

Ville de Brignais

Brignais

ORU des Pérouses

Opération de renouvellement urbain

Résidences « Pérouses » & « Erables »

Protocole d'accord – Avenant n°3



COTECH / COPIL du 11 Décembre 2025

Ordre du jour

- 1. Protocole partenarial – Synthèse du réalisé**
- 2. Présentation de l'actualisation des secteurs d'extension (périmètre et programme)**
 - 2.1. Objectifs et principes généraux
 - 2.2. Extension et actualisation de la programmation de l'opération des Erables
 - 2.3. Extension et actualisation de la programmation de l'opération Arcades Nonciaux
- 3. Présentation du contenu de l'avenant n°3 et calendrier**
 - 3.1. Extension du périmètre et actualisation de la programmation
 - 3.2. Principe d'une mise en œuvre des principes du plan guide consolidée à l'échelle des 2 secteurs d'extension
 - 3.3. Actualisation du plan de financement
 - 3.4. Plannings

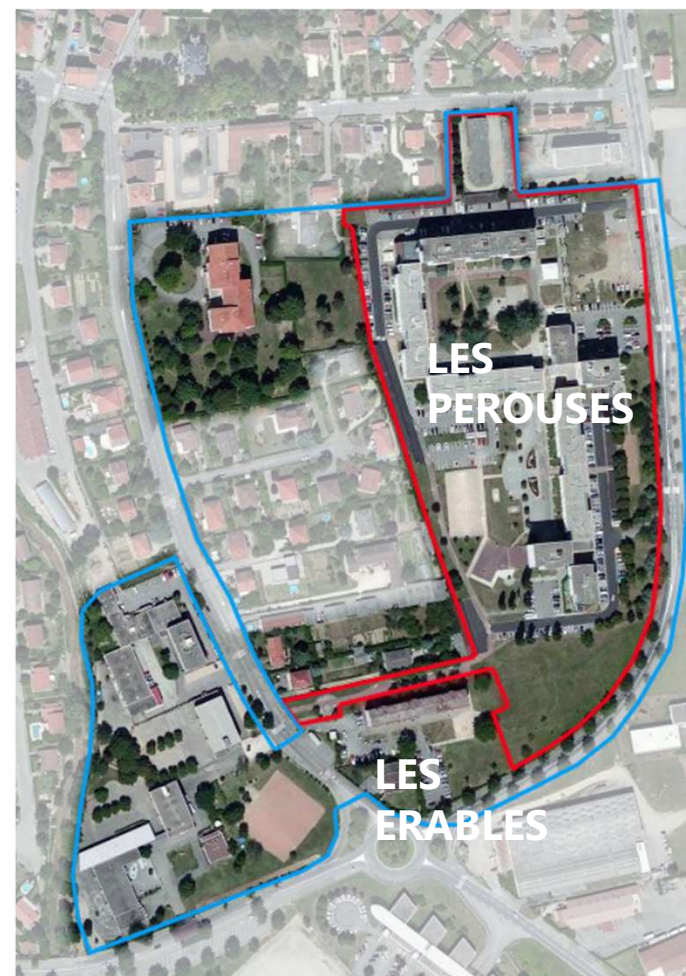
1. Protocole de partenariat – Bilan du réalisé

Etapes d'évolution du protocole partenarial

- Protocole signé le 02/07/2012 entre 6 partenaires: l'ANRU, la Région, le Conseil Départemental, la Ville de Brignais, la CCVG, Deux Fleuves et la SA Gabriel Rosset
- Avenant n°1 signé en décembre 2014
- Avenant n°2 signé en 2018

Objectifs du projet de renouvellement urbain des Pérouses :

- Ouvrir et relier le quartier à la ville et son centre,
- Dé-densifier l'offre locative sociale;
- Renouveler l'offre en logements pour contribuer à la mixité sociale (accession sociale et privée);
- Améliorer la qualité de vie: aménagements de l'entrée du quartier et des espaces libres, améliorer les équipements de proximité;
- Modifier l'image du quartier



Périmètre Opération de
Renouvellement Urbain
(ORU)

Périmètre opérationnel
Permis d'Aménager

Etat initial du quartier des Pérouses

COTECH / COPIL du 11 décembre 2025

1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

Etapes des réalisations

- Travaux d'espaces publics débutés en 2017 et achevés en 2023-2024;
- Travaux de démolition en 2016-2017 puis en 2023 pour la résidence des Erables;
- Cession des terrains pour les opérations de logements privés en 2018 et ouverture en 2021;

Réalisations dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain des Pérouses:

- Démolition et reconstitution de 202 logements (y compris résidence Notre-Dame des Sans Abris);
- Réhabilitation de 194 logements;
- Construction de 281 logements, soit une SDP de 21 128 m² sur le périmètre du permis d'Aménager de 2015;
- Réaménagement et extension des espaces publics.



