

**Procès-verbal**  
**Comité syndical du 5 février 2025**  
-  
**à Strasbourg**

La séance est ouverte à 8 h 43 sous la présidence de Mme Isabelle DOLLINGER, Présidente de l'ATIP.

**Présents :**

Pour le collège des communes :

M. BIEHLER Jean, M. CORNEC Jacques, M. JEHL François, M. MEYER Alain, M. ZILLIOX Raymond,  
M. LUTZ Claude, M. SPECHT Philippe, M. GIROLD Marc

Pour le collège des groupements de collectivités territoriales et autres établissements publics :

M. BATT Jean-Louis, M. FREUND Bernard, Mme VOLKER-LORENTZ Béatrice, Mme OURY Nicole,  
M. NETZER Jean-Lucien, M. RIEDINGER Denis, M. SCHAAL Stéphane, M. VOGEL Justin, Mme ROEHLLY  
Sylvie.

Pour le collège de la Collectivité européenne d'Alsace :

M. BIHL Pierre, Mme DOLLINGER Isabelle, Mme ESCHLIMANN Michèle, Mme GREIGERT Catherine,  
Mme WOLFHUGEL Christiane, Mme KOCHERT Stéphanie, Mme DELATTRE Cécile, M. SCHULTZ Denis,  
Mme LEHMANN Marie-Paule.

**Excusés :**

Pour le collège des communes :

M. DRION Denis, Mme JOST-LIENHARD Laurence, M. SIEFFER Thierry (pouvoir à M. BIEHLER Jean),  
M. WALTER Hubert (pouvoir à M. ZILLIOX Raymond), Mme FISCHER-JUNCK Sandra (pouvoir à  
M. MEYER Alain).

Pour le collège des groupements de collectivités territoriales et autres établissements publics :

M. JANUS Serge (pouvoir à M. VOGEL Justin), M. MICHEL Patrick, M. ROUX Olivier, M. STRAPPAZON  
Serge, M. HERR Michel, M. SCHAEFFER Serge.

Pour le collège de la Collectivité européenne d'Alsace :

M. BIERRY Frédéric, M. KOBRYN Florian, Mme MULLER-BRONN Laurence (pouvoir à Mme  
ESCHLIMANN Michèle), M. SENE Marc, Mme GRAEF-ECKERT Catherine, M. ZAEGEL Sébastien,  
Mme MARAJO-GUTHMULLER, Mme JEANPERT Chantal, Mme DA SILVA ADRIANO Valérie, M. HEINTZ  
Paul, M. STRAUMANN Eric, M. BUFFA Jean-Claude, Mme KALTENBACH-ERNST Nathalie, M. ERBS  
André, M. SITZENSTUHL Charles.

\*\*\*

L'appel nominal effectué fait apparaître, sur un effectif de 39 délégués, 31 présents ou représentés. Le  
quorum fixé à la moitié de l'effectif total, soit 20, est atteint.

\*\*\*

**Approbation du procès-verbal de la séance du Comité syndical du 8 janvier 2025**

Le Comité syndical de l'ATIP approuve à l'unanimité le procès-verbal de la séance du Comité syndical  
du 8 janvier 2025.

La Présidente propose de passer à l'ordre du jour, qui débute par :

### **Rapport n° 2 2025 – Débat d'orientation budgétaire**

**I. DOLLINGER** déclare que les orientations stratégiques adoptées en février 2023 ont vocation à construire l'ATIP de demain. Elle rappelle que les réflexions menées sur le modèle économique ont par ailleurs fortement mobilisé la commission budget et la commission ADS ces derniers mois. Un travail de prospective financière a été conduit pour consolider l'ATIP sur la durée, et poser un cadre clair à son développement.

Le rapport d'orientation budgétaire élaboré à cette occasion permet de disposer d'un cadre pour préparer le budget 2025. Il y a également eu un travail de terrain et des échanges avec de nombreux maires et présidents de communautés de communes.

