

—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
—

VILLE DES SABLES D'OLONNE

—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 14 novembre 2022

DELIBERATION N° 8

OBJET : RÉVISION DU PLAN "LOUEZ A L'ANNÉE"

L'an deux mille vingt deux, le quatorze novembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le huit novembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PECHEUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

ABSENTES EXCUSEES : BRANDET Claire donne pouvoir à GINO Corine, GUAY Frédérique donne pouvoir à BLANCHARD Alain, LADERRIERE Sophie donne pouvoir à DELPIERRE Christine, MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, ROZO-LUCAS Orlane donne pouvoir à BARRETEAU Jacques.

ABSENTS : HERBRETEAU Jennifer, PARISSET Lionel.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Dominique HORDENNEAU a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Nombre de présents : 38

Nombre de votants : 43

Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 14 novembre 2022

DELIBERATION N° 8

OBJET : RÉVISION DU PLAN "LOUEZ A L'ANNÉE"

La notoriété et l'attractivité des Sables d'Olonne sont particulièrement fortes. Son rayonnement national et international attire saison après saison, plusieurs centaines de milliers de touristes. En conséquence, le secteur touristique constitue une part fondamentale de l'activité économique locale.

L'origine du manque de logements disponibles sur le territoire des Sables d'Olonne étant nécessairement multiple, la Ville et l'Agglomération proposaient plusieurs mesures novatrices, ayant pour objectifs de :

- permettre l'accès au logement au plus grand nombre,
- préserver la qualité de vie de ses habitants,
- et de limiter l'étalement urbain par une meilleure utilisation du parc existant.

Ainsi, en septembre 2021, les Conseils municipaux et communautaires ont conjointement voté la mise en place du **plan « Louez à l'année »**.

Ce plan d'encouragement à la mutation des résidences secondaires et logements vacants comporte plusieurs mesures incitatives, notamment :

- Le contrat « Louez à l'année » (subvention pouvant aller jusqu'à 10 000 € sur 3 ans),
- La mise en place d'un service d'accompagnement des propriétaires,
- La bonification des aides à la rénovation énergétique (pouvant aller jusqu'à 7 000 €).

ainsi que plusieurs mesures coercitives :

- l'instauration de la THLV puis de la TLV pour tendre vers un nombre nul de logements vacants,
- la majoration de la TH pour les résidences secondaires visant à équilibrer la vie touristique et la vie à l'année,
- le plafonnement du nombre de changement d'usage, pour contrôler l'expansion des résidences touristiques.

Afin de renforcer l'efficacité de ce plan un an après son déploiement, il paraît opportun de faire évoluer certaines mesures et d'y apporter de nouveaux éléments.

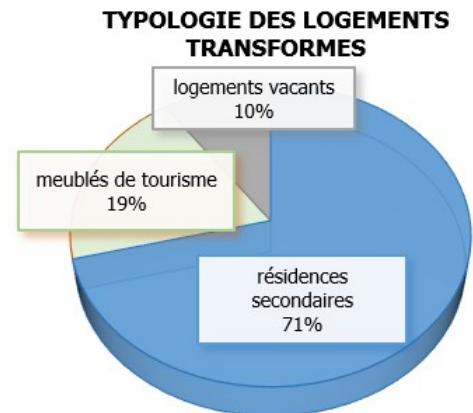
Contrat « Louez à l'année » - Un succès à amplifier un an après le lancement de l'expérimentation

Un bilan encourageant

Depuis le 1^{er} janvier 2022, plus de 140 logements ont été transformés. 140 familles nouvelles ont ainsi été logées à l'année sur la période de janvier 2022 à septembre 2022, sur les Sables d'Olonne, sans extension urbaine.

Une analyse des baux signés permet de tirer quelques enseignements :

- ✓ 30 % des biens transformés sont des locations meublées,
- ✓ 70 % sont des biens non-meublés,
- ✓ le loyer moyen demandé est de 745 € pour 59 m² soit un prix au mètre carré de 12,62 €.



Simplifier pour amplifier

Afin de rendre plus explicite les conditions d'éligibilité et apporter une meilleure compréhension des conditions d'attribution de l'aide, il apparaît nécessaire d'ajuster la première version du règlement.

