



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

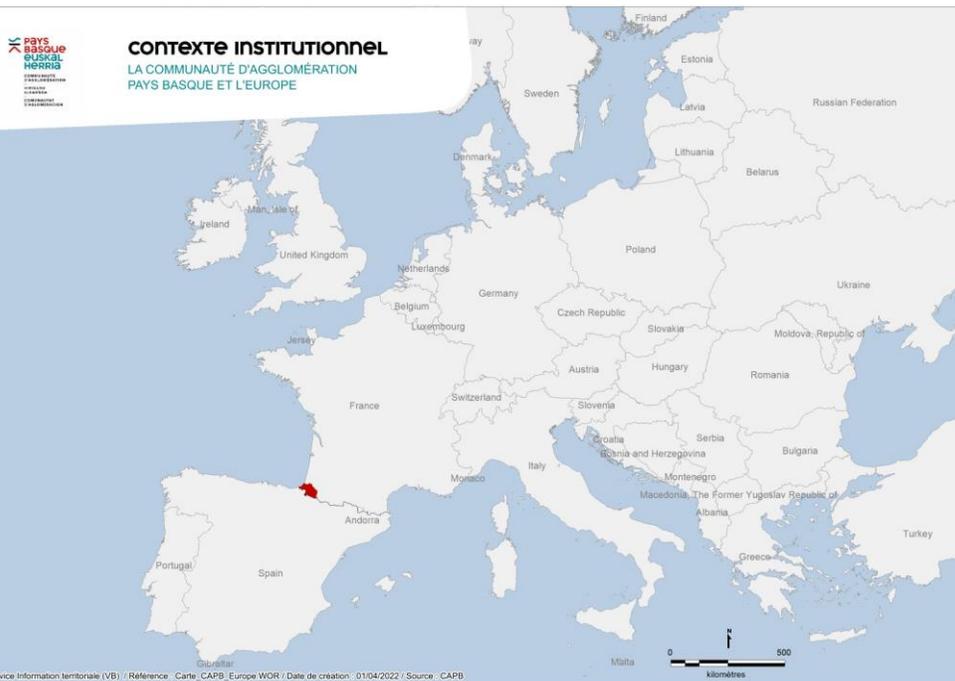
—
HIRIGUNE
ELKARGOA

Le changement d'usage

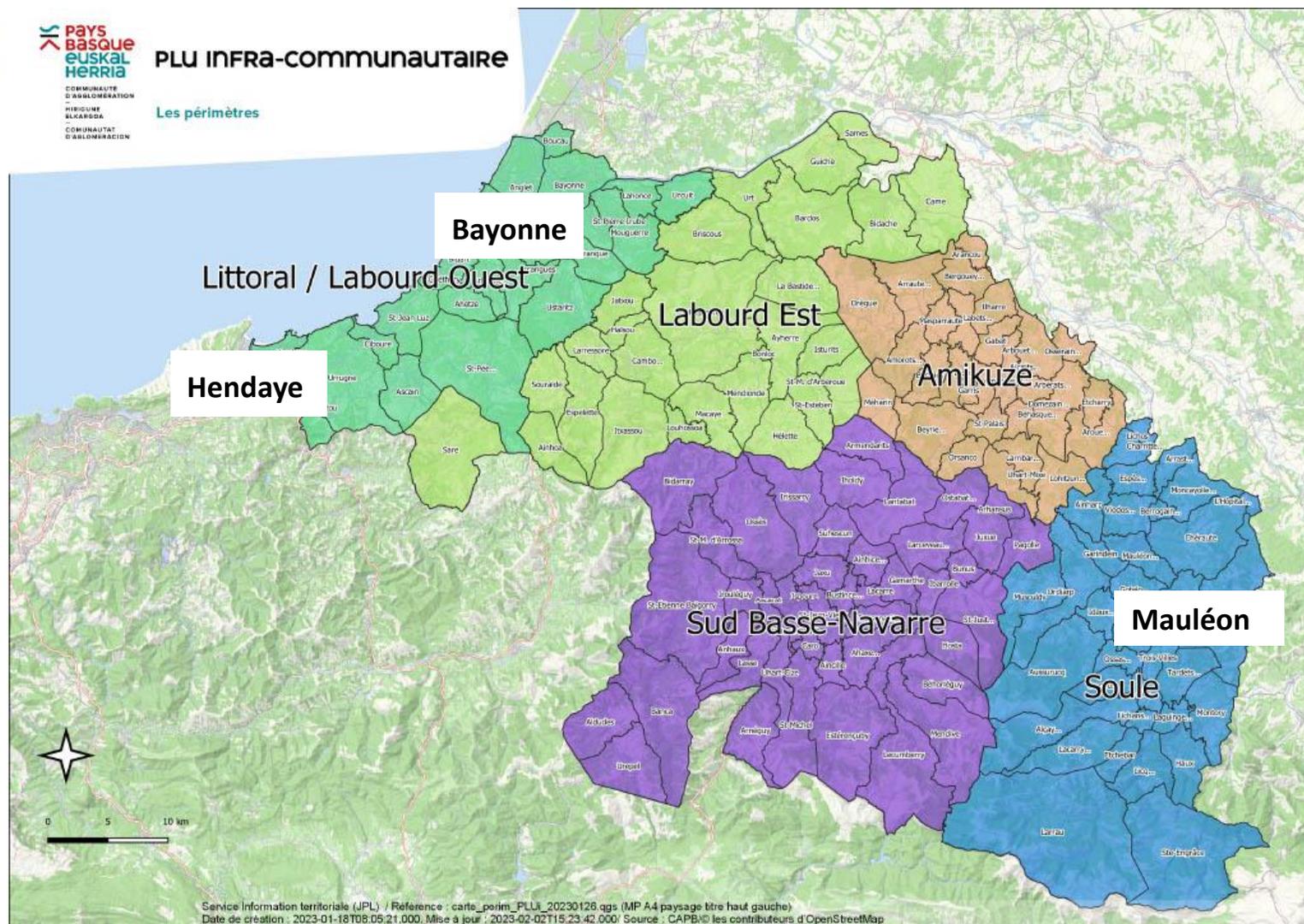