Elle passe la parole à Justin VOGEL, Président de la Commission Budget, pour présenter le cadre du Débat d'orientation budgétaire.

- Présentation du Powerpoint « Débat d'orientation budgétaire » par **J. VOGEL** (annexe 1)

**I. DOLLINGER** rappelle qu'en 2016 l'ATIP avait été lancée grâce à la solidarité du département du Bas-Rhin, mais qu'elle avait vocation à devenir autonome et à se développer. L'ATIP a en effet grandi, de même que ses besoins.

**J. VOGEL** souligne que les commissions ont travaillé pendant des heures afin de trouver la formule, le scénario le plus juste, pour arriver à un équilibre financier qui permettrait à l'ATIP d'être sécurisée sur plusieurs années. 3 axes ont été étudiés : le développement de l'enveloppe solidaire des cotisations, l'évolution des tarifs des missions et la mise en place d'un index inflation de 2 % par an. Un travail va également être mené avec la CeA pour établir une convention financière qui apportera une visibilité sur sa participation dans les années à venir.

**J. VOGEL** rappelle que les cotisations des communes n'ont pas progressé depuis les débuts de l'ATIP, c'est pourquoi une augmentation de 50 centimes des cotisations des communes a déjà été approuvée en janvier. L'index inflation envisagé, qui vise à compenser la hausse de certaines charges, notamment le GVT (glissement vieillesse technicité) pourrait être mis en place à partir de 2026.

Au niveau des contributions pour les missions, le tarif de la mission Gestion des listes électorales (GLE), est inchangé depuis 2019, et n'a pas répercuté les différentes hausses des coûts (affranchissements, impressions, etc.). Une évolution de 15 centimes par électeur sera proposée.

La mission conformité et contrôle, quant à elle, doit tendre vers un équilibre financier ; un travail a été mené en ce sens sur son modèle économique : les tarifs seront ajustés en fonction du temps passé sur les opérations, et une distinction sera opérée entre les contrôles standards et ceux nécessitant plus de moyens.

Enfin, du côté de la mission ADS, il est prévu l'abandon du dispositif de contribution forfaitaire par habitant, afin de passer à un tarif réel à la consommation. Le tarif de l'équivalent permis de construire (EqPC) sera déterminé en répartissant le coût réel en fonction du nombre d'EqPC instruits.

*Arrivée de M. Denis SCHULTZ.*

Avec ce dispositif, le prix unitaire de l'EqPC serait de 185 € pour 2025, et la facturation complémentaire pourrait être supprimée dès cette année.

**J. VOGEL** passe la parole à **M. OECHSEL** pour présenter le détail des propositions d'évolution des tarifs.

**M. OECHSEL** remercie **J. VOGEL** et commence par évoquer les 3 axes qui ont guidé les réflexions des commissions budget et ADS en vue du rééquilibrage de la mission conformité et contrôle en ADS : l'évolution des tarifs, la maîtrise des dépenses de la mission et la définition du périmètre du service.

Le premier travail a consisté en un meilleur ajustement des tarifs au temps passé : le tarif de base de l'opération de contrôle (à l'initiative de la commune ou suite à un signalement) pour les communes adhérentes à la mission passerait ainsi de 180 € à 300 €.

Pour un contrôle de conformité (suite au dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux - DAACT), le tarif dépendrait du type d'autorisation : 300 € sur un PC, 275 € pour une DP, 375 € pour un PA.

Pour les communes non-adhérentes à la mission, le tarif de base serait de 500 €. Cela concerne néanmoins très peu de communes, pour l'instant seules 4 ont souhaité mobiliser la mission sans y avoir adhéré.

La commission ADS a également identifié certaines opérations particulières, qui seraient facturées en plus du tarif de base. Il s'agit tout d'abord des opérations de contrôle sur plusieurs bâtiments. Une facturation supplémentaire de 100 € serait appliquée jusqu'à 2 bâtiments. Au-delà de 2 bâtiments la facturation supplémentaire se monterait à 300 €.