Il est proposé d'ajouter les points suivants :

- Un lien de filiation constaté entre le propriétaire et le bailleur rendra la contractualisation impossible.
- En cas de fausse déclaration, en plus du remboursement des sommes perçues, le propriétaire pourrait être poursuivi pour faux et usage de faux en référence aux articles 441-1 à 441-12 du Code Pénal.

Une incitation pour les titulaires de contrats « Louez à l'année » à devenir ambassadeur du plan

Les propriétaires titulaires d'un contrat « Louez à l'année » pourront bénéficier d'une majoration de 500 € de l'aide prévue s'ils deviennent ambassadeurs du plan et permettent la contractualisation d'un nouveau bien en location à l'année.

Cette opportunité est offerte une fois pendant la durée du contrat (soit une fois au cours des 3 années d'engagement du propriétaire)

Au regard des 150 contrats « Louez à l'année » signés par an, cette mesure ne pourra en aucun cas dépasser 75 000 €.

Nouvelle incitation - Exonération de 50 % de foncier bâti en faveur des économies d'énergies

Une volonté de réduire le nombre de logements énergivores grâce à une nouvelle mesure incitative

D'après le Code des impôts, les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent décider de l'exonération de tout ou partie de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Cette exonération s'appliquerait aux logements pour lesquels le montant total des dépenses payées :

- au-cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération, est supérieur à 10 000 € par logement,
- au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération, est supérieur à 15 000 € par logement.

L'exonération s'appliquerait pour une durée de 3 ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses.

Ainsi, la Ville des Sables d'Olonne propose de fixer l'abattement de la TFPB à hauteur de 50 %.

La mise en place de cette nouvelle mesure pourrait représenter un manque à gagner d'environ 50 K€ par an pour la ville, mais récompenserait les propriétaires ayant fait l'effort d'optimiser la performance énergétique de leurs logements.

* * *

Vu les dispositions de l'article 1383-0 B du Code général des impôts (CGI),

Vu les conditions de délibérations prévue par l'article 1639 A bis du CGI,

* * *

Après avis favorable de la Commission Solidarité, finances et personnel, réunie le 31 octobre 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

2 abstentions (HELLIO-ROUILLARD Françoise, POTTIER Caroline)

- D'APPROUVER l'ajout de l'article 6 au règlement du contrat « Louez à l'année » tel que développé ci-après : « *Les propriétaires titulaires d'un contrat « Louez à l'année » pourront bénéficier d'une majoration de 500 € de l'aide prévue s'ils deviennent ambassadeurs du plan et permettent la contractualisation d'un nouveau bien en location à l'année. Cette opportunité est offerte pour une fois pendant la durée du contrat. (soit une fois au cours des 3 années d'engagement du propriétaire) »*
- D'INSCRIRE les crédits correspondants aux budgets communaux lesquels ne pourront pas dépasser 75 000 €/an,
- D'APPROUVER l'ajout d'une condition d'inéligibilité à l'article 1 (éligibilité) du règlement du contrat « Louez à l'année », rendant impossible pour un bailleur la contractualisation avec une personne physique ayant un lien de filiation avec elle.
- D'APPROUVER l'ajustement de l'article 3 (obligations à la charge du propriétaire) au règlement du contrat « louez à l'année » tel que développé ci-après : « *en cas de fausse déclaration, en plus du remboursement des sommes perçues, le propriétaire pourrait être poursuivi pour faux et usage de faux en référence aux articles 441-1 à 441-12 du Code pénal. »*
- DE FIXER l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 et qui ont fait l'objet par le propriétaire, de dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable, à 50 %, conformément aux dispositions prévues par l'article 1383-0 B du Code général des impôts à compter du 1^{er} janvier 2024,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne
Les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Yannick MOREAU



Signé par : Yannick MOREAU
Date : 17/11/2022
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