Encadrement des meublés touristiques de courte durée

Le 19 décembre 2023

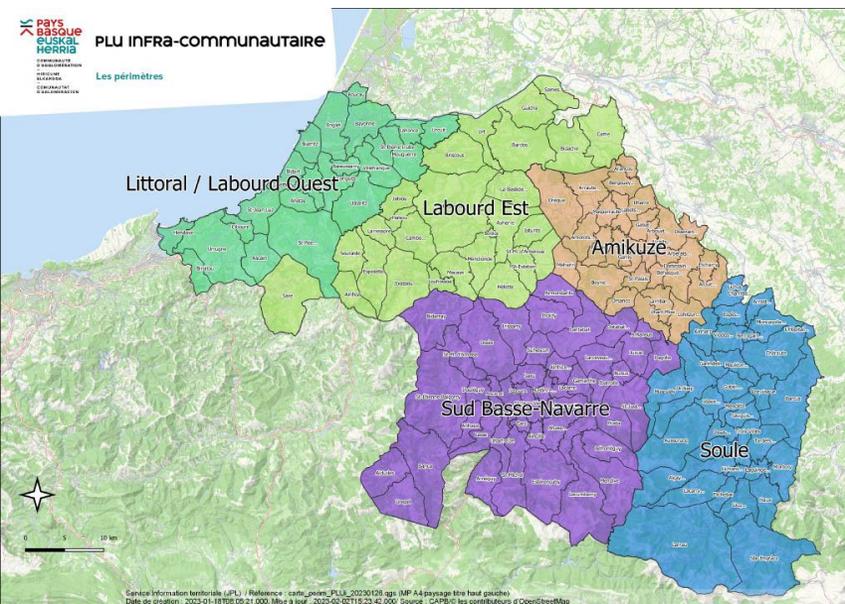
La communauté d'agglomération Pays Basque en quelques chiffres



