



les Sables
d'Olonne...
VILLE & AGGLOMÉRATION

Plan « Louez à l'Année » Ville et Agglomération des Sables d'Olonne

**CADOL
01 avril 2025**



LES SABLES D'OLONNE

VILLE ET

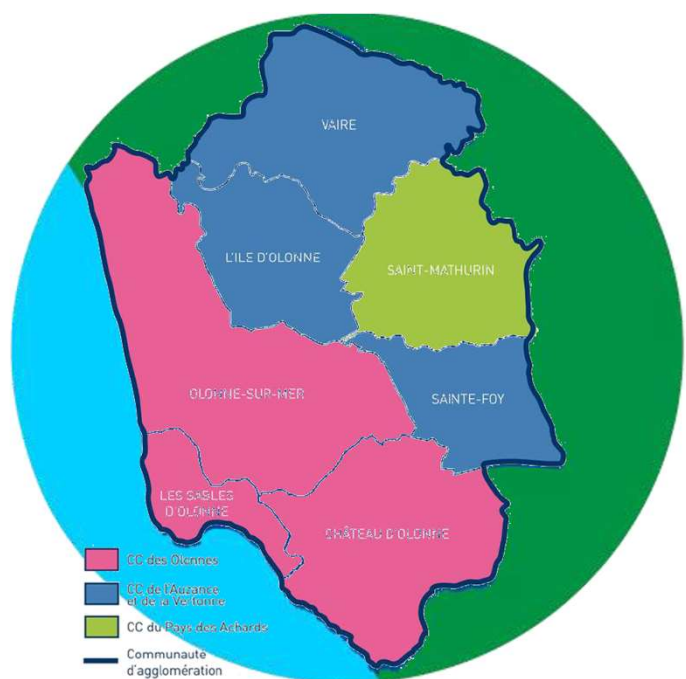
AGGLOMERATION

CONTEXTE

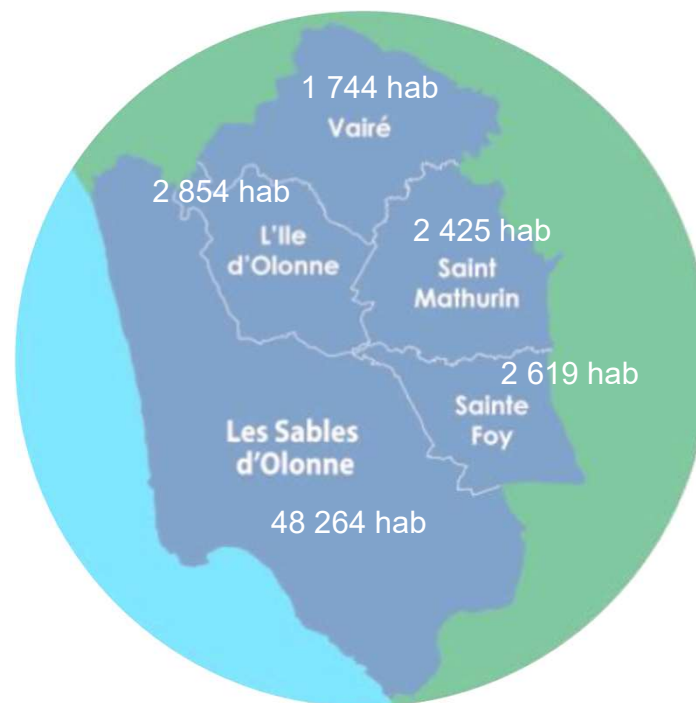
Une organisation administrative récente

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

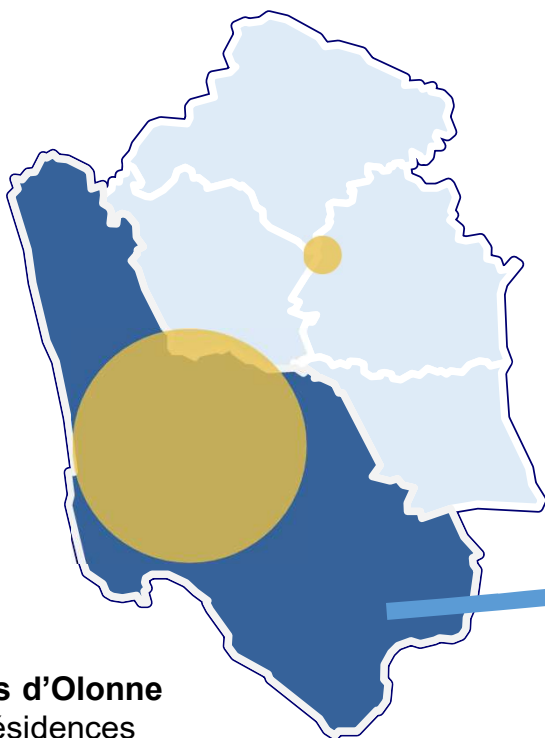
=> effets indésirables sur l'habitat à l'année.



Le parc de logement et les résidences secondaires

Les Sables d'Olonne Agglomération

14 379 résidences secondaires
soit 31% du parc de logements



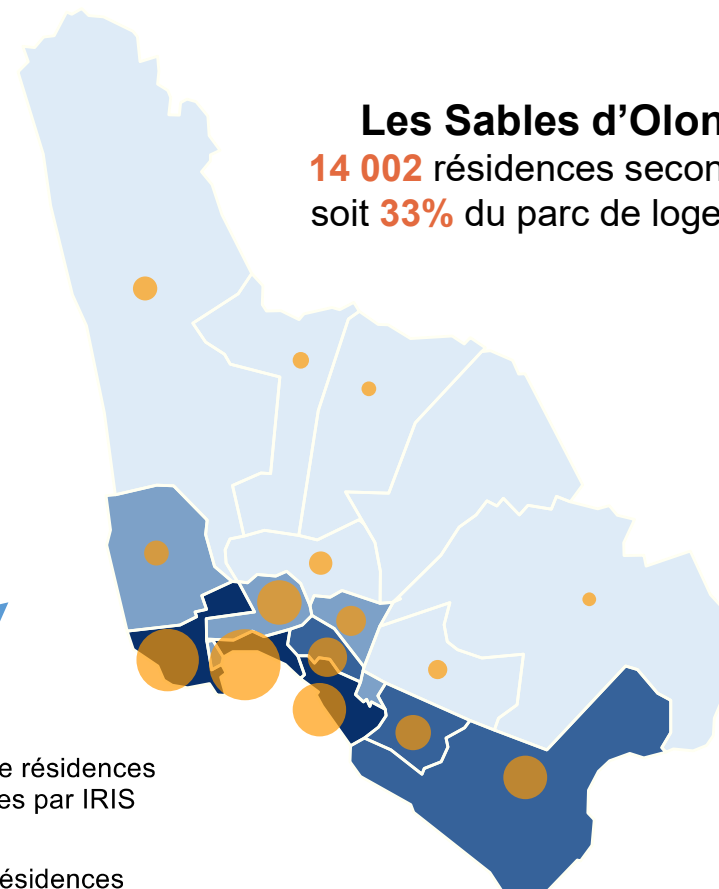
Communes
rétro-littorales
377 résidences
secondaires soit 8% du
parc de logements

