



Marché Immobilier 2013 : Soyons sereins!

Depuis septembre 2012, la sinistrose a envahi les discussions. On se lève avec la Crise, on vit avec la Crise et on s'endort avec la Crise! On ne compte plus les analyses en catastrophisme des experts et des politiques, et même, la fin du monde était annoncée fin décembre!

En ce début d'année, nous ne partageons pas cette apologie de la crise pour quatre raisons majeures :

Réajustement des prix de vente par la baisse des coûts de construction

2009 et 2010 ont été des années fastes pour les entreprises de BTP. Les chantiers se sont multipliés pour répondre au choc des demandes initiées par le dispositif Scellier. Durant la fin de la première décennie des années 2000, le pouvoir était aux mains des entreprises, annihilant le souhait des opérateurs de contenir les coûts de construction. En 2013, la donne va changer: la chute des mises en chantier (-3,3 % à fin novembre 2012 selon le service de l'observation des statistiques du ministère de l'Écologie), augure une augmentation des marges de négociations des opérateurs leur permettant de répercuter la baisse des prix travaux sur les prix de ventes.

En outre, le BBC (obligatoire pour les PC déposé depuis le 1er janvier 2013) a été lancé en 2007 avec le Grenelle de l'Environnement. Les industriels, les entreprises et les équipes techniques ont, aujourd'hui, « digérés » ces nouvelles normes. Ces dernières rentrent dans les mœurs et l'effet d'expérience commence à battre son plein. Les optimisations et les économies d'échelle sont, aujourd'hui, courantes.



Augmentation de la demande par la baisse du lancement de nouveaux programmes neufs

La baisse des mises en chantier de logements neufs induit une baisse du nombre de biens mis sur le marché en 2013 (déjà -20% de mises sur le marché en 2012). L'objectif de Cécile Dufлот de construire 500 000 logements en 2013 est un vœu pieux voire une douce utopie. La tendance s'oriente plutôt vers moins de 300 000! La pression sur la demande s'accroîtra de fait : l'augmentation de la population et l'évolution de la structure familiale classique sont les deux facteurs majeurs. Les Français ont besoin de logements et la production sera en berne, de quoi augurer une attente forte de nouveaux programmes.

Édito

Au cours de ces 69 ans d'activité, notre Entreprise a traversé les crises immobilières de 1974, 1981 et 1992, la plus violente, en esquivant leurs effets grâce à la maîtrise et à la diversité de ses activités.

Reconnue dans les milieux juridiques, financiers et techniques, Fornas Promotion Construction, plus ancien promoteur lyonnais, entend, malgré le manque de visibilité actuelle du marché, poursuivre et accroître son développement.

Les errements du gouvernement en matière fiscale, les prévisions de croissance moroses, les déclarations fracassantes des personnalités « plus ou moins autorisées », etc. apportent et attisent quotidiennement un sentiment d'incertitude et de doute pour l'avenir.

En ce qui nous concerne, nous avons décidé de centrer notre développement sur des cibles clairement définies, visant des marchés que nous estimons porteurs, quels que soient les événements financiers ou... politiques.

Ce développement, nous le réaliserons en partenariat avec vous : le fondement de l'activité d'une société familiale, repose avant tout sur un climat de confiance... de confiance réciproque, et de relations franches et directes.

Vous trouverez, dans cette lettre d'actualité, notre vision du marché pour les années qui viennent et nos programmes en cours.

Michel Fornas

Pression sur les belles adresses par la pénurie des terrains

Les trois devises de l'immobilier, immeubles et communes à tous les pays du globe, sont l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. L'année 2013 sera favorable aux belles adresses. Fini les zones peu attractives : les acheteurs seront plus exigeants et demanderont le meilleur gage pour le maintien de leur investissement.

Poursuite de la baisse des taux d'intérêt permettant d'accroître le pouvoir d'achat immobilier des ménages

Malgré la perte de son AAA, la France maintient ses taux à des niveaux historique-

ment bas. Les taux d'intérêt de l'immobilier sont corrélés à ces derniers. Rien n'indique qu'ils augmenteront. Mieux, selon l'Observatoire du Crédit immobilier, le taux d'intérêt moyen a encore baissé de 0,06 point en novembre pour atteindre le taux de 3,31%, à portée du plancher historique de 3,25% d'il y a deux ans. Grâce à cette baisse des taux, le pouvoir d'achat immobilier des Lyonnais a cru de 7% sur l'année 2012, selon Empruntis.

Rappelez-vous début 2012, les « experts » nous annonçaient l'apocalypse : Crédit Agricole, FNAIM, Laforêt prévoyait un recul des prix de 5% et même Standard & Poors, battait tous les records en annonçant - 35%, rien que ça, me direz-vous !

Première bonne nouvelle de 2013, selon l'INSEE, le moral des ménages français s'est amélioré en décembre pour la première fois depuis mai 2012, ceux-ci exprimant une plus grande confiance quant à leur situation financière personnelle passée et future. Ce n'est que la première bonne nouvelle...

Ensemble, faisons taire les "Cassandra", égréries du catastrophisme.

Thibault Fornas

2013, une année sereine pour Fornas Promotion

2013 sera pour Fornas Promotion une année de poursuite de croissance. 2012 a généré une augmentation de son activité de 15%, 2013 sera sur la même tendance. Pour y arriver, Fornas Promotion s'appuiera sur quatre piliers.

