

UNIS AUVERGNE – RHÔNE-ALPES

REUNION PROPRIETAIRES BAILLEURS

Lundi 16 mars 2026

Centre de Congrès – Lyon 6^{ème}



Patrick LOZANO

Président Unis Lyon-Rhône



Le marché immobilier

Cécile CARRON, Jérémie DUMONT et Aurélien DELANDREA
Membres Conseil Unis Lyon-Rhône

Olivier DUMAS – Expert immobilier

Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



Le marché locatif

Cécile CARRON, Jérémie DUMONT et Aurélien DELANDREA
Membres Conseil Unis Lyon-Rhône

Olivier DUMAS – Expert immobilier

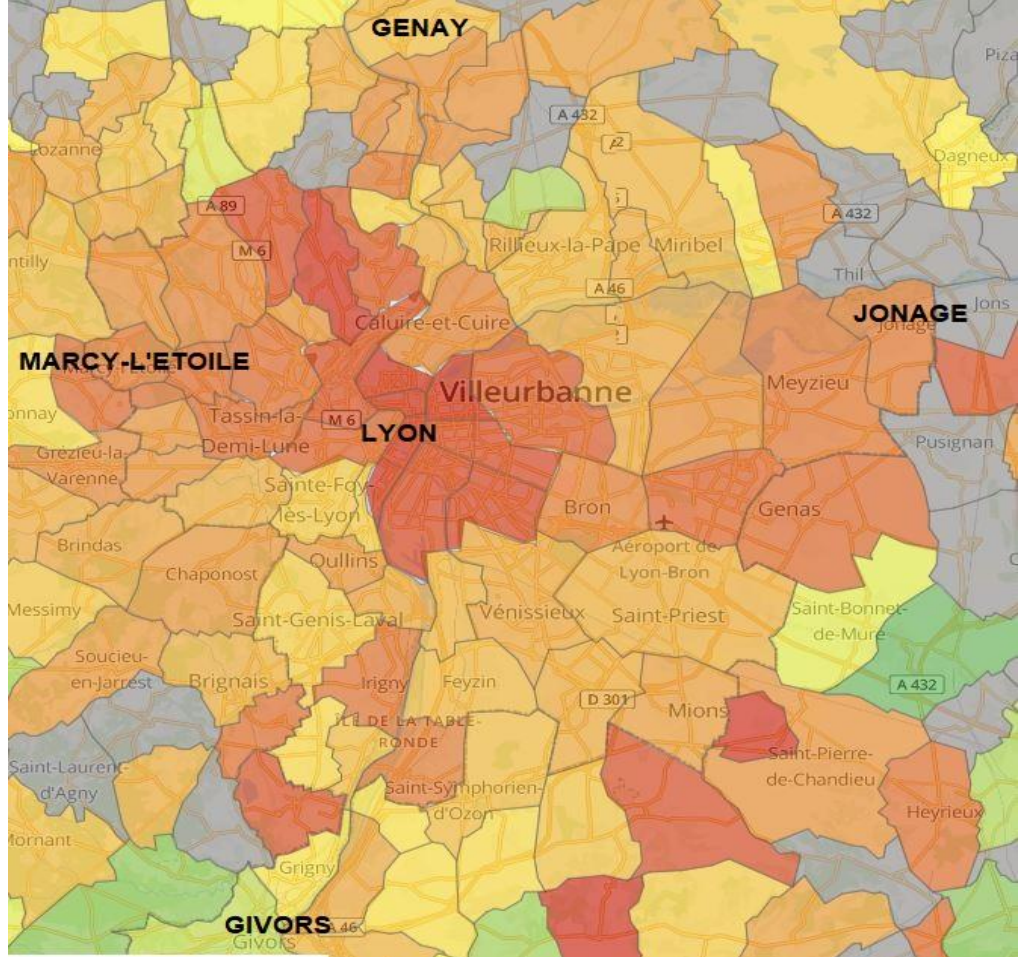


Le marché locatif lyonnais

analyses et résultats 2025

Sources CLAMEUR 01/03/2026

- Nombre des références analysées :
27 572 logements (appartements)
(Lyon - Villeurbanne)
- Loyer médian :
13,80 €/m² Lyon Métropole
14,41 €/m² pour Lyon (intra-muros)
13,84 €/m² sur Villeurbanne
- 14,30 €/m² Périmètre encadrement



Comprendre le marché immobilier des locations sur Lyon Métropole aujourd'hui...

Le marché est constitué majoritairement de T2 et de T3.

- 21,33% de Studio/T1
- 36,39% de T2
- 30,35% de T3

La surface moyenne des appartements par typologie

- 28 m² de Studio/T1
- 46 m² de T2
- 66 m² de T3

« Loyers moyens par arrondissement »

Les loyers du parc privé au 03/2026

Lyon 9 : 13.39 €/m²

Lyon 4 : 14.69 €/m²

Villeurbanne
13.83 €/m²

Lyon 1 :

14.88 €/m²

Lyon 5 :

13.93 €/m²

Lyon 2 : 15.46 €/m²

Lyon 6 : 15.16 €/m²

Lyon 3 : 14.00 €/m²

Lyon 8 :
14.29 €/m²

Lyon 7 :
14.27 €/m²

Lyon
14.41 €/m²

EVOLUTION DES LOYERS LYON et VILLEURBANNE

↗ Évolution des loyers
au 1er mars 2026 sur 5 ans

▮ Distribution des loyers

Calculée à partir de tous les baux



Comme nous l'avions anticipé l'année dernière, lors de notre dernier point sur le marché locatif, la demande locative durant l'année 2025 est restée très largement supérieure, face à une offre qui n'a cessé de se raréfier.