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 %

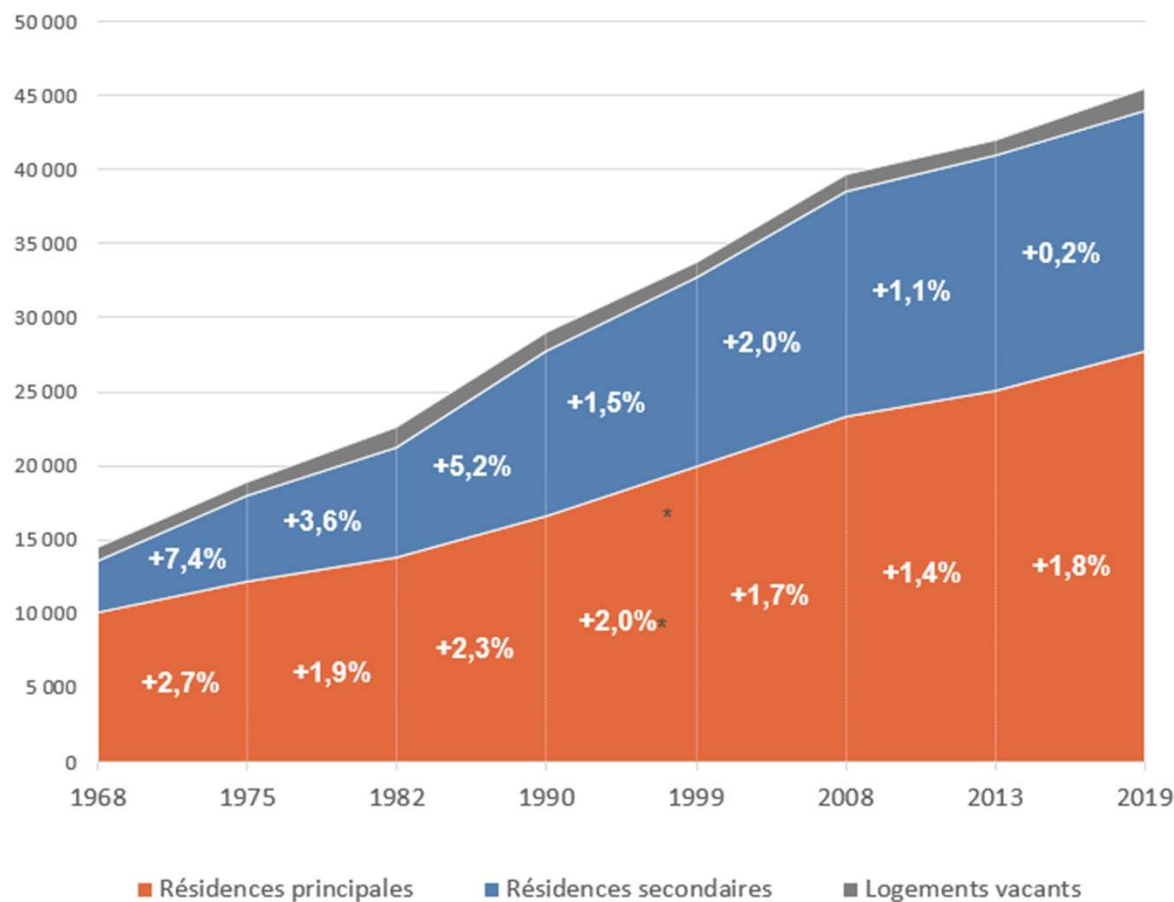
■ de 45 à 62 %

Adile 85

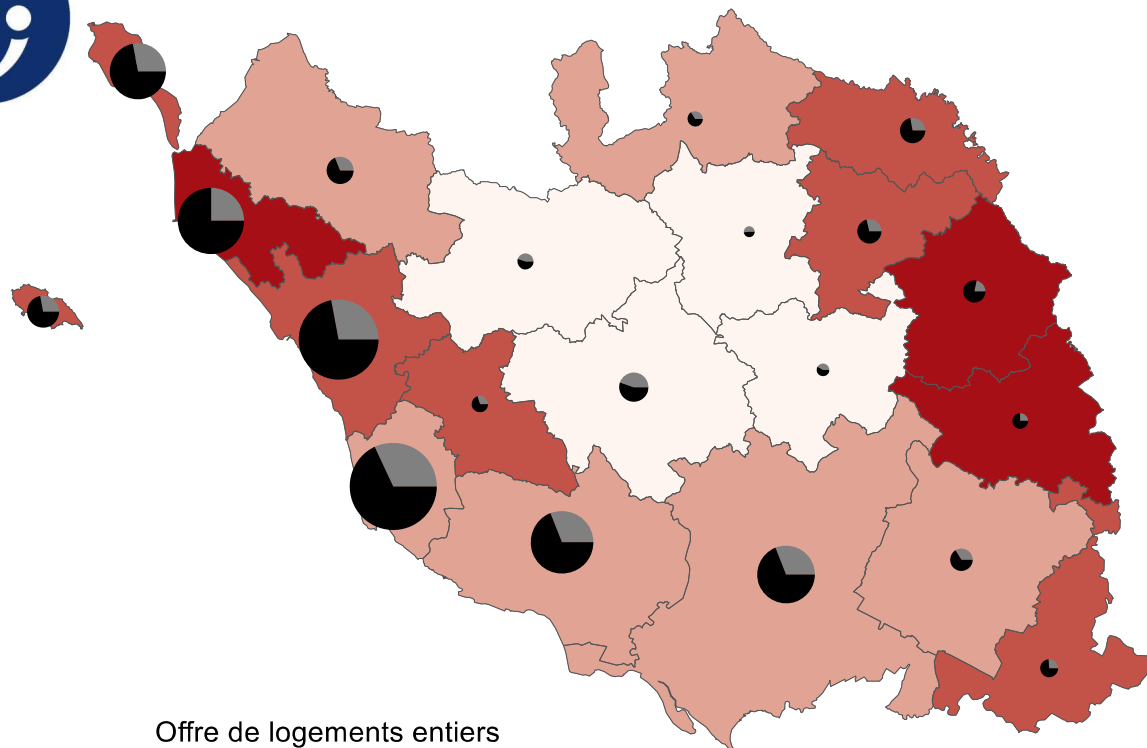
Source Fideli 2020



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



L'offre de location 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 réservables en 2021

Source : [Liwango export](#) au 10/06/2022

adile
de la Vendée



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

**CONSTAT
2021**

- 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 Climat 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

.....

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 €, complétée 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 meublée touristique



Louez à l'année : déploiement d'une aide financière incitative

RAPPEL DU DISPOSITIF

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

Éligibilité - 4 conditions simples :

- résidences secondaires (exploitées ou non en meublés de tourisme) et logements vacants,
- transformation en location à l'année,
- surface habitable au minimum de 25 m²,
- location sur une période de 3 ans minimum

Montants des aides :

- maximum 10 000 € par logement (part fixe de 5 000 € + part variable de 50 €/m²)
- bonus potentiel :
 - ⇒ de 50 % de la subvention des aides à la rénovation énergétique,
 - ⇒ D'exonération de 50 % de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB),

Versement de l'aide et contrôle :

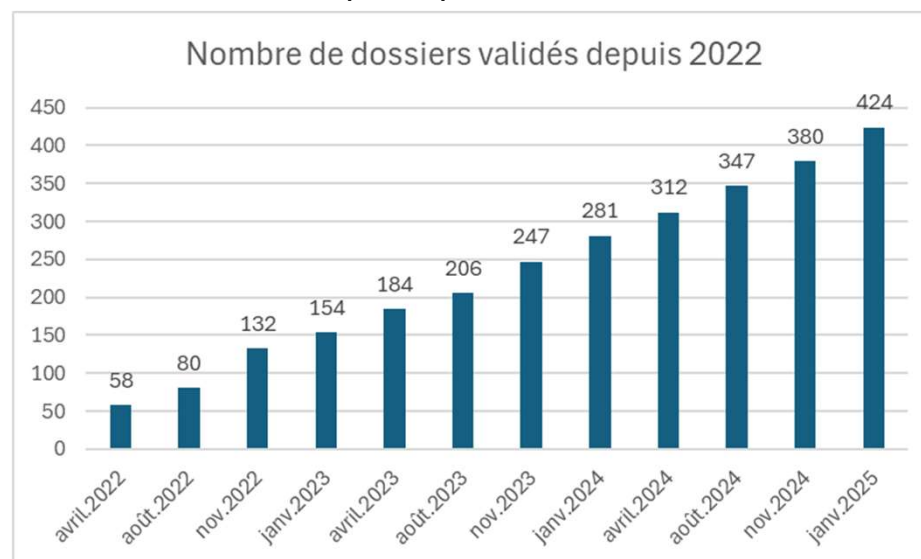
- 30 % à la signature de l'accord, 30 % à 18 mois et le solde après 3 ans,
- contrôles effectués, remboursement de l'aide si non-respect,

