

AVENANT N° 1 à la CONVENTION REGLANT LES EFFETS DE L'ADHESION AU SERVICE COMMUN DE L'AGGLOMERATION PAYS BASQUE POUR L'INSTRUCTION ET LE CONTROLE DES CHANGEMENTS D'USAGE

Entre

La Communauté d'Agglomération Pays Basque représentée par son Président en exercice, domiciliée 15 avenue Foch CS 88507 64185 BAYONNE Cedex ; dûment autorisé à cet effet par délibération du Conseil communautaire du 23 mars 2024;

Ci-après dénommée « **la Communauté** »,

Et

la Commune de , représentée par , Maire, autorisé par délibération du ;

Ci-après dénommée « **la commune** »,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR ;

VU la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-9 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-4-2 permettant à la Communauté d'Agglomération et une ou plusieurs de ses communes membres de se doter, en dehors des compétences transférées, de services communs chargés de l'exercice de missions fonctionnelles ou opérationnelles, dont l'instruction des décisions prises par les maires au nom de la commune ou de l'Etat ;

VU l'arrêté préfectoral n° 64-2016-07-13-011 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 23 septembre 2017 instituant la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 16 décembre 2017 portant création du service commun pour l'instruction du droit des sols ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Pays Basque en date du 16 décembre 2017 approuvant la création d'un service commun

d'instruction des autorisations du droit des sols et les termes de la convention type correspondante ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 24 juillet 2021 portant création du service commun « instruction des changements d'usage » au sein du service commun instruction des autorisations de droit des sols ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 5 mars 2022 approuvant le règlement communautaire fixant les critères et conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courte durée ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 9 juillet 2022 approuvant la modification du règlement communautaire fixant les critères et conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courte durée ;

CONSIDERANT les conclusions du Conseil exécutif de la Communauté d'Agglomération Pays Basque réuni le 5 mars 2024 pour définir les modalités administratives et financières au contrôle du changement d'usage afférentes à l'adhésion au service communautaire d'instruction et de contrôle des changements d'usage ;

CONSIDERANT l'intérêt des signataires de compléter, par avenant, la convention initiale par les actions de contrôle du changement d'usage ;

ETANT PREALABLEMENT ENONCE QUE :

Dans la continuité de la prestation d'instruction du service commun du changement d'usage assurée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour 21 communes des 24 communes de la zone tendue, il est convenu de compléter ces missions par des prestations de suivi et de contrôle des meublés de tourisme.

Le présent avenant vise donc à compléter les modalités de travail en commun entre le Maire, autorité compétente, et le service commun de la Communauté définit dans une convention initiale d'adhésion.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de compléter la convention initiale des modalités administratives et financières des actions de contrôle dans le cadre du service commun d'instruction et de contrôle du changement d'usage.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant s'appliquera à compter de la signature par les deux parties (et ce pour les actions de suivi et contrôle menées depuis le 01/01/2024).

ARTICLE 3 - LES ACTIONS DE CONTRÔLE

3. 1 - Missions communautaires :

Le suivi administratif des déclarations liées aux meublés de tourisme est réalisé par les agents du service commun de la Communauté d'agglomération Pays Basque. Ces missions sont de deux ordres :

- le suivi des meublés présents sur le territoire (source : les annonces actives des meublés de l'année N-1 sur la base des données loi Elan transmises au cours de l'année N). Ce suivi consiste à un croisement des données fiscales et touristiques ;
- la constitution des dossiers en vue de l'assignation des propriétaires contrevenants (notamment les recherches sur les plateformes, les visites sur place de deux agents assermentés, le croisement de données, le contrôle des déclarations diverses, la déclaration en location mixte, relecture des dossiers d'assignation, rédaction de courriers, de mises en demeure...). Les agents communautaires assermentés et commissionnés par le maire pourront effectuer des contrôles sur place.

3. 2 - Missions communales :

Ces missions sont de deux ordres :

- désignation de l'avocat chargé de porter l'assignation devant le Tribunal Judiciaire de Bayonne ;
- assignation du contrevenant devant le Tribunal Judiciaire.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS FINANCIERES RELATIVES AUX ACTIONS DE SUIVI ET DE CONTROLE ADMINISTRATIF

4.1 - Dispositions générales en ce qui concerne le suivi et contrôle des meublés :

Le coût de cette prestation est pour moitié pris en charge par la commune adhérente au service commun et pour moitié par la Communauté d'Agglomération Pays basque.