Programme neuf – Parc



Démolition Allée 54



Vue aérienne – Bâtiments réhabilités

1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

▪ Relogement et démolitions réalisés:

- Démolition de **236 logements** (y compris résidence Notre-Dame des Sans Abris) soit 52% de l'habitat existant sur les Pérouses;

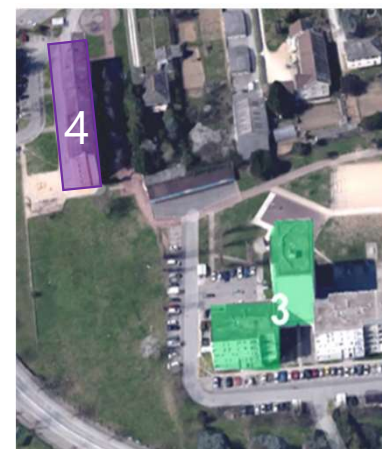
- Phase 1- 2016/2017 – 101 logements

- Phase 2 – 2019 - 49 logements

- Phase 3- 2020 – 56 logements

- Phase 4 – Les Erables – 2023 – 30 logements

226 ménages ont été relogés de 2014 à 2021



AVANT

APRES

1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

▪ Evolution du parc de logements (diversification du quartier des Pérouses)

En 2012 : 398 logements dont une part supérieure à 90% de logements sociaux

En 2025 : 472 logements sur la zone des Pérouses se répartissant comme suit :

- 273 logements locatifs sociaux (58%) dont 192 lgts sociaux existants réhabilités
- 179 logements en accession privée (38%)
- 20 logements en accession sociale (4%)

Soit une part de logements neufs de 59,5 % (281 logements)



1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

▪ Réaménagement et extension des espaces publics

- Création d'un mail piéton, d'espaces de jeux et de pique nique;
 - Remembrement foncier
 - Espaces publics rétrocédés à la CCVG début 2025 (17 090 m²);
 - Espaces publics rétrocédés à la Ville de Brignais fin 2024 (5 313 m²);
- Soit une superficie totale d'espaces publics créés ou réhabilités de 22 403 m²
- 4,43 M€ de travaux réalisés

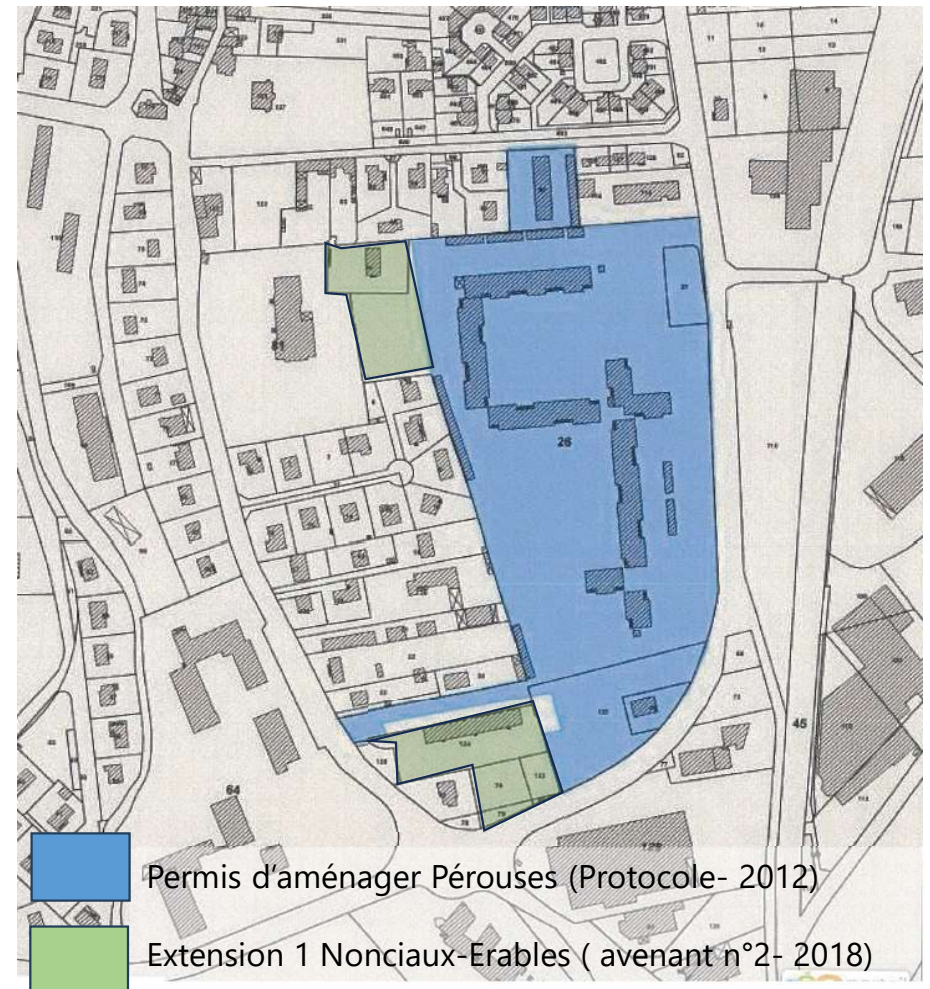


Les ouvrages ont été remis aux gestionnaires fin 2024 pour la Ville de Brignais et en mars 2025 pour la CCVG

