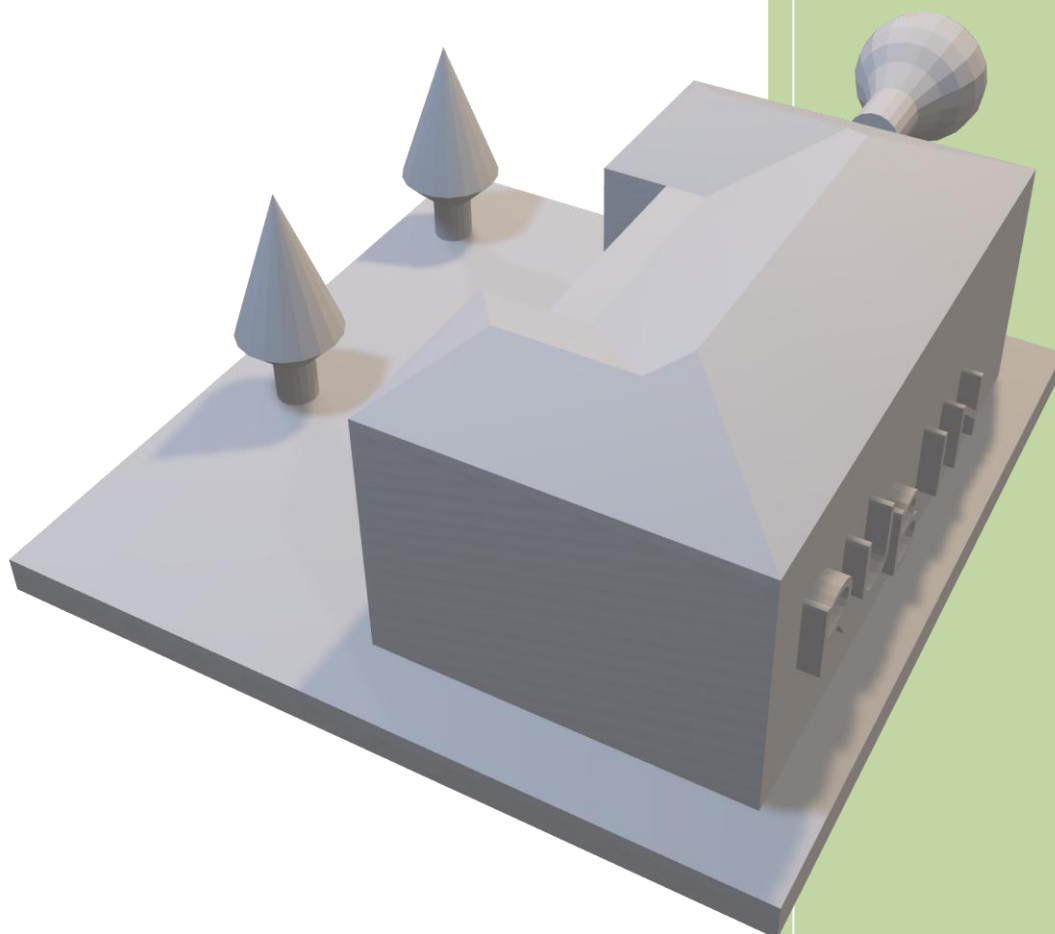


AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT



SAISINE DU PRESIDENT le 2 octobre 2024 :

TRAJECTOIRE 2030 : quelles actions Bièvre Isère doit-elle entreprendre pour devenir exemplaire en matière de durabilité autour de son empreinte environnementale, de l'optimisation de ses infrastructures, d'une meilleure gestion de ses ressources en eau ainsi que des ressources humaines et matérielles ?

UNE INTERCOMMUNALITE EXEMPLAIRE D'ICI 2030 !

En visant l'exemplarité d'ici 2030, Bièvre Isère pourrait montrer la voie à suivre pour d'autres collectivités, prouvant que développement durable, efficacité, et respect de l'environnement peuvent aller de pair.

Les attentes citoyennes et réglementaires en matière de durabilité se font de plus en plus pressantes. En prenant des mesures proactives, la communauté de communes prouverait son engagement envers ses habitants, répondant ainsi à leurs exigences et renforçant leur confiance.

Par ailleurs, la rationalisation des bâtiments publics administratifs permettrait de réaliser des économies substantielles. Une gestion optimisée des ressources humaines et matérielles se traduirait par une réduction des coûts, ce qui est bénéfique pour l'ensemble du territoire.

Enfin, la promotion des mobilités durables et l'optimisation des services associés à ces infrastructures permettraient d'améliorer la qualité de vie des agents et des habitants. En valorisant un cadre de vie plus sain et plus respectueux de l'environnement, Bièvre Isère se positionnerait comme un acteur clé de la transition écologique et énergétique.

**150 heures de
bénévolat cumulées**

1^{ère} réunion : 12 novembre
2024

Réunion d'informations sur l'état des lieux des bâtiments en Bièvre Isère, les problèmes et les projets.
Présence de M. Gilles GELAS vice-président en charge des travaux et Mme Valéry NORRIS directrice générale adjointe. Tous nos remerciements !

2^{ème} réunion : 10 décembre
2024

Echange sur les attentes de Bièvre Isère sur le sujet : les 6 bâtiments administratifs sont au cœur du sujet (rénovation des bâtiments ou construction neuve ?)
Groupes ateliers pour réfléchir sur les critères à retenir et faire des propositions.

