

**LES SABLES D'OLONNE
VILLE ET AGGLO**

PLAN « LOUEZ A L'ANNEE »



LES SABLES D'OLONNE

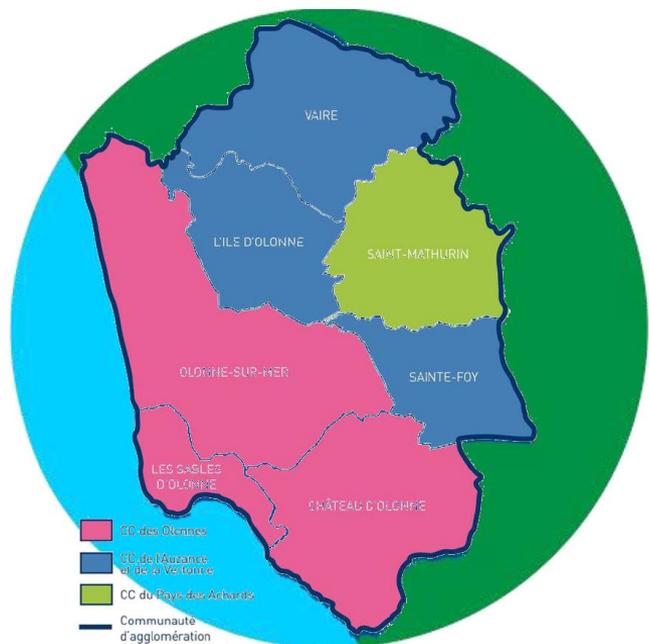
VILLE ET AGGLO

CONTEXTE

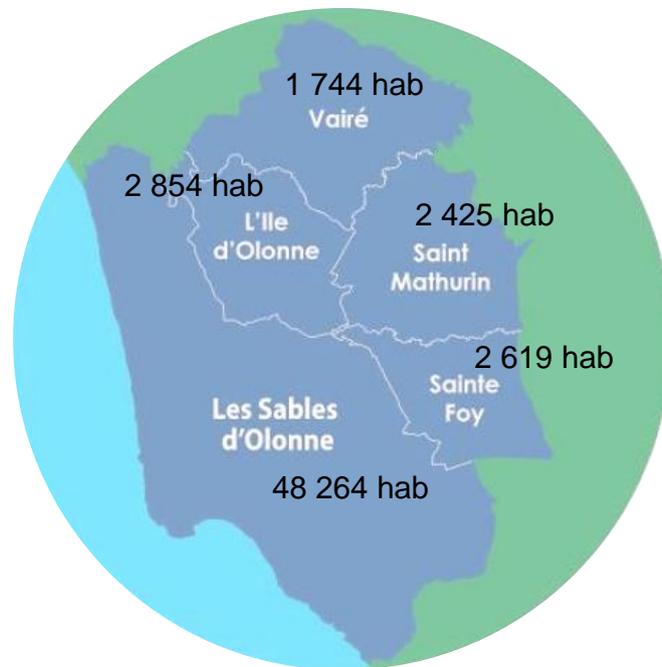
Une organisation administrative récente

Au 1^{er} janvier 2017, création de l'agglomération des Sables d'Olonne

Au 1^{er} janvier 2019, création de la commune nouvelle des Sables d'Olonne (fusion des communes des Sables d'Olonne, d'Olonne sur Mer et Château d'Olonne).



2017 : 7 communes dans l'agglomération



2019 : 5 communes dans l'agglomération (57 906 hab) avec création de la commune nouvelle des Sables d'Olonne

Une attractivité du territoire qui génère une tension forte sur le logement

CONSTAT
2021

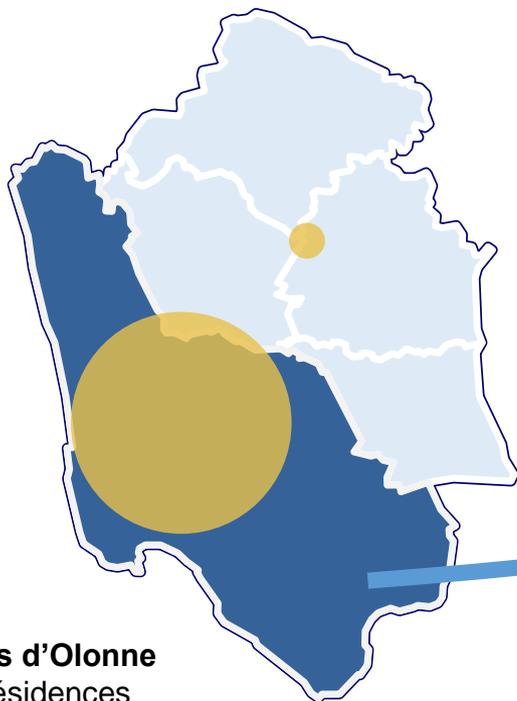
- Une attractivité forte du territoire de part sa situation littorale
- Un poids des résidences secondaire qui tend à se tasser mais avec une forte croissance sur la période 1960/1990 et la bi-résidentialisation suite à la crise COVID.
- Une croissance du nombre de locations meublées de courtes durées de +150 % en 4 ans
=> effets indésirables sur l'habitat à l'année.