1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

Première extension du périmètre en 2018

- L'avenant n°2 signé en 2018 a adjoint au périmètre initial deux zones:
 - 1 – La zone des Erables au sud-ouest des Pérouses
 - 2 – La zone Nonciaux au nord-ouest.
- Cet avenant prévoit la construction d'une SDP supplémentaire de :
 - 2600 m² sur la parcelle Nonciaux
 - 2634 m² sur les Erables dans un second temps (zones vertes)
- Acquisition du terrain Nonciaux en 2018 (zone Nonciaux) et de la résidence Notre-Dame-des-Sans-Abris en 2022 (Zone Erables)
- Désamiantage et démolition de la résidence des Erables en 2023



Périmètre de l'opération après avenant n°2

COTECH / COPIL du 11 décembre 2025

1. Protocole partenarial – Bilan du réalisé

- **Bilan financier au 31 12 2024**

Bilan financier ORU des Pérouses au 31/12/2024		
Secteur Pérouses / Nonciaux	Recettes	12 965 261 € HT
	Dépenses	13 350 577 € HT
Secteur Erables	Recettes	260 000 € HT
	Dépenses	2 967 868€ HT
Ensemble de l'ORU des Pérouses	Recettes	13 225 261 € HT
	Dépenses	16 318 445 € HT
	Total	- 3 093 184 € HT

2. Présentation des nouvelles zones d'aménagement et du nouveau périmètre

- Principes généraux
- Zone Erables élargi
- Zone Arcades / Nonciaux
- Bilan des évolutions



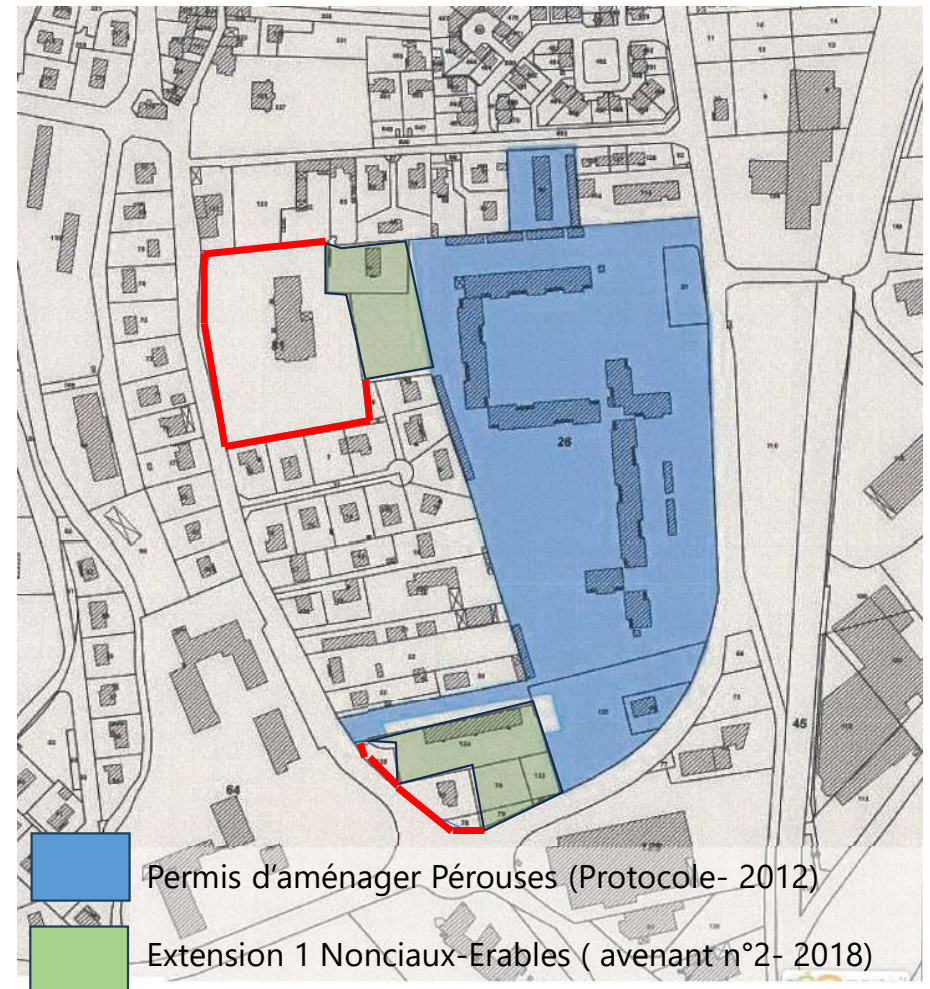
2.1. Protocole partenarial – Etat des lieux des zones à aménager

Le nouvel avenant n°3 viendra agrandir ces périmètres et proposer des programmations sur ces deux zones

Agrandissement du périmètre opérationnel

- Les orientations du plan-guide de la Ville de Brignais et les études patrimoniales sur la résidence des Arcades notamment ont amené Deux Fleuves et la Ville à réfléchir à une extension du périmètre initial (zones en rouge)
- L'avenant n°3 propose d'ajouter
 - 1 – Une parcelle publique et une propriété privée au périmètre des Erables (périmètre Erables élargi)
 - 2 – Une résidence seniors DFRH et le boisement attenant au périmètre Nonciaux (périmètre Arcades – Nonciaux)

Ces périmètres ont permis de développer une programmation diversifiée sur ces deux zones en répondant aux objectifs fixés par la Ville de Brignais.



