

Note

Coûts d'un PLUi

Éléments de synthèse sur les coûts d'un PLUi



1. Quelques éléments de coûts sur les PLUi

1.1. Des comparaisons difficiles à établir

Les **territoires** sur lesquels sont élaborés les PLUi sont trop **hétérogènes** pour que les comparaisons des budgets mobilisés soient réellement pertinentes.

Parmi les intercommunalités élaborant des PLUi, on peut en effet trouver :

- Des territoires de **nature différente**
 - Territoires urbains : CU de Lille Métropole, Nord ;
 - Territoires ruraux : CC de Matour et sa région, Saône et Loire ;
 - Ville centre dominante : CU de Bordeaux, Aquitaine ;
 - Intercommunalité sans ville centre : CC de Bény-Bocage, Basse-Normandie ;
- Des communautés de **tailles très diverses**
 - Communauté de communes de 4 communes : CC d'Altkirch, Haut-Rhin ;
 - Communauté de communes de 33 communes : CC du Pays du Riolais, Haute-Saône ;
- Des territoires dont **l'historique est déterminant**
 - Une tradition intercommunale forte et ancienne (exemple de la région Nord-Pas-de-Calais) ;
 - Des réflexions intercommunales préexistantes : cas d'un SCOT réalisé préalablement au PLUi (CC de Bischwiller et environs, Bas-Rhin) ;
 - Des études antérieures réalisées : existence d'un PLH préexistant (CA d'Angers Loire Métropole, Maine-et-Loire)

Aussi, l'estimation du coût des travaux réalisés en **régie** est complexe : quelle mobilisation des équipes ? combien de personnes à temps plein ? à temps partiel ?

1.2. Des premières estimations à utiliser avec précaution

Une enquête a été menée par le ministère auprès des intercommunalités membres du Club PLUi, afin de disposer de données concrètes de coûts. Les seuls éléments qu'il a été possible de consolider sont les coûts des études confiées à des prestataires externes.

Il ressort que les coûts des études engagées par les communautés pour l'élaboration d'un PLUi sont en moyenne de **17 224 € par commune** (échantillon : 28 communautés).

DÉTAIL DES COÛTS DE DEUX COMMUNAUTÉS DE COMMUNES

Communauté de communes, 8 communes, 3 000 habitants

Etudes	TOTAL (HT)	PAR COMMUNE
	123 171 €	15 397 €
Accompagnement et élaboration du PLUi	} 87 800 €	10 875 €
Diagnostic architectural et urbain		
Diagnostic paysager		
Diagnostic environnemental		
Diagnostic foncier, rural et agricole		
Diagnostic enjeux paysagers et urbains	26 871 €	3 359 €
	8 500 €	1 063 €
Jours comptabilisés en interne par la chargée de mission¹	1 025	
Dont préparation (calendrier, cahier des charges...)	59	
Dont PADD	20	
Dont règlement et zonage	166	

1 – Pour une période de 2,5 ans, allant de la délibération de prescription à l'arrêt du PLUi et à la transmission pour avis des personnes publiques associées

Communauté de communes, 10 communes, 4 200 habitants

Etudes	TOTAL (HT)	PAR COMMUNE
	159 840 €	15 984 €
Publication réglementaire – SIG intégration –	10 000 €	1 000 €
Communication – Enquêtes publiques		
Elaboration et suivi	117 840 €	11 784 €
Diagnostic agricole	20 000 €	2 000 €
Diagnostic flux commerciaux	12 000 €	1 200 €

2. Une différence fondamentale dans la qualité des documents produits

2.1. Un choix de bureau d'études plus pertinent

L'équipe de l'intercommunalité dédiée au PLUi dispose du temps et des compétences pour élaborer une **commande mieux cadrée et mieux précisée**. Des cahiers des charges bien rédigés (objectifs, livrables, délais, compétences requises...) sont essentiels pour **sécuriser la qualité du document produit in fine**.

Aussi, grâce aux **moyens plus importants** offerts par la communautarisation de l'urbanisme, les communautés **élargissent l'éventail de bureaux d'études** auxquels elles peuvent faire appel. La possibilité s'offre à elle d'accéder à un **bureau d'études situé hors de son aire géographique** directe.