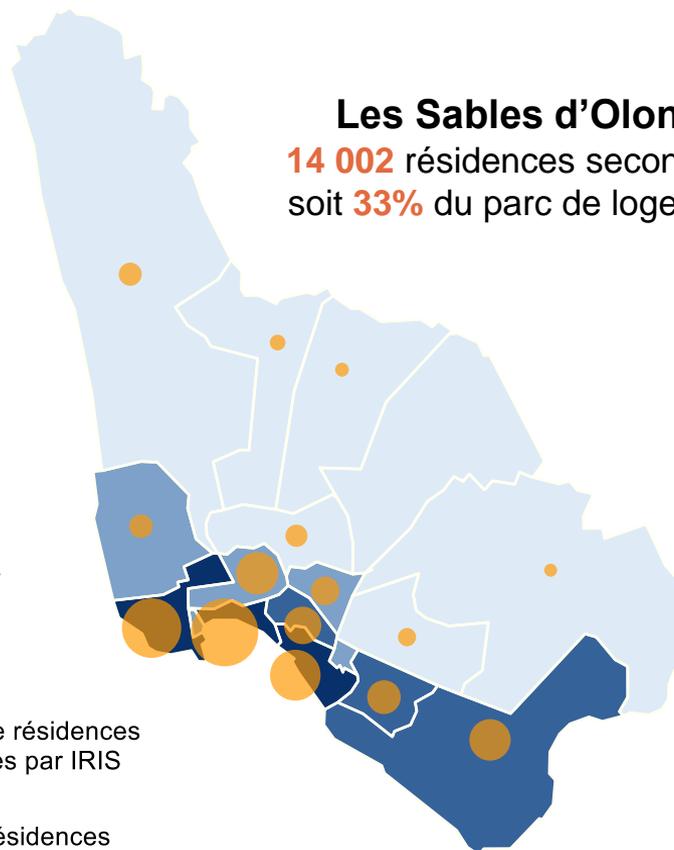
Le parc de logement et les résidences secondaires

Les Sables d'Olonne Agglomération

14 379 résidences secondaires
soit 31% du parc de logements



Communes
rétro-littorales
377 résidences
secondaires soit 8% du
parc de logements