Un bilan encourageant : 435 logements transformés depuis 2022

BILAN
2022/2024

Depuis le lancement du contrat « Louez à l'Année » au 1^{er} janvier 2022 :

- **435** dossiers validés permettant la création de nouvelle résidence principale, sans avoir recours à l'expansion urbaine
- **3 250 000 €** d'engagement financiers de la ville



En parallèle au nombre de logements transformés, depuis 2022 :

- o plus de **2 000 contacts** (appels et rendez-vous avec le Guichet Unique de l'Habitat) ont été enregistrés et ont fait l'objet d'explicitations détaillées du plan
- o environ 660 dossiers ont été envoyés aux propriétaires potentiellement intéressés.



Constat des biens transformés

BILAN
2022/2024

Avant transformation, les logements étaient à :

- 63 % des résidences secondaires
- 20 % des meublés de tourisme
- 17 % des logements vacants

2/3 sont des appartements et 1/3 des maisons individuelles

Les propriétaires:

- un montant moyen d'aide accordée de **8 100 €**

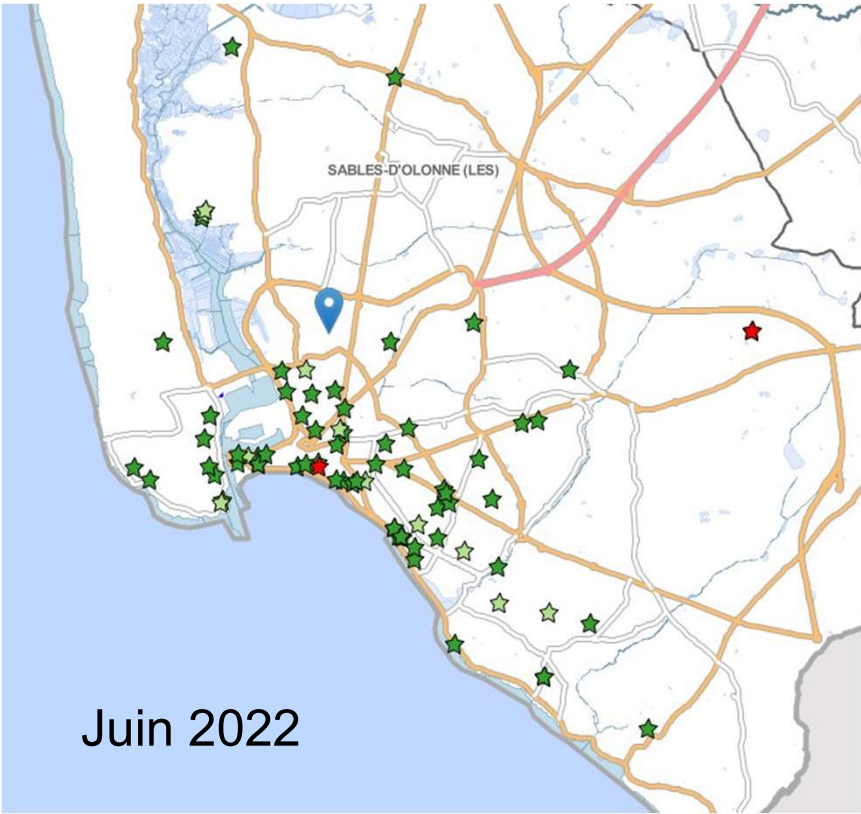
Les locataires :

- un loyer moyen de 761 €
- une superficie moyenne de 56 m²
- des loyers plus élevés pour les meublés et petites surfaces
- 58 % des locations sont louées meublées



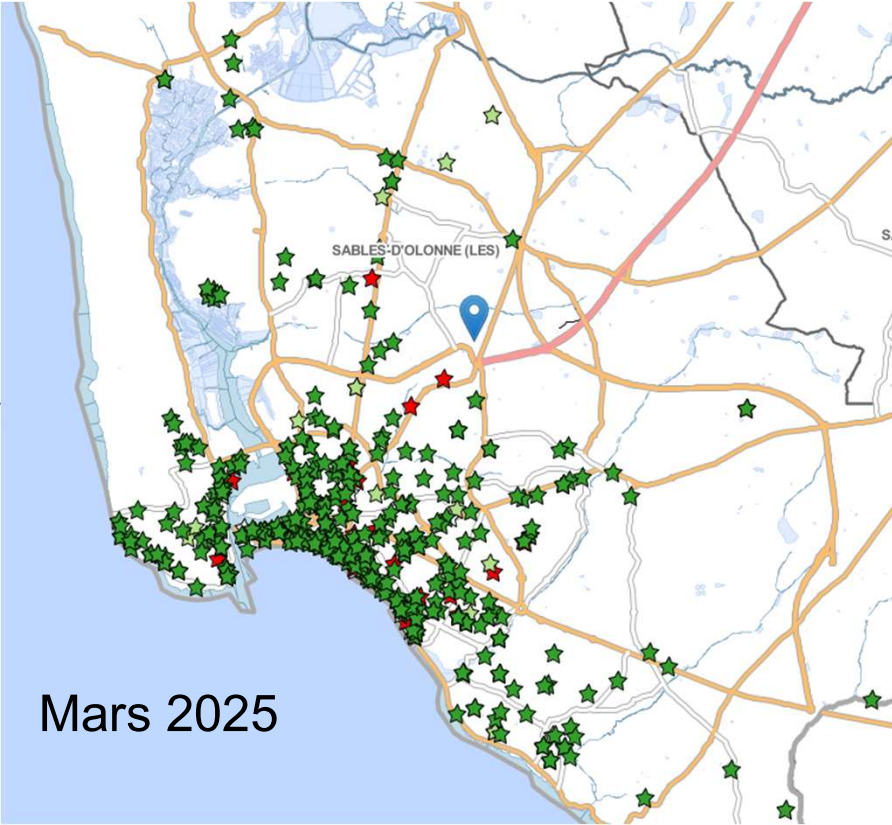
**BILAN
2022/2024**

Localisations des biens transformés



Légende

- Dispositif - Louez à l'année**
 - ★ Dossier refusé
 - ★ Dossier validé sous réserve
 - ★ Dossier validé
- Adresse - Réseau**
 - Régionale
 - Structurant
 - Principal



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 **meublés de tourisme** 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).