La communauté de communes de Faverges, située en Haute-Savoie, ainsi que la communauté de communes de Sainte-Mère-Eglise, située en Basse-Normandie, ont pu recourir au bureau d'études nantais Cittanova.

2.2. Une élaboration du document plus intelligente

Au quotidien, **les ressources dédiées** au PLUi dans l'intercommunalité peuvent **suivre plus finement les travaux des bureaux d'étude**, et se faire les **relais**, auprès des élus, des décisions à prendre et des orientations en cours.

La CC de Sainte-Mère-Eglise a recruté un chargé de mission dans la perspective de l'élaboration de son PLUi.

La **qualité** des documents produits ne pourra qu'être **améliorée** par rapport à ce qui est parfois observé dans les petites communautés. En effet, les critiques liées à la faible qualité des documents d'urbanisme produits ou aux « **copiers-collers** » sont nombreuses. **L'enveloppe financière consacrée** ainsi que le **suivi assuré** par les équipes des communautés sont les garanties d'un travail qui corresponde aux attentes et aux besoins du territoire.

Parmi les exemples de copiers-collers, on peut citer les bureaux d'étude proposant les exacts mêmes dispositifs réglementaires pour les zones U et les zones A dans les PLU.

2.3. Un PLUi dans les mains de la communauté

Les élus peuvent, tout au long de l'élaboration du document, s'en **appropriier** plus facilement le contenu, les orientations, les enjeux. En effet, cette appropriation est facilitée, dans le cas des PLUi, par les **échanges entre élus et techniciens** de la communauté (et non plus entre élus et bureaux d'étude directement), et les **discussions entre élus sur le projet**.



Jean-Pierre Caroff, vice-président (PS) de **Brest Métropole Océane** (Bretagne) – Journée « AdCF en région », Quimper – Juillet 2013 :

« Le bureau d'études va jouer son rôle s'il est à sa place : il doit apporter des éléments, faire des propositions, mais les services et les élus doivent être capables de juger de la pertinence, de définir

des orientations, des cahiers des charges. Le PLUi est le moyen de retrouver son pouvoir dans l'urbanisme : nous devons nous appuyer sur les services de l'intercommunalité, avoir des échanges avec les collègues de l'intercommunalité, pour pouvoir jouer notre vrai rôle, celui de choix politique. Le PLUi est le moyen de donner à toutes les communes la possibilité d'exercer leur choix politique en termes d'urbanisme. »

Une fois le document finalisé et arrêté, la communauté devient **responsable des modifications** qu'elle souhaite y apporter.

Or, ses équipes seront **capables de réaliser, en interne**, une partie des évolutions mineures décidées : elles **connaissent** le PLUi, elles ont travaillé à son élaboration, et ont donc toutes les cartes en main pour que la communauté puisse **faire vivre son document en pleine autonomie**. Cette capacité nouvelle est à même de **générer des économies**, en évitant à l'EPCI de devoir faire systématiquement appel à des prestataires.

3. Des subventions nombreuses qui peuvent réduire sensiblement les coûts des communautés

Différents organismes **aident financièrement** les intercommunalités qui se lancent dans l'élaboration de PLUi, parmi eux :

- Les **appels à projet lancés** chaque année par **l'Etat** (DHUP / QV) ;
- Des subventions de la dotation globale de fonctionnement (**DGD**) ;
- Des **subventions de la région** ;
- Des **subventions du département** ;
- Des **subventions d'autres organismes publics** (ex : l'ADEME) ;
- Des **fonds européens**.

DÉTAIL DES SUBVENTIONS TOUCHÉES PAR DEUX INTERCOMMUNALITÉS

Communauté de communes de 10 communes, 4 215 habitants

- **50 000 €** au titre de l'appel à projets de l'Etat (2012) ;
- **60 000 €** de la région ;
- **17 919 €** au titre de la DGD.

Soit un total d'aides publiques de **127 919 €**, qui représentent **78%** de leur coût prévisionnel total.

Communauté d'agglomération de 29 communes, 95 000 habitants

- **50 000 €** au titre de l'appel à projets de l'Etat (2012) ;
- **29 000 €** du département ;
- **54 000 €** au titre de la DGD ;
- **34 950€** de l'ADEME ;
- **20 000 €** de l'Agence de l'eau.

Soit un total d'aides publiques de **187 950 €**, qui représentent **45%** de leur coût prévisionnel total.