Visite 22 janvier 2025

Visite de la Mairie (construction neuve) et de la Poste (rénovation) avec M. Gilles GELAS

3^{ème} réunion : 28 janvier
2025

Poursuite de la réunion du 10/12/2024 en groupes ateliers : questionnements et débats sur la rénovation d'un bâtiment ou une construction neuve

4^{ème} réunion : 11 mars 2025

Réunion plénière pour amender et voter l'avis rédigé avant la remise officielle au Président de Bièvre Isère

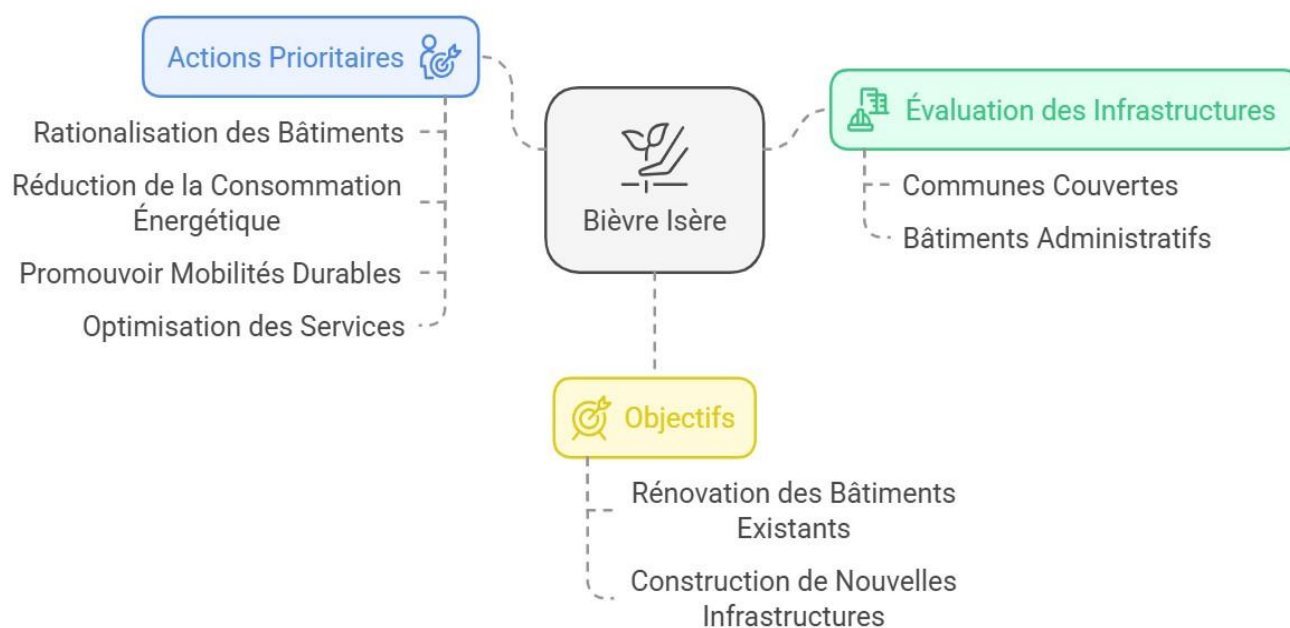
Face aux défis environnementaux, sociaux et économiques, la transition vers un modèle de développement durable est devenue une priorité pour les territoires.

Les intercommunalités, en tant que collectivités locales, jouent un rôle central dans cette transformation. Bièvre Isère, territoire dynamique au cœur de l'Isère, doit s'imposer comme un acteur exemplaire dans la prise en compte des enjeux de la transition écologique et énergétique. A l'horizon 2030, son ambition est de devenir un modèle en matière de gestion de ses infrastructures, tout particulièrement de ses bâtiments administratifs.

Dans un contexte où les attentes citoyennes et réglementaires en matière de durabilité s'accroissent, il est crucial que Bièvre Isère anticipe et mette en œuvre des actions concrètes. Cela implique des décisions stratégiques autour de la réduction de son empreinte environnementale, l'optimisation de ses infrastructures et une meilleure gestion des ressources humaines et matérielles.

Ainsi, après une évaluation de l'état actuel des infrastructures, l'intercommunalité doit aborder plusieurs axes prioritaires : la rationalisation des bâtiments publics administratifs, la réduction de la consommation énergétique, la promotion des mobilités durables et l'optimisation des services. Ces actions devraient permettre d'allier à la fois efficacité, réduction des coûts et préservation de l'environnement.

Transition Durable de Bièvre Isère



Après avoir souligné l'importance de la durabilité et de la gestion optimisée des infrastructures, il est essentiel de définir précisément le périmètre de l'état des lieux. Cette première partie se concentrera sur la délimitation géographique, en identifiant les communes et territoires couverts par Bièvre Isère. Ensuite, nous décrirons les bâtiments administratifs présents sur ce territoire. Enfin, nous préciserons les objectifs de cet état des lieux, à savoir la rénovation des bâtiments existants ou la construction d'une nouvelle infrastructure en un point plus stratégique.