Par ailleurs, le service commun ne prend pas en charge les frais de fonctionnement liés aux obligations du Maire (cf. Article 3-1 de la convention initiale). En particulier, les frais d'affranchissement des courriers envoyés par le Maire aux propriétaires/pétitionnaires sont à la charge de la commune (cf. Article 3 ci-dessus). A l'inverse, toutes les dépenses d'affranchissement, réalisées dans le cadre du contrôle des déclarations (notamment lors de l'envoi de courriers en nombre en RAR puis mises en demeure), sont à la charge du service commun.

4.2 - Détermination du coût de la prestation de suivi et contrôle administratif

Le coût des actions de suivi de l'activité des meublés de tourisme est fonction du nombre d'annonces de meublés actives sur le territoire communal de l'année N-1 (les données loi Elan étant mises à disposition de la commune et de la CAPB courant mars-avril).

En 2023, 14 153 annonces étaient actives sur le territoire, dont 6753 annonces sur les 21 communes de la zone tendue (*source : données AirDna 2023*). Cette base évoluera annuellement.

Le suivi et le contrôle administratif d'un meublé de tourisme est estimé à 17,23 € /meublé de tourisme en activité et présent sur le territoire communal, soit 8,62 € /meublé /an à charge de la commune (50/50), qui représente le coût des salaires chargés réels dont est soustraite la recette relative à l'instruction et, cela, divisé par le nombre de meublés actifs sur les 24 communes (données loi Elan de l'année N-1).

Exemple : pour le suivi et les contrôles administratifs réalisés en 2024 (année N), la facturation sera réalisée en 2025 (année N+1) et sera basée sur les données « AirDna » de l'année N-1 (2023), les données loi Elan n'étant pas disponibles pour l'année 2023.

Le coût du suivi et de contrôle administratif des meublés de tourisme actifs évoluera annuellement en fonction du nombre de meublés actifs sur le territoire communal sur l'année N-1 (données loi Elan de l'année N-1) et du coût réel des salaires chargés (année N).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS FINANCIERES DES ACTIONS DE CONTROLE JUDICAIRE

5.1 - Dispositions générales en ce qui concerne la constitution du dossier d'infraction :

La commune est l'unique autorité compétente pour identifier le contrevenant et engager son assignation devant le Tribunal Judiciaire de Bayonne. Le choix de l'avocat appartient à la commune. La commune en supportera l'ensemble des coûts.

L'engagement de la prestation de « constitution du dossier en vue de l'assignation » devra être réalisé par écrit (courrier électronique) par la commune auprès du responsable de service. Si la constitution du dossier ne devait pas être suivie d'une assignation, sa constitution serait tout de même facturée car engagée.

5.2 - Détermination du coût de constitution du dossier d'infraction :

Le coût de la constitution du dossier d'infraction (prestation du service commun de la CAPB) est pris en charge, en totalité, par la commune. Le coût forfaitaire de constitution du dossier d'infraction est de 530 € par dossier en vue d'une assignation devant le Tribunal Judiciaire de Bayonne.

La base du coût forfaitaire est le taux horaire chargé moyen des agents du service, soit 25,31 € en 2023. Le temps de travail pour la constitution d'un dossier en vue de l'assignation est estimé à 6 demi-journées (3,5 h /demi-journée), soit 531,43 € /dossier, arrondi à la dizaine inférieure.

Le coût forfaitaire sera réévalué annuellement sur la base du coût réel des salaires chargés de l'année N.

ARTICLE 6 - MODALITE DE FACTURATION

Un état récapitulatif détaillé sera dressé à la commune chaque année (N+1).

Il comprendra :

- la prestation d'instruction ;
- la prestation de suivi ;
- la prestation de constitution de dossier d'assignation.

Il sera établi au plus tard au courant du mois de mars de l'année N+1 et donnera lieu à l'envoi d'un titre de recette.

ARTICLE 7 - MODIFICATION

Toute modification des termes du présent avenant devra faire l'objet d'un nouvel avenant dûment approuvé par l'ensemble des parties.



ARTICLE 8 - DIFFERENDS - LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application du présent avenant, les parties s'engagent à rechercher une voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle, en recourant à la médiation sur le fondement de l'article L. 213-5 du code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec des voies amiables de résolution que tout différend portant sur l'interprétation ou sur l'application du présent avenant sera porté devant le Tribunal administratif de Pau.