- 158 communes (2017 fusion de 10 CC)
- 1 150 agents
- 3000 km²
- 312 218 habitants, soit le 2ème bassin de population de la Nouvelle-Aquitaine (+ de 50% dans le PLUi littoral)
- Croissance démographique (+0,9% entre 2010 et 2015)
- 110 km de long pour 70km de large
- 5 PLUi en cours



Le changement d'usage en Pays Basque – en quelques chiffres

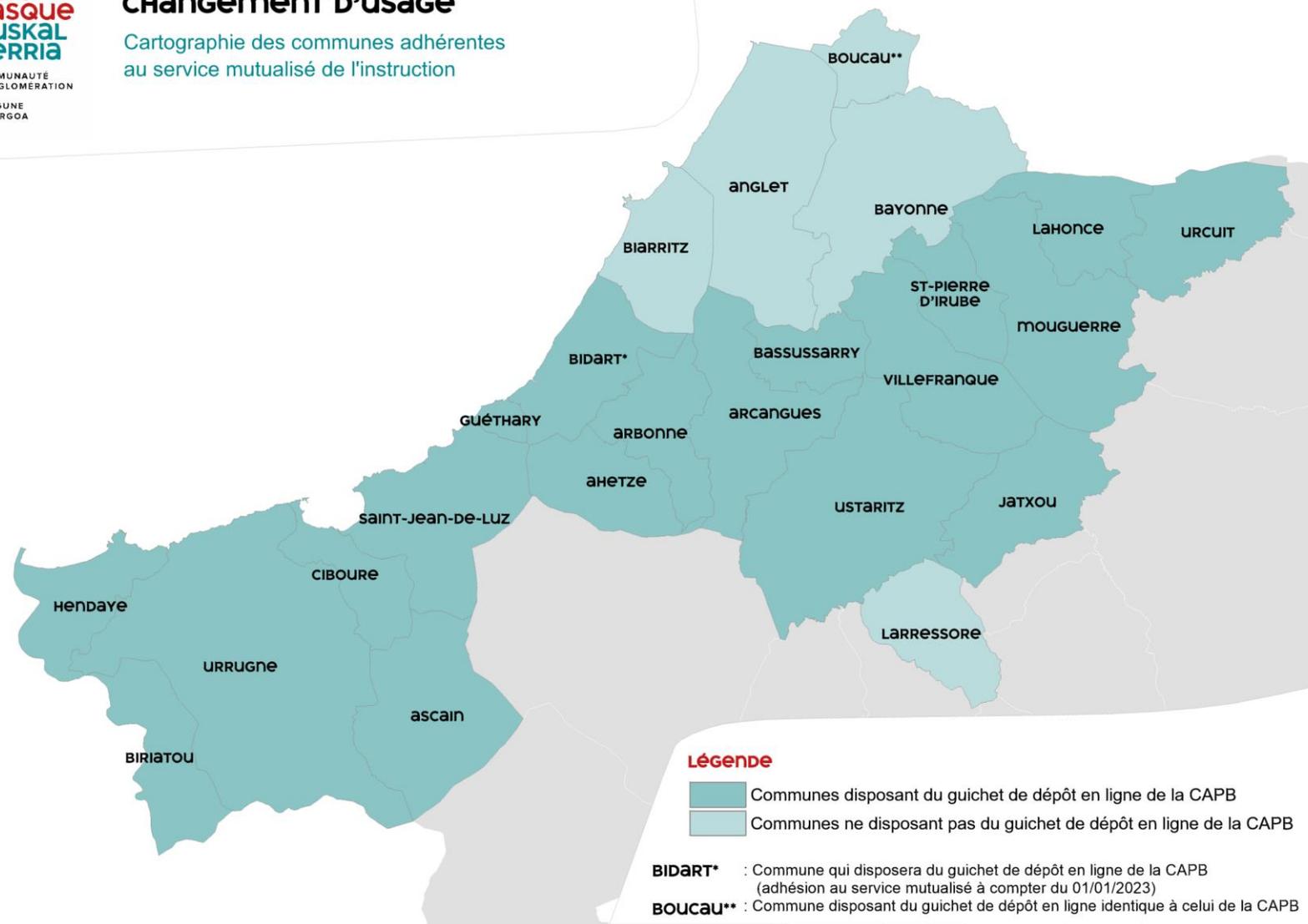


3) / Référence : Carte_CAPB_changUsage_20221104.WOR. Date de création : 04/11/2022 / Source : CAPB