Les Sables d'Olonne
14 002 résidences secondaires
soit 33% du parc de logements

Les Sables d'Olonne
14 002 résidences
secondaires soit 33%
du parc de logements

Nombre de résidences
secondaires par IRIS

● 500

Part des résidences
secondaires par IRIS

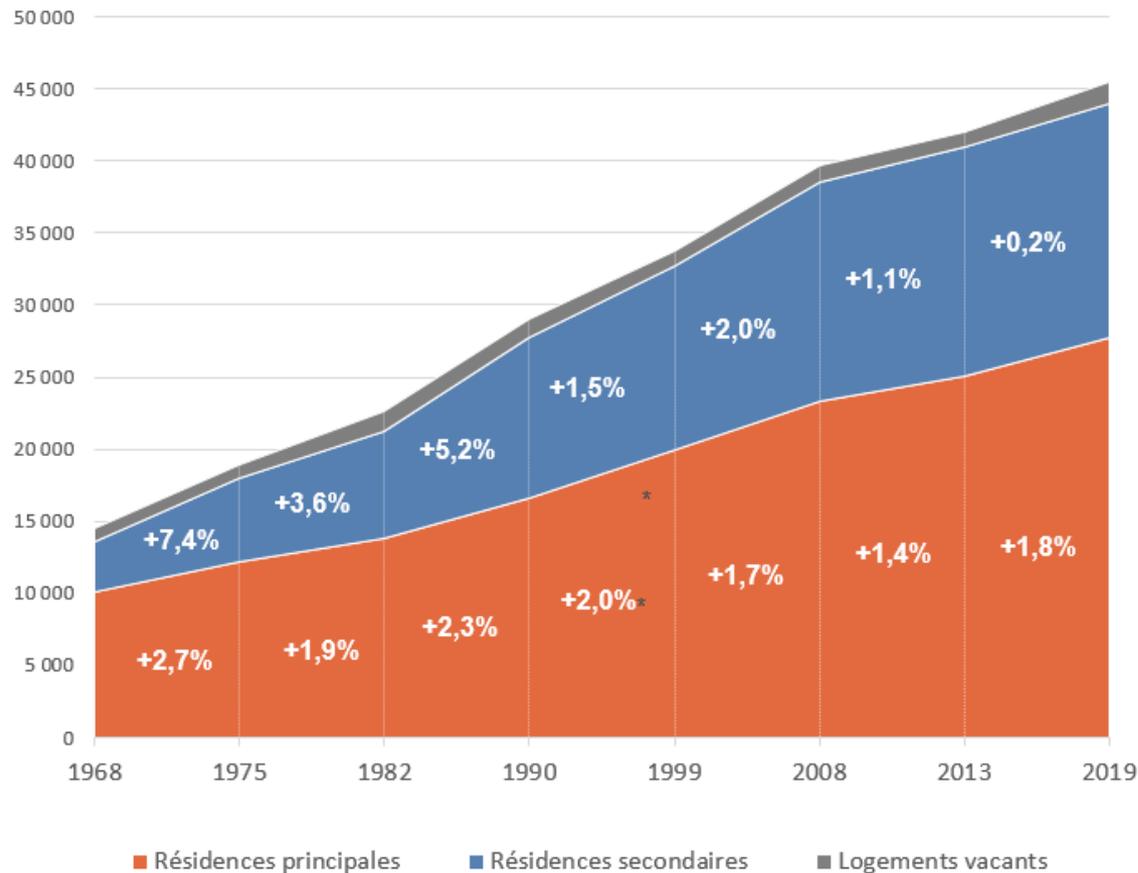
■ de 6 à 15 %

■ de 15 à 30 %

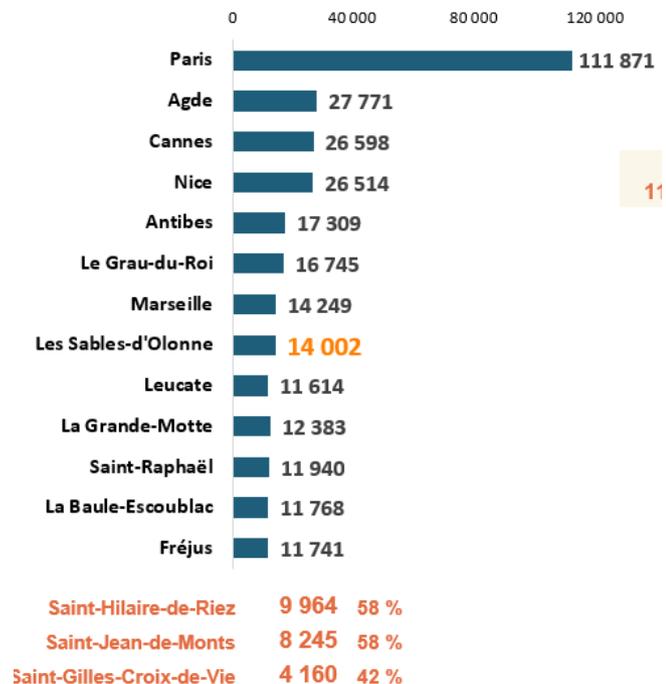
■ de 30 à 45 %

■ de 45 à 62 %

Une forte croissance des résidences secondaires sur la période 1968 -1990

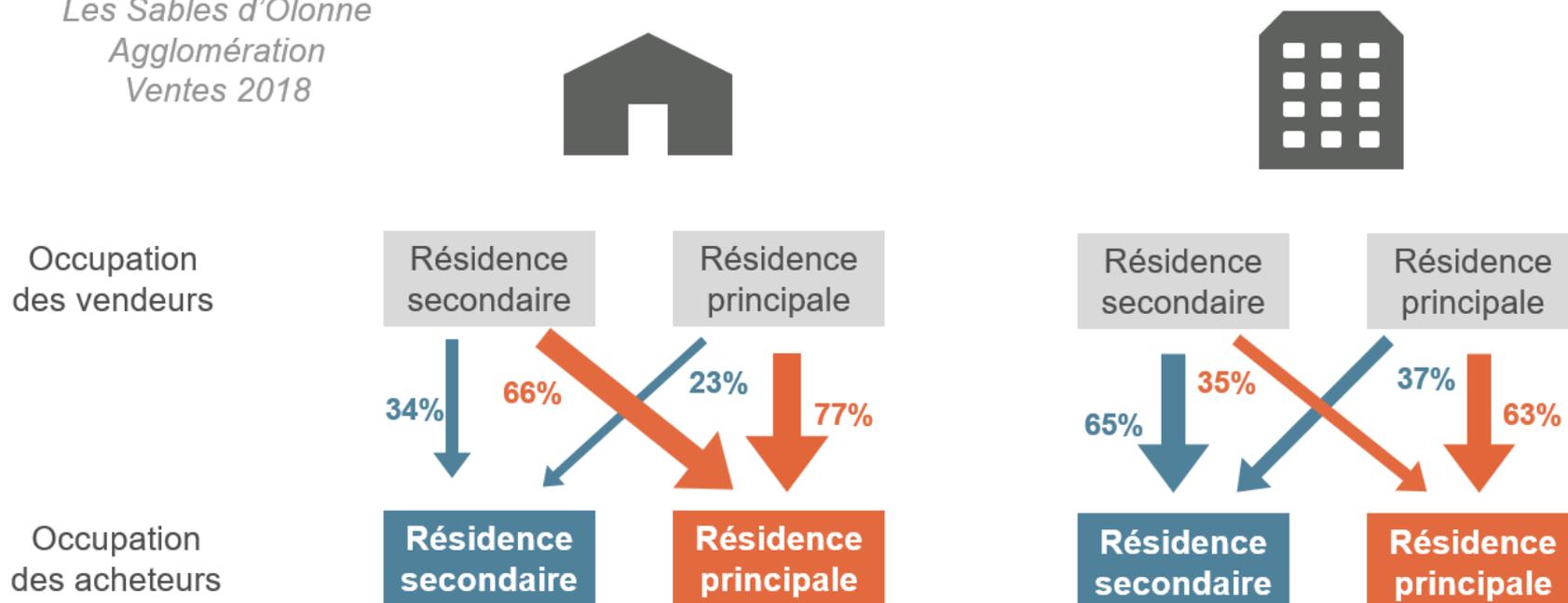


Top 15 – nombre de résidences secondaires par communes