Bien que le marché locatif lyonnais soit historiquement tendu, l'année 2025 a franchi un nouveau palier encore jamais atteint.

Les candidats locataires, toujours plus nombreux, se confrontent à un marché locatif complètement déséquilibré, dont le stock de logements disponibles s'est effondré, et les perspectives pour 2026 restent très pessimistes.

Cette pénurie de logements à louer s'installe malheureusement dans la durée.

Le marché transaction

Auvergne – Rhône-Alpes

Aurélien DELANDREA - Membre Conseil
Unis Lyon-Rhône



Départ.	Ville	Loyer moyen €/m²	Loyer mensuel HC appartement de 46 m²	Prix de vente moyen €/m²	Taux moyen de rentabilité brute (hors vacances)
01	Bourg-en-Bresse	9,50	430	1 986	5,65%
03	Vichy	9,00	410	1 714	6,24%
	Moulins	9,04	410	1 167	9,17%
07	Privas	7,00	320	1 194	6,99%
	Annonay	8,22	380	1 301	7,62%
26	Valence	10,24	470	1 865	6,57%
	Montélimar	10,72	490	1 828	6,99%
38	Grenoble	12,82	590	2 442	6,30%
42	Saint Etienne	8,65	400	1 145	9,11%
43	Le Puy en Velay	8,36	380	1 149	8,63%
63	Clermont-Ferrand	11,73	540	2 055	6,85%
73	Chambéry	12,10	560	2 769	5,28%
74	Annecy	14,81	680	5 092	3,48%

MARCHÉ IMMOBILIER · LYON 2025

Prix moyen

Tendance 2025

4 577 €/m²

+0,9 %

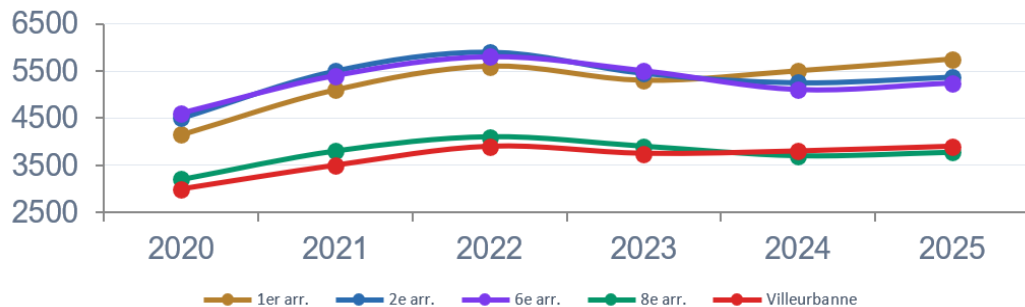
Classement par prix décroissant — arrondissements et Villeurbanne

Rang	Arrondissement	Quartiers clés	Prix 2025 (€/m²)	Var. ann.	Évol. 5 ans	Évol. 10 ans
1	1er arr.	Terreaux · Presqu'île nord · Croix-Paquet	5 748 €	+1,5 %	+38,5 %	+43,7 %
2	2e arr.	Bellecour · Confluence · Perrache	5 370 €	+0,7 %	+19,3 %	+49,2 %
3	6e arr.	Tête d'Or · Foch · Brotteaux · Cités	5 240 €	+0,6 %	+14,1 %	+42,3 %
4	4e arr.	Croix-Rousse plateau · Caluire-limite	4 700 €	+1,4 %	+13,3 %	+41,0 %
5	3e arr.	Part-Dieu · Montchat · Dauphiné	4 625 €	+0,8 %	+15,0 %	+38,1 %
6	7e arr.	Guillotière · Jean Macé · Gerland	4 260 €	+1,1 %	+20,3 %	+39,2 %
7	5e arr.	Vieux Lyon · St-Just · Ste-Foy · Champvert	3 934 €	+0,4 %	+8,0 %	+35,7 %
8	Villeurbanne	Charpenne · Cusset · Tonkin · Gratte-Ciel	3 900 €	+0,8 %	+13,5 %	+38,5 %
9	9e arr.	Vaise · La Duchère · Gorge de Loup	3 859 €	+1,2 %	+15,4 %	+33,4 %
10	8e arr.	Monplaisir · Grange-Blanche · États-Unis	3 773 €	+0,9 %	+17,9 %	+45,1 %
Moy.	Lyon & Villeurbanne	Ensemble des secteurs	4 577 €	+0,9 %	+15,5 %	+40,7 %

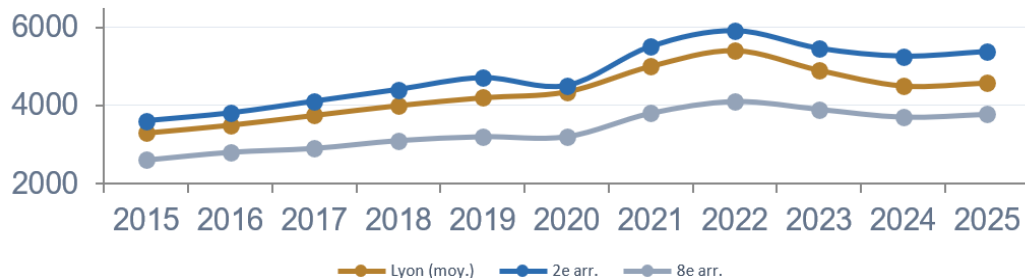
Sources : Chambre des Notaires Rhône · MeilleursAgents · PAP Observatoire · Meilleurtaux · Efficity — données 2025

ÉVOLUTION DES PRIX — 5 ANS (2020–2025) & 10 ANS (2015–2025)

Évolution 2020–2025 — 5 arrondissements représentatifs



Évolution 2015–2025 — tendance longue (moyenne Lyon + 2 références)



Sources : Chambre des Notaires Rhône • MeilleursAgents • PAP Observatoire • Hosman — historique 2015-2025

Pic historique 2022

+30 %

vs 2020 en moyenne

Correction 2022–2024

–9,9 %

Presqu'île / 6e arr.