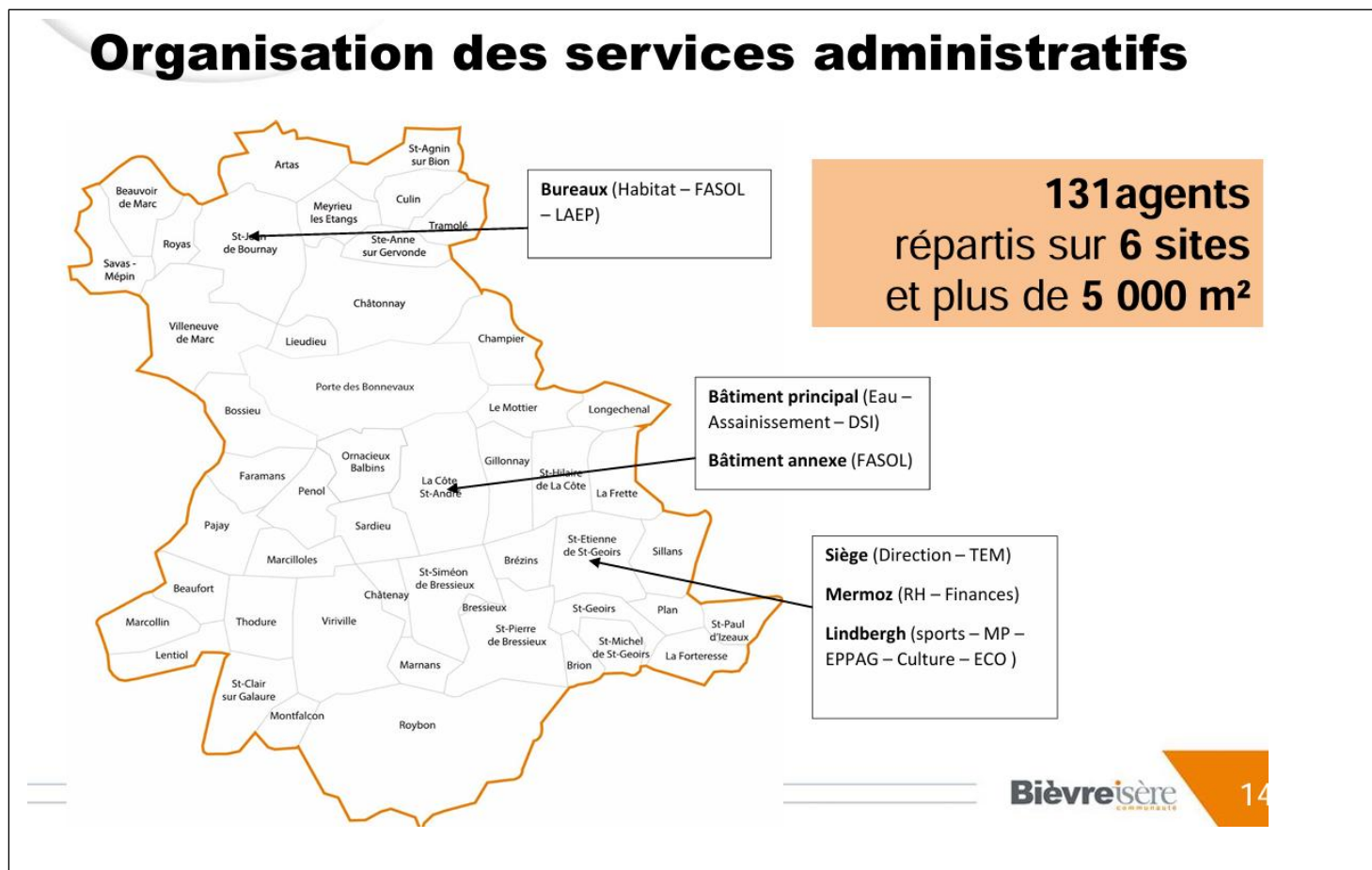
1. Identification des communes et territoires couverts par Bièvre Isère

- a) Bièvre Isère se situe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes en Isère
- b) Date de création : 1^{er} janvier 2016 après plusieurs fusions
- c) Siège : Saint Etienne de Saint Geoirs
- d) Population : 57 452 habitants
- e) Superficie : 732.00 km²
- f) 50 communes



Le territoire intercommunal englobe une partie de la plaine de Bièvre, de la plaine du Liers, du plateau de Chambaran et des terres froides. Il se situe entre les agglomérations de Lyon, Grenoble et Valence et à une quinzaine de kilomètres de Bourgoin-Jallieu

2. A la suite de plusieurs fusions, Bièvre Isère possède 76 bâtiments qui pour certains ne sont pas utilisés. 6 bâtiments administratifs sont répartis sur le territoire (St Jean de Bournay, La Côte St André, St Etienne de St Geoirs).



ETAT des lieux des bâtiments de Bièvre Isère :

76 bâtiments énergivores avec des problèmes d'entretien et des frais conséquents (entretien + impôts fonciers !).

Ils sont répartis sur l'ensemble de la communauté de communes (crèches, gymnases, piscines, médiathèques...)

Une dizaine de bâtiments ne sont pas exploités : que faire ? les vendre ? les louer ? coûts ?

Les 6 bâtiments administratifs (coût d'entretien en 2023 = 369 135 €) sont sous-exploités (à 70%), notamment dus à la demande de télétravail des agents...

