

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 30 mars 2023

Convocation du : 24 mars 2023

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 25

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le trente mars à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Bernard HAESEBROECK, Maire.

PRESENTS : Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Dominique BAILLEUL, Carole CASIER, Philippe CATTOIRE, Pierre VANNESTE, Cristiane DELESTREZ, Grégory PICKEU, Thomas BLACTOT, Philémon BRUNET, Hans LANDLER, Caroline BAURANCE, Michel PLOUY, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Désiré BAILLON, Mélanie DEZEURE.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Catherine DE PARIS, Rut LERNER-BERTRAND, Véronique NAEYE, Sophie TANGHE, Valérie PRINGUEZ, Lahcem AIT-EL-HAJ, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Alexis DEBUISSON, Jean-Jacques DERUYTER, Mylène MERAD ont délégué respectivement pour les représenter Jean-Michel MONPAYS, Martine COBBAERT, Hugues QUESTE, Martine DUBREU, Laurent DERONNE, Jean-Louis MERTEN, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Michel PLOUY, Céline LEROUX conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETARE DE SEANCE : Dominique BAILLEUL

DE23.059

TRANSITION ECOLOGIQUE – SOBRIETE ENERGETIQUE
CHARTRE DE BONNE GESTION A DESTINATION DES UTILISATEURS
DES LOCAUX COMMUNAUX DE LA VILLE D'ARMENTIERES

Autorisation - Approbation



La ville dispose de plus d'une centaine de bâtiments pour une surface totale de plus 100 000 mètres carrés (Écoles, salles de sports, salles de réunions et de convivialité, médiathèque, espace d'interprétation, église, hôtel de ville, salle de spectacle, Trait d'Union regroupant la cité culturelle et la cité sociale, logements, bureaux et ateliers municipaux, etc.)

Comme beaucoup de collectivités, ce patrimoine est assez vétuste et souvent très énergivore en raison d'un manque d'isolation thermique (isolation des plafonds et des murs, double vitrage, etc.) ou d'équipements peu performants (chaudières, etc.).

De ce fait, le budget consacré à l'énergie dans les bâtiments communaux est le deuxième budget de la collectivité.

L'augmentation exponentielle des coûts de l'énergie a eu ces derniers mois et aura ces prochaines années, un impact très important sur le budget général de la commune.

Face à cette situation, la ville a souhaité maintenir une exigence de qualité de service public et aussi offrir de bonnes conditions d'accueil et d'activité et/ou de travail aux administrés, aux utilisateurs bénéficiant de locaux communaux, à titre payant ou non, tout en veillant à la bonne gestion des deniers publics.

C'est pourquoi, la ville a décidé de mener plusieurs actions de sobriété énergétique.

L'une d'elle porte sur la gestion des locaux communaux. En effet, tous les m² de surface des bâtiments communaux ont un coût pour la collectivité

- soit en fonctionnement avec les taxes diverses, l'assurance, l'éclairage, le chauffage, le nettoyage, les contrôles réglementaires, l'entretien technique réalisé par les agents communaux et ou les entreprises, les locations de bâtiment

- soit en investissement avec l'acquisition, la construction, la rénovation partielle ou totale des surfaces.

Ainsi, afin de limiter les coûts liés à l'usage des locaux mais aussi faire des économies d'énergie, il convient de rationaliser l'utilisation des locaux.

Cette rationalisation se fait :

- soit par la mutualisation des espaces,
- soit par la diminution des surfaces occupées,
- soit les deux.

Cette optimisation des usages des locaux permettra de mettre en œuvre un cercle vertueux. En effet, grâce aux économies ainsi réalisées, la ville pourra dégager des marges de manœuvres budgétaires pour continuer à rénover durablement son parc immobilier.

Pour ce faire, la ville propose d'établir une charte de bonne gestion des locaux communaux pour les utilisateurs de ces locaux, à titre payant ou non. Elle précise ainsi les règles concrètes d'attribution et d'utilisation des locaux. Ces règles sont fondées sur des principes d'équité et de transparence et s'appliquent à tous les utilisateurs

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

- D'approuver les termes de la « Charte de bonne gestion des locaux communaux à destination des utilisateurs des locaux communaux, à titre payant ou non, de la ville d'Armentières »
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite charte,
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'application de cette charte

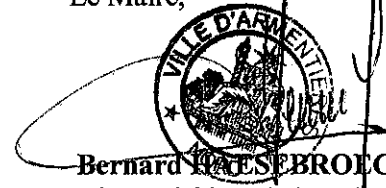
ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Dominique BAILLEUL
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance



Pour expédition conforme,
Le Maire,



Bernard HASEBROECK
Vice-Président de la Métropole
Européenne de Lille

Charte de bonne gestion des locaux communaux à destination des utilisateurs des locaux communaux, à titre payant ou non, de la ville d'Armentières

Cette charte a été conçue afin de définir un cadre relatif à la gestion des locaux communaux pour les utilisateurs, à titre payant ou non.