CHANGEMENT D'USAGE

Cartographie des communes adhérentes au service mutualisé de l'instruction



Service Infor



Périmètre: 24 communes pour 227 610 habitants (recensement 2019)



Le changement d'usage

2 phases réglementaires

Un premier règlement du 01/01/2020 au 28/02/2023:

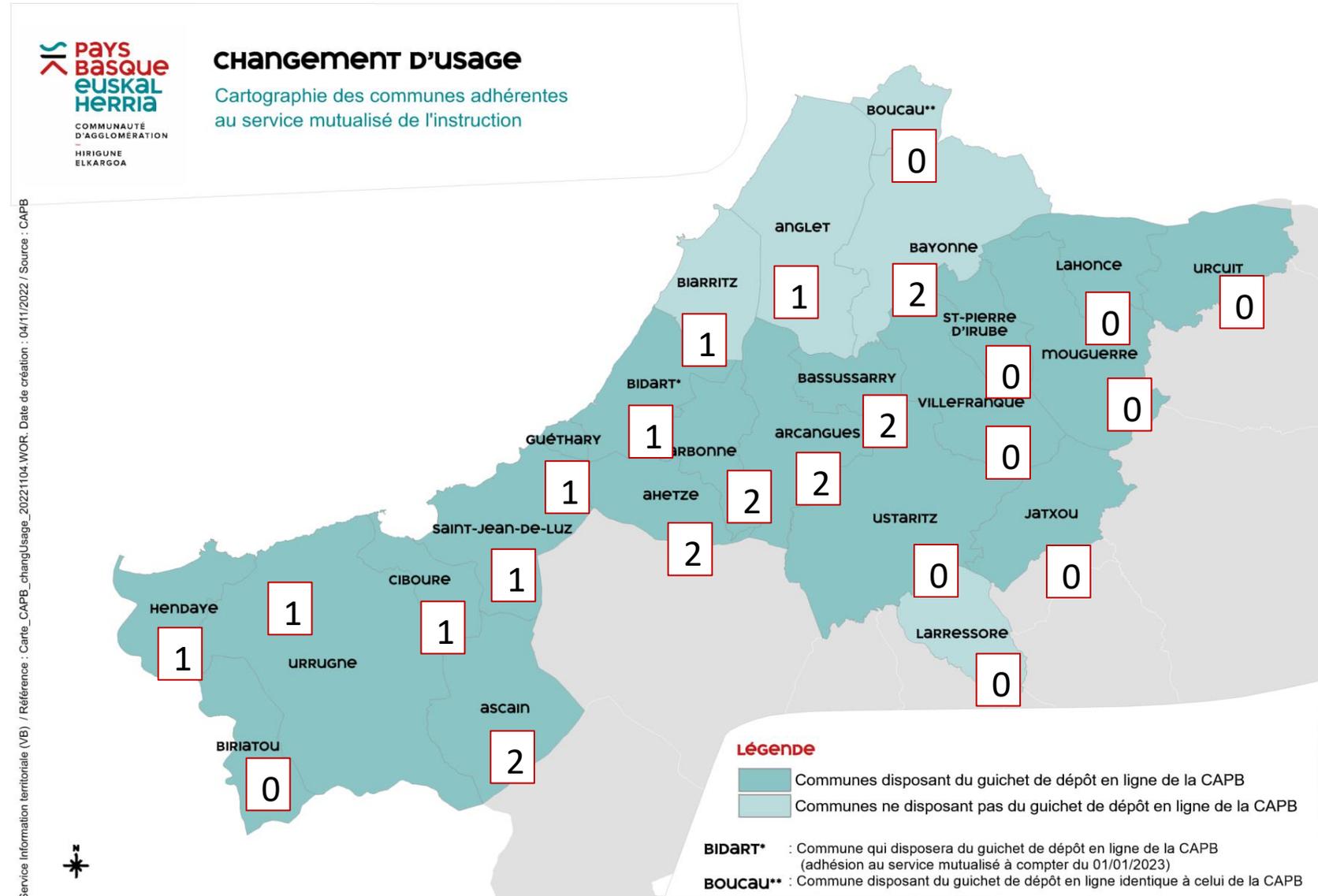
le temps des quotas

Un deuxième règlement applicable depuis le 01/03/2023:

