

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 15 décembre 2020

Date de la convocation : 08/12/2020
Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

Mme Claudine PERROT-BERTON, 1^{ère} Vice-présidente
M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, M. Jacques BOYER, Mme Dalila BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, Mme Catherine MARTIN, M. Guy MARTINET, Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, M. Charles TODARO, Mme Béatrice TRANCHAND, Mme Blandine VIDOR, Mme Evelyne ZIBOURA.

Ont donné pouvoir : M. Thierry KOVACS à Mme Claudine PERROT-BERTON, Mme Annie DUTRON à M. Patrick CURTAUD, M. Denis PEILLOT à M. Christophe BOUVIER, M. Jean-Paul PHILY à M. Martine FAÏTA.

Absents excusés : M. Malik MAUCHE, M. Guy MARTINET.

Secrétaire de séance : M. Christian JANIN.

OBJET : PETITE ENFANCE : Extension et modernisation de la ludothèque de centre-ville à Vienne

Rapporteur : Annick GUICHARD

NOTE DE SYNTHÈSE

Les ludothèques sont une compétence communautaire : elles relèvent du volet enfance du contrat Enfance Jeunesse (CEJ) signé avec la CAF. Elles sont financées par l'Agglo à ce titre.

Plus qu'une gestion d'équipements, c'est toute une politique autour du jeu que les élus communautaires ont développé sur l'Agglomération, autour d'un projet jeu commun, contractualisé dans les conventions financières signées avec chacun des gestionnaires. Ce projet jeu se décline à différents niveaux : espaces conviviaux où pratiquer le jeu (ludothèques, ludomobiles), prêt de jeux, évènementiels, formations...

Les 2 principaux sites du territoire sont :

- la ludothèque située à Pont Evêque qui rayonne sur l'est du territoire, et dont la gestion est confiée à la commune de Pont Evêque,
- la ludothèque de centre-ville à Vienne, installée dans le bâtiment de la Clé des Champs depuis sa construction en 2006, qui dessert l'ensemble des communes (notamment pour la location de jeux), et dont la gestion est confiée à la MJC de Vienne.

La ludothèque en itinérance : deux camions ludomobiles financés ou achetés par l'Agglo sont animés par la MJC par convention, et déploient ainsi l'activité ludothèque sur l'ensemble du territoire. Le 2^{ème} ludomobile souhaité par les élus suite à la fusion CCRC/ ViennAgglo a été acheté début 2020 et inauguré cet automne.

La ludothèque de centre-ville est ainsi devenue la "tête de réseau" qui irrigue les animations, l'itinérance des ludomobiles et assure les locations. Avec le développement de toutes ces activités les locaux actuels s'avèrent trop exigus. La recherche de locaux plus vastes et surtout mieux appropriés avec des espaces de rangement, stockage et entretien des jeux est donc devenue nécessaire.

Les locaux de l'ancien Pôle Emploi situés en rez de chaussée de la résidence ADVIVO du Champ de Mars, rue Jules Ronjat, square Ninon Vallin à Vienne constituent une belle opportunité : 362 m², en plein Centre-Ville, bien visibles de l'espace public, dans le même secteur géographique, proche de la MJC, avec le parking de la gare en proximité. La ludothèque disposerait ainsi d'une surface triplée et d'un outil mieux adapté pour l'accueil de tous les publics à l'échelle de l'Agglomération.

ADVIVO propriétaire des locaux a fait connaître son accord pour donner location de cet espace à Vienne Condrieu Agglomération aux fins d'y implanter cette nouvelle ludothèque de Centre-Ville.

Pour permettre cet usage, ADVIVO réalisera des travaux de mise en conformité et d'aménagement pour un montant évalué à 686.264,00 € TTC. Une convention de location, d'une durée de 15 années, sera conclue entre Advivo et la communauté d'agglomération moyennant un loyer mensuel de base de 4.930,00 €. Ce loyer est susceptible d'être minoré en raison d'une subvention attendue de la CAF d'un montant de 273.630,00 € au titre de la participation aux travaux, directement versée à Advivo. Compte-tenu de cette aide et sous réserve du décompte définitif des travaux, le loyer mensuel serait de 3.404,00 € pendant les 15 années du bail.