Sans confiance pas de pérennité

Fornas Promotion est le plus ancien promoteur-aménageur lyonnais. Entreprise familiale depuis 3 générations, nous avons fondé notre développement sur les relations de confiance réciproques. Que ce soit pour la négociation d'un terrain, le développement d'un projet ou la commercialisation de nos produits, c'est cette approche qui nous démarque de nos confrères. Nous ne cherchons pas l'addition de « bonnes affaires » sans lendemain mais la pérennité des relations. À chaque cycle économique, c'est cette confiance, que vous nous témoignez tous les jours, qui est notre meilleur avantage concurrentiel.

Exigence de l'adresse

Nous orientons, depuis de nombreuses années, notre développement sur la recherche d'adresses de qualité. Le centre de Lyon (Croix Rousse, Île Barbe, Montchat, Jean-Macé) pour nos opérations de collectifs, et les villes de première couronne pour nos opérations d'aménagement (Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Civrieux d'Azergues, Miribel). Cette qualité des emplacements est une image de marque, un sens à notre développement.

Prix conforme à la demande

La baisse des coûts de construction, d'une part, des achats de terrains à prix raison-

nés, d'autre part, et des niveaux de marges stables, nous permettent de proposer à nos clients des produits possédant, la plupart du temps, le meilleur rapport qualité/prix du quartier. C'est grâce à cette logique que 2012 fut une bonne année, 2013 devrait poursuivre cette tendance. A titre d'exemple, notre opération de Montchat à fin décembre, après seulement trois mois de commercialisation, atteint plus de 70% de réservations.

Agilité dans les solutions

Négocier un terrain et obtenir les autorisations administratives constituent souvent un parcours du combattant. Les nombreux acteurs que nous rencontrons ont des enjeux

différents : propriétaires, mairies, communautés de communes doivent faire face à des préoccupations antagonistes. Des projets, régulièrement, s'arrêtent par faute de consensus, accentuant encore la pénurie de logements. Notre Entreprise, par sa connaissance des acteurs et la flexibilité de ses actions, en 69 ans d'existence, s'est toujours efforcée de mener ses opérations à leur terme. De plus, notre maîtrise de plusieurs produits (immeubles d'habitations, résidences étudiantes, résidences de maisons et lotissements) nous permet de proposer aux propriétaires et aux collectivités des typologies d'habitat répondant au mieux à leurs attentes : prix, densité, impact communal, insertion urbaine...

Thibault Fornas



Découvrez nos programmes:



Cœur Croix Rousse – Angle Grande rue de la Croix Rousse / Rue Janin

Une adresse exceptionnelle pour cette copropriété de taille humaine, haut de gamme, de 12 logements.

Tous les appartements sont dotés de balcons et/ou de grandes terrasses sans vis-à-vis.



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

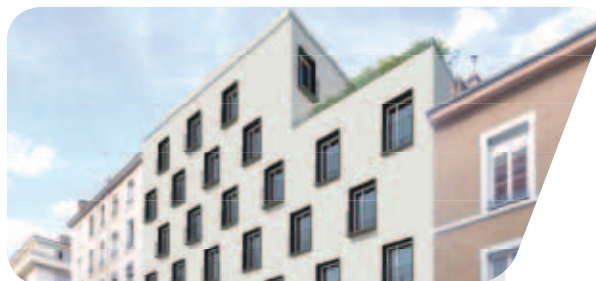
Probablement le dernier lotissement libre constructeur du 9^e arrondissement de Lyon. En limite de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, chacun des lots bénéficiera d'une agréable vue et du calme d'un secteur pavillonnaire. Construire la maison de ses rêves dans Lyon est encore possible !



Côté Île Barbe – Lyon 9e

Ce programme mixte à taille humaine (maisons de ville et appartements) se situe à 200 mètres du village de Saint-Rambert et de l'Île Barbe.

La proximité avec un village classé, le futur aménagement des berges de Saône, l'environnement boisé et le siège de nombreuses entreprises à deux pas (Pôle numérique – Lyon Vaise, quai Paul Sédaillan) participent au cadre de vie unique de ce programme.



La Résidence Jean-Macé – Lyon 7e

Cette résidence étudiante située à deux pas de la rue de l'Université propose des services et un emplacement hors du commun. Ce programme, situé au centre du quartier des universités, offrira 62 chambres.



Maison Blanche - Montchat Lyon 3e

Au cœur du quartier prisé de Montchat, cette résidence haut de gamme est située dans une rue calme et proche des commerces.

Son orientation, son cadre de vie et sa situation font de cette résidence une adresse privilégiée à Lyon.



Fontaines-Saint-Martin: projet en cours

Dans un environnement à couper le souffle, nous travaillons actuellement sur la réalisation d'une résidence de 70 maisons. Espaces verts, harmonie des constructions, impact écologique et qualité de vie seront les priorités de ce projet.

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. Pour répondre à la mauvaise réputation

de la profession, 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 proposons à vos interlocuteurs une approche basée sur des relations saines et professionnelles.

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

Dans cette optique, nous nous engageons à:

- **Réaliser des études préliminaires rapides et fiables** en s'adaptant aux besoins de vos interlocuteurs.
- **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.
- **Construire une relation durable et réciproque avec les apporteurs d'affaires.**

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.

Ce que nous recherchons



Pour poursuivre notre développement, nous recherchons des terrains constructibles correspondant à nos segments de marché et offrant une constructibilité allant de 1 000 à 10 000 m² pour le collectif et de 7 (soit environ des terrains de 5 000 m²) à 50 lots pour le lotissement.

Par ailleurs, nous travaillons actuellement à la diversification de notre portefeuille d'offres en étudiant des projets en bureaux et en réhabilitation d'immeubles existants.



Contacts

Michel Fornas – Président Directeur Général – michel.fornas@fornas.fr

Thibault Fornas – Responsable du développement – thibault.fornas@fornas.fr

Yann Lucas – Chargé de prospection foncière – yann.lucas@fornas.fr