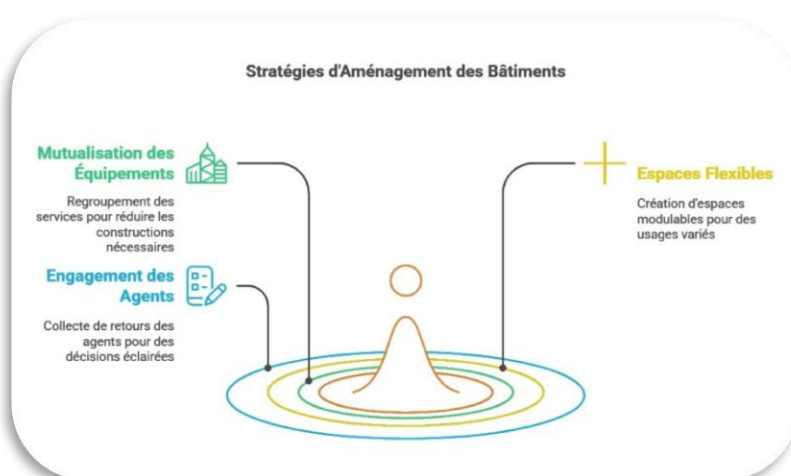
Certains bâtiments sont sur des domaines réservés aux entreprises (comme les bâtiments administratifs Mermoz, Lindbergh, siège de la Communauté de Communes à St Etienne de St Geoirs et bureau à St Jean de Bournay).

- Un audit énergétique est en cours de mises à jour avec TE38 pour prioriser les bâtiments à rénover
- Un plan pluriannuel d'investissement des bâtiments intercommunaux est en cours d'élaboration
- On note : 4829 kms de déplacements des agents pour l'entretien + 100 heures d'intervention pour les 6 bâtiments administratifs : déplacements des agents inter-sites, navette courrier, logistique de mise en place de la salle du conseil, maintenance, contrôles, + la multiplication des copieurs (13), des machines à café, de l'électroménager, des réfectoires...

3. Après avoir réalisé un état des lieux des bâtiments administratifs de Bièvre Isère, il est crucial de se concentrer sur les axes prioritaires pour devenir exemplaire.

✚ L'optimisation de l'usage et la mutualisation des espaces passent par :

- Une analyse des besoins actuel et futurs : une évaluation des besoins réels de chaque service est nécessaire pour éviter des bâtiments sous-exploités.
- La mutualisation des équipements en regroupant les services dans des bâtiments multifonctionnels pour limiter le nombre de constructions nécessaires et favoriser les synergies.
- L'aménagement d'espaces flexibles est recommandé en ayant des espaces modulables, adaptables pour différents usages.
- Une concertation avec les agents sera souhaitable et pourrait se faire au travers d'un questionnaire ou lors de l'entretien annuel.



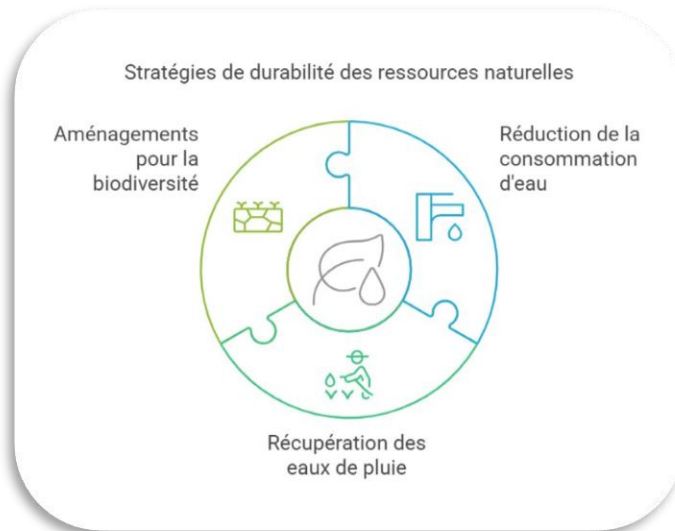
✚ La performance énergétique et la réduction des émissions de CO2 sont essentielles :

- En privilégiant des matériaux à haute performance énergétique pour limiter les besoins en chauffage et climatisation permettra une isolation thermique renforcée.
- Une mise aux normes de performance énergétique et le remplacement des équipements énergétiques sont indispensables.
- Le choix des énergies renouvelables avec l'installation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments, de pompes à chaleur et de bois déchiqueté local pour minimiser la dépendance aux énergies fossiles sont incontournables.
- Il est recommandé un suivi et une gestion de la consommation en installant des systèmes de gestion de l'énergie pour optimiser la consommation en temps réel.



