

VILLE DE BRIGNAIS

OPÉRATION de
RENOUVELLEMENT URBAIN
RÉSIDENCES « PÉROUSES » & « ÉRABLES »
BRIGNAIS / RHÔNE

Protocole d'accord
////////////////////////////////////

Projet d'avenant N° 3
Décembre 2025



Table des matières

Les signataires de l'avenant n°3 :	3
Préambule :	4
Article 1- Objet de l'avenant n°3.....	5
Article 2 - Actualisation de la programmation.....	5
1. Programmes actualisés des secteurs d'extension	6
Article 3- Bilan prévisionnel et plan de financement.....	8
1. Dépenses.....	8
2. Les recettes et les résultats.....	9
3. Plan de financement	10
Article 4- Planning prévisionnel actualisé	11
Article 5- Principe de péréquation retenue dans la réalisation des opérations.....	11
Article 6- Engagements des signataires	12
Article 7 - Clause de revoyure	13

Les signataires de l'avenant n°3 :

- L'ÉTAT, représenté par la Préfète de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département, Madame Fabienne BUCCIO ci-après dénommé « l'État » ;
- La REGION RHÔNE-ALPES, représentée par le Président du Conseil Régional, Monsieur Fabrice PANNEKOUCKE, dûment habilité à signer l'avenant N°3 au protocole par délibération du Conseil régional en date du....., ci-après dénommée « la Région »,
- Le DÉPARTEMENT DU RHÔNE, représenté par le Président du Conseil Départemental du Rhône, Monsieur Christophe GUILLOTEAU dûment habilité à signer l'avenant N°3 au protocole par délibération du Conseil Départemental en date du....., ci-après dénommé « le Département »,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU GARON (CCVG), représentée par son Président,, dûment habilité à signer l'avenant N°3 au protocole par délibération du Conseil communautaire en date du, ci-après dénommée « la CCVG »,
- La COMMUNE DE BRIGNAIS, représentée par le Maire,, dûment habilité à signer l'avenant N°3 au protocole par délibération du Conseil municipal en date du, ci-après dénommée « la Commune de Brignais »,
- DEUX FLEUVES RHÔNE HABITAT représenté par son Directeur Général, Monsieur Guillaume RIO, dûment habilité à signer l'avenant N°3 au protocole par délibération du bureau du Conseil d'administration en date du, ci-après dénommé « Deux Fleuves Rhône Habitat » ou « DFRH » ;

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

Les signataires rappellent avoir signé un protocole d'accord en date du 2 juillet 2012, dont l'objet portait sur la présentation de la programmation du projet de renouvellement urbain du quartier des Pérouses à Brignais et ses différentes opérations (démolitions, réhabilitations, aménagement d'espaces publics, constructions neuves), ainsi que son plan de financement, ses actions connexes (relogement et reconstitution de l'offre locative sociale) et la gouvernance du projet.

Deux avenants successifs ont acté une évolution de la programmation et de son plan de financement puis l'ajout d'une première phase d'extension.

L'avenant n°1 signé le 3 décembre 2014 a validé le programme finalisé du projet urbain, son montage opérationnel et les participations financières de chacun des signataires.

L'avenant n°2 signé le 4 juin 2018 a permis d'intégrer de nouveaux secteurs avec la résidence Notre-Dame-des-Sans-Abris des Erables et la parcelle Nonciaux dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain afin de réduire le déficit financier généré par un surcoût des travaux de démolition.

Les travaux sur le périmètre du quartier des Pérouses se sont achevés avec la remise aux collectivités des espaces publics aménagés en 2025.

L'opération de renouvellement urbain réalisée entre 2015 et 2024 a donné lieu à :

- La démolition et la reconstitution de l'offre de 236 logements locatifs sociaux ;
- La réhabilitation lourde de 192 logements locatifs sociaux ;
- La construction de 281 logements (81 LLS, 20 en accession sociale et 180 en accession privée) pour un total de 21 128 m² de surface de plancher ;
- La réalisation de 22 403 m² d'espaces publics pour un investissement total de 4,43 millions d'euros dont les travaux se sont achevés fin 2024 puis rétrocédés aux collectivités gestionnaires en 2025.

Ainsi ce sont 472 logements qui ont été réhabilités ou construits au cours de la période, dont 58 % de logements locatifs sociaux, 38% en accession privée et 4% en accession sociale.

Compte tenu des avancées du projet avec l'achèvement de la mise en œuvre du permis d'aménager initié en 2015 sur le secteur des Pérouses et la rétrocession des espaces publics réaménagés aux collectivités (CCVG et ville de Brignais) en 2025, il est désormais nécessaire de préciser et d'actualiser les périmètres et la programmation d'une nouvelle phase sur les secteurs des Erables élargi et d'Arcades / Nonciaux, objets du présent avenant n°3.