Rebond 2025

+0,9 %

7 arrondissements sur 9

Hausse sur 10 ans

+38,7 %

moyenne toutes zones

2e arr. — gain 10 ans

+49,2 %

meilleure performance

Écart 1er vs 8e arr.

+52 %

soit +1 975 €/m²

Encadrement des loyers

Cécile CARRON, Jérémie DUMONT et Aurélien DELANDREA
Membres Conseil Unis Lyon-Rhône

Me Olivier GUITTON - Avocat



Echanges sur l'encadrement des loyers

- Point sur la procédure, conséquence de l'annulation de l'arrêté de 2023.
- Précisions sur le complément de loyer (jurisprudence).
- Evolutions envisagées du dispositif au niveau national.

Statut du bailleur privé

Céline PARADOL – Membre Conseil Unis Lyon-Rhône

Me Alban SEVERAC - Avocat

Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



DE QUOI S'AGIT-IL ?

- Un mécanisme fiscal pour relancer **l'investissement locatif privé**.
- Fondé non pas sur une réduction d'impôt, mais sur **une réduction de l'assiette imposable** : intégration d'un amortissement fiscal calculé sur 80% du prix d'acquisition du bien.
- Taux variables selon le niveau de loyer choisi.

LOGEMENTS CONCERNES

- Immeubles collectifs :
- **Neufs**, achevé après le 1^{er} janvier 2026, et devant respecter une classe énergétique A ou B.
- **Anciens avec travaux** de réhabilitation d'au moins 30% du prix d'achat **dont** la rénovation énergétique représente au moins 20% et devant respecter, à l'issue des travaux, un classement énergétique A ou B.
- Pas de zonage.

DEDUCTIONS FISCALES AU TITRE DES AMORTISSEMENTS

LOYER	Taux d'amortissement		Plafond annuel de déduction
	Neuf	Ancien	
Intermédiaire	3,5%	3,0%	8 000 €
Social	4,5%	3,5%	10 000 €
Très social	5,5%	4,0%	12 000 €

- Imputation du déficit foncier sur le revenu global.
- Plafond jusqu'à 10 700 € par an. A noter que pour l'ancien, le bénéfice du dispositif est subordonné à un engagement de location de 9 ans.

CONDITIONS A RESPECTER

- Location non meublée à usage de résidence principale pendant 9 ans minimum,
- Plafonds de loyers et de ressources des locataires (intermédiaire type Pinel, social ou très social),
- Pas de location à un membre de la famille ou du foyer fiscal.

Exemple de déficit foncier

- Un investisseur achète un **appartement neuf 210 000 €** pour le louer.
- **80 %** de son acquisition sont amortissables soit : **168 000 €** ($210\,000 \times 0,80$).
- Il décide de louer son appartement en **loyer social** et peut donc appliquer un amortissement de : **4,5 % par an**.
- Amortissement annuel : $168\,000 \text{ €} \times 4,5 \% = \mathbf{7\,560 \text{ €}}$.
- Durant l'année, il perçoit : 8 000 € de loyers, et paye 1 500 € de charges.

Soit un résultat de : $8\,000 \text{ €} - 1\,500 \text{ €} - 7\,560 \text{ €} = \mathbf{-1\,060 \text{ €}}$.

Il crée donc un déficit foncier de 1 060 €, qu'il pourra déduire de ses revenus (dans la limite prévue par la réglementation).

Le calcul à faire

- Loyer de marché vs loyer plafonné.
- Manque à gagner annuel.
- Avantage fiscal obtenu.
- Résultat net après impôt

Comparaison rapide

Location libre (réel)

→ **liberté + déficit foncier**

Location meublée (LMNP)

→ **amortissements**

Jeanbrun

→ **fiscalité réduite mais loyers encadrés**

Quand est-ce intéressant ?

- Vous êtes fortement imposé (TMI 30 % ou 41 %).
- Le plafond de loyer est proche du loyer de marché.
- Vous détenez déjà un logement à louer durablement.
- Vous recherchez une fiscalité plus douce sans vendre.

Quand est-ce moins pertinent ?

- Écart important entre loyer de marché et loyer plafonné.
- Projet de vente à court ou moyen terme.
- Stratégie fondée sur la location meublée (LMNP).

