



## Impôt sur les plus-values : nouveau coup dur pour les propriétaires de terrains

### Zoom sur « le plan d'investissement pour le logement »

Le 21 Mars 2013, François Hollande lançait le plan d'investissement pour le logement. Ce dernier comporte 20 mesures autour de quatre grands thèmes :

- ↳ Favoriser la libération des terrains constructibles
- ↳ Raccourcir des délais de procédures
- ↳ Encourager le logement social
- ↳ Rénover l'habitat existant

L'ensemble des mesures de ce plan sera adopté d'ici à l'été soit dans le cadre de la loi sur le logement ou par ordonnance. Nous vous proposons un zoom sur trois mesures phares.

#### Créer un choc d'offre foncier (mesure 12 du plan)

Le gouvernement souhaite « **supprimer dès le 1er janvier 2014 les incitations fiscales à la rétention de terrains constructibles** ». La fiscalité changera, donc (encore !), à la fin de cette année pour les terrains à bâtir : quelle que soit la durée de détention du bien, l'impôt sur la plus-value sera à son taux maximal (hors taxe supplémentaire).

**Fini, donc, l'abattement en fonction de la durée de détention, toute plus-value sera taxée à minima à 34,5% (incluant CSG/CRDS).**

Cette nouvelle imposition sera appliquée à tout nouveau projet ne faisant pas l'objet d'une promesse de vente enregistrée ou déposée aux minutes des rangs d'un notaire, avant le 31 décembre 2013.

#### Débloquer les projets de construction (mesure 4 du plan)

Le gouvernement souhaite diviser par deux les traitements des contentieux en matière d'urbanisme et sanctionner les recours abusifs contre les permis de construire et d'aménager. Les recours malveillants sont devenus fréquents et bloquent de nombreux projets immobiliers. **Cette mesure veut sécuriser les délais des projets tant pour les vendeurs que les promoteurs.**

#### Raccourcir les délais de procédure (mesure 1 du plan)

La lourdeur des procédures, l'articulation complexe des documents d'urbanisme et la pluralité des acteurs sont autant de facteurs de ralentissement pour la mise en œuvre des projets. Le gouvernement souhaite pouvoir raccourcir les délais des projets d'aménagement en simplifiant et fusionnant les différentes étapes de procédures.

### PLAN D'INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

ALFORTVILLE , 21 MARS 2013

# Fornas Promotion Construction: Le promoteur-aménageur lyonnais depuis 69 ans

Plus ancien promoteur-aménageur indépendant lyonnais, l'Entreprise est spécialisée dans le logement. Elle intervient sur plusieurs segments de marché: les immeubles collectifs, les résidences services, les lotissements "libre constructeur" et les résidences de maisons.

Entreprise familiale depuis 3 générations, Fornas Promotion Construction développe ses relations sur le long terme.

Fornas Promotion Construction met en valeur le respect des engagements, des accords stables dans le temps, une forte réactivité dans les prises de décision, un accès rapide aux dirigeants et une flexibilité dans les réponses apportées.

Son rayonnement est principalement centré sur l'aire urbaine lyonnaise. Certaines opportunités l'amènent, toutefois, à quitter ses bases: Pays Genevois, Côte d'Azur...



## Choisir Fornas Promotion Construction, c'est choisir la promotion durable

Nous vous proposons une approche basée sur des relations saines et professionnelles.

Chaque situation est unique et souvent complexe, nous mettons en œuvre toutes nos ressources (architectes, géomètres, bureaux d'études, investisseurs, relations institutionnelles...) à votre service pour trouver, ensemble, la solution optimale.

Dans cette optique, nous nous engageons à:

- **Réaliser des études préliminaires rapides et fiables** en s'adaptant à vos besoins.
- **Avoir un seul interlocuteur** tout au long de l'avancée du dossier.
- **Sécuriser les vendeurs de terrains** par la signature de compromis (et pas seulement promesse de vente) et seulement une clause d'obtention de permis de construire (pas de conditions de financement et de préventes).
- **Travailler en toute transparence** tant dans l'avancée des dossiers que des décisions.

- **Proposer des solutions visant le consensus** entre toutes les parties prenantes d'un projet: vendeur, commune, et autorités administratives.

Toutes nos actions sont tournées vers la relation de confiance et la pérennité. Notre longévité témoigne de notre volonté de nous inscrire plus dans la durée que dans une addition d'opportunités sans lendemain.

## Quelques programmes en cours



### Les Jardins de Saint-Cyr - Lyon 9e Saint Rambert Plateau

Probablement le dernier lotissement libre constructeur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. En limite de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, chacun des lots bénéficiera d'une agréable vue et du calme d'un secteur pavillonnaire. Construire la maison de ses rêves dans Lyon est encore possible!



### Le Domaine de Miribel - Route de la Dombes aux Echets

À 10 minutes de Lyon, à deux pas de Cailloux-sur-Fontaines, ce programme de 33 lots, libres de constructeur, permettra à des futurs propriétaires de construire leur maison sans s'éloigner du centre de Lyon. Sa situation champêtre et au calme permet d'offrir aux familles un vrai confort de vie.



### Contacts

Thibault Fornas – Responsable du développement – thibault.fornas@fornas.fr  
Yann Lucas – Chargé de prospection foncière – yann.lucas@fornas.fr