



# **Evolution du service mutualisé d’instruction des autorisations du droit du sol (ADS)**

**Conseil communautaire – jeudi 24 novembre 2022  
Salle des fêtes à RANVILLE-BREUILLAUD**



# Evolution du service mutualisé ADS

- **Service existant pour les 11 communes déjà dotées d'un document d'urbanisme**
- **Après approbation du PLUi => la DDT n'assurera plus l'instruction des dossiers d'urbanisme**
- **Missions de proximité du service mutualisé proposé par la CDC :**
  - Accueil du public et aide aux démarches
  - Instruction des demandes de CU, DP, PC, PA et PD\* pour le compte des communes bénéficiaires du service
  - Instruction des DIA (déclaration d'intention d'aliéner, permettant à la commune ou la CDC de préempter un bien, le cas échéant)
  - Etude sur la faisabilité du projet et son insertion dans l'environnement, si besoin conjointement avec l'architecte conseil du CAUE (permanence bi-mensuelle avec l'instructeur au pôle aménagement à Mansle)
  - Etude de faisabilité sur la réalisation de lotissements ou de projets structurants, avec un suivi des porteurs de projet conjointement avec les différents services extérieurs associés
  - Rôle de conseils envers les élus : faisabilité d'un projet, explication des refus et identification de solutions alternatives...
  - Conseils et soutien des secrétaires de mairies en matière de demandes d'urbanisme
  - Appui aux Maires sur les dossiers précontentieux ou contentieux
  - Formation régulière des secrétaires de mairie

\*CU : certificat d'urbanisme – DP : déclaration préalable – PC : permis de construire – PA : permis d'aménager – PD : permis de démolir



# Evolution du service mutualisé ADS

## ➤ Décisions du conseil communautaire du 16/12/2021 :

- **Extension** du service mutualisé à **l'ensemble des communes** de la CDC
- **Nécessité de recruter** un 2<sup>nd</sup> instructeur ADS
- Financement du service selon la **clé de répartition suivante** (basée sur le « retour fiscal » de la taxe foncière sur les propriétés bâties) :
  - **25% du coût à la charge de la CDC**
  - **75% du coût à la charge des communes**
- **Part facturée aux communes en fonction du type et du nombre d'actes instruits** par le service ADS pour le compte de chaque commune
- **Prix forfaitaire à l'acte** en fonction du nombre réel de dossiers traités de l'année N-1

## ➤ Personnel dédié :

- **Actuellement :**
  - 1 instructrice confirmée (Alexandrine Guibert, pour 1ETP)
  - 1 assistante-instructrice (Céline Saugueil, pour 0,5ETP)
- **Recrutement** d'1 instructrice confirmée (Marie Biraud, 1ETP) à compter du 01/04/2023

# Evolution du service mutualisé ADS

## ➤ Charges du service, à financer :

- **Masse salariale** : varie en fonction du nombre d'équivalents temps plein nécessaires (*préconisé 300 EQPC/instructeur*)
- **Coût des logiciels ADS** (mis à disposition des communes)

## ➤ Détermination du prix à l'acte :

- Calcul de la **moyenne annuelle par type d'actes de 2017 à 2021** (soit sur 5 ans)
- **Application de coefficients de pondération** pour tenir compte de la spécificité (et donc du temps d'instruction) de chaque acte
- Calcul du **nombre d'Equivalent Permis de Construire (EQPC)** correspondant

MOYENNE DES ACTES SUR 5 ANS (2017 à 2021)			
	NBRE ACTES BRUT	COEFF	EQPC
CU INFORMATIF	745	0,2	149
DIA ( <i>estimation : 80% des CUa</i> )	596	0,2	119
CU OPERATIONNEL	182	0,7	127
DECLARATION PREALABLE	336	0,7	235
PERMIS CONSTRUIRE MAISON	149	1	149
PC AUTRES	70	1,3	91
PERMIS AMENAGER	7	2	13
PERMIS DEMOLIR	5	0,5	2
<b>TOTAUX</b>	<b>2089</b>		<b>886</b>

## ➤ Volume des actes à instruire par le service : 4 hypothèses :

HYPOTHESE 1 : Sans l'instruction des CUa & DIA (0 CUa + 0 DIA)

HYPOTHESE 3 : AVEC l'instruction des CUa SANS les DIA (CUa + 0 DIA)

HYPOTHESE 2 : Sans l'instruction des CUa AVEC les DIA (0 CUa + DIA)