Article 1- Objet de l'avenant n°3

Le présent avenant a pour objet de :

- Présenter l'actualisation du périmètre du projet de renouvellement urbain des Pérouses et de sa programmation en particulier concernant le secteur Erables élargi et l'extension du secteur Nonciaux à la résidence des Arcades ;
- Préciser les évolutions du bilan opérationnel et du plan de financement afférent ;
- Présenter le planning actualisé ;
- Préciser les principes de péréquation retenus dans la mise en œuvre des orientations du plan guide de la Ville de Brignais consolidé à l'échelle des deux opérations Erables élargi et Arcades-Nonciaux ;
- Définir les engagements de chacun des signataires dans le cadre de cette nouvelle séquence du projet de renouvellement urbain.

L'ensemble de ces éléments programmatiques, financiers et calendaires ont été présentés, partagés et validés par les partenaires dans le cadre d'un comité technique et de pilotage le 11 décembre 2025.

Article 2 - Actualisation de la programmation

L'avenant n°2, signé le 04/06/2018 a permis d'intégrer dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain deux nouveaux secteurs :

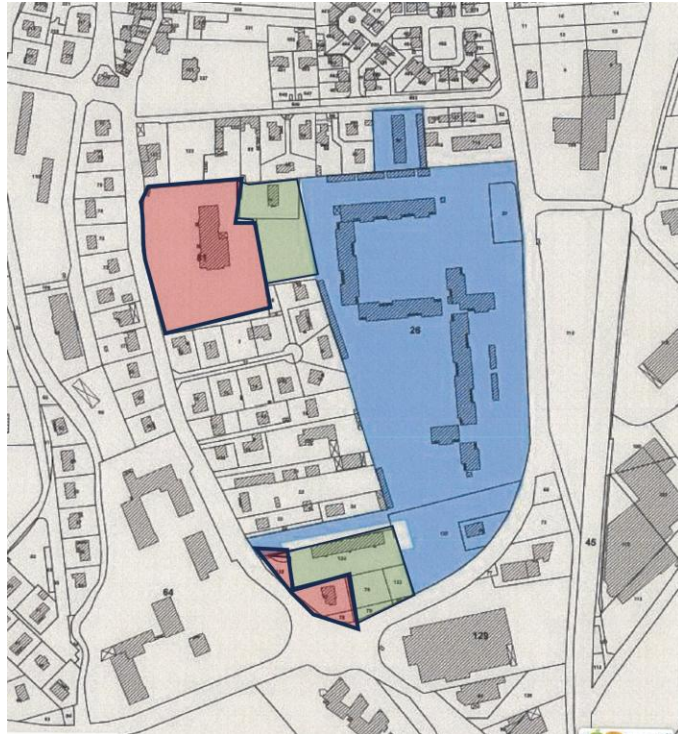
- Le secteur des Erables situé au Sud-Ouest du périmètre et accueillant l'ancienne résidence Notre-Dame-des-Saint-Abris, acquise par DFRH et démolie en 2023 ;
- Le secteur Nonciaux situé au Nord-Ouest du périmètre, composé d'une maison individuelle et de son terrain, acquise par DFRH et démolie en 2021.

Ces deux secteurs d'extension représentaient une surface de plancher cible de 5 234 m² inscrites à l'avenant n°2.

La commune de Brignais et Deux Fleuves Rhône Habitat se sont rapprochés en 2024 afin d'envisager l'élargissement de ces deux secteurs en incluant :

- Pour le secteur des Erables : une maison individuelle et son terrain privé (parcelles BI73 et BI78) d'une part et une parcelle publique à usage de parking (BI 125) d'autre part, représentant trois parcelles d'une surface totale au sol de 1 539 m² ;
- Pour le secteur Nonciaux : une résidence sociale dédiée aux seniors techniquement obsolète et ses espaces extérieurs arborés classés en EBC, propriétés de Deux Fleuves Rhône Habitat et représentant 10 800 m² de surface au sol

Le plan présenté ci-après permet d'identifier les secteurs d'extension inscrits dans l'avenant n°2 en vert et les élargissements respectifs proposés dans le cadre de l'avenant n°3 en rouge :



La programmation et les capacités en surfaces de plancher ont été réévaluées sur la base de ces nouveaux périmètres et des principes du plan guide élaboré par la ville de Brignais.

1. Programmativns actualisées des secteurs d'extension

Les programmations suivantes ont été retenues sur les secteurs d'extension :

- Pour le secteur Arcades / Nonciaux :

Types de logements	Nombre de logements	Surface de plancher
Logements Sociaux	37	2 300 m ²
Accession privée	61	4 100 m ²
Total	98	6 400 m²

Une surface de 250 m² est conservée en option pour le développement d'une offre de services (reconstitution de la crèche Abri'Co) et de salle communautaire dédiée à l'offre senior. Cette surface pourra être réintégrée au programme de logements si aucun besoin n'est identifié.