le temps de la compensation

2020-2022 Le temps des quotas

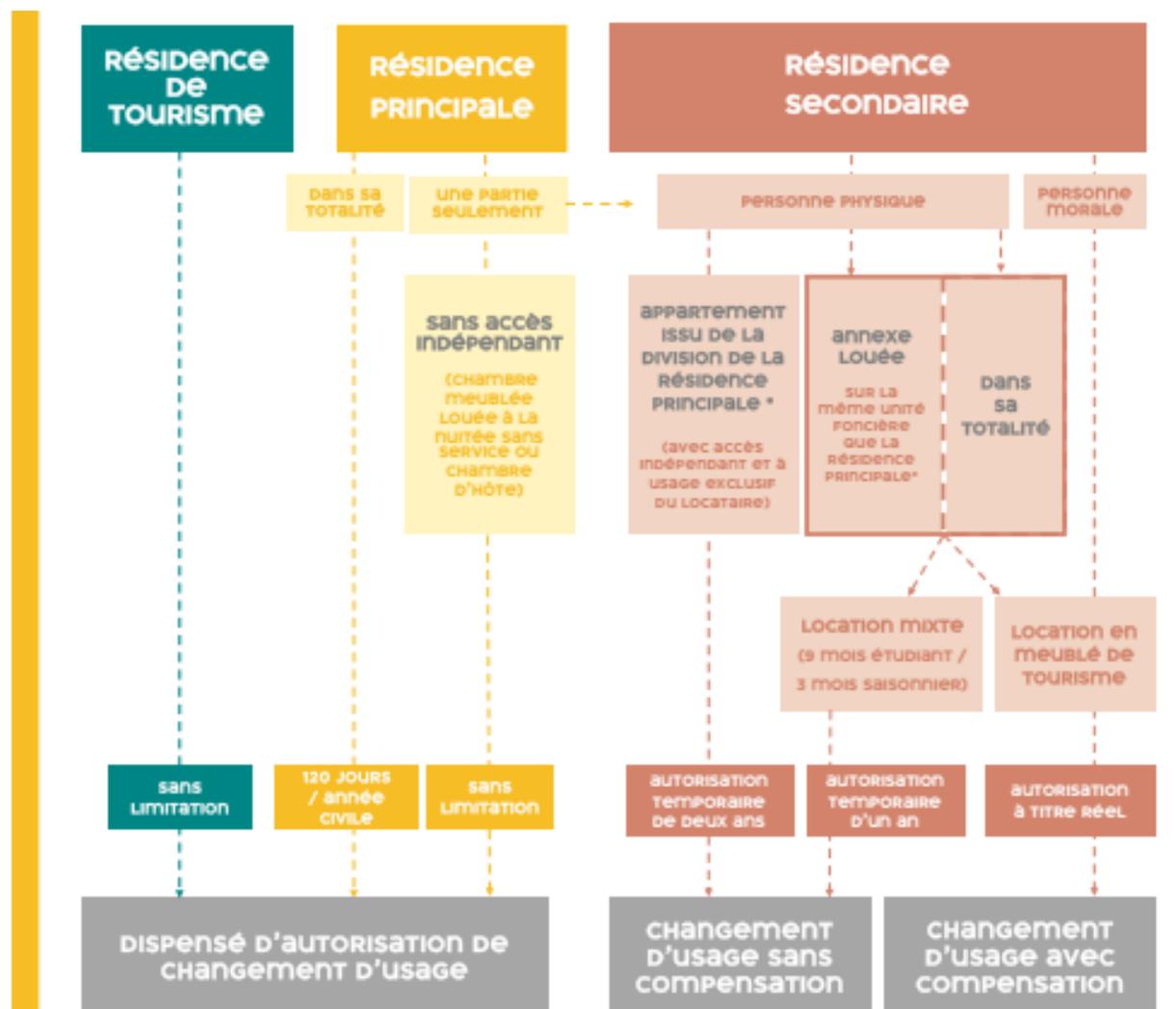
➤ Un premier règlement est entré en vigueur le 01 janvier 2020