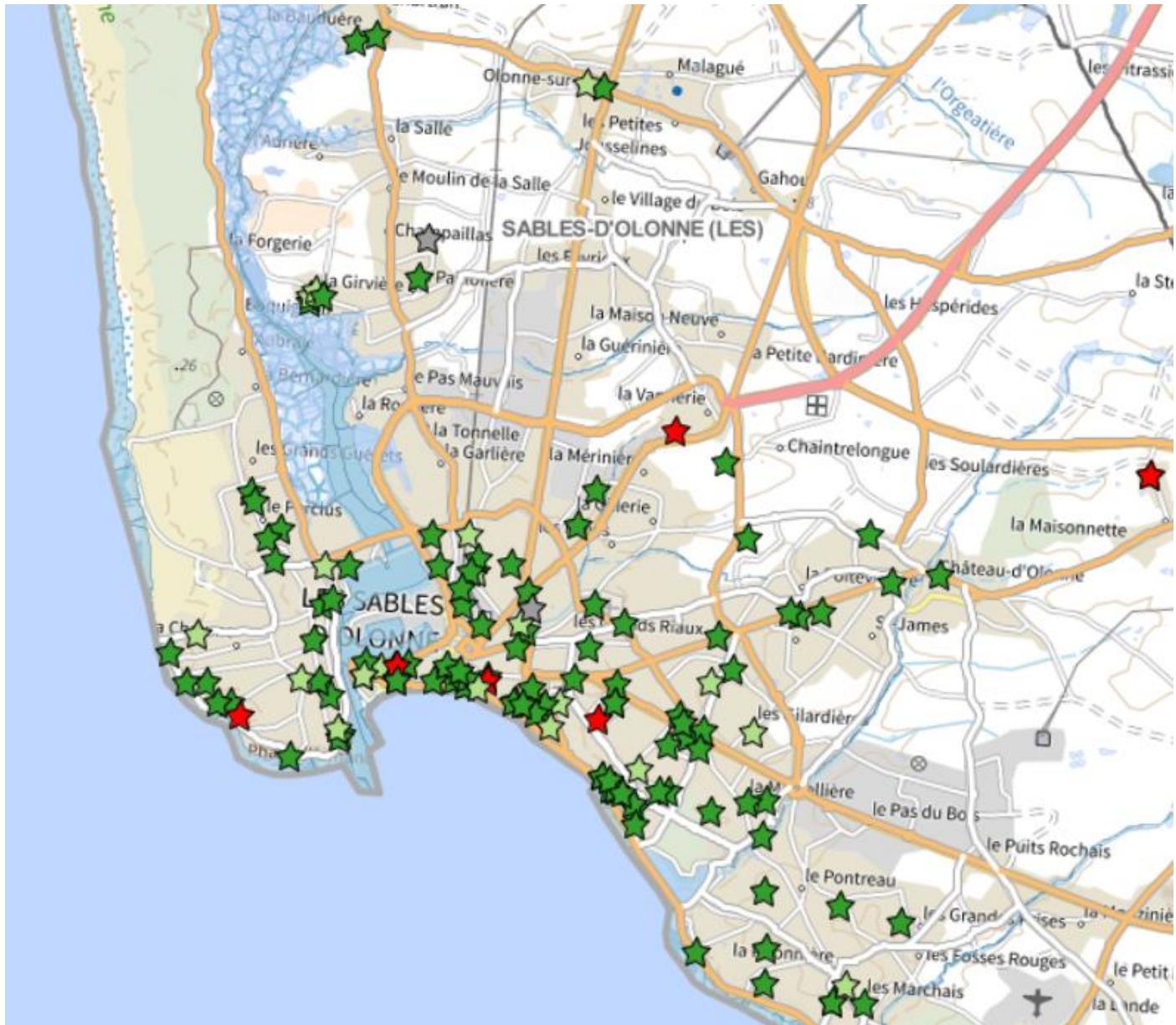
Maire des Sables d'Olonne

Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

CONTRAT « LOUEZ A L'ANNEE »

Annexe 1 - Carte de situation des logements transformés.