Par ailleurs, lorsque le contrôle porte sur une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, une facturation supplémentaire de 100 € serait appliquée.

Enfin, l'analyse de lotissement, qui permet à la commune d'identifier les contrôles qu'elle souhaite voir effectués, serait facturée 300 € – car elle représente en moyenne une demi-journée de travail pour le contrôleur.

Le travail sur la dépense a conduit à un dimensionnement différent de l'équipe, qui passera de 3 à 2 contrôleurs, via un redéploiement interne. L'optimisation des moyens passera également par la réalisation de certains contrôles à distance ainsi que par la limitation des déplacements des contrôleurs.

Enfin, un calibrage plus précis du périmètre du service a été effectué : ainsi une opération de contrôle comprendra désormais 2 déplacements. Si une commune souhaite organiser d'autres réunions, le déplacement supplémentaire sera facturé 100 €.

Un ajustement des process sera opéré, en vue de recentrer les opérations sur les dispositions du Code de l'urbanisme, et de se limiter à la phase amiable uniquement si la situation est régularisable administrativement.

**M. OECHSEL** expose ensuite les nouvelles modalités de facturation qui sont proposées pour la mission ADS. Elle confirme les propos de **J. VOGEL** et indique qu'à partir de cette année, la contribution forfaitaire calculée à partir du nombre d'habitants serait abandonnée, de même que la facturation complémentaire. À la place, la facturation serait uniquement basée sur l'activité réelle d'instruction réalisée pour la commune. Le prix unitaire de l'équivalent permis de construire (EqPC) serait déterminé à partir du coût global de la mission, qui comprend la masse salariale, les logiciels et toutes les charges liées à mission, de l'année n-1, divisé par le nombre d'EQPC instruits sur toute l'année N-1.

15 % de ce coût serait toujours porté par l'enveloppe solidaire des cotisations.

**D. RIEDINGER** se demande si c'est l'ATIP qui supportera la fluctuation de l'activité d'une année sur l'autre. Le matelas de 200 000 € sera-t-il suffisant en cas d'augmentation importante du nombre de permis de construire ?

**I. DOLLINGER** admet que c'est un risque, mais qu'il y a aujourd'hui des postes qui ne sont pas encore pourvus ; il y a donc encore des marges au niveau des ressources humaines. L'ATIP est très prudente avec la gestion RH, c'est pour cela que le projet de service sera étalé sur plusieurs années. Elle estime qu'avec la solution proposée, la facturation sera plus juste, et permettra à l'ATIP de se consolider dans la durée.

**J.-L. NETZER** estime que la vraie question est la suivante : où en est la trésorerie de l'ATIP ? Pour cette raison, il pense que l'on devrait plutôt facturer intégralement, en intégrant les 15 % dont il était question. Après avoir essayé ce modèle, il sera alors possible de décider de la meilleure façon d'effectuer une « ristourne ». On peut jouer sur le coût du PC pour créer une réserve de sécurité.

**D. RIEDINGER** abonde dans ce sens.

**J.-L. NETZER** ajoute que la solution qu'il propose permettrait d'absorber la fluctuation de l'activité d'une année sur l'autre.

**J. BIEHLER** explique que la mise en œuvre du dispositif tel qu'il est proposé en 2025 permettrait la constitution de la réserve.

**J. VOGEL** abonde dans ce sens et estime que l'on pourrait rester sur le modèle proposé cette année, tout en continuant à travailler à affiner la grille des équivalents permis de construire. Avec cette solution, l'ATIP devrait reconstituer sa réserve d'ici 2 ans.

**D. SCHULTZ** se demande si, suivant l'activité, le prix va changer d'une année sur l'autre. Il estime qu'il faudrait absolument revoir la grille de référence des équivalents permis de construire ; en effet, il n'est pas convaincu qu'une déclaration préalable représente 0,8 en proportion d'un permis de construire.

**J.-L. NETZER** déclare que si l'on calcule le coût unitaire d'un permis de construire sans les 15 %, cela représente 217 €. Il estime que payer un permis de construire représente un investissement pour la commune car cela lui permet de toucher la taxe foncière bâtie.