Elle précise ainsi les règles concrètes d'attribution et d'utilisation des locaux.

Ces règles générales sont fondées sur des principes d'équité et de transparence.

Elles s'appliquent à tous les utilisateurs.

Préambule :

La ville dispose de plus d'une centaine de bâtiments pour une surface totale de plus 100 000 mètres carrés (Écoles, salles de sports, salles de réunions et de convivialité, médiathèque, espace d'interprétation, église, hôtel de ville, salle de spectacle, Trait d'Union regroupant la cité culturelle et la cité sociale, logements, bureaux et ateliers municipaux, etc.)

Comme beaucoup de collectivité, ce patrimoine est assez vétuste et souvent très énergivore en raison d'un manque d'isolation thermique (isolation des plafonds et des murs, double vitrage, etc.) ou d'équipements peu performants (chaudières, etc.). De ce fait, le budget consacré à l'énergie dans les bâtiments communaux est le deuxième budget de la collectivité.

L'augmentation exponentielle des coûts de l'énergie a eu ces derniers mois et aura ces prochaines années, un impact très important sur le budget général de la ville.

Face à cette situation, la ville a souhaité maintenir une exigence de qualité de service public et aussi offrir de bonnes conditions d'accueil et d'activité et/ou de travail aux administrés, aux utilisateurs bénéficiant de locaux communaux, à titre payant ou non, et aux agents municipaux, tout en veillant à la bonne gestion des deniers publics.

C'est pourquoi, conformément aux recommandations gouvernementales, la ville a décidé de mener plusieurs actions de **sobriété énergétique** (Voir le guide pratique édité par la ville sur la sobriété énergétique).

L'une de ces actions porte sur les consignes de températures dans les différents bâtiments communaux. Ces consignes de température s'avèrent parfois difficiles à respecter en raison de l'obsolescence des systèmes de chauffage : Soit on chauffe trop, soit on ne chauffe pas assez. Il convient donc d'accroître rapidement l'efficacité de ces dispositifs afin de respecter ces consignes.

La réduction des consommations énergétique des locaux permettra aussi de réduire notre empreinte carbone. En effet, les émissions de gaz à effet de serre et le méthane, entraînent le changement climatique. Ce réchauffement laisse présager une augmentation du nombre d'événements climatiques extrêmes de type sécheresse, montée des océans et de nombreuses conséquences négative sur la santé et le développement humain.

La ville a aussi décidé de lancer aussi un vaste programme de **rénovation énergétique des bâtiments** pour les années à venir. Cette rénovation offrira ainsi des locaux plus adaptés aux usages, plus économes en énergie et plus agréables pour les occupants. Tous les locaux seront

concernés. Les Armentières et les Armentières, les nombreux communaux et les agents de la ville pourront ainsi tous en profiter qu'ils

Une autre mesure de sobriété énergétique concerne l'usage des locaux et leurs modalités d'utilisation. En effet, tous les m² des bâtiments communaux ont un coût pour la collectivité :

- En fonctionnement avec les taxes diverses, l'assurance, l'éclairage, le chauffage, le nettoyage, les contrôles réglementaires, l'entretien technique réalisé par les agents communaux et ou les entreprises, les locations de bâtiment mais aussi
- En investissement avec l'acquisition, la construction, la rénovation partielle ou totale des surfaces.

En effet, afin de limiter les coûts liés à l'usage des locaux mais aussi faire des économies d'énergie, il convient de rationaliser l'utilisation des locaux.

Cette rationalisation se fait :

- soit par la mutualisation des espaces,
- soit par la diminution des surfaces occupées,
- soit les deux.

Cette optimisation des usages des locaux permettra de mettre en œuvre **un cercle vertueux**. En effet, grâce aux économies ainsi réalisées, la ville pourra dégager **des marges de manœuvres budgétaires** pour rénover durablement son parc immobilier.

Cette charte vise à définir et expliquer les mesures qui seront prochainement mises en œuvre.