▼ Dispositif - Louez à l'année

★ En attente

★ Dossier refusé

★ Dossier validé sous réserve

★ Dossier validé

IDENTITE DU DEMANDEUR

NOM : _____ PRENOM : _____

Date de naissance : _____

ADRESSE RESIDENCE PRINCIPALE : _____

CODE POSTAL : _____

VILLE : _____

NUMERO DE TELEPHONE : _____

ADRESSE MAIL : _____

AMBASSADEUR :

Mon dossier est-il réalisé grâce à la promotion d'un ambassadeur ?(si oui, Nom et Prénom) :

Référence de dossier de l'ambassadeur:

LAL ----- - -----

DESCRIPTION DU LOGEMENT OBJET DE LA DEMANDE

(Un dossier doit être déposé pour chaque logement faisant l'objet d'une demande)

ADRESSE (numéro + rue) :

CODE POSTAL : _____

VILLE : _____

CE LOGEMENT EST :

- UNE MAISON
- UN APPARTEMENT
 - BATIMENT : _____
 - ETAGE : _____
 - NUMERO : _____

SUPERFICIE : _____ m² habitables (*superficie minimale éligible de 25m²*)

AVANT LA MISE EN LOCATION A L'ANNEE CE LOGEMENT ETAIT :

- UN LOGEMENT VACANT

Précisez la date de déclaration aux services des Impôts: _____

- UNE RESIDENCE SECONDAIRE UTILISEE A TITRE PERSONNEL
- UN MEUBLE DE TOURISME EXPLOITE PAR UN PARTICULIER
- UN MEUBLE EXPLOITE PRECEDEMMENT AU SEIN D'UNE RESIDENCE DE TOURISME PAR UN GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL.
- AUTRE, précisez : _____

Des travaux de rénovation énergétique sont-ils envisagés pour ce logement ?

- OUI, précisez la nature des travaux :

- NON

PIECES A FOURNIR

- Le formulaire de demande et le règlement d'éligibilité doivent être complétés et signés
- Le dernier avis de Taxe Foncière du logement transformé
- Le dernier avis de Taxe d'Habitation du logement transformé
- Une copie de l'acte notarié prouvant l'identité du propriétaire et du vendeur
- Le DPE mentionnant la superficie habitable ou tout autre document officiel la mentionnant.
- Le justificatif de déclaration mentionnant le numéro d'enregistrement en cas de transformation d'un meublé de tourisme
- Le bail d'habitation signé des deux parties
- Le RIB du propriétaire
- La pièce d'identité du propriétaire

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné(e)....., certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements portés sur ce dossier, ainsi que la sincérité des pièces jointes et m'engage à transmettre à la Ville Sables d'Olonne tout document nécessaire à l'étude de mon dossier.

Je, soussigné(e)....., m'engage à louer mon bien à l'année pour une durée minimale de 3ans sous peine de restituer la subvention perçue.

Je, soussigné(e)....., certifie n'avoir aucun lien de filiation avec le bailleur.

Je, soussigné(e)....., m'engage à accepter d'être enregistré dans le système d'information géographique communautaire.

Fait à :Le :

SIGNATURE

Toute fausse déclaration entraînera la nullité de la demande et la restitution de la subvention. Le déclarant pourra être poursuivi pour faux et usage de faux conformément aux articles 441-1 à 441-12 du Code Pénal.

Formulaire et pièces justificatives à transmettre:

- Sur rendez-vous :

Guichet de l'Habitat

53 Rue Séraphin Buton
85180 Les Sables-d'Olonne

- Par courrier :

Mairie des Sables d'Olonne

Contrat « Louez à l'année »
21 Place du Poilu de France
CS 21 842
85 118 Les Sables d'Olonne Cedex

- Par mail :

guichethabitat@lsoagglo.fr



RÈGLEMENT D'ÉLIGIBILITÉ

CONTEXTE

L'explosion du nombre de locations saisonnières, favorisé par les plateformes de location en ligne, entraîne une pénurie des logements en location annuelle. Dans ce contexte, la Ville des Sables d'Olonne est engagée dans un processus de lutte contre le développement des locations saisonnières. Au niveau de l'Agglomération, une délibération du 16 décembre 2019 a déjà mis en place la procédure de « Déclaration et autorisation des locations saisonnières » prévue à l'article L. 631-77 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

En complément, il est proposé de mettre en place une aide financière, au bénéfice des propriétaires de résidences secondaires et de logements vacants, afin de les inciter à proposer des locations à l'année plutôt que saisonnières.