	CGI art. 31, I-1°-i	CGI art. 31, I-1°-j									
Bénéficiaires	Personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI, sociétés transparentes)										
Investissements concernés	Acquisitions/constructions de logements neufs ou assimilés En immeubles collectifs Entre le lendemain de la publication de la loi et le 31 décembre 2028 Pas de zonage	Acquisitions de logements vétustes à réhabiliter									
Affectation du logement	Location nue à titre de résidence principale										
Engagements des investisseurs	Engagement de location de 9 ans pris par le propriétaire du logement + éventuellement engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location										
Plafonds de loyers et de ressources des locataires	Location intermédiaire : plafonds identiques à ceux du dispositif Pinel Location sociale et très sociale : plafonds identiques à ceux du dispositif Loc'Avantages										
Location à un proche	Interdit										
Location à un associé (ou à un de ses proches)	Autorisée mais l'associé locataire ne bénéficie pas du régime										
Amortissement de l'investissement	Amortissement annuel sur la base de 80 % du prix d'acquisition (ou prix de revient) au taux de : <table> <tr> <td>– Location intermédiaire</td><td>3,5 %</td><td>3 %</td></tr> <tr> <td>– Location sociale</td><td>4,5 %</td><td>3,5 %</td></tr> <tr> <td>– Location très sociale</td><td>5,5 %</td><td>4 %</td></tr> </table> Plafond de déduction : 8 000 € par an et par foyer fiscal + 2 000 € en cas de location sociale majoritaire + 4 000 € en cas de location très sociale majoritaire		– Location intermédiaire	3,5 %	3 %	– Location sociale	4,5 %	3,5 %	– Location très sociale	5,5 %	4 %
– Location intermédiaire	3,5 %	3 %									
– Location sociale	4,5 %	3,5 %									
– Location très sociale	5,5 %	4 %									
Déficit foncier	Imputation dans les conditions de droit commun										
Articulation avec d'autres dispositifs	Non cumul avec les réductions d'impôt pour investissement outre-mer, Malraux et Denormandie										
Plafonnement global des avantages fiscaux	Avantage non pris en compte dans le plafonnement										
Remise en cause	En cas de non-respect de l'engagement de location, (conditions de loyers ou de ressources des locataires, location à un proche) ou de cession (vente, démembrement, apport, échange, donation) du logement ou des parts sociales Pas de remise en cause en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable (propriétaire ou associé) ou de son conjoint. Conséquence : les amortissements déduits sont réintégrés selon un système de quotient aux revenus de l'année au cours de laquelle le non-respect est constaté										

Actualités juridiques de la gestion locative

**Céline PARADOL et Julien COULARD – Membres Conseil
Unis Lyon-Rhône**

Me Marie-Jeanne DHOUTAUT – Commissaire de justice

Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



THEORIE VS PRATIQUE : LA FIN DU BAIL D'HABITATION

PLAN

I – RÉSILIATION AMIABLE DU BAIL D'HABITATION

- A – Les différents congés délivrés à l'initiative du bailleur
- B – Les difficultés pratiques

II – RÉSILIATION JUDICIAIRE DU BAIL D'HABITATION

- A – La procédure d'expulsion (théorique/en pratique)
Point sur l'actualité
- B – Les difficultés pratiques
- C – Les conséquences du surendettement du locataire sur la
procédure d'expulsion

ACTUALITE : SQUAT / DALO 38

I – RÉSILIATION AMIABLE DU BAIL D'HABITATION

A – Congé délivré par le bailleur (Article 15 de la loi du 6 juillet 1989)

Les trois types de congés possibles :

- **Congé pour reprendre**
- **Congé pour vendre**
- **Congé pour motifs légitimes et sérieux**



B – Les difficultés pratiques

➤ Cas d'un congé mal rédigé / non réceptionné (risque de la LRAR)

→ Risque de reconduction tacite du bail

→ Risque de contestation de la réalité du motif du congé

ATTENTION aux erreurs de fonds/ mentions obligatoires

→ Risque de nullité du congé

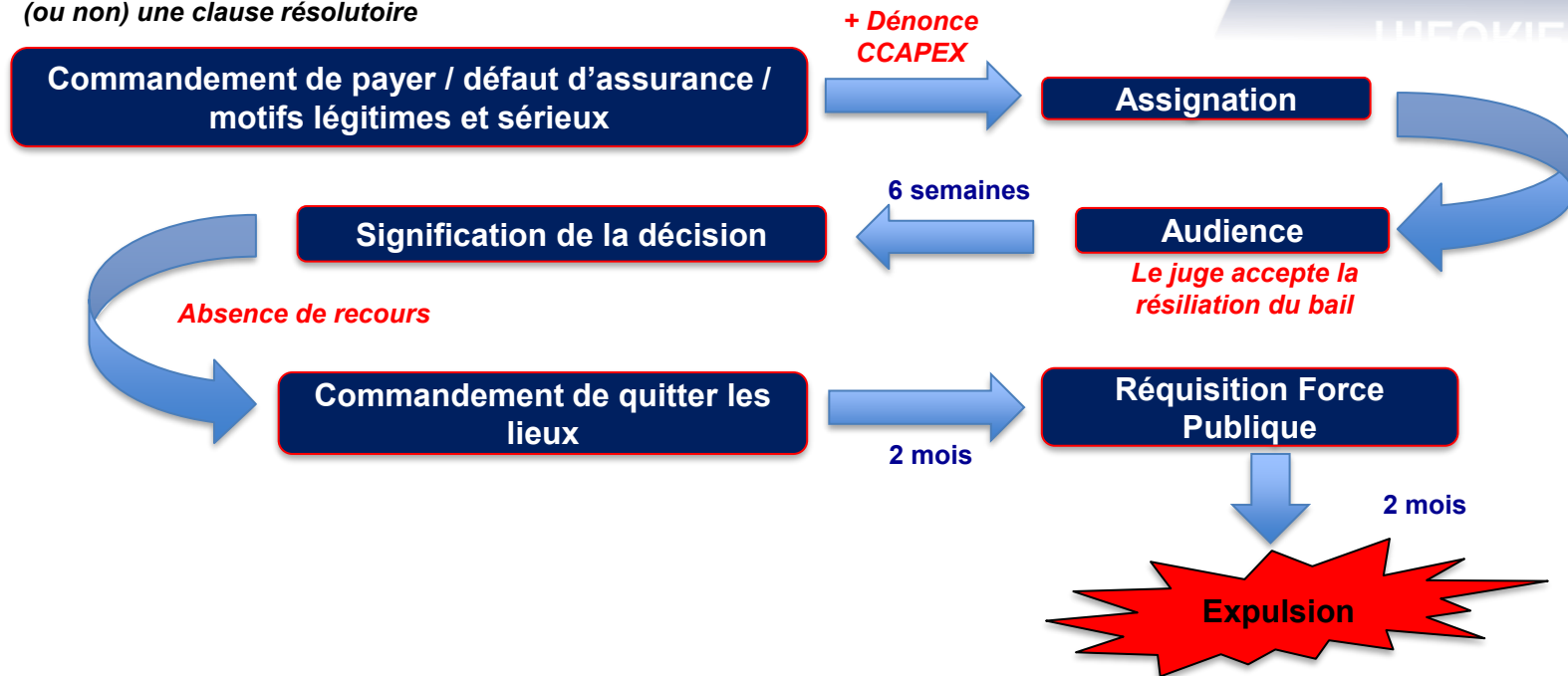
➤ Cas du locataire refusant de partir malgré la signification d'un congé : L'assignation en validité de congé



II – RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL D’HABITATION

A – La procédure d'expulsion théorique

Préalable : Avoir un bail correctement rédigé incluant (ou non) une clause résolutoire



B – Les difficultés pratiques

Préalable : La Préfecture demande en théorie un arriéré de 3 à 6 mois de loyer ou alors un montant minimum



- **Objectif : Favoriser la reprise amiable des lieux avec un commissaire de justice**

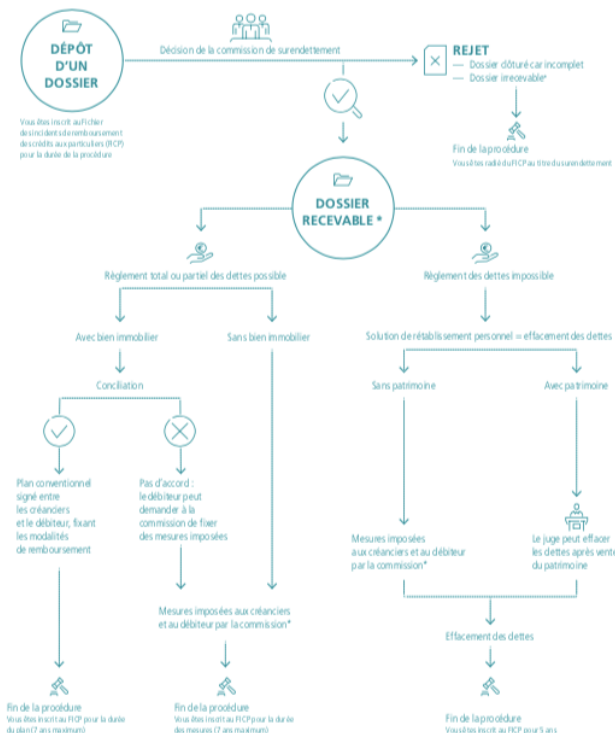
PRENDRE LE RISQUE D'EXPULSER SEUL : 3 ans de prison / 30 000 euros d'amende

(changer les serrures/ mettre les affaires de son locataire dehors/ couper l'électricité ou l'eau/ bloquer l'accès au logement/ intimidation du locataire pour qu'il parte etc....)



C – Les conséquences de la recevabilité surendettement du locataire sur la procédure d'expulsion

Traitement du surendettement : Une procédure complexe à



2 cas possibles :

- La procédure d'expulsion n'est pas encore engagée, la Banque de France déclare recevable le dossier de votre locataire. Tout dépend des mesures adoptées:
 - *Si rétablissement personnel sans liquidation judiciaire* = effacement de la dette locative → plus d'expulsion possible
 - *Si plan conventionnel de redressement* = expulsion suspendue
- Le bail est déjà résilié, le locataire devra saisir le juge des contentieux de la protection pour suspendre la procédure d'expulsion déjà initiée.