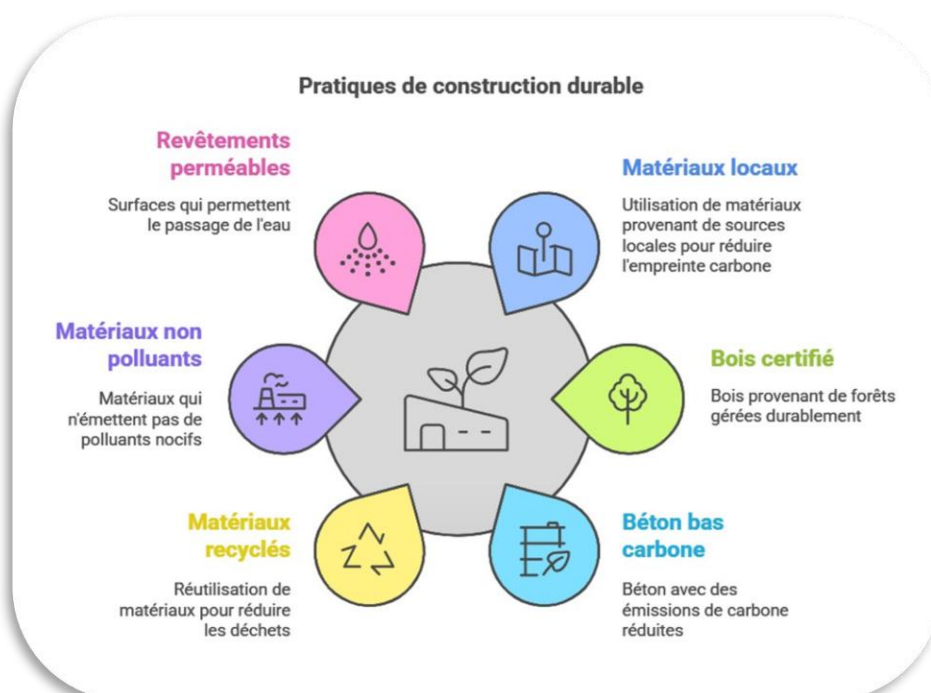
✚ La gestion de l'eau et la préservation des ressources naturelles sont essentielles

- En réduisant la consommation d'eau avec l'installation de systèmes économes (robinets et chasses d'eau à faible débit...)
- En récupérant les eaux de pluie pour l'arrosage, les sanitaires ou le nettoyage des bâtiments
- En installant des aménagements pour la biodiversité comme l'intégration des espaces verts, des toitures végétalisées, ou des habitats pour la faune locale afin de compenser l'impact du bâti.



✚ Le choix de matériaux durables et écoresponsables pour une rénovation ou une construction est primordial

- En utilisant des matériaux locaux et durables comme le bois certifié, le béton bas carbone et des matériaux recyclés pour réduire l'empreinte carbone de la rénovation ou de la construction.
- En préférant des matériaux écologiques comme des matériaux non polluants et peu émissifs de COV (composés organiques volatils) pour préserver la qualité de l'air intérieur.
- En limitant l'imperméabilisation avec des revêtements perméables et éviter le bétonnage excessif pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie.



📌 Une réflexion sur l'accessibilité et la mobilité durable est inévitable

- Afin de favoriser les mobilités actives pour tous, il sera important de prévoir des infrastructures pour les vélos, les piétons et un nombre conséquent de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- En choisissant une localisation stratégique en regroupant les services publics vers des centres de vie pour minimiser les déplacements ou en construisant un nouveau bâtiment dans un lieu plus centralisé qu'à l'heure actuelle.
- En s'assurant, selon la loi de 2005, de rendre accessible aux personnes à mobilité réduite tous les bâtiments ce qui peut favoriser la durabilité sociale.
- En réduisant l'empreinte carbone du parc automobile de la communauté de communes



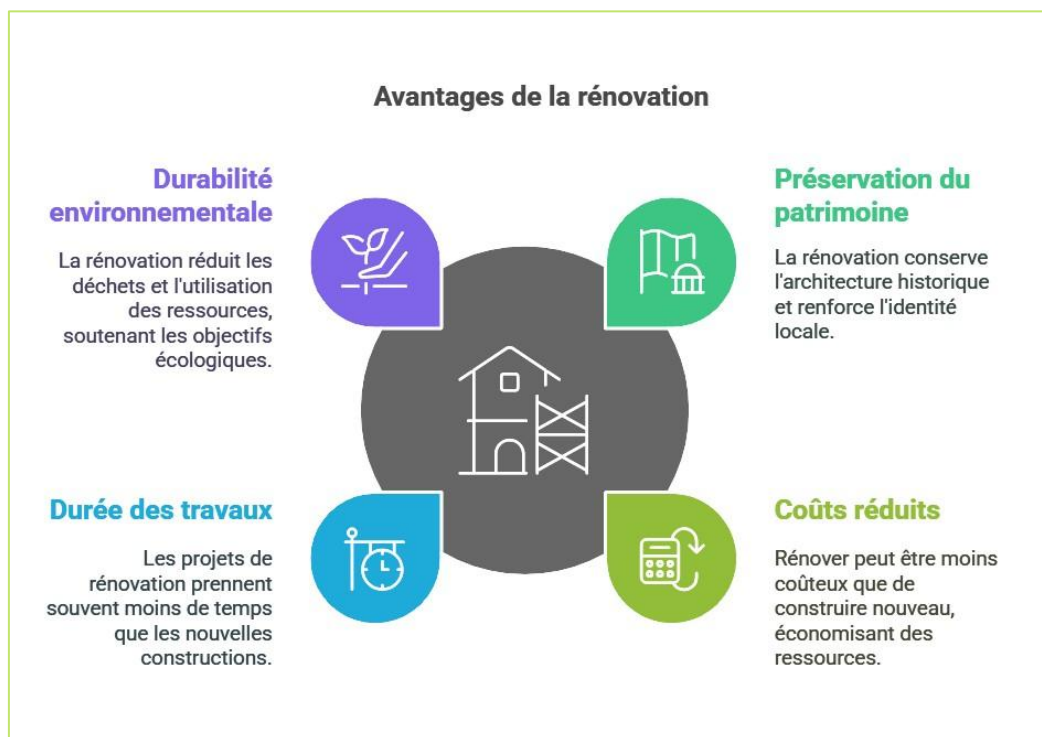
📌 Le confort et la santé des usagers (agents et public) est extrêmement important