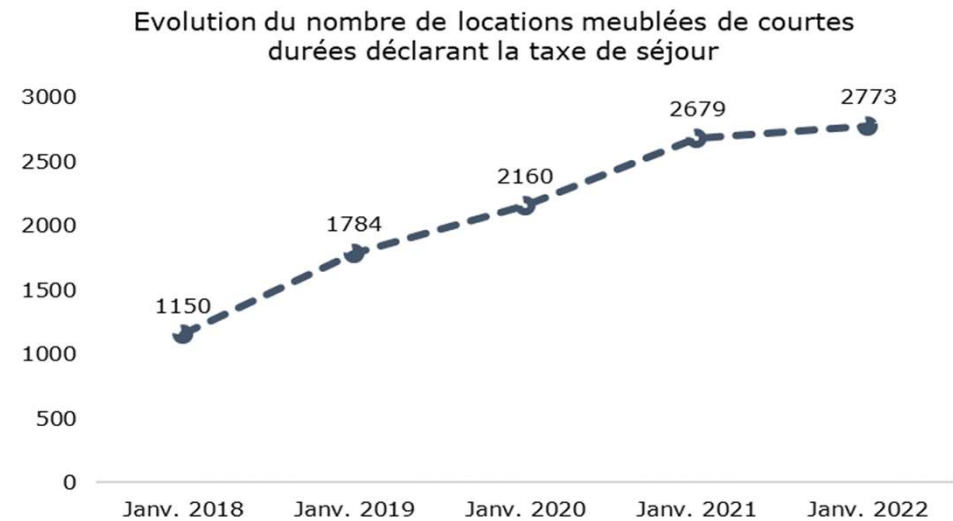
Vote lors du Conseil Municipal du 27 septembre 2021 pour application **à partir du 1^{er} avril 2022.**

L'autorisation de Changement d'Usage

CONSTAT
2021

Les Sables d'Olonne :

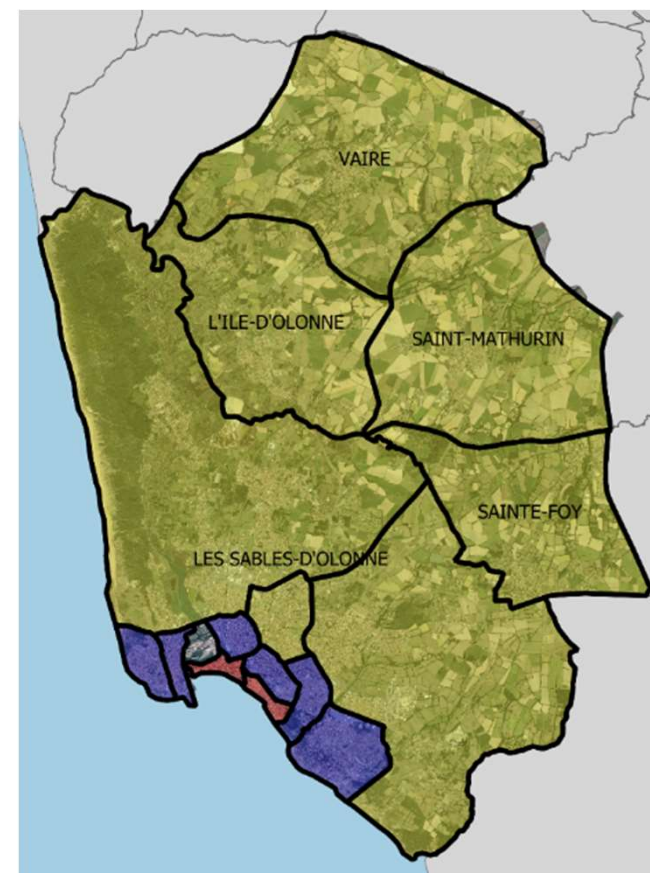
- Une destination balnéaire avec une forte notoriété et attractivité,
- Un rayonnement national et international
=> plusieurs centaines de milliers de touristes,
- De nouvelles formes d'échanges entre hébergeurs et visiteurs par des plateformes numériques particulièrement dynamiques aux Sables d'Olonne
=> 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

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

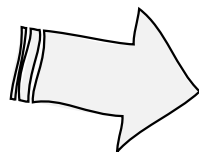
	Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai	5 590	8 380	66,7%	10,7%
Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre	8 549	19 474	43,9%	5,1%
Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville	1 865	15 235	12,2%	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%
TOTAL 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.

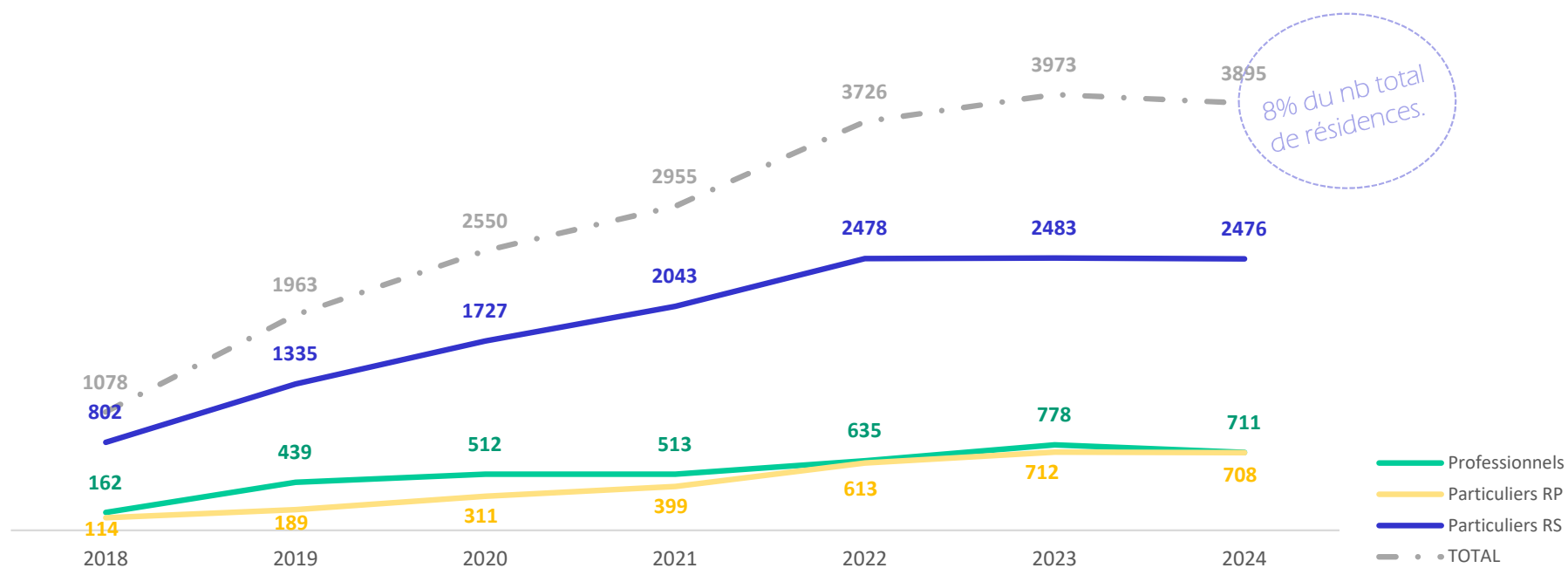


Octobre 2023 :

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 avec une stabilisation des locations saisonnières



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

Une poursuite de l'expérimentation

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.

Quelques ajustements apportés au règlement:

- Notion de décence des logements
- Affiner les justificatifs demandés dans le cas de situations particulières
- 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 concerné :</i> <i>- particuliers</i> <i>-rés.secondaires</i>	Plafonds définis au 17 novembre 2022	Plafonds définis au CM du 12 décembre 2024
Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai	1 050	1 050
Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre	1 190	1190
Zone 3 - Les Sables d'Olonne 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
TOTAL Les Sables d'Olonne Agglomération	2 630	2 720



Prolongation expérimentation jusqu'au 31 décembre 2026

Louez l'été : Mobiliser le parc privé pour le développement de logements pour les actifs

Objectif : Inciter les propriétaires à mettre sur le marché des logements pour les actifs

Éligibilité :

- Louer à des saisonniers pendant 3 ans, à raison de 10 semaines minimum par an, entre le 1^{er} avril et le 30 septembre
- Logement meublé d'au moins 9 m² (chambre, studio, annexe ..)

