

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Délibération n° CC-2026-046

L'an deux mille vingt-six
Le dix mars à dix-neuf heures
Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la
Salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud
PFEFFER.

Date de convocation : 4 mars 2026

Nombre de membres :

En exercice	37
Présents	29
Votes	35

PRESENTS :

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Marc COSTE, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET,
Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Olivier BIAGGI, Pascal OUTREBON, Luc
CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline
DOMPNIER DU CASTEL, François PINGON, Jean-Luc BONNAFOUS, Stéphanie
NICOLAY, Anne RIBERON, Bruno FERRET, Anik BLANC, Pascale CHAPOT, Patrick
BERRET, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Jean-Marc MACHON, Christèle
CROZIER, Hélène DESTANDAU, Anne-Sophie DEVAUX, Bernard CHATAIN

ABSENTS / EXCUSES :

Raphaëlle GUERIAUD, Gérard MAGNET

PROCURATIONS :

Arnaud SAVOIE donne procuration à Bernard CHATAIN
Denis LANCHON donne procuration à Caroline DOMPNIER DU CASTEL
Marilyne SEON donne procuration à Olivier BIAGGI
Thierry BADEL donne procuration à Charles JULLIAN
Cyprien POUZARGUE donne procuration à Fabien BREUZIN
Séverine SICHE-CHOL donne procuration à Pascale DANIEL

SECRETAIRE DE SEANCE : Pascal OUTREBON

HABITAT

**Avis sur le projet
d'arrêté de modulation
des plafonds de loyers
des Logements Locatifs
Intermédiaires (LLI)**

Rapporteur : Monsieur Luc CHAVASSIEUX, Vice-Président délégué au Logement, à
l'Habitat inclusif et à la Revitalisation urbaine

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par
arrêté préfectoral n°69-2024-09-24-00001 en date du 24 septembre 2024 et
notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2023-011 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023
approuvant le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais,

Vu le projet d'arrêté préfectoral relatif à la modulation des plafonds de loyers des
communes pour l'application du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du Code
Général des Impôts,

Vu le courrier de La Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône
en date du 24 décembre 2025 reçu le 12 janvier 2026 sollicitant un avis dans un
délai de deux mois prévu par les dispositions du Code Général des Impôts,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 24 février 2026,

La communauté de communes est sollicitée par l'Etat pour rendre un avis sur le projet d'arrêté de modulation des plafonds de loyers des logements locatifs intermédiaires (LLI).

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) correspondent à une offre destinée à des ménages qui ne peuvent prétendre aux logements locatifs sociaux (LLS) et dont les ressources ne leur permettent pas de louer dans le parc privé. Ces logements sont soumis à des loyers plafonnés.

Les opérateurs qui réalisent des logements locatifs intermédiaires bénéficient d'un taux de TVA de 10% ainsi qu'une créance sur l'impôt sur les sociétés correspondant à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) payée pendant 20 ans.

Les opérateurs peuvent proposer ce type de logements uniquement dans les communes en zone tendue selon un classement défini par l'Etat. Sur le Pays mornantais, les six communes les plus à l'est sont à ce jour classées en zone tendue B1 : Beauvallon, Mornant, Orliénas, Saint-Laurent-d'Agny, Soucieu-en-Jarrest et Taluyers.

Le plafond de loyer appliqué dans toutes les communes de zone B1 est de 11,68€/m². Le projet d'arrêté prévoit d'appliquer un plafond de loyer minoré fixé à 10,79 €/m² pour deux communes du territoire : Beauvallon et Mornant.

L'Etat souhaite s'assurer que le plafond des logements locatifs intermédiaires permette bien au LLI de trouver sa place intermédiaire entre le parc social et le parc privé.

Après analyse d'une part des loyers pratiqués dans les communes du territoire situées en zone tendue et d'autre part des coûts de sortie des opérations, le plafond actuel du logement locatif intermédiaire fixé à 11,68€/m² semble pertinent.

Abaisser le plafond de loyer à 10,79 €/m² pour Beauvallon et Mornant serait contre-productif : un seuil aussi bas rendrait la production de logements à travers ce dispositif très difficile, voire impossible d'un point de vue économique.

Le Pays mornantais s'est engagé à travers son programme local de l'habitat (PLH 3) à développer de manière importante la part de logements abordables au bénéfice des jeunes familles, des salariés et des seniors du territoire.

Le territoire désigne comme « logements abordables » les différentes typologies de logements sociaux mais également d'autres dispositifs qui permettent d'offrir des logements avec des prix à l'accession ou à la location en dessous des prix du marché libre et soumis à des plafonds de ressources. Le logement locatif intermédiaire (LLI) fait partie de ces dispositifs intéressants à développer sur le territoire. En effet, le territoire du pays mornantais est en déficit de logements locatifs que ce soit dans le parc privé et le parc public.



Des opérations qui comporteraient des LLI répondraient à un besoin complémentaire des habitants. Cette nouvelle possibilité offerte aux opérateurs de l'habitat sur le territoire pourrait permettre la concrétisation de projets de construction de logements dans un contexte de forte tension sur les coûts de construction et de raréfaction du foncier. En effet les équilibres économiques sont difficiles à trouver pour les projets d'habitat comportant des logements sociaux. Le dispositif LLI pourrait permettre de nouveaux montages d'opérations en faveur de la production neuve de logements, une nécessité pour le territoire.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Certifié exécutoire

Transmis en

Préfecture le 12 MARS 2026

Notifié ou publié
le 12 MARS 2026

Le Président

EMET un avis défavorable concernant l'application d'un plafond de loyer minoré pour les logements locatifs intermédiaires sur les communes de Beauvallon et Mornant.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

PUBLIE LE 12 MARS 2026
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renald PFEFFER