Généralités

Les défis énergétiques, climatiques et écologiques nous imposent de **changer nos habitudes** afin de réduire les consommations énergétiques de la ville, provenant de l'utilisation des locaux communaux.

Ces changements nécessitent de faire collectivement des efforts pour mettre en œuvre de nouvelles pratiques.

Ces pratiques consistent :

- à favoriser une meilleure répartition des surfaces au sein des bâtiments,
- à concentrer les activités sur une période de temps réduite,
- à adapter les surfaces à l'activité,
- à partager les locaux,
- à optimiser l'usage des surfaces de la commune.

De telles décisions impacteront sensiblement nos organisations. Pour ce faire, nous savons pouvoir compter sur chacun d'entre vous pour face ensemble aux enjeux auxquels nous sommes confrontés mais aussi privilégier l'intérêt général avant l'intérêt individuel.

Optimisation des locaux

Constat :

De nombreux locaux ont un taux d'occupation faible, parfois inférieur à de 10 %, ce qui représente un coût d'utilisation des locaux peu pertinent pour la collectivité.

Ces locaux pourraient être mutualisés.

Par exemple, pour une salle de réunion ou d'activité, la mutualisation consisterait à accueillir

- Des réunions de travail le matin
- Une tisanerie le midi
- Une association de jeux de tables en début d'après midi
- Une association de musique en fin d'après midi
- Une assemblée générale d'association le soir.

Action :

Avec le concours des usagers des locaux communaux, un recensement des lieux, de leur usage et des besoins des usagers va être réalisé par les services de la ville.

L'objectif est d'appliquer les principes de mutualisation et diminution des surfaces de cette charte aux 100 000 M2 de bâtiments de la commune dans les meilleurs délais.

Locaux communaux mis à disposition des utilisateurs :

Constat :

Pour des activités similaires, les utilisateurs des locaux communaux disposent de surfaces différentes.

Action :

Afin de garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et équitables, les surfaces mises à disposition des utilisateurs seront étudiées par les services au cas par cas et seront adaptées et optimisées à leur besoin et aux contraintes de la commune.

L'attribution de bureau individuel pour les utilisateurs fera l'objet d'une étude approfondie et donnera lieu à une autorisation spécifique de la commune.

Ce travail de recensement et de mutualisation lorsque cela s'avérera possible et pertinent, se fera en pleine consultation avec les utilisateurs concernés

Accueil du public

Constat :

Le public est parfois accueilli directement dans les locaux. Les utilisateurs souhaitent disposer de surfaces privatisées pour cet accueil.

Par exemple, ils demandent à bénéficier de grands bureaux, de bureaux spécifiques pour accueillir du public en entretien.

De ce fait, cela augmente mécaniquement les surfaces mises à disposition du public au sein de la collectivité. On constate aussi que ces espaces sont souvent peu utilisés (1 à 2 heures le matin et/ou 1 à 2 heures l'après midi).

Action :

Afin de rationaliser les surfaces d'accueil du public, le principe de mutualisation doit là aussi être recherché.

Les utilisateurs peuvent ainsi partager des espaces d'accueil du public, en programmant simplement dans le temps l'utilisation de ces espaces.

Avec le concours des usagers des locaux communaux, un recensement des lieux d'accueil du public va être réalisé par les services de la ville.

Salles de réunion mises à disposition des utilisateurs :

Constat :

La ville dispose de plusieurs dizaines de salle de réunion. Certaines sont accessibles uniquement aux agents et d'autres sont partagées ou proposées aux administrés ou aux utilisateurs de locaux communaux. Il s'avère que ces salles sont globalement peu utilisées. Il convient donc de rationaliser leur utilisation afin d'adapter leur nombre aux besoins de la collectivité et des utilisateurs.

Action :

Dorénavant, toutes les salles de réunion seront gérées via un logiciel EATAL de réservation de salle.

Si un utilisateur souhaite réserver une salle de réunion, il devra contacter le service référent de la ville pour faire sa demande de salle de réunion.

L'objectif est ainsi de mutualiser au maximum les salles de réunions, de vérifier la pertinence de disposer d'autant de salles de réunions au sein des locaux communaux et de supprimer à terme les salles de réunion inutiles ou peu utilisées.

Stockage :

Constat :

Le stockage des services de la collectivité est un problème difficile à gérer. En effet, les besoins sont divers et multiples.