Mesures incitatives pour les propriétaires:

- Un interlocuteur unique, Les Sables d'Olonne Développement
- Un service de gestion locative simple et gratuit : rédaction du bail, état des lieux ...
- Des aides financières allant jusqu'à 4 900 €

Un bilan positif depuis 2022 :

Saison	2022	2023	2024
Logements loués	12	46	72
Entreprises bénéficiaires	12	25	35
Saisonniers logés	23	65	86





les Sables
d'Olonne...
VILLE & AGGLOMÉRATION

Plan « Louez à l'Année » Ville et Agglomération des Sables d'Olonne

**CADOL
01 avril 2025**



LES SABLES D'OLONNE

VILLE ET

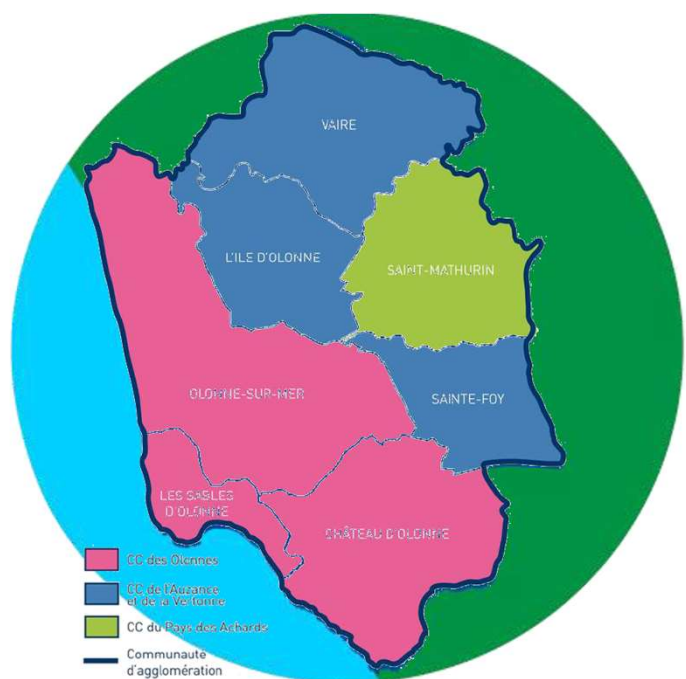
AGGLOMERATION

CONTEXTE

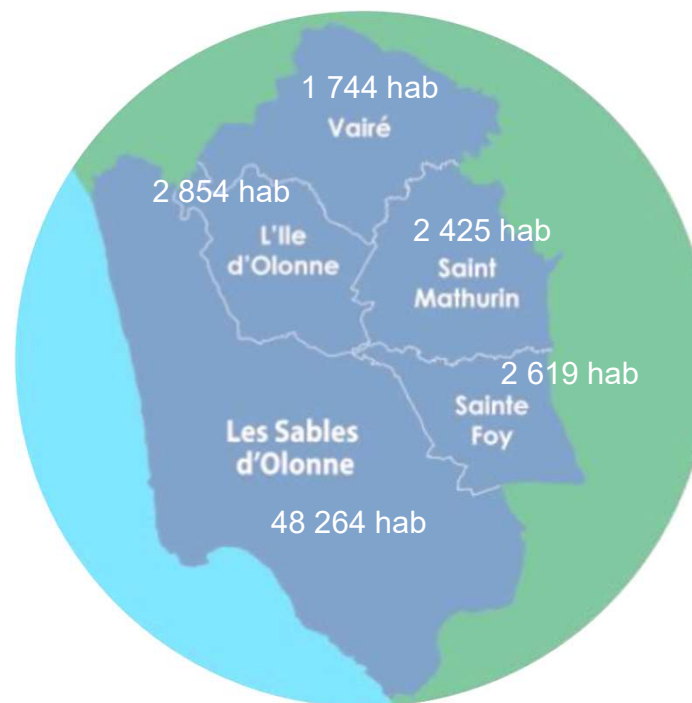
Une organisation administrative récente

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

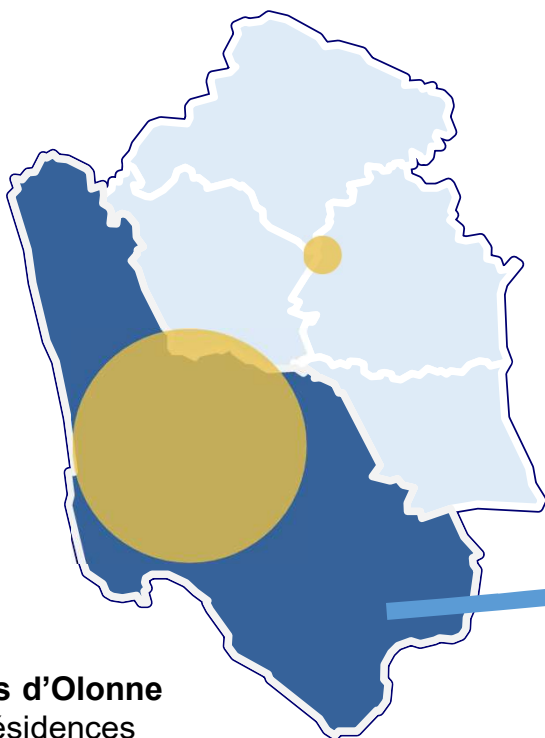
=> effets indésirables sur l'habitat à l'année.



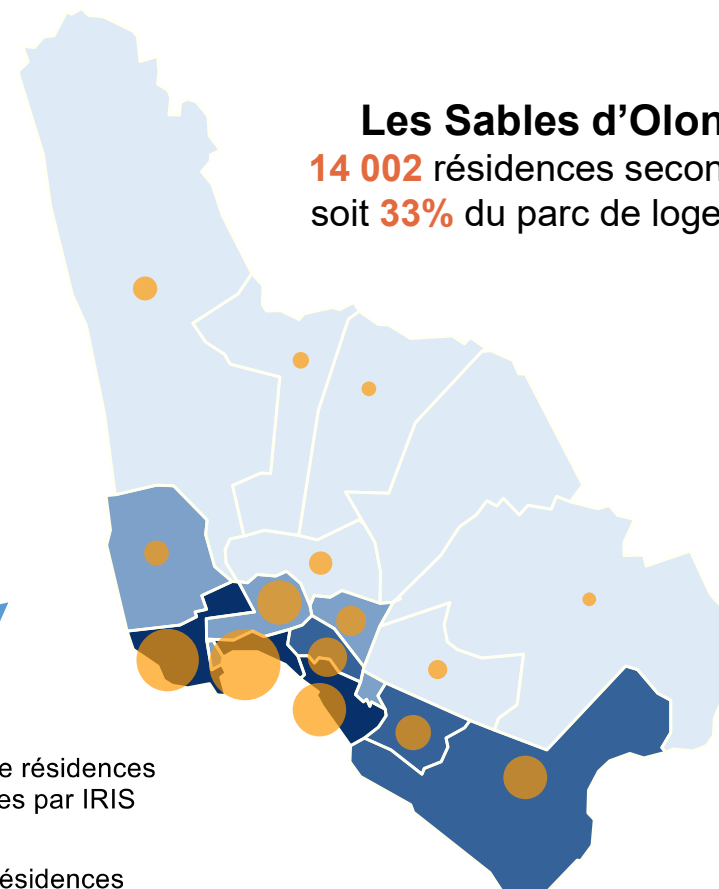
Le parc de logement et les résidences secondaires

