

N°54
2^e Trimestre 2018

LA LETTRE DE SOROVIM

CONSEIL IMMOBILIER



Édito

Vent d'optimisme

Les indicateurs sont passés au vert en 2017, **avec une croissance mondiale de 3,7%, atteignant 2% pour la France** et un investissement des entreprises en forte progression.

Dans ce contexte, l'action de la BCE nous permet de rester sur des taux de crédit bas, aux alentours de 1,5%, ce qui favorise l'investissement immobilier

Investissement
Résidentiel
Commerce
Logistique
Expertise
Activité
Foncier
Bureau

L'IFI remplace l'ISF

L'IFI reprend les grandes lignes de l'ISF : abattement de 30% pour la résidence principale, seuil d'imposition à partir de 1.300.000€, barème d'imposition à partir de 0,5% et plafonnement de l'IFI en fonction des revenus.

La nouveauté, pour ce nouvel impôt, est qu'il concerne **tous les actifs**

immobiliers, qu'ils soient détenus directement ou indirectement via des sociétés SCI, SARL, SCPI, fonds immobiliers ou contrats d'assurance vie... Seuls les biens professionnels affectés à une activité opérationnelle ne sont pas imposables à l'IFI.

Les SCPI n'en finissent pas de séduire les épargnants

La collecte nette en 2017 a battu un nouveau record (selon l'Aspim) pour **atteindre 6,1 milliards €**.

Le taux moyen distribué en immobilier d'entreprise pour ces placements est de **4,43 %** (les rendements sont en général compris entre 4 et 6% selon les contrats).

Les SCPI d'habitations distribuent moins de rendement, mais donnent accès aux régimes fiscaux : Pinel, Malraux, Monument historique et Déficit foncier.

L'acquisition de parts de SCPI peut se financer à crédit ou en démembrement, offrant un avantage fiscal à l'acquéreur (les intérêts d'emprunt étant déductibles des revenus fonciers).

Focus 2017 : le marché des bureaux à Lyon

Sorovim, comme chaque année, a sorti son étude de marché pour les bureaux en région lyonnaise. Vous pouvez nous faire parvenir un email avec vos coordonnées et recevoir l'étude de marché.

Le marché des bureaux sur Lyon a été dynamique en 2017 avec **269.200 m² de demande placée** (ce qui correspond aux locations et ventes effectuées auprès des utilisateurs). Ce volume de transaction est supérieur à la moyenne observée depuis 2010.

La grande majorité des transactions correspond à des prises à bail (411 transactions constatées, soit 76%) contre 151 transactions à la vente (soit 24% du volume global). Le loyer prime est obtenu sur la très belle rénovation du Grand Hôtel-Dieu, avec un loyer annuel pour les baux signés sur cet immeuble emblématique de **300€HT/m²**, alors que le loyer annuel moyen constaté à Lyon est de 185€HT/m².

NOTRE SÉLECTION BUREAUX



Les Ateliers - Lyon 7^e, nouveau quartier «Le Faubourg»
Programme mixte développant 2 067 m² d'atelier
+ 3 492 m² de bureaux à l'architecture affirmée



Le Béranger – Lyon 6^e
Immeuble tertiaire de 2 247 m² de bureaux sur
5 étages et un attique, au cœur du 6^e arrdt de Lyon



Fifty Five - Lyon 9^e, quartier Gorge de Loup
Immeuble de bureaux de 5 550 m², se développant sur 4 étages et un attique à proximité immédiate de la
gare multimodale



L'Initial – Vénissieux (69)
Immeuble tertiaire de 8 800 m² de bureaux sur 8 étages,
véritable signature du nouveau Grand Parilly



Lyon 8^e, à proximité immédiate de l'hôpital Mermoz
Belle surface commerciale de 452 m² non divisibles

Voir tous nos bureaux sur
<https://www.sorovim.fr/entreprise>

NOTRE SÉLECTION FONCIER ET ACTIVITÉ



A LOUER

Parc Everland – Genas (69)

Locaux mixtes d'activités et bureaux de 2 470 m² divisibles à partir de 280 m². Livraison Juin 2018



A VENDRE
A LOUER

Clé en main – Heyrieux (38)

Terrain de 29 000 m² pour réalisation de bâtiments industriels ou tertiaires



A VENDRE
A LOUER

Parc des Lumières - Saint-Priest

Terrain de 9 000 m² pour réalisation d'un bâtiment mixte



A LOUER

Route de Grenoble - Saint-Priest

Locaux mixtes d'activités et bureaux de 1 144 m² divisibles à partir de 360 m². Bâtiment neuf livré



A VENDRE
A LOUER

Locaux d'activités - Proche Villefranche

Locaux d'activités de 330 m² divisibles à partir de 150 m². Livraison septembre 2018

Voir toute notre sélection foncier et activité sur
<https://www.sorovim.fr/foncier>

NOTRE SÉLECTION RÉSIDENTIEL



Saint-Didier au Mont d'Or

Réhabilitation d'un ancien monastère au cœur d'un magnifique parc, du 2 au 5 pièces avec jardin



Lyon 4^e – Au cœur de la Croix-Rousse

Cadre verdoyant et privilégié, appartement 202 m², 4 chambres, 3 parkings



Lyon 6^e – Quai Sarrail

Dans immeuble de prestige, 213 m² en dernier étage avec vue époustouflante, 5 chambres, cave, grenier et garage



Lyon 3^e – Place Aristide Briand

Dans immeuble ancien, exceptionnel 229 m², 4 chambres et studio indépendant, garage



Chaponost

Ancienne bâtisse de caractère 386 m², terrain arboré 5 900 m² avec piscine

Voir tous nos biens sur
<https://www.sorovim.fr/residentiel>

LA LETTRE SOROVIM CONSEIL IMMOBILIER



SOROVIM RHÔNE-ALPES

13, rue Tronchet - 69006 Lyon

Tél. : +33(0)4 78 89 26 36

info@sorovim.fr

SOROVIM ÎLE DE FRANCE

118, bd Haussmann - 75008 Paris

Tél. : +33(0)1 42 94 23 35



Pour construire la logistique de demain



www.sorovim.fr

