de 52 m². Une grande pièce de vie climatisée et une chambre avec salle d'eau contemporaine.



EXCLUSIVITÉ

2 LYON 4 - Croix-Rousse À VENDRE - 1 310 000 € HCV

Dans une résidence de standing avec parc et piscine, un duplex de 191 m² utile avec terrasses et vue dégagée sur les Monts d'Or, 4 chambres, 2 box.

3 LYON 3 - Cœur Préfecture À VENDRE - 1 260 000 € HCV

Dans un immeuble haussmannien, un bel appartement de 196 m² plein de charme avec balcons filants, parquet et cheminées. Possibilité de division.

Société de conseil immobilier implantée sur Lyon et Paris, **Sorovim** accompagne particuliers et professionnels dans leurs projets de location, vente ou acquisition. Que ce soit en immobilier résidentiel ou d'entreprise, nos experts sont à votre écoute pour vos estimations, investissements, recherches de biens et commercialisations.

Retrouvez dans **La Lettre de Sorovim** notre analyse du marché et quelques-unes de nos offres en logements, bureaux et locaux d'activité.



SOROVIM RHÔNE-ALPES

13, rue Tronchet - 69006 LYON - Tél. : +33 (0)4 78 89 26 36

SOROVIM ÎLE DE FRANCE

118, bd Haussmann - 75008 Paris - Tél. : +33 (0)1 42 94 23 35