- Pour le secteur Erables élargi – Option n°1 – 73 logements :

Types de logements	Nombre de logements	Surface de plancher
Logements Sociaux	27	1 700 m ²
Accession privée	46	3 100 m ²
Total	73	4 800 m²

- Pour le secteur Erables élargi – Option n°2 – 70 logements et une crèche municipale :

Type de logements	Nombre de logements	Surface de plancher
Logements Sociaux	26	1 600 m ²
Accession privée	44	2 900 m ²
Crèche	-	300 m ²
Total	70	4 500 m² - Logements 300 m² - Crèche

Article 3- Bilan prévisionnel et plan de financement

Le bilan prévisionnel est actualisé en intégrant les acquisitions complémentaires et les travaux de démolition d'une maison individuelle sur le secteur Erables et de la résidence personnes âgées des Arcades sur le secteur Arcades -Nonciaux.

Il est porté à 20,0 M€ HT en dépenses et 20,0 M€ HT en recettes.

1. Dépenses

Le montant des dépenses est repris dans le tableau suivant :

Dépenses – Opération de renouvellement urbain des Pérouses		
ERABLES élargi	Etudes et Travaux	0,64 M€
	Acquisitions	3,27 M€
	Honoraires / Frais / Rémunérations	0,77 M€
	Sous total des dépenses	4,69 M€
PEROUSES ARCADES – NONCIAUX	Etudes et Travaux	8,82 M€
	Acquisitions	2,91 M€
	Honoraires / Frais / Rémunérations	3,62 M€
	Sous total des dépenses	15,35 M€
TOTAL Projet de renouvellement urbain	Total des dépenses	20,0 M€

2. Les recettes et les résultats

Le montant des recettes prévisionnelles et les résultats sont repris dans le tableau suivant :

Recettes et résultat – Opération de renouvellement urbain des Pérouses		
ERABLES élargi	Sous total dépenses	4,69 M€
	Recettes foncières	2,54 M€
	Subventions	0,30 M€
	Sous total recettes	2,84 M€
	Sous total du résultat	- 1,85 M€
PEROUSES ARCADES - NONCIAUX	Sous total dépenses	15,35 M€
	Recettes foncières	14,10 M€
	Subventions	2,80 M€
	Participation DFRH	0,30 M€
	Sous total recettes	17,20 M€
	Sous total du résultat	+ 1,85 M€
TOTAL PERIMETRE ORU	Total Recettes	+ 20,0 M€
	Total Dépenses	- 20,0 M€
	Total résultat	0

Les bilans financiers sur les deux secteurs font apparaître un déficit sur les Erables du fait des surcoûts de démolition et des acquisitions foncières (résidence Notre-Dame-des-Sans-Abris et acquisitions complémentaires) et un résultat positif sur le secteur Arcades / Nonciaux.

Aussi, la réalisation des deux secteurs est donc impérative pour garantir l'équilibre de l'opération dans son ensemble.

3. Plan de financement

Aucun financement complémentaire au titre de l'avenant n°3 n'est demandé aux partenaires, hormis pour Deux Fleuves Rhône Habitat.

La participation de Deux Fleuves Rhône Habitat visée à l'avenant n°2 d'un montant de 1 000 000 € est réévaluée à 300 000 € pour permettre un équilibre global.

Financements des partenaires – Avenant n°3 du protocole partenarial	
Financier	Financement
Etat	-
Région	-
CD69	-
CCVG	-
Ville de Brignais	-
Deux Fleuves Rhône Habitat	300 000 €

A noter que l'acquisition des fonciers pour la réalisation de la prolongation de la rue de la Croisée des Chemins et du cheminement piéton au sud du secteur Arcades / Nonciaux nécessitera une participation de la Commune de Brignais et de la CCVG.

L'approfondissement de la programmation des espaces publics au cours de l'année 2026 sur le secteur Arcades-Nonciaux donnera ainsi lieu à une actualisation du présent plan de financement pour la prise en compte de ces acquisitions.

Une mobilisation de la clause de revoyure (article 7) pourra être envisagée en cas de résultats de l'appel à projets insatisfaisant (cible de montant de vente de charges foncières non atteinte) concernant l'opération des Erables avec la réalisation de l'option n°2.