Fait à Bayonne, le

En deux (2) exemplaires originaux

Pour la commune de X

**Pour la Communauté d'Agglomération
Pays Basque**

Le Maire
XX XXXXXX

Le Président
Jean-René ETCHEGARAY

ANNEXE 1 : FICHE D'IMPACT DECRIVANT LES EFFETS DU SERVICE COMMUN SUR L'ORGANISATION ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL, LA REMUNERATION ET LES DROITS ACQUIS POUR LES AGENTS

1 - LISTE DES EMPLOIS COMPOSANT LE SERVICE COMMUN

Au sein de la direction générale adjointe « stratégie territoriale, aménagement et habitat » et du service Droit des Sols, le service commun d'instruction des changements d'usage est composé de :

- 1 responsable de service ;
- 2 instructeurs et 1 recrutement en cours.

2 – EFFETS DU SERVICE COMMUN SUR L'ORGANISATION ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL, LA REMUNERATION ET LES DROITS ACQUIS POUR LES AGENTS

Cellule instruction des changements d'usage au sein du service commun d'instruction du droit des sols de l'agglomération		
Agents impactés par la création du service commun	1 Responsable du service Cadre d'emploi des Attachés Territoriaux	2 Instructeurs des changements d'usage Cadre d'emploi des Adjoints administratifs
Position statutaire	Employé par la CAPB Aucun impact	Employé par la CAPB Aucun impact
Catégorie hiérarchique	A	C
Impacts sur la fiche de poste du service commun	Organiser l'instruction de l'ensemble des dossiers liés au changement d'usage Suivre la facturation aux collectivités	Aucun impact
Liens hiérarchiques / liens fonctionnels	Hiérarchiquement rattaché au directeur de la planification et de l'ADS	Hiérarchiquement rattaché au responsable du service
Régime indemnitaire applicable aux agents	IFSE groupe 2 « Management-Encadrement intermédiaire »	IFSE groupe 4 « Instructeur ADS, Foncier, Habitat »
NBI	Emploi éligible Aucun impact	Emploi non éligible Aucun impact
Avantages accessoires liés au poste	Non Aucun impact	Non Aucun impact
Temps de travail et modalités d'organisation du temps de travail	1607h 39h hebdomadaires, badgeage et horaires variables	1607h 39h hebdomadaires, badgeage et h&oraires variables
Affectation/ Lieu de travail/	Pôle territorial Errobi	Pôle territorial Sud Pays Basque
Impact sur le régime indemnitaire /avantages	Aucun impact	Aucun impact

collectivement acquis		
Autres Impacts de la mise en place du service commun	Aucun impact	Aucun impact

ANNEXE 2 : DETAIL DES CHARGES COMPOSANT LE COUT DU SERVICE COMMUN

Salaires et frais annexes. Il s'agit :

(1) de l'ensemble des charges identifiées dans le chapitre relatif à la comptabilité (salaires et charges du personnel, renforts, stagiaires, visites médicales, assurance statutaire) pour le service commun

(2) corrigées des remboursements de salaires et aides diverses à l'emploi.

Charges indirectes 15% de l'ensemble des charges identifiées dans le chapitre relatif à la comptabilité (salaires et charges, visites médicales, assurance statutaire) pour le service commun.

Il s'agit de la prise en compte des coûts indirects des agents administratifs, c'est-à-dire principalement :

Fournitures administratives, petit équipement, documentation, pool véhicule, ...

Assurance, eau, énergie, entretien, nettoyage, petites réparations et gardiennage des bâtiments.

Prestations ressources humaines (paye, formation, hygiène et sécurité, suivi de carrière, ...)

Prestations informatiques (logiciels de base type système d'exploitation ou messagerie, architecture partagée, copieurs, téléphonie, assistance utilisateurs, ...)

Postes informatiques et mobilier de bureau

Charges directes : Il s'agit de l'ensemble des charges directement imputables au service pour assurer son fonctionnement (hors celles identifiées dans les charges indirectes de fonctionnement).

Ces charges comprennent normalement les charges directes identifiées en comptabilité (affranchissement, achats spécifiques de biens et services pour le fonctionnement du service, contrats de maintenance, locations de matériels, formations, déplacements, prestations de service, architecte conseil, ...).

Dépenses d'équipement : les dépenses d'investissement dédiées au service commun seront valorisées sur la base de leur amortissement comptable (hors renouvellement des postes informatiques et mobilier de bureau pris en compte dans les charges indirectes), corrigées du FCTVA.