**M. ESCHLIMANN** indique que plusieurs élus, dont elle fait partie, s'accordent sur le fait que valoriser une déclaration préalable à hauteur de 0,8 équivalent permis de construire est excessif. Elle se demande s'il serait possible de la valoriser à 0,7 ou 0,6 et d'augmenter le prix d'un permis de construire.

**J. BIEHLER** confirme que cette réflexion va être engagée en commission ADS cette année.

**M. ESCHLIMANN** estime que, si l'on a à disposition le nombre de déclarations préalables instruites en 2024, le travail peut être fait en 2 heures.

**J. BIEHLER** pense qu'il est nécessaire d'étudier le temps passé sur les dossiers, et que ce travail ne peut être réalisé aussi rapidement.

**I. DOLLINGER** confirme que ce travail sera mené avec des indicateurs plus précis, tenant compte du temps passé sur les dossiers par les agents. Tous ces éléments ne sont pas immédiatement disponibles.

**M. ESCHLIMANN** estime qu'il ne faut pas que le prix des équivalents permis de construire change totalement l'année prochaine.

**J. BIEHLER** rappelle qu'il peut aussi y avoir une différenciation entre les déclarations préalables « simples » et d'autres plus complexes et chronophages.

**F. JEHL** revient sur la question des équivalents permis de construire. Il souhaite qu'un travail soit fait sur la valorisation des déclarations préalables qui ne donnent pas lieu à des contreparties telles que la taxe d'aménagement sur les permis de construire. Il souligne être déjà intervenu sur ce sujet car il y a de nombreuses communes qui subissent cette injustice.

**I. DOLLINGER** rappelle que l'on ne dispose pas des éléments pour immédiatement trancher et recalibrer les déclarations préalables, mais que le travail a été demandé aux services et à la direction. Elle assure que cette étude sera faite et présentée en commission pour trouver une formule qui satisfera toutes les communes.

**J.-L. NETZER** estime que l'on pourrait introduire dans cette grille un coefficient de complexité, à l'instar de ce qui a été fait pour la mission conformité et contrôle. En effet, un gros ensemble est différent, en termes de complexité et de temps passé, d'une maison individuelle.

**S. SCHAAL** déclare qu'il a l'impression que tout le monde augmente en même temps ses tarifs cette année. Il craint que, de ce fait, certaines grosses collectivités décident de quitter l'ATIP. Il s'interroge sur l'impact que ces augmentations auront sur son budget. Il rappelle également que, depuis que la taxe d'aménagement est collectée par les impôts, sa date de paiement est inconnue.

**J. VOGEL** rappelle qu'un benchmark a été réalisé auprès de structures et cabinets privés, et que leurs tarifs sont de très loin supérieurs à ceux que pratique l'ATIP. Il s'est également rendu compte que dans les départements où les communautés de communes tentent d'assurer un travail semblable à celui de l'ATIP, elles n'y arrivent plus car les coûts sont trop élevés. Il cite l'exemple des communes du Val d'Argent, dont l'instruction était assurée par la communauté de communes. Ces 5 communes ont rejoint l'ATIP car le service rendu n'était pas satisfaisant. Il estime que si des communes ou communautés de communes envisagent de prendre en charge cette mission, il faut qu'elles réfléchissent bien au préalable.

**S. SCHAAL** évoque le fait que les formulaires ADS changent régulièrement, et que les pétitionnaires se sentent perdus. Il estime que l'on devrait faire remonter ces difficultés au législateur.

**L. BURCKEL** indique que la ville de Saverne va continuer avec l'ATIP ; il adhère à la proposition faite en commission de passer à une facturation au réel, ce qui a pour avantage de coller à la réalité de l'activité. Il estime que si Saverne devait internaliser la mission, cela pourrait avoir du sens dans le cadre du travail sur le PLUI ; il ne s'agit pour l'heure que de perspectives à interroger en 2027.