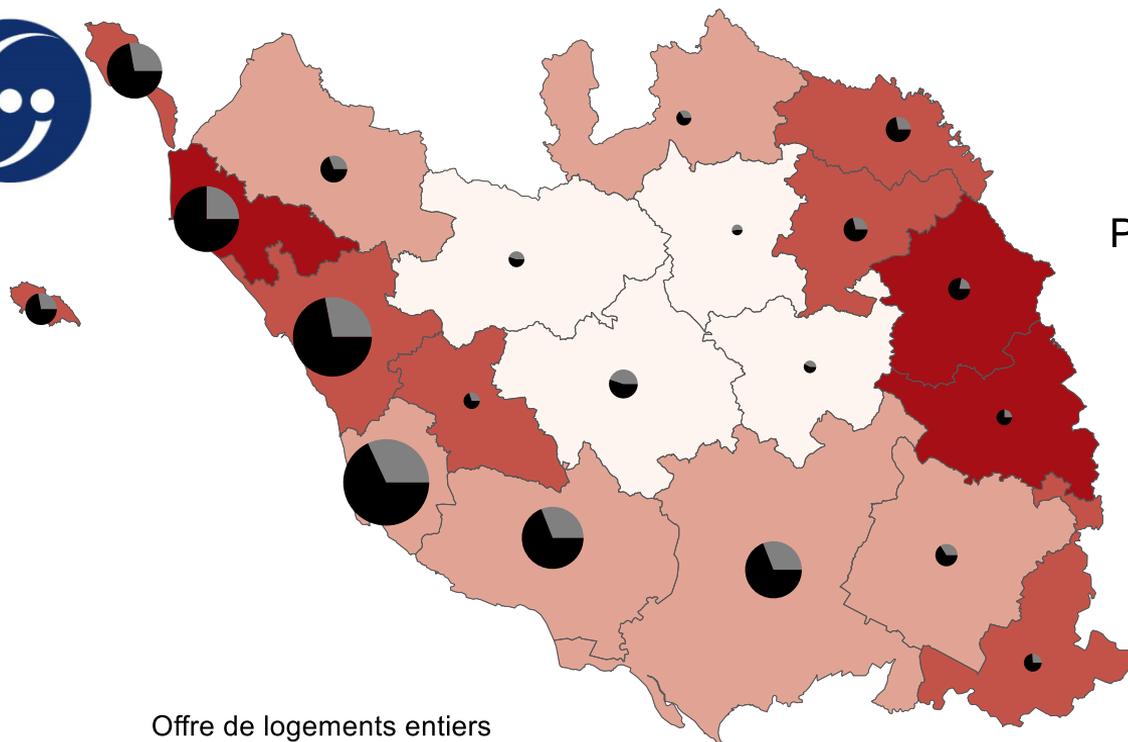


Le poids des résidences secondaires sur le marché des ventes de logements

Les Sables d'Olonne
Agglomération
Ventes 2018



L'offre de location de courte durée



Offre de logements entiers
en location de courte durée



- Disponible moins de 120 jours par an
- Disponible plus de 120 jours par an

Part de l'offre disponible à la location
plus de 120 jours en 2021

- Moins de 60 %
- De 60 à moins de 70 %
- De 70 à moins de 75 %
- 75% et plus

Les Sables d'Olonne Agglomération

Près de **3 000** annonces actives de logement
en location de courte durée* en 2021

