

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 24 février 2026

**Avis d'Annemasse
Agglomération relatif
à l'arrêté régional de
modulation des
plafonds des loyers
des logements
locatifs
intermédiaires**

Convocation du : 17 février 2026

N° BC_2026_0018

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 19

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Antoine BLOUIN, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :

Jean-Paul BOSLAND, Denis MAIRE

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2024 n°CC_2024_0117 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-24 de son annexe ;

Vu l'article 199 novicies du Code général des impôts relatif à la modulation des loyers des logements locatifs intermédiaire ;

Vu l'article 2 terdecies D de l'annexe III du Code général des impôts ;

Vu la délibération n°2023_0086 relatif à l'approbation du 4ème PLH ;

Vu l'avis des élus membres du Bureau communautaire d'Annemasse agglomération du 3 février 2026 ;

Par courrier en date du 24 décembre 2025, la Préfecture de Région souhaite consulter Annemasse Agglomération dans le cadre du projet d'arrêté de modulation des plafonds de loyers des logements locatifs intermédiaires (LLI).

Le projet d'arrêté régional souhaite mettre à jour les plafonds de loyers des logements en LLI puisque le Code général des impôts prévoit que les dits loyers devront être significativement inférieurs à ceux du parc locatif privé.

En l'espèce, selon les sources retenues par la DREAL les loyers moyens des LLI loués sur les 12 communes de l'agglomération sont de 14,49€/m² soit 12,66 % inférieurs à ceux du marché. Le projet d'arrêté prévoit de moduler les loyers LLI à 13,99€/m² sur Annemasse Agglomération soit 15,73 % inférieurs au prix du marché locatif privé (soit une baisse de -0,50€/m²).

Si disposer de loyers intermédiaires nettement en-deçà des prix du marché constituerait sans doute la voie la plus efficace pour répondre aux besoins de nos ménages et renforcer l'accessibilité résidentielle, l'application du dit arrêté régional ne semble pas opportun sur le territoire d'Annemasse Agglomération à court et moyen terme. En effet, l'ampleur de la crise actuelle, combinée à l'effondrement de la production et à l'absence totale d'offre locative disponible, nous contraint à privilégier, temporairement, la préservation de la capacité de production. Dans le

contexte présent, un abaissement supplémentaire des loyers réglementaires fragiliserait davantage les opérations et retarderait la sortie de crise.

C'est dans ce contexte de crise aiguë et de défis multiples que s'inscrit l'exposé des motifs de la présente délibération, visant à concilier impératifs d'accessibilité et nécessité de préserver la dynamique de production :

1. Une tension exceptionnelle sur le marché local du logement

Depuis plusieurs années, la production globale de logements reste nettement en-deçà des objectifs inscrits au SCoT et au PLH (environ 600 logements/an pour un objectif de 800).

Cette contraction affecte l'ensemble de la chaîne résidentielle et conduit aujourd'hui à une situation particulièrement préoccupante : le parc locatif privé ne présente plus aucune offre disponible, tout segments confondus.

Cette absence totale d'offre locative contribue à une tension sociale très forte et fragilise, à court et moyen terme, les parcours résidentiels des ménages.

2. Un suivi étroit et encadré de la production de logements locatifs intermédiaires

Consciente des enjeux propres aux LLI, Annemasse Agglomération a intégré dans son PLH un encadrement spécifique, afin de garantir un équilibre maîtrisé de l'offre, à savoir :

- 25 % maximum de LLI par opération,
- 115 logements intermédiaires maximum par an.

Or, en pratique, environ 60 logements LLI seulement sont produits annuellement depuis 2021, ce qui témoigne de difficultés structurelles à mobiliser ce produit dans le contexte économique actuel.

Les programmes de logements connaissent une rentabilité dégradée depuis 2021 et un niveau élevé de logements invendus à la livraison (21 % sur le territoire). Le LLI ne parvient plus à soutenir les opérations immobilières locales entraînant ainsi une chute de la production de logements locatifs sociaux notamment.

Cette situation illustre la sensibilité du modèle économique du LLI, déjà fragilisé avant même l'introduction d'un nouveau plafonnement.

3. Un niveau de plafonnement déjà exigeant et compatible avec les équilibres locaux

À ce jour, les loyers LLI appliqués sur le territoire se situent à -12,66 % en moyenne par rapport au marché libre, ce qui représente un niveau d'encadrement significatif et raisonnable pour les acteurs locaux.

Le projet d'arrêté prévoit quant à lui un abaissement supplémentaire (-15,73 %, soit 13,99 €/m²), dont l'impact sur les équilibres des opérations interroge fortement.

Nos analyses indiquent en effet qu'un tel niveau de plafonnement serait difficilement soutenable et risquerait d'accentuer la baisse de production observée depuis plusieurs années.

4. Des répercussions directes sur l'attractivité et le dynamisme économique du territoire

L'indisponibilité du parc locatif, conjuguée au ralentissement de la production, se traduit déjà par des difficultés majeures pour les entreprises et services publics du territoire à recruter ou maintenir leurs salariés.

Plusieurs employeurs ont signalé des départs liés à l'absence de solutions de logement, ce qui fragilise durablement l'attractivité économique locale.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

DECIDE :

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026



ID : 074-200011773-20260226-BC_2026_0018-DE

DE DEMANDER le retrait des communes d'Annemasse Agglomération, d'Ambilly et d'Annemasse, de l'arrêté régional prévoyant d'abaisser le prix moyen des loyers LLI à 13,99€/m².

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.