- Actualité de la procédure DALO 38 – Squat

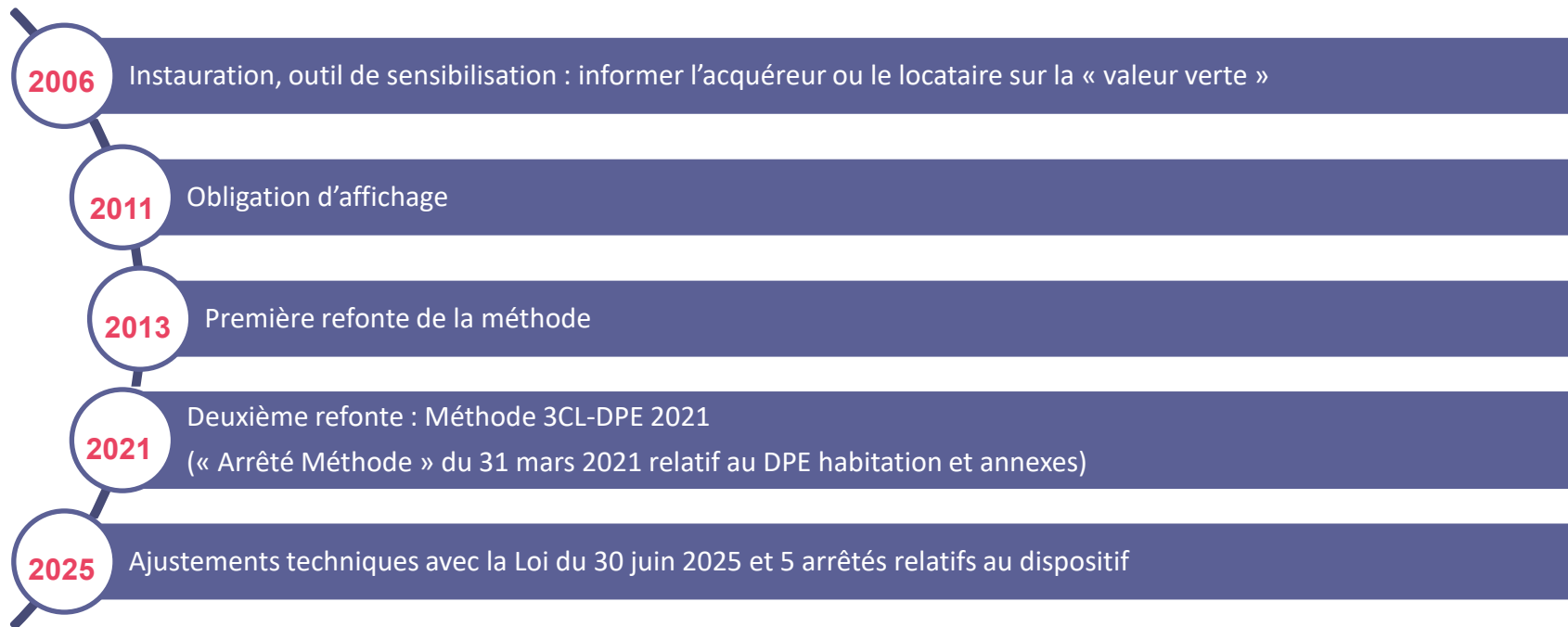
DPE : diagnostic de performance énergétique

Julien HEINTZ – Socotec Smart Solutions

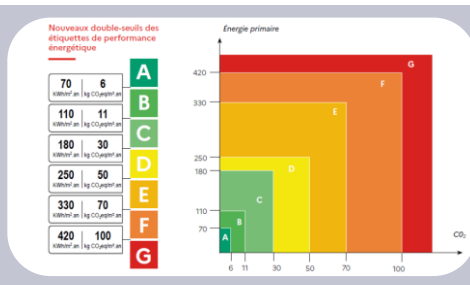
Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



Evolution réglementaire depuis 5 ans

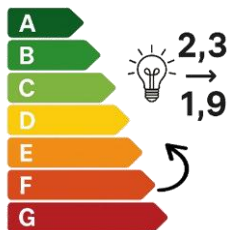


Modifications majeures depuis 2021



Depuis 2021 :

- DPE opposable juridiquement
- Harmonisation de la méthode de calcul (fin du DPE « sur factures »)
- 5 usages pris en compte (Chauffage, Clim. , ECS, Eclairage, Aux.)
- Une seule classe avec un double seuil



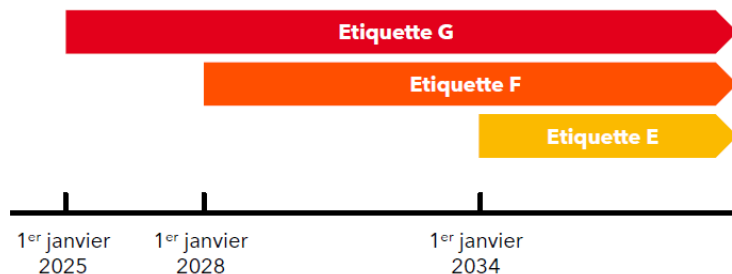
Depuis le 1er janvier 2026 :

- Modification du coefficient de conversion pour l'électricité (2,3 à 1,9)

Interdiction à la location des passoires thermiques

Calendrier :

La loi Climat et Résilience de 2021 a instauré une interdiction progressive de location des logements énergivores



Mesures complémentaires :

- *Depuis août 2022*, les propriétaires de logements classés F ou G ont interdiction d'augmenter le loyer (en cours de bail ou entre 2 baux)
- *Depuis avril 2023*, audit énergétique obligatoire pour les logements F et G en cas de vente

Méthode de calcul 3CL

3CL = Calcul de la Consommation Conventiionnelle des Logements

Réalisation du DPE à partir d'un logiciel validé par le Ministère de la transition écologique

Modélisation du logement ou bâtiment avec la prise en compte des :

Caractéristiques et métrés de l'enveloppe

(Murs, Menuiseries, Planchers hauts, Planchers bas, Ponts thermiques)

- Masques proches et masques lointains pour chaque menuiserie
- Coefficient de réduction de température b pour les zones non chauffées
- Caractéristiques succinctes du chauffage, de l'ECS, de la climatisation et de la ventilation

Règles de validité

Le DPE a une durée de validité de 10 ans



Mais attention, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables (depuis la nouvelle méthode de calcul)

En cas de travaux de rénovation énergétique > intérêt de réaliser un nouveau DPE

Enregistrement auprès de l'ADEME :

Chaque DPE doit être enregistré sur la base nationale observatoire-dpe-audit.ademe.fr et peut être consulté (numéro unique à 13 chiffres)

Règles concernant les diagnostiqueurs

Règles :