**J. VOGEL** lui conseille vivement d'être prudent et fait valoir qu'aujourd'hui plusieurs départements aimeraient mettre en place une structure telle que l'ATIP. Il souligne également les difficultés de recrutement des instructeurs.

**J. CORNEC** partage ses craintes par rapport au nouveau logiciel prévu d'ici la fin de l'année par la DGFIP pour calculer la taxe d'aménagement.

**D. SCHULTZ** met en garde sur la tentation que peuvent avoir les grosses collectivités de se retirer : en effet, dans cette hypothèse, il n'est pas certain que quiconque soit gagnant.

**L. BURCKEL** répond que de son côté aucune décision n'a encore été prise. C'est une question d'équilibre ; dans un contexte de changement permanent, il faut chercher le compromis le plus acceptable.

**P. BIHL** complète les propos de **J. VOGEL** sur Ribeauvillé : la communauté de communes avait 2 personnes qui s'occupaient d'instruction. L'une d'entre elles est tombée malade et les dossiers ont mis

plus de 6 mois pour sortir, c'est pourquoi les communes ont adhéré à l'ATIP ; à cause des tarifs, mais aussi des délais très longs. Il rappelle que l'ATIP dispose d'une expertise juridique qu'une communauté de communes aurait du mal à proposer.

**D. RIEDINGER** rappelle que l'instruction des demandes d'urbanisme est une obligation. On peut certes discuter des prix à la marge mais en internalisant, on perdrait les 30 % d'aide de la CeA. Une demande avait été faite pour qu'il y ait plus de justice dans la répartition des tarifs et un gros travail a été effectué ; il n'est pas parfait, mais il est améliorable pour 2026. C'est pourquoi il est favorable à cette proposition.

**I. DOLLINGER** déclare qu'ainsi, l'ATIP prend un virage, et qu'il n'y a rien de plus équitable que ce nouveau modèle. Il ne faut pas non plus oublier le conseil gratuit porté par l'enveloppe solidaire. Elle évoque un maire qui l'a remerciée, car les agents de l'ATIP avaient passé beaucoup de temps sur un recours relatif à un permis dans sa commune ; elle estime que cette activité de conseil n'est pas assez valorisée.

**I. DOLLINGER** poursuit le déroulé du rapport d'orientation budgétaire et évoque le projet de service, qui constitue une feuille de route organisationnelle, mais qui sera mise en œuvre sur plusieurs années.

Elle réaffirme l'objectif de consolidation de l'ATIP sur ses missions actuelles, et rappelle qu'il n'a pas été donné suite pour l'instant à l'éventuelle mission liée à la publicité extérieure.

**I. DOLLINGER** présente ensuite les grands équilibres prévisionnels pour 2025 ainsi que les recettes et dépenses. Elle revient plus particulièrement sur les charges de personnel et de fonctionnement.

**F. JEHL** revient sur ses propos et explique qu'il n'est pas question pour lui de casser un outil dont les communes ont le plus grand besoin, bien au contraire : la seule chose qu'il voulait dire c'est que, à l'occasion d'une réunion avec d'autres maires de l'intercommunalité, beaucoup ont exprimé leur intention d'autoriser à présent les déclarations préalables simples sans avoir recours à l'ATIP, pour des raisons de coût. Lui-même désapprouve cette pratique ; c'est pour cette raison qu'il réitère son souhait de travailler sur le sujet de la valorisation des déclarations préalables.

**I. DOLLINGER** promet que ce travail sera fait au sein de la commission ADS ; il doit absolument être fait en 2025. Elle compte sur l'ensemble des délégués pour faire remonter leurs remarques et suggestions sur le sujet.

**F. JEHL** ajoute que l'ATIP est un outil parfait, qui est juste à consolider.

**J.-L. BATT** admet qu'en théorie les communes pourraient s'occuper elles-mêmes des déclarations préalables, mais souligne qu'il y a de plus en plus de recours, qui nécessitent d'être très prudents sur ce que l'on fait. Il constate aujourd'hui pratiquement un recours tous les 6 mois.