Parallèlement, à compter de leur mise en service, Vienne Condrieu Agglomération mettra ces locaux à disposition de la MJC de Vienne par convention de sous-location, moyennant un loyer annuel de 15 000 €, équivalent au loyer actuellement payé sur le site de la Clé des Champs.

Il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver cette opération et d'autoriser le Président à signer les conventions à intervenir.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L. 4111-1,

VU la délibération 19-127 du 1^{er} octobre 2019 définissant l'intérêt communautaire ;

VU l'avis favorable du bureau communautaire du 15 septembre 2020,

VU l'avis de France Domaine du 10 décembre 2020,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE** :

APPROUVE l'opération d'extension et de modernisation de la ludothèque de centre-ville telle que décrite ci-dessus.

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer les conventions à intervenir avec ADVIVO et la MJC de Vienne, et tous documents afférents à la présente délibération.

Conseil Communautaire du 15 décembre 2020
Le Président certifie que la présente délibération
a été reçue par la Sous-Préfecture le 18 DEC. 2020
et a été publiée le 18 DEC. 2020



Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services

Claude Bour
Claude BOUR

Pour extrait certifié conforme

Pour le Président,

La 1^{ère} Vice-présidente,

Claudine Perrot-Berton



Claudine PERROT-BERTON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat



*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08
mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sophie Vidberg

téléphone : 06 77 19 79 33
mél. : sophie.vidberg@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : -

Réf Lido : 2020-38544L1717

Grenoble, le 10 décembre 2020

Le Directeur départemental à

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

<i>Désignation du bien :</i>	prise à bail d'un local de 362,47 m ² sis au rez-de-chaussée de la parcelle cadastrée BH 109
<i>Adresse du bien :</i>	1 Square Ninon Vallin, Bât F à VIENNE
<i>Valeur locative annuelle :</i>	58 000 € environ hors taxes et hors charges pour une surface d'environ 362 m ² de locaux, après travaux de rénovation et d'aménagement selon descriptif transmis

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION Pôle PSDT / Aménagement Urbain / Foncier

affaire suivie par : Saïda PREVOST

2 - DATE

de consultation : 23/11/2020

de réception : 23/11/2020 complétée le 26/11/2020

de visite : -

de dossier en état : 26/11/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Prise à bail à ADVIVO d'un local destiné à l'installation d'une ludothèque intercommunale.

Un accord serait intervenu entre les parties sur la base d'un loyer annuel de 40 848 € HC révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux durant quinze ans (engagement ferme, avec indemnisation du bailleur en cas de résiliation anticipée au cours des quinze années), puis sur un loyer annuel de 59 160 € HC au delà des quinze premières années.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Locaux situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment du début des années 50, à côté du pôle multimodal de VIENNE, qui seraient pris à bail après travaux de rénovation effectués par le bailleur.

Locaux de 362,47 m² pris à bail après changement des menuiseries intérieures et extérieures, réfection des faux plafonds, de l'isolation, des cloisonnements, des peintures, des sols, de l'électricité, installation d'un système de pompe à chaleur réversible, mise aux normes d'accessibilité, l'ensemble des travaux de rénovation et d'aménagement étant estimés 686264 € TTC.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : ADVIVO

Biens actuellement libres de toute occupation.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Zone UA au document d'urbanisme en vigueur, tous réseaux disponibles.

Le consultant n'a pas indiqué d'emplacement réservé, de servitude publique ou privée grevant le bien, ni fait état de la présence d'une ZAC, ZAD, d'un PPRN ou d'un PPRT.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode de la comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de loyers relevés sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

La valeur locative est également évaluée par la méthode de la comparaison indirecte, loyer estimé à partir de la valeur vénale des biens et des taux de capitalisation observés sur le

marché immobilier.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée (travaux non réalisés), il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,


Sophie Vidberg
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.