dont **97%** de logements entiers

soit **6%** du parc de logements privés

Ou

45% du parc locatif privé

68% de l'offre disponible à la location
plus de 120 jours sur l'année 2021

soit près de **2 000** logements

* Maisons et appartements réservés en 2021

Source : Livango export au 10/06/2022

Un constat qui montre la nécessité d'agir pour loger les familles et les actifs du territoire

- Une tension forte sur le marché de l'immobilier accrue ces dernières années
- Une concurrence déloyale de la location de courte durée pour la location à l'année, plus rentable et plus sécurisée pour les propriétaires
- Des jeunes et des actifs qui ne peuvent plus se loger sur le territoire induisant des difficultés à recruter pour les entreprises.
- Des secteurs centraux qui n'ont plus de vie de quartier (perte de sociabilité).

Des contraintes fortes pour la construction de nouveaux logements

- Loi Littoral
- Risque de submersion marine, montée des eaux, érosion du littoral
- Loi Clia et Résilience (ZAN)
- Des procédures d'aménagement très longues
- Une difficile acceptation de la population vis-à-vis des constructions nouvelles et d'une intensification de l'urbanisation

.....

3 – Les actions mises en œuvre par l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne pour un territoire plus équilibré

- Des actions qui s'inscrivent dans un objectif d'une ville balnéaire **à l'année** en lien avec la dynamique économique du territoire.
- Avec **une volonté forte de mieux maîtriser la croissance démographique** de la ville et de l'agglomération pour préserver les ressources naturelles et agricoles du territoire (préserver le patrimoine pour les générations futures) .
- La nécessité d'un **principe fondamentale de trouver un meilleur équilibre** entre résidence à l'année / résidence secondaire et de tourisme et d'être acteur de cet équilibre.
- La **définition d'une politique de l'habitat à l'échelle du territoire** mettant en avant la nécessité de produire davantage de logements abordables (en lien avec une politique foncière) et la nécessité de réinvestir le parc de logement existant en faveur du logement à l'année (logique de vie de quartier).





LOUEZ À L'ANNÉE

Aide au contrat « Louez à l'année »

Régulation du changement d'usage



PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE » :

AGIR POUR FAVORISER LE LOGEMENT À L'ANNÉE AUX SABLES

4 mesures incitatives

1 Le Contrat « Louez à l'année »

- Une durée minimale de location de 3 ans
- Une aide fixe de 5 000 , complété d'un supplément de 50 €/m² soit une aide maximale de 10 000 € sur 3 ans

2 Des aides à la rénovation énergétique majorée

- Une aide majorée de 50% pour la rénovation énergétique, soit une aide maximale de 7 200 €

3 Des aides de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH

- Une aide pour la remise des logements vacants pour la location principale

4 Un service « infos conseils propriétaires

- Un accompagnement des propriétaires pour faire évoluer leur bien vers le logement principal

4 mesures coercitives

5 INSTAURER LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

- Un taux de 14,38% à partir de 2023

6 INSTAURER LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

- Un taux de 12,5% la première année, 25% les années suivantes

7 MAJORER LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

- Une majoration de 50% de la TH sur les résidences secondaires (délibération sept 2023)

8 LIMITER LE NOMBRE DE LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES AUTORISÉES PAR QUARTIER

- Définir par quartier un nombre de logements affectés à la location meublés touristiques



Louez à l'année : une aide financière incitative

Objectif : Inciter les propriétaires de résidences secondaires, touristiques et de logements vacants à proposer des logements en location à l'année

Pour être éligible, il faut que :

- le logement soit déclaré comme résidences secondaires ou logements vacants
- le logement soit loué à l'année
- le logement ait une surface habitable au minimum de 25 m²
- le propriétaire s'engage à louer le logement pour une période de 3 ans minimum



Louez à l'année : une aide financière incitative

Montants des aides :

- maximum 10 000 € par logement (part fixe de 5 000 € + part variable de 50 €/m²)
- bonus de 50 % de la subvention des aides de la PTRE, si il y a des travaux de rénovation énergétique (7 200 € maximum contre 4 800 €)