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 %

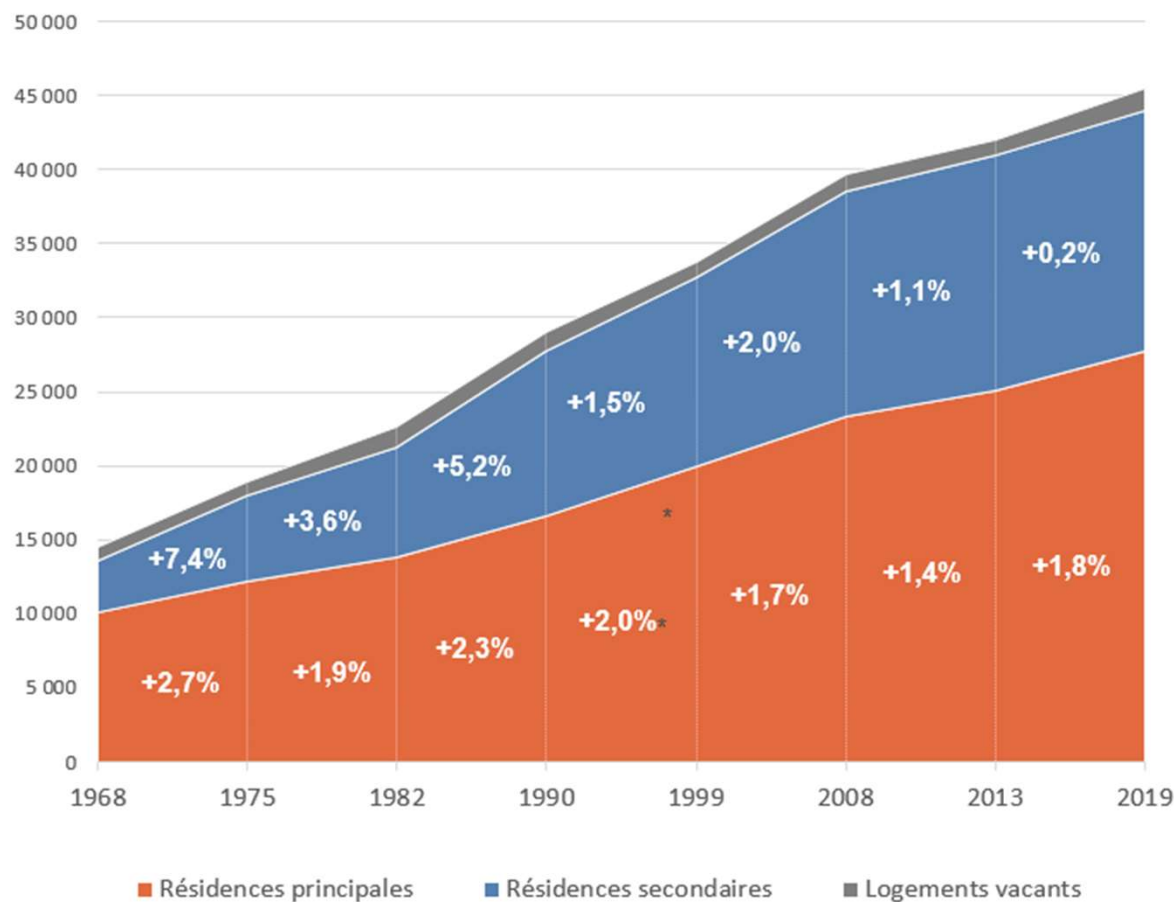
de 30 à 45 %

de 45 à 62 %

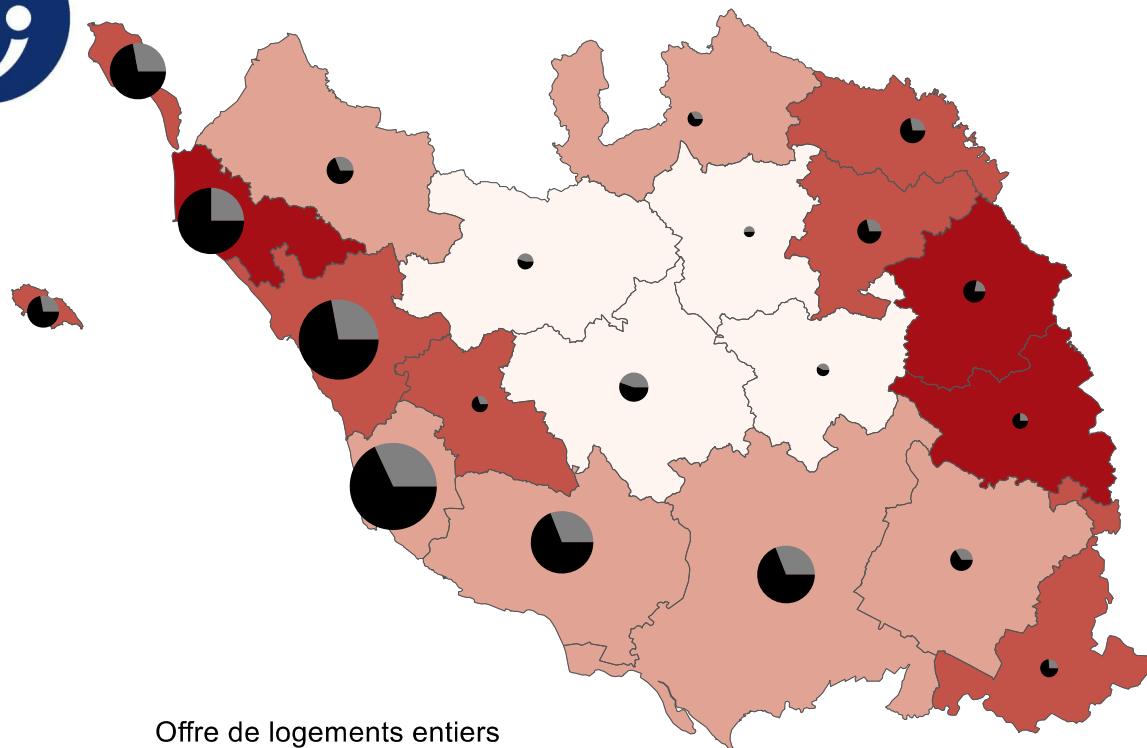
Adile 85
Source Fideli 2020



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



L'offre de location 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 réservables en 2021

Source : [Liwango export](#) au 10/06/2022

adile
de la Vendée



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

**CONSTAT
2021**

- 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 Climat 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

.....

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 €, complétée 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 meublée touristique



Louez à l'année : déploiement d'une aide financière incitative

RAPPEL DU
DISPOSITIF

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

Éligibilité - 4 conditions simples :

- résidences secondaires (exploitées ou non en meublés de tourisme) et logements vacants,
- transformation en location à l'année,
- surface habitable au minimum de 25 m²,
- location sur une période de 3 ans minimum

Montants des aides :

- maximum 10 000 € par logement (part fixe de 5 000 € + part variable de 50 €/m²)
- bonus potentiel :
 - ⇒ de 50 % de la subvention des aides à la rénovation énergétique,
 - ⇒ D'exonération de 50 % de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB),

Versement de l'aide et contrôle :

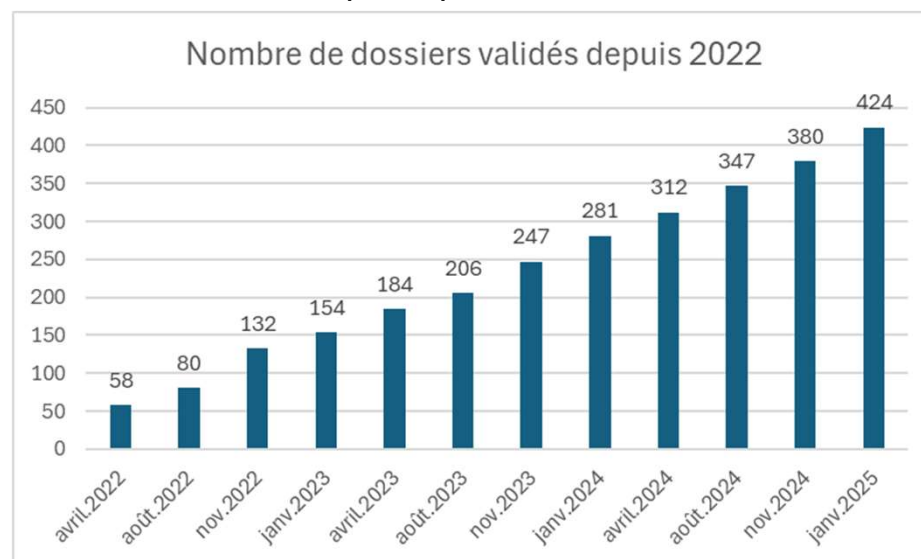
- 30 % à la signature de l'accord, 30 % à 18 mois et le solde après 3 ans,
- contrôles effectués, remboursement de l'aide si non-respect,

Un bilan encourageant : 435 logements transformés depuis 2022

BILAN
2022/2024

Depuis le lancement du contrat « Louez à l'Année » au 1^{er} janvier 2022 :

- **435** dossiers validés permettant la création de nouvelle résidence principale, sans avoir recours à l'expansion urbaine
- **3 250 000 €** d'engagement financiers de la ville



En parallèle au nombre de logements transformés, depuis 2022 :

- o plus de **2 000 contacts** (appels et rendez-vous avec le Guichet Unique de l'Habitat) ont été enregistrés et ont fait l'objet d'explicitations détaillées du plan
- o environ 660 dossiers ont été envoyés aux propriétaires potentiellement intéressés.