Article 4- Planning prévisionnel actualisé

Le planning prévisionnel est présenté ci-après de manière synthétique :

Opération des Erables

- Acquisition des fonciers complémentaires : 2nd semestre 2026
- Appel à projets et attribution : 2026
- Étude de conception et dépôt du PC promoteur : 2027
- Livraison du programme neuf : S1 2030

Opération Arcades Nonciaux

- Reconstitution de l'offre senior à démolir (Arcades) : 2026 à 2029
- Relogement des locataires des Arcades : S2 2029 à S1 2030
- Travaux de démolition des Arcades : S2 2030
- Travaux d'aménagement des espaces publics : A préciser
- Appel à projets : S1 2029
- Étude de conception et dépôt du PC promoteur : 2030
- Livraison du programme neuf : T4 2032

Le planning prévisionnel réactualisé de l'opération de renouvellement des Pérouses présage une livraison du dernier programme de logements du secteur Arcades-Nonciaux fin 2032 et une clôture administrative et financière de l'opération au cours de cette même année.

Article 5- Principe de péréquation retenue dans la réalisation des opérations

Il est retenu que les objectifs de densité inscrits au plan-guide, de proportion de logements sociaux et de répartition entre logements locatifs sociaux et accession sociale seront appréhendés non pas par secteur,

mais de manière consolidée à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension (Erables élargi et Arcades-Nonciaux).

Ainsi la densité de logements à l'hectare sera appréciée sur le périmètre consolidé Erables / Arcades – Nonciaux dans une perspective de péréquation entre les deux opérations.

De même, la mise en œuvre de l'objectif de la répartition inscrite au PLH entre logements locatifs sociaux et accession sociale sera effectuée à l'échelle du périmètre consolidé des deux opérations.

Article 6- Engagements des signataires

Les différents signataires s'engagent par conséquent :

Deux Fleuves Rhône Habitat

Deux Fleuves Rhône Habitat s'engage à :

- Effectuer les acquisitions complémentaires concernant l'opération des Erables et gérer la libération des terrains ;
- Réaliser un appel à projets auprès de promoteurs sur les terrains libérés des Erables ;
- Réaliser la démolition du bâtiment des Arcades ;
- Céder à la ville et la CCVG les fonciers nécessaires à la réalisation des espaces publics sur le secteur Arcades -Nonciaux ;
- Réaliser un appel à projets auprès de promoteurs sur les terrains libérés d'Arcades-Nonciaux ;
- Contribuer au plan de financement des acquisitions foncières complémentaires sur le secteur Erables et des travaux de démolition des Arcades, à hauteur de 300 000€.

La ville de Brignais

La ville de Brignais s'engage à :

- Céder à DFRH les fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération des Erables ;
- A prendre en compte les opérations projetées dans le cadre des évolutions de son document d'urbanisme ;

La communauté de communes de la vallée du Garon (CCVG)

La CCVG s'engage à :

- Financer les acquisitions foncières et les travaux nécessaires à la réalisation de la future programmation des espaces publics sur le secteur Arcades -Nonciaux ;
- Financer les opérations de logements locatifs sociaux en fonction des règles de financement PLH en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

L'Etat (via la DDT)

L'Etat s'engage à :

- Financer les opérations de logements locatifs sociaux sur les crédits d'État en fonction des règles de financement en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

Le Conseil Départemental

Le conseil départemental s'engage à

- Participer au financement des opérations de construction neuve de logements locatifs sociaux portées par DFRH sous réserve de la reconduction de la convention pluriannuelle en faveur de l'offre nouvelle conclue avec le bailleur, prévoyant une subvention annuelle.

Article 7 - Clause de revoyure

En cas de déficit financier du fait d'une impossibilité de réalisation de la programmation proposée et d'obtention du montant de charges foncières initialement ciblé lors des appels à projets notamment concernant l'option 2 de programmation des Erables, les parties conviennent de se revoir sans délai pour évaluer les solutions programmatiques et financières à adopter.

La ville pourra alors participer au financement de l'opération de renouvellement urbain sur la base d'un montant et de modalités à définir.

En tout état de cause, les parties conviennent de se revoir au cours du deuxième semestre 2026 et de l'année 2027 pour affiner la programmation des espaces publics sur le secteur Arcades Nonciaux et définir les participations financières induites.

Les évolutions du plan de financements et des participations seront formalisées dans le cadre d'un avenant n°4 dédié.

Signatures

A Brignais, le

Pour l'Etat et l'ANRU
Le préfet de Rhône-Alpes
Fabienne BUCCIO

Pour la Région Rhône-Alpes
Le Président
Fabrice PANNEKOUCKE

Pour le Département du Rhône
Le Président
Christophe GUILLOTEAU

Pour la Communauté de Communes de la Vallée du
Garon
Le Président

Pour la Commune de Brignais
Le Maire

Pour Deux Fleuves Rhône Habitat
Le Directeur Général
Guillaume RIO

Annexes :

- **Annexe 1** : Document de présentation de l'avenant n°3 au COPIL/COTECH du 11/12/2025