Versement de l'aide et contrôle :

- 30 % à la signature de l'accord, 30 % à 18 mois et le solde au bout des 3 ans
- contrôle effectué, remboursement de l'aide si non respect



Louez à l'année : un bilan encourageant

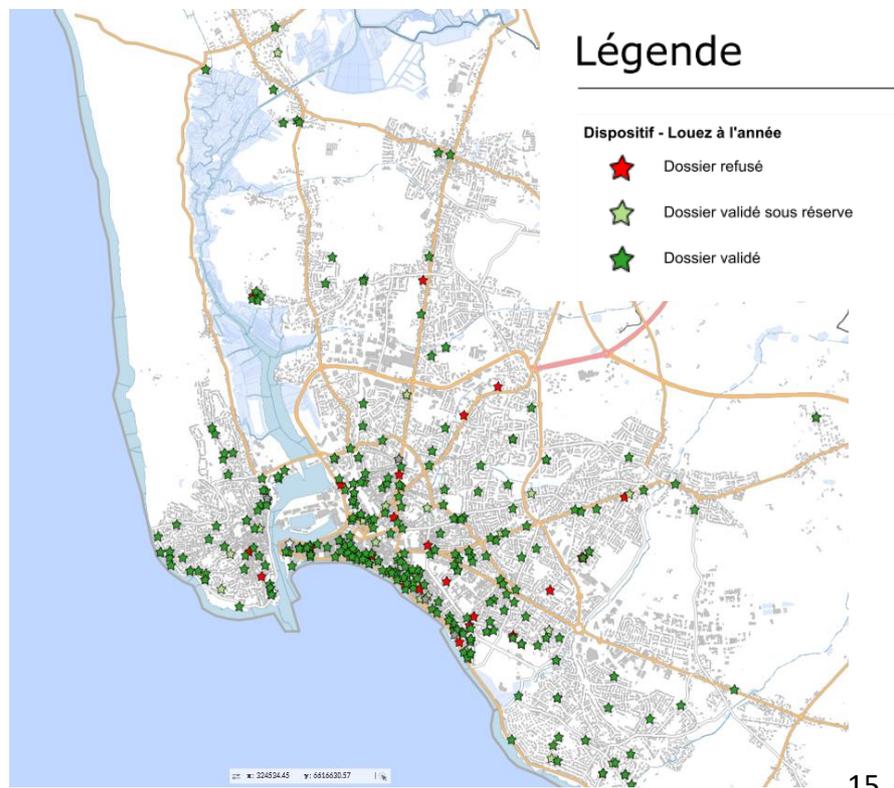
Depuis le 1^{er} janvier 2022 :

- **387 dossiers validés permettant la création de nouvelle résidence principale sans expansion urbaine**
- **2 998 000 € d'engagement financiers de la ville des Sables d'Olonne**

A noter également

- Plus de 2 000 contacts pris
- Plus de 600 dossiers envoyés (potentiellement éligibles)

 **Prolongation expérimentation jusqu'au 31 décembre 2026**



Régulation du changement d'usage

Préalable: Instauration de l'obligation de « Déclaration et d'autorisation des locations saisonnières » au 1^{er} janvier 2020.

- **Objectif** : Freiner la dynamique de création de résidences touristiques en centre-ville .
- **Comment** : Introduction d'un nombre maximum de logement par zone (et d'un nombre maximum de deux logements secondaires par personne physique ou SCI pouvant être affectés à la location saisonnière).



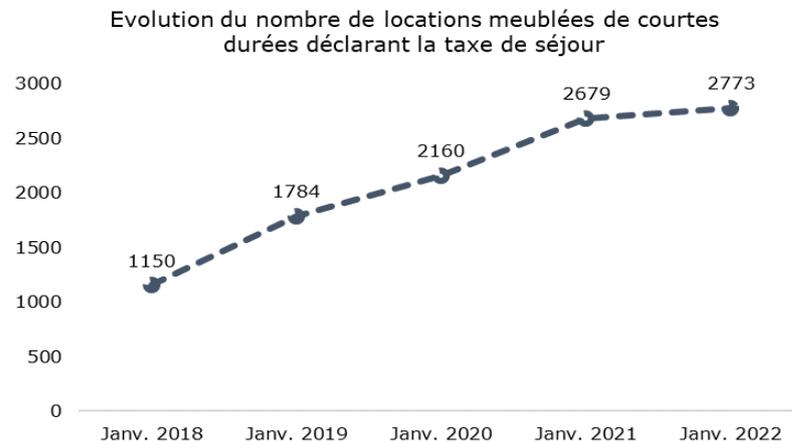
Vote lors du Conseil Municipal du 27 septembre 2021 pour application **à partir du 1^{er} avril 2022.**