HYPOTHESE 4 : Instruction de **TOUS** les dossiers

# Evolution du service mutualisé ADS

## HYPOTHESE 1 : Sans l'instruction des CUa & DIA (0 CUa + 0 DIA)

	NBRE ACTES	EQPC	Cout unitaire arrondi
CU opérationnel	182	127	130
Déclaration Préalable	336	235	130
Permis de construire maison	149	149	186
Permis de construire ERP / Agricole ...	70	91	242
Permis d'Aménager	7	13	373
Permis de Démolir	5	2	93
<b>TOTAL NOMBRE ACTES</b>	<b>748</b>	<b>617</b>	

NOMBRE ETP (EQPC / 300*) =	2,1	*300 EQPC par instructeur
Soit montant des charges à couvrir =	115 000 €	

## HYPOTHESE 3 : AVEC l'instruction des CUa SANS les DIA (CUa + 0 DIA)

	NBRE ACTES	EQPC	Cout unitaire arrondi
CUa	745	149	35
CU opérationnel	182	127	123
Déclaration Préalable	336	235	123
Permis de construire maison	149	149	176
Permis de construire ERP / Agricole ...	70	91	229
Permis d'Aménager	7	13	352
Permis de Démolir	5	2	88
<b>TOTAL NOMBRE ACTES</b>	<b>1 493</b>	<b>766</b>	

NOMBRE ETP (EQPC / 300*) =	2,6	*300 EQPC par instructeur
SOIT MASSE SALARIALE TOTALE =	135 000 €	

## HYPOTHESE 2 : Sans l'instruction des CUa AVEC les DIA (0 CUa + DIA)

	NBRE ACTES	EQPC	Cout unitaire arrondi
DIA (80% des Cua)	596	119	35
CU opérationnel	182	127	124
Déclaration Préalable	336	235	124
Permis de construire maison	149	149	176
Permis de construire ERP / Agricole ...	70	91	229
Permis d'Aménager	7	13	353
Permis de Démolir	5	2	88
<b>TOTAL NOMBRE ACTES</b>	<b>1 344</b>	<b>737</b>	

NOMBRE ETP (EQPC / 300*) =	2,5	*300 EQPC par instructeur
Soit montant des charges à couvrir =	130 000 €	

## HYPOTHESE 4 : Instruction de TOUS les dossiers

	NBRE ACTES	EQPC	Cout unitaire arrondi
CUa	745	149	34
DIA (80% des Cua)	596	119	34
CU opérationnel	182	127	119
Déclaration Préalable	336	235	119
Permis de construire maison individuelle	149	149	169
Permis de construire ERP / Agricole ...	70	91	220
Permis d'Aménager	7	13	339
Permis de Démolir	5	2	85
<b>TOTAL NOMBRE ACTES</b>	<b>2 089</b>	<b>886</b>	

NOMBRE ETP (EQPC / 300*) =	3,0	*300 EQPC par instructeur
Soit montant des charges à couvrir =	150 000 €	

# Evolution du service mutualisé ADS

Hypothèse n°1 : sans les Cua et sans les DIA

Dimensionnement du service : 2,1 ETP

Dépenses		Recettes			
		Actes	Coût unitaire*	Part	coût
Part à la charge des communes					
Salaires	104 000,00 €	Cua	0	0,00 €	75,00% 0,00 €
Logiciels	10 270,00 €	Cub	182	130,00 €	75,00% 17 745,00 €
Autres	800,00 €	DP	336	130,00 €	75,00% 32 760,00 €
		PC maison	149	186,00 €	75,00% 20 785,50 €
		PC ERP, agricole	70	242,00 €	75,00% 12 705,00 €
		PA	7	373,00 €	75,00% 1 958,25 €
		PD	5	93,00 €	75,00% 348,75 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>749</b>		<b>86 302,50 €</b>
Part à la charge de la communauté de communes					
		Cua	0	0,00 €	25,00% 0,00 €
		Cub	182	130,00 €	25,00% 5 915,00 €
		DP	336	130,00 €	25,00% 10 920,00 €
		PC maison	149	186,00 €	25,00% 6 928,50 €
		PC ERP, agricole	70	242,00 €	25,00% 4 235,00 €
		PA	7	373,00 €	25,00% 652,75 €
		PD	5	93,00 €	25,00% 116,25 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>749</b>		<b>28 767,50 €</b>
<b>TOTAL dépenses</b>	<b>115 070,00 €</b>	<b>Total recettes</b>			<b>115 070,00 €</b>