- En améliorant la qualité de l'air intérieur par la mise en place de systèmes de ventilation performants et en privilégiant des matériaux sains et naturels.
- En améliorant la qualité de l'eau avec des analyses régulières, en installant des capteurs pour une surveillance en continu, en installant des filtres...
- En travaillant sur l'isolation phonique pour réduire les nuisances sonores et favoriser la concentration et en optimisant l'acoustique des espaces de travail et de réunion.
- L'éclairage naturel doit être privilégié pour améliorer le bien-être des occupants, ainsi que des systèmes d'éclairage performants et économes en énergie.



4. La décision de rénover un bâtiment existant ou de construire un nouvel édifice est cruciale pour toute communauté de communes souhaitant se montrer exemplaire d'ici 2030. Chacune de ces options présente des avantages et des désavantages significatifs. Ce document vise à explorer ces aspects afin d'aider les décideurs à faire un choix éclairé. (Guide pour les collectivités)

I. Avantages de la rénovation



a) Préservation du patrimoine

- La rénovation permet de conserver le patrimoine architectural et historique, ce qui peut renforcer l'identité locale et la fierté communautaire. Les bâtiments historiques rénovés attirent souvent les touristes et peuvent devenir des symboles de la communauté.

b) Coûts potentiellement réduits

- Rénover un bâtiment existant peut être moins coûteux que de construire une nouvelle structure, surtout si l'infrastructure de base est encore solide. Les coûts liés à la démolition et à l'élimination des déchets de construction sont également évités.

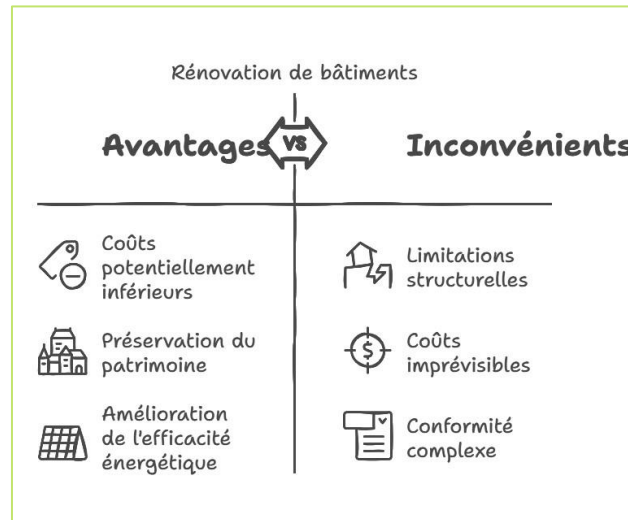
c) Durée des travaux

- Les projets de rénovation peuvent souvent être réalisés plus rapidement que les nouvelles constructions, surtout si la structure de base du bâtiment est saine et qu'il n'y a pas besoin de permis de construction supplémentaires.

d) Impact environnemental réduit

- Rénover un bâtiment existant génère généralement moins de déchets et nécessite moins de nouvelles ressources, ce qui réduit l'empreinte carbone du projet. Cela s'aligne avec les objectifs de durabilité que de nombreuses communautés cherchent à atteindre d'ici 2030.

II. Désavantages de la rénovation



a) Limitations structurelles et design

- Un bâtiment existant peut avoir des limitations structurelles qui rendent difficile l'adaptation aux nouvelles normes ou aux besoins modernes. Les contraintes liées à la conception d'origine peuvent également restreindre les options de modernisation et d'agrandissement.

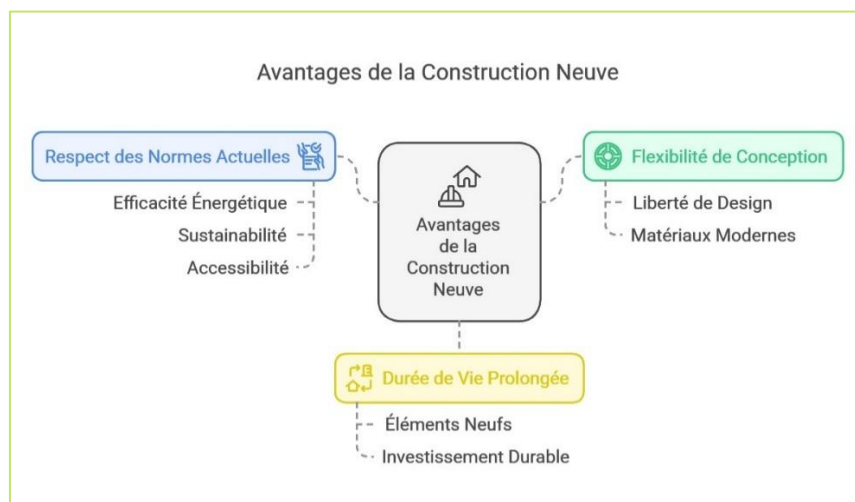
b) Coûts imprévisibles

- Bien que la rénovation puisse souvent être moins coûteuse, des coûts imprévus peuvent survenir, notamment ceux liés à la mise à jour des systèmes électriques, de plomberie ou de chauffage, ainsi qu'à la gestion des matériaux dangereux comme l'amiante.

c) Conformité aux normes modernes

- Adapter un ancien bâtiment pour qu'il soit conforme aux normes modernes, notamment en matière d'accessibilité, d'efficacité énergétique et de sécurité, peut être complexe et coûteux. Cela peut limiter l'efficacité des améliorations souhaitées.