Constat des biens transformés

BILAN
2022/2024

Avant transformation, les logements étaient à :

- 63 % des résidences secondaires
- 20 % des meublés de tourisme
- 17 % des logements vacants

2/3 sont des appartements et 1/3 des maisons individuelles

Les propriétaires:

- un montant moyen d'aide accordée de **8 100 €**

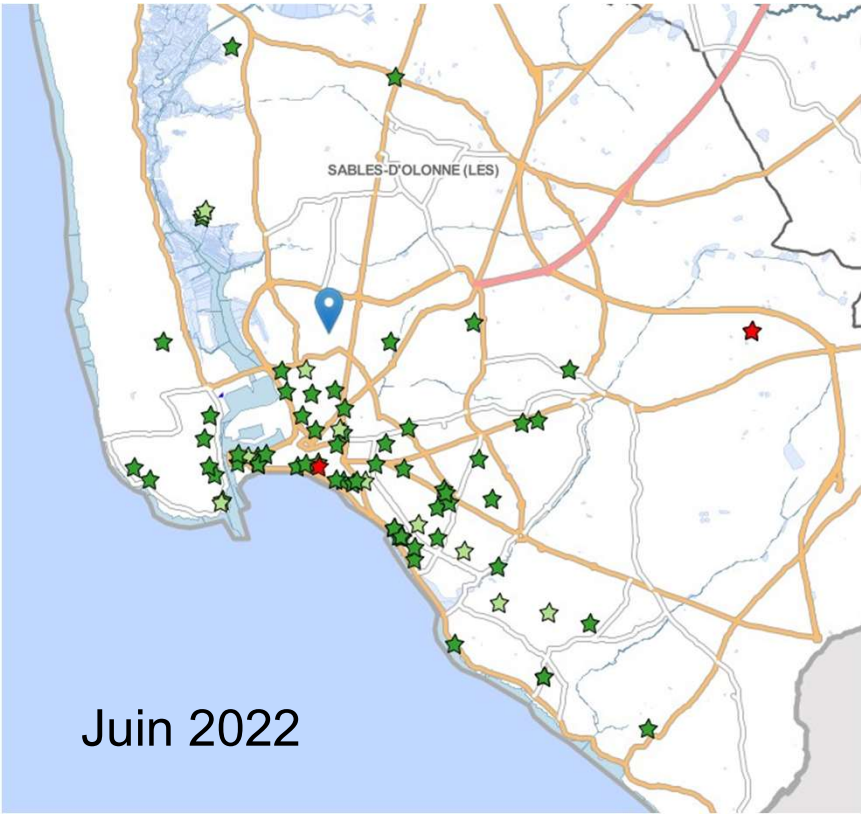
Les locataires :

- un loyer moyen de 761 €
- une superficie moyenne de 56 m²
- des loyers plus élevés pour les meublés et petites surfaces
- 58 % des locations sont louées meublées



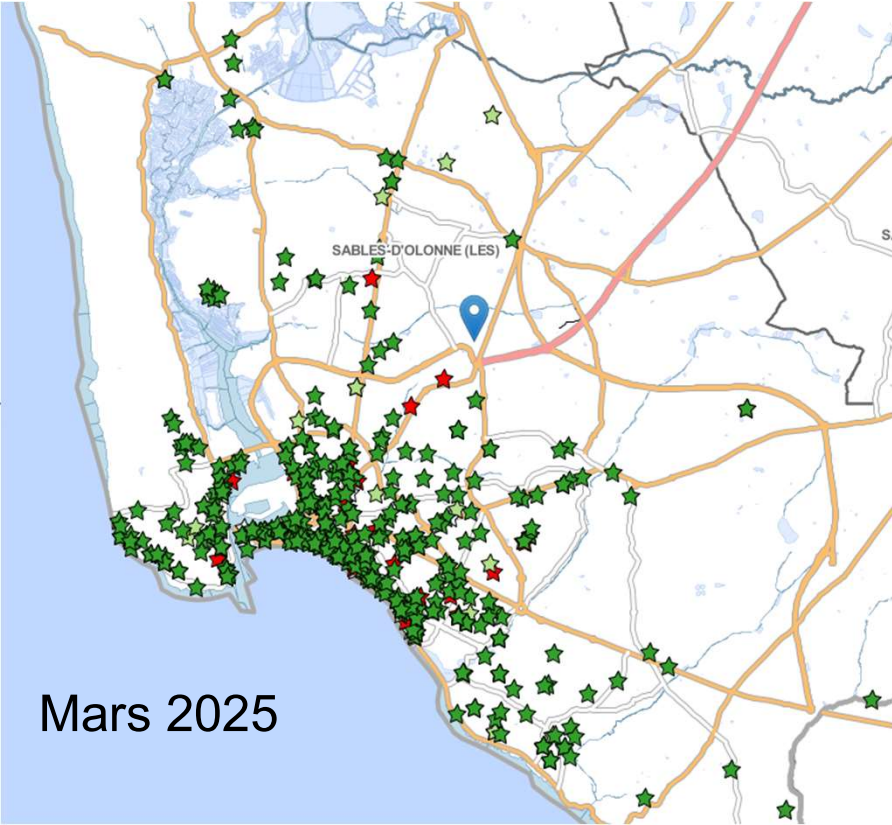
**BILAN
2022/2024**

Localisations des biens transformés



Légende

- Dispositif - Louez à l'année**
- ★ Dossier refusé
 - ★ Dossier validé sous réserve
 - ★ Dossier validé
- Adresse - Réseau**
- Régionale
 - Structurant
 - Principal



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 **meublés de tourisme** 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).



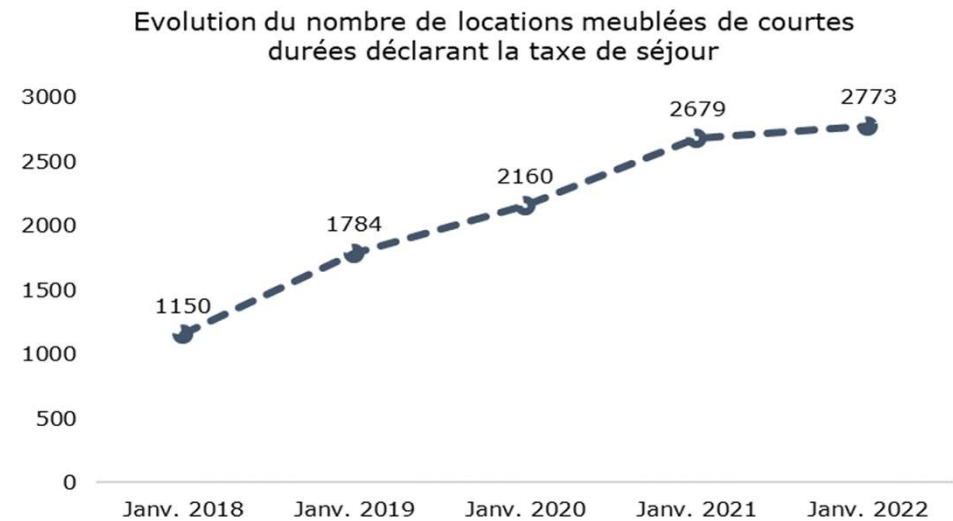
Vote lors du Conseil Municipal du 27 septembre 2021 pour application **à partir du 1^{er} avril 2022.**