L'autorisation de Changement d'Usage : Le Constat

Les Sables d'Olonne :

- Une destination balnéaire avec une forte notoriété et attractivité,
- Un rayonnement national et international
=> plusieurs centaines de milliers de touristes,
- De nouvelles formes d'échanges entre hébergeurs et visiteurs par des plateformes numériques particulièrement dynamiques aux Sables d'Olonne
=> transformation de logements toujours plus nombreux.
- Une croissance du nombre de locations meublées de courtes durées de +150 % en 4 ans
=> effets indésirables sur l'habitat à l'année.

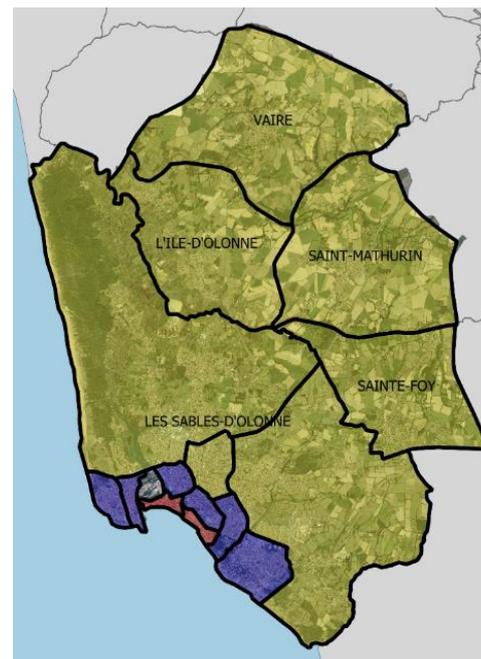


L'autorisation de Changement d'Usage : L'analyse et la cartographie

Mars 2022 :

L'analyse des données disponibles sur le territoire en terme de résidences secondaires et de meublés de courtes durées dessine naturellement 7 zones, redécoupées en 15 secteurs.

		Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Les Sables d'Olonne	Le Passage - Cours Blossac	3 245	4 790	67,7%	11,3%
	Saint Pierre - Les Présidents	2 345	3 590	65,3%	9,8%
Total - Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai		5 590	8 380	66,7%	10,7%
Les Sables d'Olonne	La Chaume - Les Quais	1 882	3 431	54,9%	6,3%
	Les Nouettes - Marcellière	648	2 159	30,0%	5,9%
	La Pironnière	1 904	3 700	51,5%	5,3%
	Les Roses - Bel Air	1 411	3 371	41,9%	5,2%
	La Chaume - Route Bleue	1 291	2 550	50,6%	5,1%
	La Gare - Saint Michel	1 413	4 263	33,1%	3,4%
Total - Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre		8 549	19 474	43,9%	5,1%
Les Sables d'Olonne	Olonne sur Mer	1 051	7 466	14,1%	1,8%
	La Gillerie - Grand Riaux	393	3 076	12,8%	1,3%
	Château d'Olonne	421	4 693	9,0%	1,0%
Total - Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville		1 865	15 235	12,2%	1,4%
Zone 4 - Vairé		88	888	9,9%	1,9%
Zone 5 - Ile d'Olonne		173	1 473	11,7%	1,8%
Zone 6 - Saint Mathurin		63	1 099	5,7%	1,3%
Zone 7 - Sainte-Foy		50	1 052	4,8%	0,4%
Les Sables d'Olonne Agglomération		16 378	47 601	34,4%	4,5%

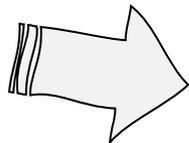




L'autorisation de Changement d'Usage : Ajustement progressif des plafonds

Mars 2022 :

Vers une évolution maîtrisée
du développement du nombre
de locations saisonnières.



Novembre 2022 :

Au terme de la période de 6 mois qui était
réservée à l'expérimentation, il est proposé
d'ajuster définitivement les plafonds et de
définir le nombre total de 2 630 logements
disponibles pour la location de courtes durées.

