

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

OBJET :

CANDIDATURE
D'ANNEMASSE AGGLO
AU DISPOSITIF
D'EXPERIMENTATION
D'ENCADREMENT DES
LOYERS

N° CC_2022_0126

Séance du : mercredi 09 novembre 2022

Convocation du : 2 novembre 2022

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Christian DUPESSEY, Ines AYEB, Maryline BOUCHÉ, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Louiza LOUNIS, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Bernard BOCCARD, Claude ANTHONIOZ, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Stéphane PASSAQUAY, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Pascale PELLIER, Maurice LAPERROUSAZ, Alain LETESSIER, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

Représentés :

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Christian AEBISCHER par Julien BEAUCHOT, Dominique LACHENAL par Louiza LOUNIS, Pascal SAUGE par Michel BOUCHER, Marion BARGES-DELATTRE par Bernard BOCCARD, Paulette CLERC par Claude ANTHONIOZ, Anny MARTIN par Jean-Michel VOUILLOT, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Odette MAITRE par Nadège ANCHISI, Michel COLLOT par Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL par Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER par Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :

Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Matthieu LOISEAU, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Isabelle VINCENT, Daniel DE CHIARA

La loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 complété par la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ont prévu d'expérimenter l'encadrement des loyers pour lutter contre la hausse excessive des loyers dans les zones tendues, à titre expérimental jusqu'au 25 novembre 2026.

Ce dispositif expérimental s'applique aux logements mis ou remis en location et en renouvellement de bail. Les loyers doivent alors s'inscrire dans un barème défini par arrêté préfectoral, selon les loyers de référence constatés par l'observatoire local des loyers privés.

Au regard de la pression immobilière exercée sur le parc locatif privé, Annemasse agglo souhaite se saisir de cette opportunité d'expérimentation locale pour réguler le marché locatif privé. Ce dispositif apparaît complémentaire à la politique de mixité sociale inscrite dans le projet de 4^{ème} Programme Local de l'Habitat, axée sur l'accès au logement pour tous et notamment sur le développement d'une offre abordable pour les ménages ne bénéficiant pas d'un revenu frontalier.

Annemasse Agglo fait partie des 10 territoires les plus inégalitaires de France en matière de revenus,

avec un poids des inégalités de revenus qui tend à s'accroître dans le temps. La situation de tension sur l'ensemble des marchés immobilier et foncier impliquant des difficultés à se loger pour une grande majorité de ménages est préoccupante pour la mixité sociale et professionnelle du territoire. En 2019, Annemasse agglomération compte plus de 42 000 résidences principales, 33% d'entre elles sont occupées par des locataires du parc privé. Par ailleurs, 50% des locataires du parc privé de logements ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS du parc social. Par conséquent, la tension du marché locatif privé est de nature à mettre en difficulté ces ménages.

Par ailleurs, la forte croissance démographique d'un territoire frontalier comme Annemasse agglomération doublé des besoins en logements générés par le phénomène de décohabitation crée une très forte tension sur le parc locatif privé, malgré le fort niveau de production de l'offre neuve de logement y compris social. Ainsi, le loyer moyen par m² (hors charges) sur le territoire d'Annemasse agglomération est de 13.5€/m² contre 11.45€/m² à l'échelle nationale, et un logement de type 1 se loue 40% plus cher qu'un logement de type 5 au mètre carré. Ce sont ainsi, par exemple, 50% des ménages de 2 personnes qui ne peuvent prétendre à un logement de type 2 au regard de leurs revenus et près de 65% d'entre-eux pour un logement de type 3.

C'est pourquoi, Annemasse Agglomération souhaite déposer auprès de l'Etat une demande afin que le dispositif d'encadrement des loyers puisse être expérimenté sur le territoire d'Annemasse agglomération à l'instar des villes de Paris, Lyon ou encore Lille.

Le dossier de candidature d'Annemasse agglomération doit justifier du respect des critères cumulatifs suivants :

- Un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social
- Un niveau de loyer médian
- Un taux de logements commencés, rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années faibles
- Des perspectives de développements limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolutions de celles-ci.

Le dossier de candidature d'Annemasse agglomération fait état du respect de ces quatre critères justifiant la mise en œuvre de l'expérimentation sur le territoire.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,
DECIDE :

D'APPROUVER la candidature d'Annemasse Agglomération au dispositif expérimental d'encadrement des loyers,

D'AUTORISER le Président à déposer la candidature d'Annemasse Agglomération selon les modalités définies dans la loi ELAN, et à signer toutes les pièces nécessaires au dépôt de la candidature.

Le Secrétaire de séance



Le président,

Signé par : Gabriel DOUBLET
Date : 15/11/2022
Qualité : Agglomération - Présidence

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglomération dans le délai de deux mois à compter de son affichage 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 d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglomération, si un recours gracieux a été préalablement déposé.