Périmètre de l'opération après avenant n°2













COTECH / COPIL du 11 décembre 2025

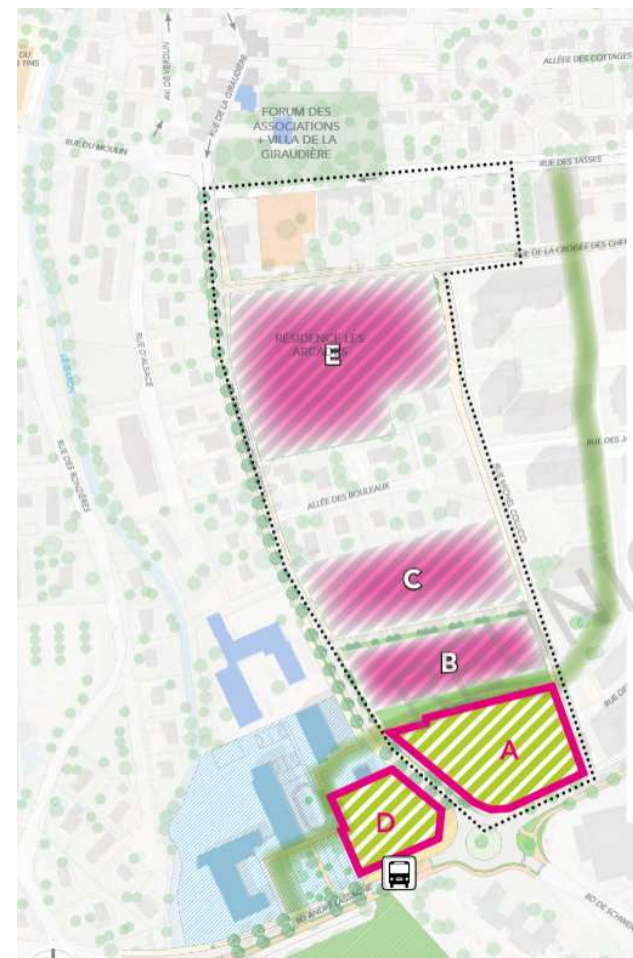
2.1. Principes généraux – Extension du périmètre- Plan guide Ville

Les Erables et les Arcades, des tènements stratégiques pour la Ville de Brignais

Objectifs du plan guide de la Ville:

- Des tènements stratégiques en vitrine sud du secteur, au contact des équipements et dans la continuité des espaces de mobilités
- Conforter l'accessibilité et le rayonnement des équipements,
- Rapprocher le secteur des Pérouses du centre-ville

LÉGENDE :	
 Espace/jardin public de proximité potentiel	 Tènement stratégique
 Cheminement interquartier MT/LT sur voie mixte	 Tènement mutable à moyen/long terme
 Cheminement piéton ou modes actifs	 Trame verte
 Bd de Bd Schweighouse requalifié	 Principe de continuité végétale en coeur d'îlot
 Voie nouvelle	 Principe d'implantation bâtie par rapport à la voie
 Polarité mixte potentielle	 Secteur de projet

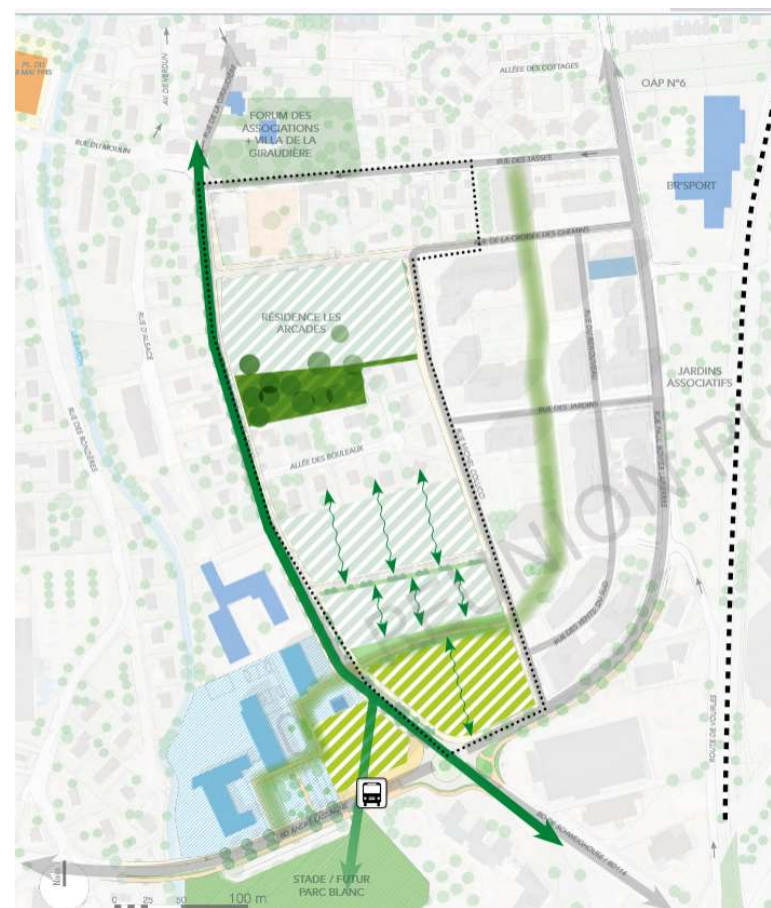
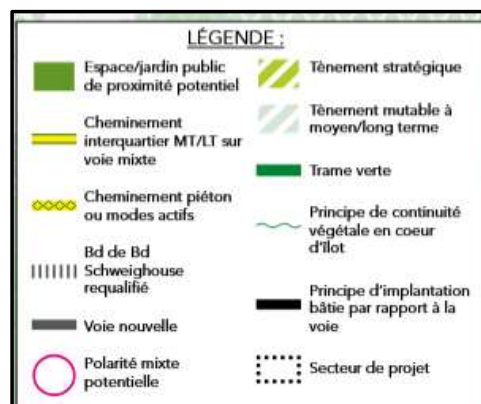