À compter du 1^{er} mars 2023 – le temps de la compensation

- Le 2nd règlement voté le 01 mars 2022 et modifié le 09 juillet 2022 pour une entrée en vigueur le 01 mars 2023

Le service mutualisé L'instruction de la compensation



Le service mutualisé

Les moyens humains pour le service mutualisé

La composition du service instruction:

Aujourd'hui, 2 agents communautaires au service instruction et du contrôle

Un responsable de service ADS et du changement d'usage au sein de la direction Stratégie territoriale Aménagement et Habitat

Le besoin identifié pour le contrôle 2023 :

Recrutement d'un 3ème poste en cours

Le lancement de la phase de contrôle

Une intervention graduée maîtrisée par les communes

Phase 1 – Information et sensibilisation des propriétaires identifiés

Phase 2 – Rappel des sanctions

Phase 3 – Sanctions – assignation devant le tribunal judiciaire – amendes civiles et injonction

Les sanctions

Les sanctions civiles

- 1. L'amende civile prononcée par le tribunal judiciaire (jusqu'à 50 000 € par meublé de tourisme)*
- 2. L'injonction: astreinte journalière prononcée par le TJ (1000€/j/m² utile du local irrégulièrement transformé)*
- 3. Nullité des actes conclus en violation du CDU*

Reversement de ces sommes : L'ensemble de ces sommes sont reversées à la commune sur laquelle est située le meublé de tourisme.

Les sanctions pénales

Un an d'emprisonnement et/ou 80 000 € d'amende.

Le contrôle

Qui pour effectuer le contrôle ?

Il s'agit d'un service de police administrative spéciale relative au changement d'usage et aux usages mixtes des locaux d'habitation.

Les contrôles doivent être réalisés par un Officier de Police Judiciaire :

- le maire
- ou un agent en charge du logement assermenté (ou un agent communautaire mis à disposition de la commune)

La présence seule d'agents communaux ou communautaires non rattachés à un service de logement lors de ce contrôle entraînerait la violation du droit de propriété, sanctionnée par la loi et pourrait entraîner l'annulation de la procédure de sanction envisagée.

Article L621-1 du code de la construction et de l'habitation

Dans les communes désignées, sur proposition des maires intéressés, par décision administrative, un service municipal du logement, créé à titre temporaire, est chargé d'assurer une meilleure répartition des logements existants.

***Le service municipal du logement** a notamment pour tâche de dresser un fichier général des locaux à usage d'habitation, en vue de déterminer les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés.*

Plusieurs communes peuvent s'associer pour demander l'institution à titre temporaire d'un service intercommunal du logement.



Le temps du contrôle

Pour contrôler quoi ?

1. Les personnes morales (disposant d'un numéro d'enregistrement) présents dans le fichier de la taxe de séjour mais très silencieuses depuis le 01/03
2. Les refus, sans suite et autre irrecevable de 2020/2022
3. Les autorisations temporaires délivrées et arrivées à échéance
4. Les « tapis dans l'ombre »: les MT apparaissant sur des plateformes mais non inscrits à la taxe de séjour
5. Les résidences principales dépassant les 120 jours: par la consultation des annonces de meublés de tourisme sur certaines plateformes moins sécurisées (le Bon coin par exemple).
6. Les fausses résidences principales
7. Les locations étudiantes: chaque 01/09
8. Les fausses chambres privées chez l'habitant



Le changement d'usage

Des questions en suspens

1. La preuve de l'usage au 01/01/1970
2. Le changement de destination

Le changement d'usage et le changement de destination

› Article R151-28

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2023

Modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1

Les destinations de constructions prévues à l'article [R. 151-27](#) comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.