# Evolution du service mutualisé ADS

Hypothèse n°2 : sans les Cua et avec les DIA

Dimensionnement du service : 2,5 ETP

Dépenses		Recettes				
		EQPC	Coût unitaire*	Part	coût	
		Part à la charge des communes				
Salaires	119 987,00 €	DIA	596	35,00 €	75,00%	15 645,00 €
Logiciels	10 270,00 €	Cua	0	0,00 €	75,00%	0,00 €
Autres	0,00 €	Cub	182	124,00 €	75,00%	16 926,00 €
		DP	336	124,00 €	75,00%	31 248,00 €
		PC maison	149	176,00 €	75,00%	19 668,00 €
		PC ERP, agricole	70	229,00 €	75,00%	12 022,50 €
		PA	7	353,00 €	75,00%	1 853,25 €
		PD	5	88,00 €	75,00%	330,00 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>1 345</b>			<b>97 692,75 €</b>
		Part à la charge de la communauté de communes				
		DIA	596	35,00 €	25,00%	5 215,00 €
		Cua	0	0,00 €	25,00%	0,00 €
		Cub	182	124,00 €	25,00%	5 642,00 €
		DP	336	124,00 €	25,00%	10 416,00 €
		PC maison	149	176,00 €	25,00%	6 556,00 €
		PC ERP, agricole	70	229,00 €	25,00%	4 007,50 €
		PA	7	353,00 €	25,00%	617,75 €
		PD	5	88,00 €	25,00%	110,00 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>1 345</b>			<b>32 564,25 €</b>
TOTAL dépenses	130 257,00 €	Total recettes				130 257,00 €

# Evolution du service mutualisé ADS

Hypothèse n°3 : avec les Cua et sans les DIA

Dimensionnement du service : 2,6 ETP

Dépenses		Recettes			
		EQPC	Coût unitaire*	Part	coût
		Part à la charge des communes			
Salaires	125 000,00 €	DIA	0	0,00 €	75,00% 0,00 €
Logiciels	10 270,00 €	Cua	745	35 €	75,00% 19 685,54 €
Autres	36,00 €	Cub	182	123 €	75,00% 16 831,80 €
		DP	336	123 €	75,00% 31 074,09 €
		PC maison	149	176 €	75,00% 19 685,54 €
		PC ERP, agricole	70	229 €	75,00% 12 022,71 €
		PA	7	352 €	75,00% 1 849,65 €
		PD	5	88 €	75,00% 330,29 €
		Total "actes"	1 494		101 479,62 €
		Part à la charge de la communauté de communes			
		DIA	0	0,00 €	25,00% 0,00 €
		Cua	745	35 €	25,00% 6 561,85 €
		Cub	182	123 €	25,00% 5 610,60 €
		DP	336	123 €	25,00% 10 358,03 €
		PC maison	149	176 €	25,00% 6 561,85 €
		PC ERP, agricole	70	229 €	25,00% 4 007,57 €
		PA	7	352 €	25,00% 616,55 €
		PD	5	88 €	25,00% 110,10 €
		Total "actes"	1 494		33 826,54 €
TOTAL dépenses	135 306,00 €	Total recettes		135 306 €	



# Evolution du service mutualisé ADS

Hypothèse n°4 : Tous les dossiers (avec les Cua et avec les DIA)

Dimensionnement du service : 3 ETP

Dépenses		Recettes				
		EQPC	Coût unitaire*	Part	coût	
		Part à la charge des communes				
Salaires	140 000,00 €	DIA	596	34,00 €	75,00%	15 198,00 €
Logiciels	10 270,00 €	Cua	745	34,00 €	75,00%	18 997,50 €
Autres	345,00 €	Cub	182	119,00 €	75,00%	16 243,50 €
		DP	336	119,00 €	75,00%	29 988,00 €
		PC maison	149	169,00 €	75,00%	18 885,75 €
		PC ERP, agricole	70	220,00 €	75,00%	11 550,00 €
		PA	7	339,00 €	75,00%	1 779,75 €
		PD	5	85,00 €	75,00%	318,75 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>2 090</b>			<b>112 961,25 €</b>
		Part à la charge de la communauté de communes				
		DIA	596	34,00 €	25,00%	5 066,00 €
		Cua	745	34,00 €	25,00%	6 332,50 €
		Cub	182	119,00 €	25,00%	5 414,50 €
		DP	336	119,00 €	25,00%	9 996,00 €
		PC maison	149	169,00 €	25,00%	6 295,25 €
		PC ERP, agricole	70	220,00 €	25,00%	3 850,00 €
		PA	7	339,00 €	25,00%	593,25 €
		PD	5	85,00 €	25,00%	106,25 €
		<b>Total "actes"</b>	<b>2 090</b>			<b>37 653,75 €</b>
TOTAL dépenses	150 615,00 €	Total recettes				150 615,00 €