Extrait- Etude urbanisme Ville de Brignais 2024

3.1. Principes généraux – Extension du périmètre- Plan guide Ville

Les Erables et les Arcades, des tènements stratégiques pour la Ville de Brignais

- Orientations:
 - 35% de logements sociaux (25% LLS et 10% AS) au global sur l'ensemble des deux tènements
 - Constructions en R+3 au maximum
 - Densité globale de 90 logements / Ha avec une péréquation entre les deux sites. Cette péréquation permet de remplir les objectifs fixés, notamment celui de densité tout en s'adaptant aux particularités de chaque site.



Extrait- Etude urbanisme Ville de Brignais 2024

COTECH / COPIL du 11 décembre 2025

3. Présentation des nouvelles zones d'aménagement et du nouveau périmètre

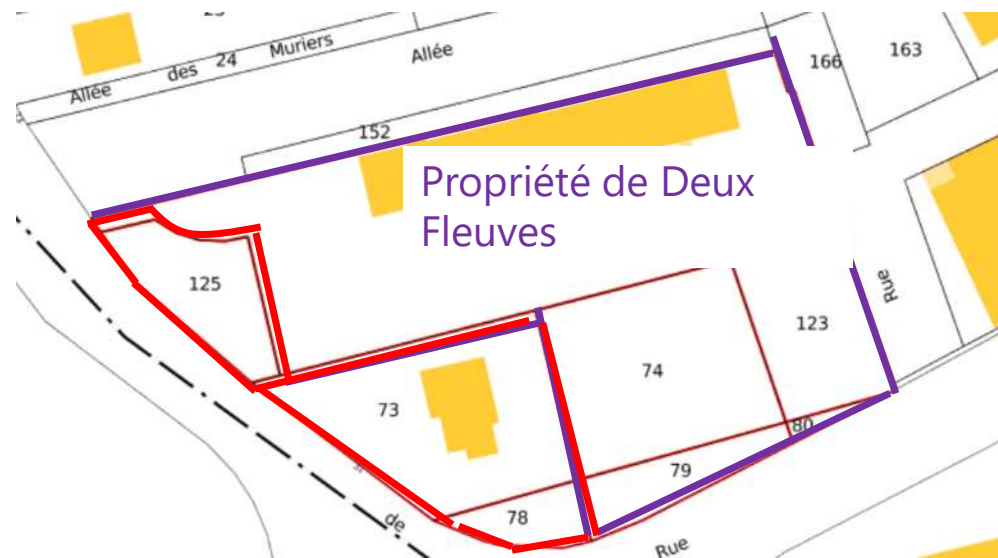
- Principes généraux
- Zone Erables élargi
- Zone Arcades / Nonciaux
- Bilan des évolutions



3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel Actualisation du programme des Erables (Erables élargi)

La Mairie de Brignais s'est donc rapprochée de Deux Fleuves début 2024 afin d'adjoindre au foncier DFRH des Erables deux emprises complémentaires conformément à leur plan guide :

- Une parcelle publique appartenant à la commune affectée à un usage de parking public (BI 125)
- Deux parcelles privées (BI 73 et 78) appartenant à un particulier et comprenant une maison individuelle.



> **Objectifs** : finaliser le projet urbain et compléter la façade urbaine donnant sur le boulevard de Schweighouse

> **Actions induites** :

- **Modification du protocole avec une extension** du périmètre de l'opération des Erables dans l'avenant n°3 au protocole
- **Acquisition des parcelles BI 73, 78 (particulier) et 125 (Ville) par Deux Fleuves**
- **Démolition de la maison** présente sur la parcelle BI73
- **Augmentation de la surface du terrain constructible** à 6 300 m² environ (+ 1500 m² par rapport à la surface de l'avenant n°2) pour compenser l'acquisition foncière complémentaire.

3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel Actualisation du programme des Erables (Erables élargi) – Option 1



Programmation: 73 logements

73 logements (densité de 117 lgts / Ha) dont

- LS – 27 logements (35%)

27 places de stationnement

SDP : 1 700 m²

- Privé – 46 logements

78 places de stationnement

SDP : 3 100 m²

Ces orientations sont illustrées dans la figure ci-contre. Les implantations précises seront étudiées plus précisément en fonction du phasage et des contraintes du site.