- Le processus de certification s'est renforcé (examen plus compliqué, formation continue, surveillance documentaire, contrôles sur site)
- Un QR code (qui renvoie sur l'observatoire-dpe-audit) est désormais apposé sur chaque DPE pour une meilleure traçabilité et une complète transparence *depuis septembre 2025*
- Mémorisation de l'ensemble des calculs réalisés sur le logiciel DPE avant l'envoi du diagnostic dans un souci de traçabilité *depuis décembre 2025*

Sanctions en cas de non-respect :

- Amende administrative : jusqu'à 1 500 € pour une personne physique, 7 500 € pour une personne morale
- Suspension ou retrait de certification en cas de manquements graves
- Responsabilité civile : réparation du préjudice causé au donneur d'ordre

Amélioration d'étiquette en passant par la rénovation énergétique



Travaux indispensables pour les étiquettes F et G et recommandés pour D et E

Le DPE propose seulement des pistes d'amélioration



Un audit énergétique complet ou PPPT permet de chiffrer et prioriser les travaux
(à l'échelle du bâtiment ou du logement)



Le maître d'œuvre réalise l'avant-projet, les cahiers des charges, consulte les entreprises travaux et peut également suivre les travaux jusqu'à la réception



Les aides et financements possibles doivent être étudiés tout au long du projet de rénovation

Point sur les assurances

Anne-Laure de MARTENE et Luc LENANCKER –
Filhet-Allard

Emeline BENETIERE et Marie CHAMIZO - Visale

Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



COMPLÉMENTAIRE BAILLEUR NON OCCUPANT

Protégez votre patrimoine.

Vous êtes propriétaire d'un bien en copropriété ?

Depuis mars 2014, la loi Alur rend obligatoire la souscription d'une assurance propriétaire non occupant pour tout logement situé en copropriété que vous n'habitez pas.

Notre solution prend en charge :

- **Les dommages matériels subis,**
- **Les dommages immatériels collatéraux,**
- **La responsabilité du propriétaire.**



Nos garanties

- Incendie
- Dégâts des eaux
- Vol
- Bris de glace
- Dommages électriques
- Catastrophes naturelles
- Tempêtes, ouragans, grêle, neige

Les biens concernés

En copropriété :

-  Appartements, maisons (inclus dépendances), garages
-  Locaux commerciaux (commerces de bas d'immeuble)

En monopropriété :

-  Maisons individuelles

Quelques chiffres clés



Coût moyen
d'un dégât des eaux :
Entre 1500 € et 3000 €



Coût d'une
recherche de fuite :
500 €.



Durée moyenne
d'un sinistre :
4 mois.



Coût minimum
d'une expertise :
500 €.

Nos engagements

Que le bien soit loué ou non, meublé ou non, l'assurance propriétaire non occupant **couvre les dommages matériels** et **protège en cas de responsabilité.**

En tant que copropriétaire bailleur, vous pouvez être tenu **responsable** d'un sinistre affectant la copropriété.

Notre assurance **complète ou intervient à défaut** de l'assurance habitation du locataire ou de la multirisque immeuble du syndic.

Les avantages

- **Tarifs compétitifs** négociés pour vous
- **100 % déductible** de vos revenus fonciers
- **Gestion premium** assurée par votre agence
- **En cas de sinistre** : on s'occupe de tout !

Document non contractuel
www.filhetallard.com – Filhet-Allard & Cie - Rue Cervantès Mérignac – 33 735 Bordeaux Cedex 9
Société de courtage d'assurances – N° Orias : 07000514 – www.orias.fr - RCS de Bordeaux 393 666 581

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Sécurisez vos revenus.

Assurez la continuité de vos revenus locatifs, même en cas de défaillance du locataire.

Notre solution prend en charge :

- **Le paiement** des loyers impayés,
- **Les frais juridiques** (avocat, commissaire de justice),
- **Les dégradations** causées par le locataire.



Nos garanties

- **Loyers impayés** : jusqu'à 100 000 €, sans limitation de durée inclus frais de procédure.
- **Détériorations immobilières** : jusqu'à 10 000 €
- **Protection juridique** du bailleur
- **Inoccupation temporaire** : en cas de départ réduit, départ furtif, travaux suite à dégradation, décès du locataire.
- **Options** : Squat, baux commerciaux, vacance locative

Les biens concernés

-  Appartements, maisons
-  Baux d'habitation (principal, secondaire, meublé, mixte)
-  Baux professionnels ou commerciaux
-  Biens en gestion locative

Quelques chiffres clés



Durée moyenne
d'une procédure :
24 à 36 mois.



Pour un loyer de 800 € :
une perte de vos
revenus locatifs entre
19 200 et 28 800 €.



Coût moyen
d'une expulsion :
2 500 à 4 000 €.



Exemple de coût de la
GLI (Loyer de 800 €,
taux de 2.50 %)
**20 € par mois, soit
0.67 € par jour.**

Document non contractuel
www.filhetallard.com – Filhet-Allard & Cie - Rue Cervantès Mérignac – 33 735 Bordeaux Cedex 9
Société de courtage d'assurances – N° Orias : 07000514 – www.orias.fr - RCS de Bordeaux 393 666 581

Nos engagements

Nous offrons une grande liberté dans le choix des locataires grâce à des **critères de sélection élargis**. L'agence peut nous solliciter pour valider l'éligibilité du dossier de votre candidat locataire, nous nous engageons à répondre en **24 heures** ! Dès les premiers signes d'impayés du locataire, nous pouvons proposer des solutions amiables, dans une gestion conjointe du précontentieux avec l'agence, pour intervenir rapidement.