Les meublés de tourisme et les destinations/sous-destinations

Les questions qui se posent

Arrêté du 10 novembre 2016: Changement de destination / les sous-destinations

› [Article 2](#)

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Le temps de l'évaluation

Le nécessaire croisement et partage de données

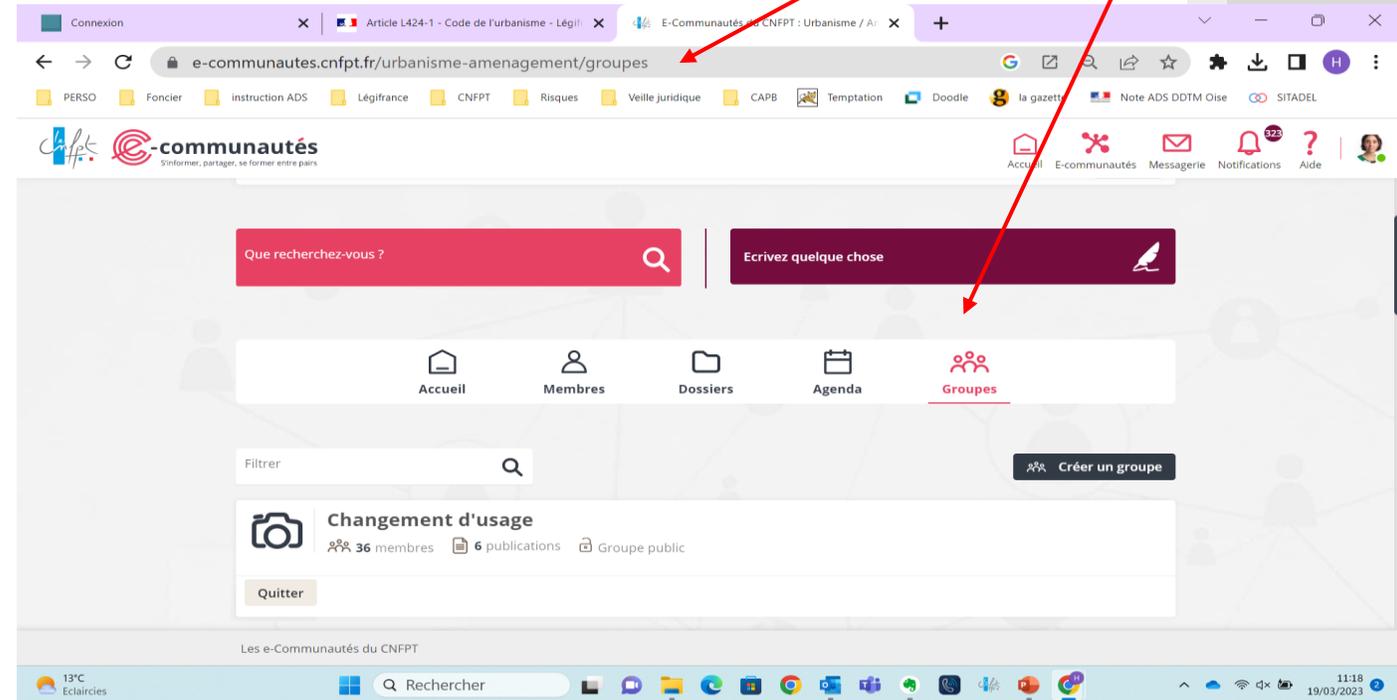
Une étude d'évaluation est lancée en 2023 et permettra fin 2025 de:

- Les effets directs:
 - Analyser l'impact de la réglementation sur le marché des locations de courte durée.
 - Identifier le nombre de meublés supprimés (remis en location à l'année)

- Mais aussi les effets indirects:
 - Appréhender la part de meublés de tourisme qui ne seront pas créés

La e-communauté Urbanisme et Aménagement du CNFPT

Je vous invite à vous inscrire
au
Groupe Changement d'usage



Mes coordonnées
Hélène FABRE
h.fabre@communaute-paysbasque.fr
06.99.48.91.74