III. Avantages de la construction neuve



a) Flexibilité de conception

Construire un nouveau bâtiment offre une liberté totale en matière de design. Cela permet de créer des structures répondant précisément aux besoins actuels et futurs, avec des matériaux modernes et des technologies avancées.

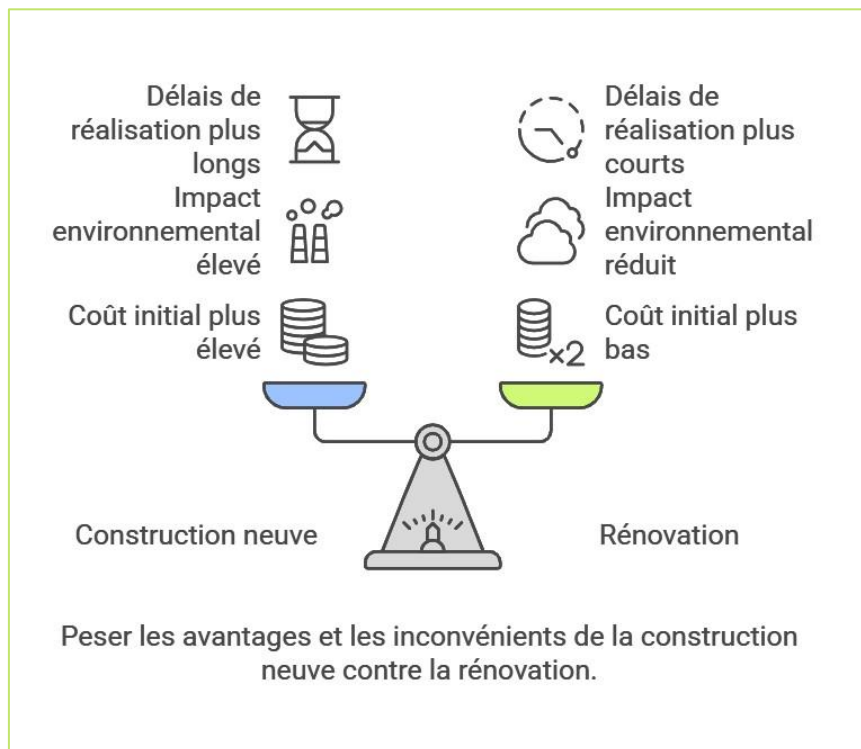
b) Respect des normes actuelles

Un nouveau bâtiment peut être conçu dès le départ pour respecter les normes actuelles et les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique, de durabilité et d'accessibilité, ce qui peut réduire les coûts de fonctionnement à long terme.

c) Durée de vie prolongée

Les nouvelles constructions ont généralement une durée de vie plus longue que les bâtiments rénovés, puisque tous les éléments sont neufs et conçus pour durer. Cela peut représenter un investissement plus sûr et durable à long terme.

IV. Désavantages de la construction neuve



a) Coût initial plus élevé

Le coût initial de la construction neuve est souvent plus élevé que celui d'une rénovation. Cela inclut les dépenses liées à l'acquisition du terrain, la planification, les permis de construire et les matériaux de construction.

b) Impact environnemental

Construire un nouveau bâtiment a un impact environnemental significatif, notamment en termes de consommation de ressources naturelles et de production de déchets de construction. Cela peut être en contradiction avec les objectifs de développement durable.

c) Délais de réalisation

Les projets de construction neuve peuvent prendre plus de temps à réaliser, en raison des étapes supplémentaires de planification, de démolition éventuelle, et de construction des fondations. Cela peut retarder la mise en service du bâtiment.

Face à ces avantages et désavantages, il est essentiel de considérer tous les avis, y compris celui des habitants pour éclairer la décision finale. C'est dans ce contexte que le Conseil de développement intervient, apportant une analyse détaillée et des recommandations basées sur les divers aspects du projet.

Avis du Conseil de développement sur le projet

Le Conseil de développement a examiné les différents aspects du projet, que ce soit la rénovation ou la construction neuve et formule des recommandations basées sur une analyse approfondie des avantages et des désavantages.

Le Conseil de développement a étudié attentivement les options de rénovation pour un ou plusieurs bâtiments administratifs existants. Voici les principaux points et recommandations issus de cette analyse.