3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel Actualisation du programme des Erables (Erables élargi) – Option 2

Rez-de-chaussée



Etage courant



Programmation:

Environ 70 logements

70 logements (densité de 112 lgts / Ha) dont

- LLS – Environ 26 logements (35%)

26 places de stationnement

SDP : Environ 1 600 m²

- Privé – Environ 44 logements

75 places de stationnement

SDP : Environ 2 900 m²

- Crèche – Equipement

8 places de stationnement

SDP : 200 à 300 m²

COTECH / COPIL du 11 décembre 2025

3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Synthèse des évolutions sur l'opération des Erables (Erables élargi)

Comparatifs et évolution du protocole partenarial – Zone des Erables					
		Avenant n°2 - 2018	Avenant n°3 - 2025	Variations	Evolutions majeures
ERABLES	Surface de plancher	2 634 m ²	4 800 m ²	+ 2 166 m ²	Agrandissement du périmètre Augmentation de la Surface de Plancher
	Nombre de logements	38	73 – Option 1 70 + crèche – Option 2	Entre 32 et 35	
	Recettes estimées (y compris subventions)	1 380 216 € HT	2 815 000 € HT	+ 1 434 784 €	
	Dépenses estimées	3 502 153 € HT	4 643 000 € HT	+ 1 140 847 €	

L'augmentation de 2 166 m² de SDP permet de dégager une recette complémentaire de 1 430 000 € et de couvrir les acquisitions de foncier complémentaire (propriété privée et parcelle publique)

3. Présentation des nouvelles zones d'aménagement et du nouveau périmètre

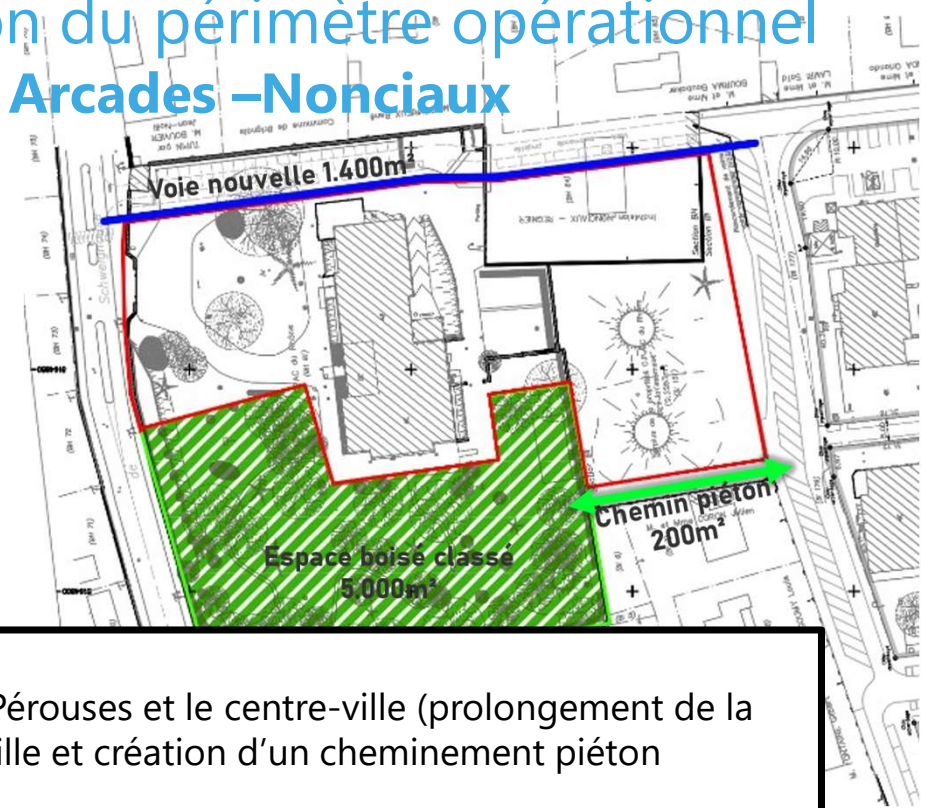
- Principes généraux
- Zone Erables élargi
- Zone Arcades / Nonciaux
- Bilan des évolutions



3.1. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel Actualisation du programme Arcades – Nonciaux

La Mairie de Brignais a également demandé que, la démolition de la résidence pour personnes âgées des Arcades soit intégrée au programme Nonciaux défini dans l'avenant n°2.

La résidence autonomie de 73 logements est propriété de DFRH et présente des problèmes d'obsolescence.