ART. 1 – ÉLIGIBILITÉ

Peuvent prétendre à l'aide versée par la Ville des Sables d'Olonne dans le cadre du contrat « Louez à l'année » :

- Les propriétaires particuliers de résidences secondaires exploitées ou non en meublé de tourisme,
- Les propriétaires particuliers de logements vacants,
- Les SCI soumises à l'impôt sur les revenus.

Les logements doivent :

- Être déclarés « vacants » ou « secondaires » sur l'avis fiscal en vigueur au moment du dépôt du dossier,
- Être situés sur le territoire de la Ville des Sables d'Olonne,
- Être transformés en location à l'année,
- Mesurer au minimum 25 m² - surface habitable.

Le contrat de location fourni lors du dépôt de la demande devra être conclu pour une durée de 3 ans (36 mois) minimum correspondant à la période d'engagement.

Dans le cas d'une location meublée, un bail de 1 an renouvelable sera accepté sous réserve de fournir le justificatif de renouvellement à chaque date anniversaire.

Ne peuvent prétendre à l'aide versée par la Ville des Sables d'Olonne dans le cadre du contrat « Louez à l'année » :

- Les propriétaires louant déjà leur logement à l'année.
- Les propriétaires d'une construction neuve.
- Les propriétaires professionnels, sociétés ou SCI soumises à l'impôt sur les sociétés.
- Les propriétaires ayant un lien de filiation avec le preneur.

ART. 2 - MONTANT DE L'AIDE

L'aide est attribuée par logement et est plafonnée à 10 000 euros par logement.

Son calcul s'opère de la façon suivante :

- Part fixe : 5 000 euros
- Part variable= + 50 euros par m²

L'aide sera versée en 3 fois sur les 3 ans d'engagement :

- 30 % à la signature de l'accord,
- 30 % après 18 mois
- 40% au terme des 3 ans.

Au terme du contrat « Louez à l'année » souscrit pour 3 ans, le renouvellement de l'aide ne sera pas possible.

L'aide sera accordée tant que les crédits au budget de la Ville y afférent le permettront. En cas de dépassement de ces crédits, la Ville pourra refuser la demande d'aide déposée par le propriétaire.

ART. 3 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

Durée d'engagement :

Le propriétaire s'engage à louer son bien sur l'année, sur une période de 3 ans minimum.

Rupture de l'engagement :

En cas de rupture de l'engagement avant le terme prévu, le propriétaire rembourse la totalité de l'aide obtenue dans un délai de 2 mois.

En cas de fausse déclaration le propriétaire pourra être poursuivi pour faux et usage de faux en référence aux articles 441-1 à 441-12 du Code pénal. Le remboursement des sommes perçues sera également demandé.

Changement de propriétaire :

En cas de vente du bien, l'ancien propriétaire rembourse l'aide obtenue au prorata du temps restant sur l'année d'engagement et ce, dans un délai de 2 mois si le contrat de location prend fin.

Le contrat « Louez à l'année » peut être transmis jusqu'à échéance au nouveau propriétaire si le locataire occupe toujours le bien à l'année.

Le propriétaire s'engage à fournir l'ensemble des pièces justificatives qui lui seront demandées dans le cadre du contrôle de son dossier.

ART. 4 - CONTRÔLE DE L'AIDE PAR LA VILLE

Pour veiller à la bonne utilisation de l'aide, un contrôle est organisé et assuré par les services de la Ville.

Après le premier versement, pour que le deuxième et le troisième versement s'opèrent, il faudra que le propriétaire fournis une preuve que le bien est toujours en location annuelle :

- À l'échéance du 18^e mois et du 36^e mois, devra être fournie l'attestation de domicile du locataire ainsi que la copie des quittances de loyer.
- Si le justificatif n'est pas fourni à cette échéance et un mois après une mise en demeure de le produire, le bénéficiaire sera considéré comme ayant manqué à son engagement et devra rembourser l'intégralité de l'aide obtenue.

Si au cours de la période d'engagement il est constaté que le bien fait l'objet d'une location saisonnière, l'aide ne sera pas versée. Le propriétaire devra rembourser la totalité des sommes perçues. Le propriétaire qui détournera l'objet de l'aide ne pourra, dans le futur, demander à en bénéficier de nouveau.