Les avantages

- **Tarifs compétitifs** négociés pour vous
- **100 % déductible** de vos revenus fonciers
- **Indemnisation sur mesure**
- **Gestion premium** assurée par votre agence
- **Zéro démarche** : on s'occupe de tout !

VISALE, POUR QUELS LOCATAIRES ?

	SALARIES DE PLUS DE 30 ANS	JEUNES DE 18 A 30ANS	LOCATAIRES D'UN BAIL MOBILITÉ
PARC LOCATIF PRIVÉ (PROPRIÉTAIRE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE HORS OLS (A L'EXCEPTION DU LLI) ET LOGEMENT NON CONVENTIONNÉ SAUF PLS / ANAH)			

VISALE, QUELLE COUVERTURE ?

La caution garantit les **LOYERS ET CHARGES IMPAYÉS** les **3** premières années du bail, jusqu'à **36 MENSUALITES POUR PARC PRIVE** et **2 MOIS LOYERS + CHARGES** sur la dégradation locative

VISALE, POUR QUELS LOGEMENTS ?

- Bail conforme à la Loi ° 89-462 du 6 juillet 1989 (intégrant désormais le titre 1^{er} ter « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité ») ou Code Civil
- Résidence principale du locataire
- Logements appartenant à un bailleur personne physique ou morale, autre que les organismes d'HLM et les SEM de construction et de gestion de logement sociaux
- Logements non conventionnés sauf convention PLS ou ANAH (PP et PM)

L'OFFRE LOUER POUR L'EMPLOI

UN CONTRAT SOCLE



Un conseil sur le montage global du projet pour une information personnalisée



Une proposition d'un candidat locataire salarié pour une mise en location sereine



Une garantie de loyer impayés et dégradations locatives Visale sans frais ni carence pour une gestion sécurisée

3 FORMULES POSSIBLES

1 UN PRÊT TRAVAUX AMELIORATION OU RENOVATION

Un prêt à taux très attractif et remboursable sur 10 ans, débloable en fonction de vos besoins durant 3 ans.

- Un prêt **jusqu'à 10 000 €** pour tout type travaux liés à l'amélioration du logement

Ou

- Un prêt **jusqu'à 15 000 €** incluant à minima une catégorie de travaux liés à la rénovation énergétique (isolation, chauffage/eau chaude, fenêtre...) (et au maximum 10 000 € d'amélioration

2 UNE AIDE À L'ENTRÉE DANS LES LIEUX VIA UN PROFESSIONNEL IMMOBILIER AGRÉÉ

Une subvention à souscrire lors de l'adhésion et mobilisable en fonction des rotations locatives.

- Une aide **jusqu'à 1000 €*** pour les non meublés, pour 1 rotation locative par an durant 3 ans (soit jusqu'à 3000 €)

Ou

- Une aide **jusqu'à 1000 €*** pour les meublés, pour 3 rotations locatives par an durant 3 ans (soit jusqu'à 9000 €)

3 UNE AIDE À L'ENTREE DANS LES LIEUX ET UN PRÊT TRAVAUX

Formule 1+2
avec les options à choisir

Un contrat Louer pour l'Emploi d'une durée de 3 ans pour une mise en location à un salarié d'entreprise du territoire

Actualité fiscale

Me Alban SEVERAC - Avocat

Me Florence BOACHON - Notaire

Réunion propriétaires bailleurs du 16 mars 2026



Hausse des prélèvements sociaux

- La CSG passe de 9,2 % à 10,6 % (+ 1,4 point)
- Les prélèvements sociaux totaux passent de 17,2 % à 18,6 %

Revenus concernés :

- Dividendes
- Plus-values sur valeurs mobilières
- Produits financiers et placements
- Certains revenus de location meublée non professionnelle
- Les revenus fonciers ne sont pas concernés

Déficit des passoires techniques

- Le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global reste porté à 21 400 € par an
- Mesure prolongée de deux ans par la loi de finances pour 2026

Conditions :

- Travaux de rénovation énergétique
- Logement initialement classé E, F ou G
- Amélioration vers une classe A, B, C ou D

Période d'application :

- Travaux payés entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2027

Rappel des seuils de l'IFI

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine		Tarif applicable (en pourcentage)	Formule de calcul des droits B = base nette taxable
N'excédant pas	800 000 €	0	
De	800 001 € à 1 300 000 €	0,50	
De	1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70	$(B \times 0,007) - 6\,600 \text{ €}$
De	2 570 001 € à 5 000 000 €	1	$(B \times 0,01) - 14\,310 \text{ €}$
De	5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25	$(B \times 0,0125) - 26\,810 \text{ €}$
Supérieure à	10 000 000 €	1,50	$(B \times 0,015) - 51\,810 \text{ €}$

Obligation des déclarations en ligne pour les dons manuels - nouveau sur la forme

- **Quand** : à compter du 01/01/2026
- **Où** : déclaration à faire par le donataire dans le mois du versement du don sur son espace impots.gouv.fr
- **Conséquences** : risque pour les contribuables non avisés (abattement, rappel fiscal): d'où l'importance du recours à l'acte authentique

FOCUS SUR LA DONATION TRANSGENERATIONNELLE

- **Principe et conditions**
- **Effets civils et fiscaux**
- **Avantages et inconvénients**

**L'Unis Lyon-Rhône vous remercie de
l'intérêt que vous avez porté à nos
présentations et reste votre acteur
privilégié du Mieux Vivre l'Immobilier.**