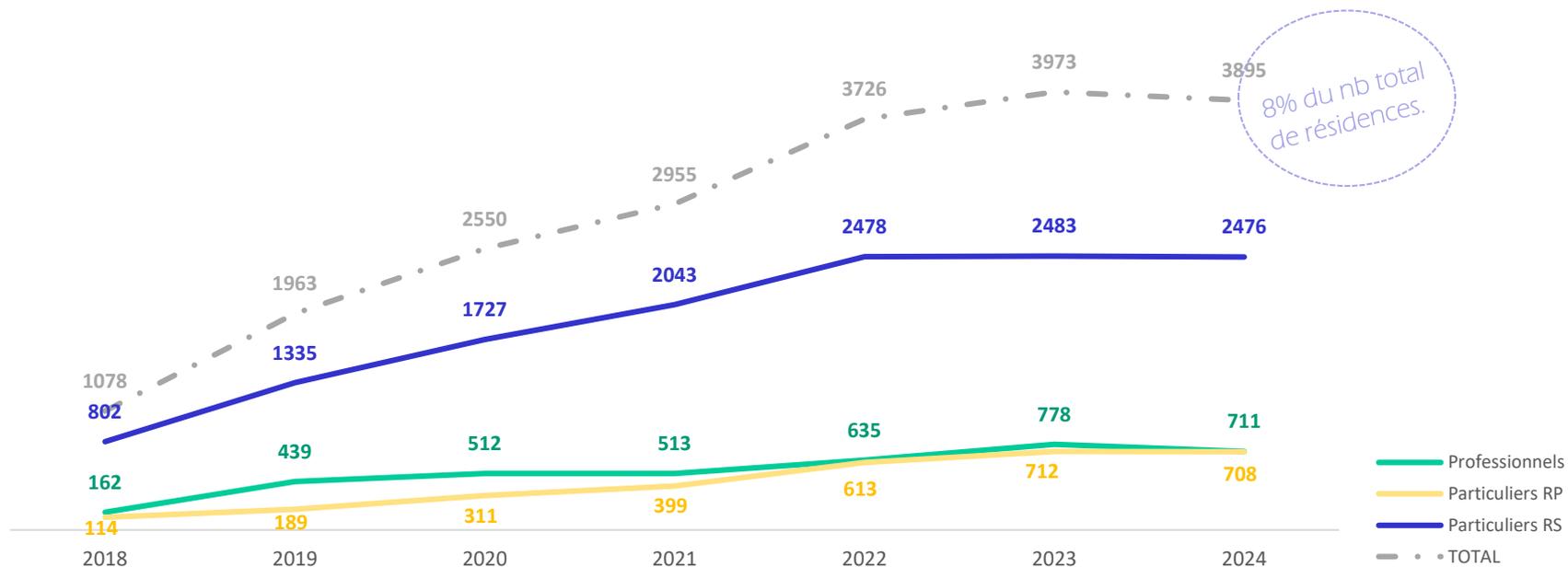


Octobre 2023 :

Le nombre locations saisonnières
est proche des plafonds sur les
zones Remblai et Centre sans les
atteindre. Le nombre de résidences
saisonnières se stabilisent.

Critères : - particuliers - rés.secondaires	Statut au 1er mars 2022	Plafonds délibérés 12 mars 2022	Plafonds définitifs proposés au 17 novembre 2022
Zone 1 - LSO - Remblai	931	961	1 050
Zone 2 - LSO - Centre	1 032	1 114	1 190
Zone 3 - LSO - Ville	227	317	298
Zone 4 - Vairé	17	32	22
Zone 5 - Ile d'Olonne	27	42	40
Zone 6 - Saint Mathurin	14	29	20
Zone 7 - Sainte-Foy	4	19	10
	2 252	2 514	2 630

Un moyen de pression qui porte ses fruits



Les catégories « professionnels » et « particuliers RP » n'entrent pas dans les plafonds définis pour la délivrance des autorisations de changement d'usage.

Consolidation du règlement

PROPOSITIONS
2025/2027

Après 3 années de déploiement, l'obligation d'obtention d'une autorisation de changement d'usage pour pouvoir proposer un logement en locations de courtes durées semble porter ses fruits.

⇒ **La pérennisation du dispositif concernant les plafonds est proposée.**

Quelques ajustements peuvent être apportés au règlement:

- Préciser la notion de décence des logements.
- Affiner les justificatifs demandés dans le cas de situations particulières telles que la location à des étudiants ou location par un professionnel.
- Maintenir la stabilisation du nombre de locations saisonnières en zones 1 et 2 sans freiner le marché sur les zones rétro-littorales.

<i>Meublés de tourisme concernés: - particuliers - rés.secondaires</i>	Plafonds définis au 17 novembre 2022	Plafonds proposés à la délibération du 12 septembre 2024
Zone 1 - LSO - Remblai	1 050	1 050
Zone 2 - LSO - Centre	1 190	1 190
Zone 3 - LSO - Ville	298	330
Zone 4 - Vairé	22	30
Zone 5 - Ile d'Olonne	40	60
Zone 6 - Saint Mathurin	20	30
Zone 7 - Sainte-Foy	10	30
	2630	2720