> Objectifs :

- Améliorer la trame viaire entre le quartier des Pérouses et le centre-ville (prolongement de la rue de la croisée des Chemins vers le centre-ville et création d'un cheminement piéton Est/Ouest)
- Développer une offre de logements relevant pour partie du public seniors dans le cadre du Parcours Seniors de la Ville

> Actions induites :

- **Modification du protocole avec une extension** du périmètre de l'opération Nonciaux en y intégrant le recyclage foncier des Arcades (avenant n°3)
- **Augmentation de la surface du terrain constructible** à 14 600 m² environ (+ 10 800 m² par rapport à l'avenant n°2)
- **Démolition de la résidence obsolète des Arcades**, propriété de DFRH

3.1. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel Actualisation du programme Arcades – Nonciaux



Programmation – 98 logements (densité de 67 lgts / Ha) dont

- LS – 37 logements (37 %) avec du LLS Seniors et du BRS
 - 82 places de stationnement
 - SDP : 2 550m² dont une superficie pour une micro-crèche de 170 m² et une salle multigénérationnelle de 80 m²
- Privé – 61 logements
 - 134 places de stationnement
 - SDP : 4 100m²
- Ces orientations sont illustrées dans la figure ci-contre. Les implantations précises seront étudiées en fonction notamment des arbres remarquables du site et des nouvelles modalités du PLU révisé.

Ce qui représente une augmentation de 142 % de SDP par rapport à l'avenant n°2 et nécessite la démolition de la résidence des Arcades

3.1. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Synthèse des évolutions sur l'opération Arcades / Nonciaux

Comparatifs et évolution du protocole partenarial – Zone Arcades / Nonciaux					
		Avenant n°2 - 2018	Avenant n°3 - 2025	Variations	Commentaires
NONCIAUX	Surface de plancher	2 600 m ²	2 600 m ²	-	Pas de modification
	Nombre de logements	38	38	-	
	Recettes estimées	1 362 400 € HT	1 362 400 € HT	-	
	Dépenses estimées	785 337 €	785 337 €		
ARCADES	Surface de plancher	-	3 700 m ²	+ 3 700m ²	Adjonction de la zone des Arcades à celle de Nonciaux
	Nombre de logements	-	60	+ 60	
	Recettes estimées	-	1 930 600 € HT	+ 1 930 600 €	
	Dépenses estimées	-	2 076 000 €	+ 2 076 000 €	
TOTAL ARCADES / NONCIAUX	Surface de plancher		6 550 m² *	Redéfinition d'une zone d'aménagement Arcades / Nonciaux * Dont 250 m² pour la reconstitution de la crèche actuellement dans les Arcades (Abri'Co) et d'une salle commune ou associative. Ces éléments seront affinés suivant les besoins identifiés.	
	Nombre de logements		98		
	Recettes estimées		3 293 000 €		
	Dépenses estimées		2 861 337 €		

3.1. Présentation des nouvelles zones d'aménagement et du nouveau périmètre

- Principes généraux
- Zone Erables élargi
- Zone Arcades / Nonciaux
- Bilan des évolutions



3. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Synthèse des éléments financiers sur les deux opérations – Recettes foncières

Comparatifs et évolution du protocole partenarial – Toutes zones				
		Avenant n°2 - 2018	Avenant n°3 - 2025	Variations
ERABLES élargi	Surface de plancher	2 634 m ²	4 800 m ²	+ 2 166 m ²
	Nombre de logements	38	73 – Option 1 70 – Option 2 + crèche	Entre 32 et 35
	Recettes estimées y compris subventions	1 380 216 € HT	2 815 000 € HT	+ 1 434 784 €
	Dépenses estimées	3 502 153 € HT	4 643 000 € HT	+ 1 140 847 €
ARCADES - NONCIAUX	Surface de plancher	2 600 m ²	6 550 m ² *	+ 3 700m ²
	Nombre de logements	38	98	+ 60
	Recettes estimées	1 362 400 € HT	3 293 000 €	+ 1 930 600 €
	Dépenses estimées	785 337 €	2 861 000 €	+ 2 076 000 €
TOTAL EXTENSION PERIMETRE ORU	Surface de plancher	5234 m²	11 350 m²	+ 6116 m²
	Nombre de logements	76	168 à 171	+ 89 à 95
	Recettes estimées	2 742 616 € HT	6 108 000 € HT	+ 3 365 384 € HT
	Dépenses estimées	4 287 490 € HT	7 504 000 € HT	+ 3 216 510 € HT

3.2. Présentation du bilan pour l'ensemble de l'opération Pérouses / Arcades – Nonciaux / Erable



3. 2.Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Synthèse des éléments financiers sur le nouveau périmètre- Dépenses

Comparatifs et évolution du protocole partenarial – Toutes zones - Dépenses				
		Avenant n°2 - 2018	Avenant n°3 - 2025	Variations
ERABLES élargi	Etudes et Travaux	1,00 M€	0,64 M€	- 0,36 M€
	Acquisitions	2,16 M€	3,27 M€	+ 1,11 M€
	Honoraires / Frais / Rémunérations	0,34 M€	0,73 M€	+ 0,39 M€
	Total	3,50 M€	4,64 M€	+ 1,14 M€
PEROUSES ARCADES – NONCIAUX	Etudes et Travaux	8,54 M€	8,82 M€	+ 0,28 M€
	Acquisitions	2,28 M€	2,91 M€	+ 0,63 M€
	Honoraires / Frais / Rémunérations	2,80 M€	3,62 M€	+ 0,82 M€
	Total	13,6 M€	15,3 M€	+ 1,73 M€
TOTAL PERIMETRES ORU	Dépenses	17,1 M€	20,0 M€	+ 2,87 M€

3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Bilan financier de l'opération ORU des Pérouses global