Plusieurs considérations sont à prendre en compte :

- la collectivité n'a pas les moyens en terme de surface de bâtiment d'offrir des lieux de stockage illimités
- au vu du nombre, il n'est plus possible de satisfaire toutes les demandes de stockage,
- certains lieux de stockage sont privatisés par des utilisateurs, au détriment de la mutualisation,

- des utilisateurs ne disposent pas de lieux de stockage adaptés à leur
- certains stockages ne sont pas optimisés. Ces stockages utilisent des quantités de mètres carrés importantes,
- des utilisateurs s'attribuent des zones de stockage pour en faire des dépôts permanents, facilement reconnaissables à la présence de couche de poussière. Le stockage doit être pertinent. Si les objets stockés ne sont pas utilisés, il n'y a pas de raison de les conserver au sein des locaux communaux.

Action :

Un recensement des lieux et besoins de stockage des utilisateurs va être réalisé sur la commune, par les services.

De ce recensement, la collectivité sera à même d'offrir, autant que faire se peut, des lieux de stockage pour l'ensemble des utilisateurs.

En raison des coûts des mètres carrés des lieux de stockage, l'objectif est de les ~~réduire fortement~~ ~~et de les mutualiser~~ au sein de la collectivité, en vue d'en réduire le nombre

Les locaux partagés mis à disposition de plusieurs utilisateurs

Il s'agit, par exemple, des salles de sport ou d'activité.

Le chauffage

Constat :

Il existe 2 modes de fonctionnement du chauffage :

- Soit le chauffage est programmé pour fonctionner pendant la période d'utilisation des locaux.
- Soit il est géré directement par la (ou les) utilisateur(s).

On constate souvent que les locaux restent chauffés en l'absence des utilisateurs ou les températures intérieures des locaux sont supérieures aux consignes de température, fixées par la collectivité (Voir le guide des bonnes pratiques sur la sobriété énergétique).

La ville chauffe donc inutilement les locaux. Ces consommations inutiles d'énergie viennent grever le budget de la collectivité.

Action :

Avec le concours de tous les utilisateurs, la ville va effectuer un recensement des mises à disposition des locaux et des plages horaires réelle d'occupation.

Les utilisateurs devront prévenir systématiquement leur service référent de la non utilisation des locaux, 96h ouvrées, au préalable, afin de ne pas chauffer les locaux inutilement. Dans le cas d'abus constaté, et après un rappel, la facturation des consommations énergétiques pourra alors être appliquée.

La ville va progressivement mettre en œuvre des dispositifs de programmation afin de limiter la gestion du chauffage par les utilisateurs et optimiser ainsi leur fonctionnement.

L'éclairage

Constat :

L'éclairage des salles et des terrains est souvent accessible aux utilisateurs.

On constate que celui-ci demeure parfois en absence d'usagers.

Action :

Avec le concours des associations, la ville va effectuer un recensement des plages horaires d'éclairage demandées et des plages horaires réelle d'occupation.

La ville va progressivement mettre en œuvre des dispositifs de programmation afin de limiter la durée d'éclairage, sur le principe de l'alarme homme mort, et optimiser ainsi leur fonctionnement.

Locaux mis à disposition exclusive des utilisateurs

Chauffage

Constat :

On constate que certains locaux restent chauffés en l'absence des usagers ou que les températures intérieures des locaux sont supérieures aux consignes de température, fixées par la collectivité (Voir le guide des bonnes pratiques sur la sobriété énergétique).

Action :

La ville va avertir les utilisateurs concernées par cette pratique anormale.

Dans le cas d'abus, la facturation des consommations énergétiques pourra alors être appliquée.

Sécurité incendie

Constat :

Certains utilisateurs ont installé, sans accord préalable, leur propre serrure sur les portes des locaux communaux.

Il est rappelé que cette pratique est interdite car elle peut entraver l'action des secours en cas d'incendie.

Action :

Les utilisateurs concernés seront avertis par mail ou par courrier et devront remettre les serrures de la ville dans les meilleurs délais.

Conclusion

La ville souhaite mettre à disposition, de façon équitable et transparente, des utilisateurs des locaux communaux, à titre payant ou non, des espaces communaux de qualité tout en veillant à limiter les coûts des surfaces mises à disposition.

Cette charte de bonne gestion des locaux est un outil pour comprendre des locaux au sein de la commune. Elle s'appuie sur des principes de des surfaces.

Elle est faite pour vous mais aussi par vous. Toutes les bonnes idées sont les bienvenues.

De ce fait, cette charte à vocation à évoluer.

**Signature Utilisateur
suivi de la mention
« lu et approuvé »**

**Signature de Monsieur le maire
Bernard HAESBROECK**