

REPUBLIQUE FRANCAISE		
COMMUNE DE BONNE		
NOMBRE DE MEMBRES		
En Exercice	Présents (P)	Qui ont pris part à la Délibération
23	18	18
DATE DE LA CONVOCATION		
26/02/2026		



Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 074-217400407-20260302-2026_12-DE



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2026-12

Séance du 2 mars 2026

L'an deux mille vingt-six et le deux mars à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, en salle du conseil municipal, sous la présidence du Maire, Yves CHEMINAL. Mme Catherine DENTAND a été élue secrétaire de séance.

Nom	P	A	Pouvoir à	Nom	P	A	Pouvoir à
Yves CHEMINAL	X			Laurence TOLLANCE	X		
Chantal FRARIN	X			Elisabeth GENIN	X		
Pascal BEGOT	X			Angélique VAUDAUX		X	
Catherine DENTAND	X			Angélique SCARAMUZZINO	X		
Rosanna DULLAART		X		Jérôme JUGLARET		X	
Denis SERVAGE	X			Chantal CADOUX		X	
Sébastien COLO	X			Karine FOL	X		
Jacques MEYLAN	X			Rémy DERAMECOURT	X		
Françoise DENIBOIRE	X			Jean-Philippe THOMAS		X	
Claude BALTASSAT	X			Brice BRAYET	X		
Marie Claire TEPPE-ROGUET	X			Yvan BALTASSAT	X		
Pascal PINGET	X						

OBJET

Consultation sur le projet d'arrêté régional de modulation des plafonds de loyers des logements locatifs intermédiaires (LLI)

Vu l'article 199 novicies du Code Général des Impôts relatif à la modulation des loyers des logements locatifs intermédiaires ;

Vu la délibération n°2023_0086 du Conseil communautaire d'Annemasse Agglo 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 ainsi que ses communes membres 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 lesdits loyers doivent être significativement inférieurs à ceux du parc locatif privé ;

En l'espèce, selon les sources retenues par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (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 régional 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 des ménages du territoire et renforcer l'accessibilité résidentielle, l'application dudit arrêté régional ne semble pas opportune sur le territoire d'Annemasse agglomération à

court et moyen terme. En effet, l'ampleur de la crise actuelle, combinée 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, tous 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 Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,**

- **EMET** un avis défavorable au projet d'arrêté régional prévoyant d'abaisser le prix moyen des loyers LLI à 13,99€/m² ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après
télétransmission en Sous-Préfecture le

Et publication le

AINSI FAIT ET DELIBERE

Les mêmes jours, mois et an que dessus

Le Maire

Yves CHEMINAL

La secrétaire de séance

Catherine DENTAND



Voies et délais de recours : Dans un délai de deux mois à compter de son affichage, la présente délibération peut faire l'objet :

- Soit d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble. Il peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr ;
- Soit d'un recours gracieux exercé directement auprès de la commune. Dans ce dernier cas, l'exercice du recours gracieux auprès de la commune proroge le délai de recours devant le Tribunal administratif d'un nouveau délai de deux mois à compter de la réponse de la commune sur le recours gracieux, que cette réponse soit expresse ou implicite. L'absence de réponse au terme du délai de deux mois vaut décision implicite de rejet).