Bénéfices de la rénovation

- Coût initial réduit : La rénovation de bâtiments existants nécessite généralement moins de fonds initiaux comparé à la construction neuve, ce qui peut représenter des économies substantielles pour la collectivité.
- Impact environnemental : La rénovation permet de réutiliser les structures existantes, réduisant ainsi la quantité de matériaux et de déchets de construction. Cela contribue à une empreinte écologique plus faible.
- Préservation du patrimoine : En rénovant des bâtiments historiques ou emblématiques, la communauté peut préserver son patrimoine architectural et culturel tout en modernisant ses infrastructures.
- Temps de réalisation : Les projets de rénovation sont souvent plus rapides à réaliser que les constructions neuves, permettant ainsi une mise en service plus rapide des espaces rénovés.

Défis de la rénovation

- Limites des structures existantes : Les bâtiments anciens peuvent présenter des contraintes structurelles ou techniques qui rendent leur adaptation aux normes modernes plus complexe et coûteuse.

- Disponibilité d'espaces : La rénovation peut parfois limiter les possibilités d'optimisation des espaces de travail, comparé à une conception entièrement nouvelle et sur mesure.
- Maintenance continue : Malgré les rénovations, les bâtiments plus anciens peuvent nécessiter des interventions de maintenance plus fréquentes et coûteuses sur le long terme.

Recommandations du Conseil

Le Conseil de développement recommande de procéder à une étude de faisabilité détaillée pour évaluer l'état des bâtiments actuels et la viabilité des projets de rénovation. Voici quelques recommandations spécifiques :

- Évaluation des coûts : Comparer les coûts à long terme de la rénovation par rapport à ceux de la construction neuve, en prenant en compte les économies potentielles en termes de matériaux et d'énergie.
- Durabilité : Intégrer des pratiques durables dans les projets de rénovation, telles que l'amélioration de l'efficacité énergétique, l'utilisation de matériaux écologiques et la gestion responsable des déchets de construction.
- Optimisation des espaces : Repenser et réaménager les espaces de travail pour répondre aux besoins actuels et futurs, en favorisant la flexibilité et la fonctionnalité.
- Participation citoyenne : Impliquer les citoyens et les employés dans le processus de décision pour s'assurer que les projets répondent aux attentes et aux besoins de la communauté.
- Planification à long terme : Élaborer un plan d'entretien et de maintenance pour garantir la durabilité et la viabilité des bâtiments rénovés sur le long terme.

Le Conseil de développement reconnaît que la rénovation d'un ou plusieurs bâtiments administratifs pourrait offrir des avantages significatifs en termes de coûts, d'impact environnemental et de préservation du patrimoine. Toutefois, il est essentiel de bien évaluer les défis et de planifier minutieusement les projets pour garantir leur succès et leur pérennité. En adoptant une approche durable et participative, la communauté pourrait moderniser ses infrastructures tout en contribuant à un développement équilibré et responsable.

Construction d'un bâtiment administratif de 3 étages sur un lieu plus centralisé

Dans l'ensemble, le Conseil reconnaît les bénéfices d'un bâtiment neuf, notamment en termes de durabilité, de sécurité et de conformité aux normes modernes. Toutefois, il exprime également des préoccupations concernant les coûts initiaux élevés et l'impact environnemental de la construction.

Le Conseil de développement soutient également la proposition de construire un bâtiment administratif de trois étages dans un emplacement plus centralisé. Voici les principales raisons de cet appui :

- Accessibilité : Un lieu centralisé améliorerait l'accès des citoyens et des employés, réduisant ainsi les temps de déplacement tout en favorisant l'utilisation des mobilités actives et des transports en commun qui sont à développer.
- Économie locale : La construction dans une zone centrale stimulerait l'économie locale en attirant des commerces et des services à proximité du nouveau bâtiment.

- Visibilité : Un emplacement central permettrait de rehausser l'image de l'administration publique et de faciliter les interactions avec la communauté.
- Optimisation : Un bâtiment moderne et centralisé offrirait des espaces de travail plus efficaces et adaptés aux besoins actuels, favorisant ainsi une meilleure productivité.
- Mutualisation : des espaces verts, parkings, salles pourraient être mutualisés avec un autre établissement public.

Cependant, le Conseil souligne l'importance de minimiser l'impact environnemental de la construction en adoptant des pratiques durables, telles que l'utilisation de matériaux écologiques, la gestion responsable des déchets de construction et l'intégration de sources d'énergie renouvelable. De plus, il recommande de prévoir des espaces verts et des aménagements paysagers pour garantir un environnement agréable et harmonieux pour les usagers et les riverains.

Conclusion :

Le Conseil de développement voit dans ce projet une opportunité de moderniser l'infrastructure administrative tout en contribuant au dynamisme et à l'attractivité de la communauté de communes, à condition que les aspects environnementaux soient rigoureusement pris en compte.

Le choix entre la rénovation et la construction neuve d'un bâtiment public dépend de nombreux facteurs, y compris les contraintes budgétaires, les objectifs environnementaux, les besoins fonctionnels et la valeur patrimoniale. Chaque option présente ses propres avantages et désavantages.

La majorité des membres du Conseil de Développement éprouve des difficultés à formuler une opinion claire, en raison d'un manque de données suffisantes concernant les ventes éventuelles de certains locaux, les contraintes budgétaires, la réalité des coûts entre le neuf et la rénovation, les impératifs environnementaux, les besoins réels de surface... Il propose aux décideurs élus d'examiner minutieusement tous ces éléments avant toute prise de décision, tout en prenant en considération les objectifs à long terme de la communauté de communes, en particulier ceux visant à atteindre l'exemplarité d'ici 2030.