L'autorisation de Changement d'Usage

CONSTAT
2021

Les Sables d'Olonne :

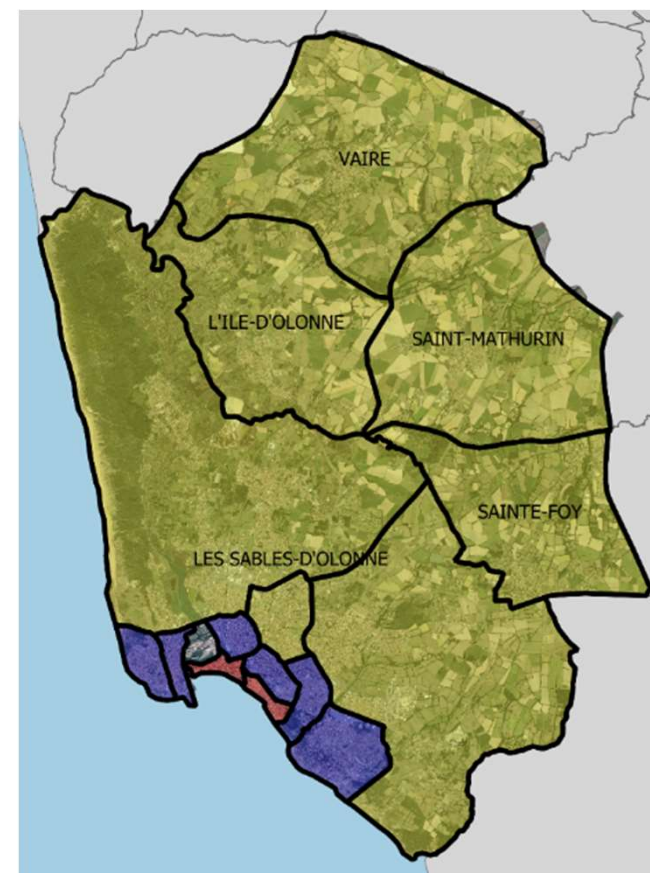
- Une destination balnéaire avec une forte notoriété et attractivité,
- Un rayonnement national et international
=> plusieurs centaines de milliers de touristes,
- De nouvelles formes d'échanges entre hébergeurs et visiteurs par des plateformes numériques particulièrement dynamiques aux Sables d'Olonne
=> 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

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

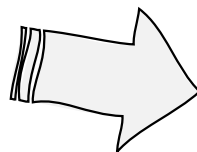
	Résidences Secondaires (T4 2021)	Total Résidences (T4 2021)	% de résidences secondaires	% de locations meublées de courte durée
Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai	5 590	8 380	66,7%	10,7%
Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre	8 549	19 474	43,9%	5,1%
Zone 3 - Les Sables d'Olonne Ville	1 865	15 235	12,2%	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%
TOTAL 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.

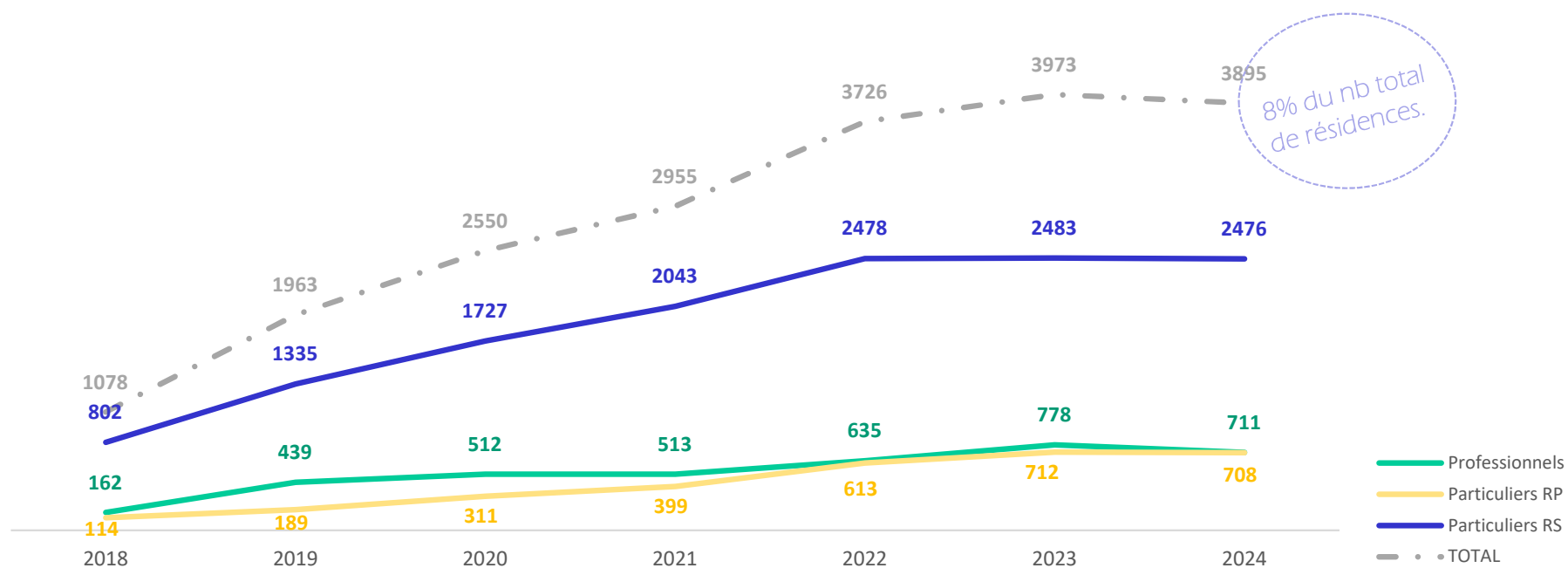


Octobre 2023 :

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 avec une stabilisation des locations saisonnières



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

Une poursuite de l'expérimentation

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.

Quelques ajustements apportés au règlement:

- Notion de décence des logements
- Affiner les justificatifs demandés dans le cas de situations particulières
- 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 concerné :</i> <i>- particuliers</i> <i>-rés.secondaires</i>	Plafonds définis au 17 novembre 2022	Plafonds définis au CM du 12 décembre 2024
Zone 1 - Les Sables d'Olonne Remblai	1 050	1 050
Zone 2 - Les Sables d'Olonne Centre	1 190	1190
Zone 3 - Les Sables d'Olonne 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
TOTAL Les Sables d'Olonne Agglomération	2 630	2 720



Prolongation expérimentation jusqu'au 31 décembre 2026

Louez l'été : Mobiliser le parc privé pour le développement de logements pour les actifs

Objectif : Inciter les propriétaires à mettre sur le marché des logements pour les actifs

Éligibilité :

- Louer à des saisonniers pendant 3 ans, à raison de 10 semaines minimum par an, entre le 1^{er} avril et le 30 septembre
- Logement meublé d'au moins 9 m² (chambre, studio, annexe ..)

Mesures incitatives pour les propriétaires:

- Un interlocuteur unique, Les Sables d'Olonne Développement
- Un service de gestion locative simple et gratuit : rédaction du bail, état des lieux ...
- Des aides financières allant jusqu'à 4 900 €

Un bilan positif depuis 2022 :

Saison	2022	2023	2024
Logements loués	12	46	72
Entreprises bénéficiaires	12	25	35
Saisonniers logés	23	65	86