Pour les mois de juin, juillet et août le propriétaire fournira :

- Une facture d'électricité ou d'eau datant de ces mois, au nom du locataire,
- Une attestation sur l'honneur signée manuscritement du locataire, prouvant que ce dernier occupe toujours le logement.

Une vacance de 4 mois maximum pourra être tolérée sur la période de 36 mois. Celle-ci devra être exclusivement consacrée à la recherche de locataires-résidents principaux. En aucun cas le bien pourra être louée en location saisonnière.

Le dernier versement sera décalé d'autant de mois que le nombre de mois de vacances.

ART. 5 - MODALITÉS DE DÉPÔT ET D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

A) MODALITÉS DE DÉPÔT

Les demandes d'admission au bénéfice de l'aide peuvent être retirées à tout moment puis déposées auprès de la Mairie des Sables d'Olonne, 21 Place du Poilu de France, CS 21 842 - 85 100 Les Sables d'Olonne ou auprès du Guichet de l'Habitat, Mairie Annexe du Château d'Olonne, 53 Rue Séraphin Buton - 85180 Les Sables-d'Olonne

Le dépôt d'une demande d'aide nécessite de compléter un dossier complet contenant :

- Le formulaire de demande et le règlement d'éligibilité complétés et signés
- Le dernier avis de Taxe Foncière du logement transformé
- Le dernier avis de Taxe d'Habitation du logement transformé
- Une copie de l'acte notarié prouvant l'identité du propriétaire et du vendeur
- Le DPE mentionnant la superficie habitable ou tout autre document officiel la mentionnant.
- Le justificatif de déclaration mentionnant le numéro d'enregistrement en cas de transformation d'un meublé de tourisme
- Le bail d'habitation signé des deux parties
- Le RIB du propriétaire
- La pièce d'identité du propriétaire

Pour chaque logement concerné, un dossier devra être complété. En cas de pluralités, il faudra compléter un dossier par logement.

B) MODALITÉS D'INSTRUCTION

Le dossier est instruit dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet. L'ensemble des pièces constitutives du dossier et les conditions d'attribution de l'aide sont vérifiées.

Le Maire peut prendre décision de rejet si :

- Le propriétaire ne remplit pas les conditions d'admission
- Le budget alloué par la Ville est atteint.

Le Maire peut prendre décision d'admission si:

- Le propriétaire remplit les conditions d'admission
- Le budget alloué par la Ville n'est pas atteint.

ART. 6 – AMBASSADEUR DU PLAN

Les propriétaires titulaires d'un contrat « Louez à l'année » pourront bénéficier d'une majoration de 500€ de l'aide prévue s'ils deviennent ambassadeur du plan et permettent la contractualisation d'un nouveau bien en location à l'année.

Cette opportunité est offerte pour une fois pendant la durée du contrat. (soit une fois au cours des 3 années d'engagement du propriétaire)

A....., le

Signature du demandeur

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

Veuillez noter que les réponses sont obligatoires et nécessaires au traitement de votre demande d'aide. L'absence de réponse est susceptible de compromettre votre éligibilité au Contrat « Louez à l'année ».

Les données à caractère personnel ainsi collectées font l'objet d'un traitement par la Ville des Sables d'Olonne.

Ces données sont collectées pour instruire une demande d'aide à la mutation d'une résidence secondaire, d'un meublé de tourisme ou d'un logement vacant en résidence principale louée à l'année.

Elles sont destinées à la Ville des Sables d'Olonne. Elles seront conservées pour une durée de 5 ans.

Conformément à la réglementation applicable en matière de données à caractère personnel, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement, d'effacement et de portabilité de vos données que vous pouvez

exercer par mail contact@lessablesdolonne.fr ou par courrier à l'attention de Monsieur Le Maire – 21 place du Poilu de France 85 100 Les Sables d'Olonne en précisant vos nom, prénom, adresse et en joignant une copie recto-verso de votre pièce d'identité.

En cas de difficulté en lien avec la gestion de vos données personnelles, vous pouvez adresser une réclamation auprès de la CNIL ou de toute autre autorité compétente.