**J. CORNEC** fait remarquer qu'une déclaration préalable apparemment simple peut s'avérer plus compliquée que prévu, et cite l'exemple d'un projet de rénovation annoncé comme « à l'identique » mais qui au final aboutit à quelque chose de totalement différent.

**F. JEHL** acquiesce et indique que dans sa commune, un projet « à l'identique » n'existe pas.

**I. DOLLINGER** estime qu'il est très facile actuellement de faire un recours. Certains sont peut-être fondés, mais cela génère beaucoup d'activité pour les services.

**F. JEHL** remercie l'ATIP pour l'excellent travail effectué.

Aucune autre remarque n'ayant été formulée, **I. DOLLINGER** met aux voix l'approbation de la tenue du Débat d'orientation budgétaire, en vue de la préparation du budget 2025.

**Le point est adopté à l'unanimité.**

La Présidente propose de passer au point suivant de l'ordre du jour.

### **Rapport n° 3 2025 – Adoption des contributions 2025 pour les missions exercées par l'ATIP**

**I. DOLLINGER** passe en revue les tarifs des missions et leurs évolutions prévues, ainsi que la proposition de mettre en place un index inflation à partir de 2026. Elle présente également une simulation de l'évolution du coût pour les communes, classées par strates en fonction de leur nombre d'habitants.

- Présentation du Powerpoint « Contributions 2025 » par **I. DOLLINGER** (annexe 2)

**L. BURCKEL** demande si les simulations seront transmises aux délégués du Comité syndical.

**I. DOLLINGER** indique qu'après le Comité syndical, chaque commune va recevoir par mail le coût qui lui sera facturé en 2025 au niveau de la cotisation, de la mission GLE et de la mission ADS. Elle estime que toutes les communes sont en train de préparer leur budget, et que cette information est particulièrement utile.

Aucune autre question n'ayant été posée, **I. DOLLINGER** met le rapport relatif aux contributions aux voix. Il est adopté à l'unanimité. La Présidente passe au point suivant, qui est un point d'information.

### **Points d'échange et d'information**

#### **Analyse du rapport de la Cour des comptes sur la délivrance des permis de construire**

**I. WERCKMANN** présente l'analyse, par les services de l'ATIP, d'un rapport rédigé par la Cour des comptes suite à une étude sur le service rendu en matière d'ADS.

- Présentation du Powerpoint « Rapport de la Cour des comptes sur la délivrance des permis de construire » par **I. WERCKMANN** (annexe 3)

**I. DOLLINGER** la remercie pour cette belle synthèse et précise que toutes ces problématiques ont déjà été anticipées à l'ATIP.

**I. DOLLINGER** évoque ensuite le nouveau catalogue de formations 2025 de l'ATIP qui figure dans les dossiers, accompagné des fiches d'inscription correspondantes. Ce catalogue sera envoyé par mail à l'ensemble des membres de l'ATIP.

Elle dresse le constat qu'en cette période de fin de mandat, il devient compliqué de mobiliser les élus sur des formations. Ils ne prennent pas toujours le temps nécessaire, alors qu'il est très important de se former. Elle souligne le fait que l'ATIP a obtenu la certification Qualiopi pour ses formations, ce qui est un gage de qualité.

\*\*\*

La Présidente clôt la séance en remerciant toutes les équipes, qui sont motivées et comprennent les difficultés du modèle de l'ATIP. Elle remercie également les membres du comité pour le travail réalisé et qui va se poursuivre. Enfin, elle remercie la CeA et les élus.

Elle invite d'ores et déjà les délégués à la prochaine réunion du Comité syndical, qui se tiendra le 5 mars à 8 h 30 à Strasbourg, et sera consacrée au vote du budget 2025.

*La séance est levée à 10 h 20.*

Fait à Strasbourg, le 5 février 2025

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dollinger', written in a cursive style.

Isabelle DOLLINGER