Comparatifs et évolution du protocole partenarial – Toutes zones - Bilan			
		Avenant n°3 - 2025	Commentaires
ERABLES élargi	Recettes foncières	2,50 M€	
	Subventions	0,30 M€	Subvention CD69 – renouvellement patrimoine
	Dépenses	4,70 M€	
	Total	- 1,90 M€	
<i>Nota: Pour l'option n°2, les recettes foncières sont compensées par une participation pour l'achat du local de la crèche.</i>			
PEROUSES ARCADES - NONCIAUX	Recettes foncières	14,1 M€	
	Subventions	2,80 M€	Subventions visées au protocole et aux avenants
	Participation DFRH	0,3 M€	Participation DFRH visée dans l'avenant n°2 et révisée pour compenser le déficit (hors fonds propres pour démolition / réhabilitation)
	Dépenses	15,3 M€	
	Total	+ 1,90 M€	
TOTAL PERIMETRES ORU	Recettes	+ 20,0 M€	Péréquation entre les opérations pour atteindre l'équilibre
	Dépenses	- 20,0 M€	

3.2. Avenant n°3 - Extension du périmètre opérationnel

Tableau des financements

Financement pour la réalisation des programmations de l'avenant n°3

- Aucun financement complémentaire n'est demandé aux partenaires, hormis pour la construction de la crèche.
- Le financement DFRH (ex OPAC du Rhône) mentionné dans l'avenant n°2 est ramené de 1 M€ à 300 k€ pour permettre un équilibre économique des deux opérations

Financement des partenaires – Avenant n°3 du protocole partenarial	
Financier	Financement
Etat	-
Région	-
CD69	-
CCVG	-
Ville de Brignais	Un plafond de 150 000 € de subvention de la Ville concernant l'option n°2 de l'opération des Erables (avec crèche municipale) suivant les résultats des arbitrages et de l'appel à projets promoteur.
Deux Fleuves Rhône Habitat	300 000 € (réduction de la participation visée à l'avenant n°2)

3.3 Synthèse et calendrier



3.3 Avenant n°3 – Synthèse du contenu (1/2)

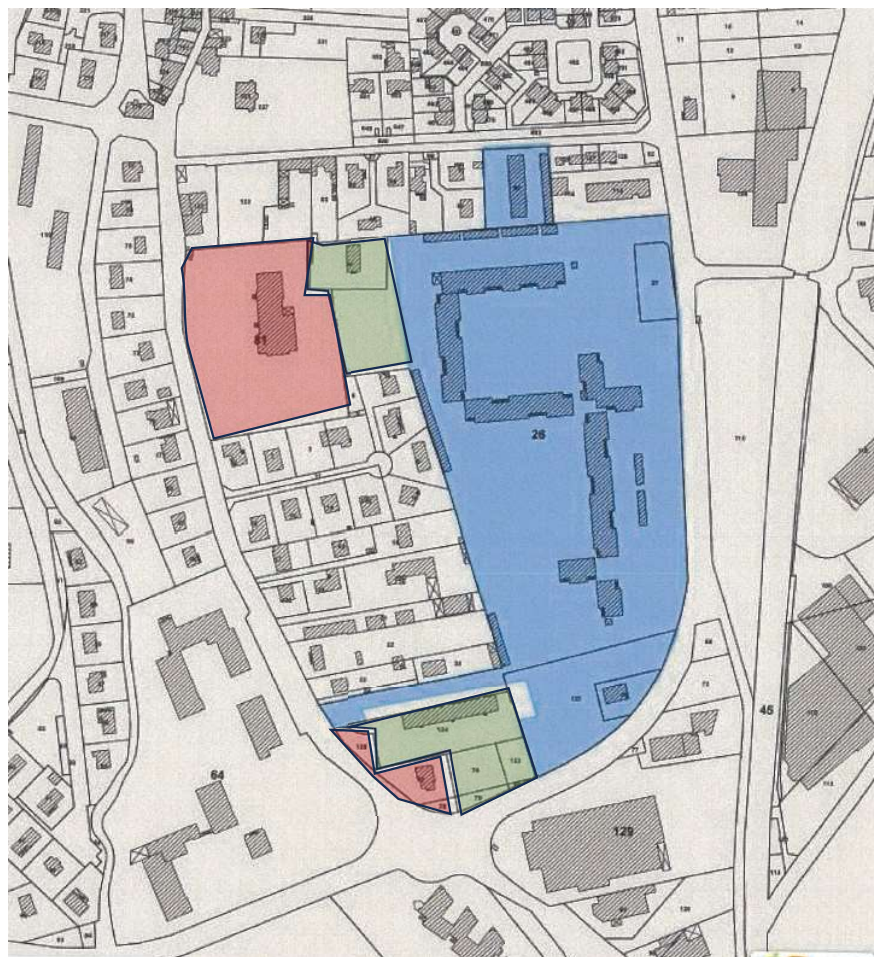
Extension du périmètre opérationnel

- Ajout des zones en rouge au protocole
 - Extension des Erables en ajoutant les propriétés Ville et privées
 - Extension de la zone Nonciaux avec l'ajout du foncier DFRH des Arcades

Mise à jour des programmations et des modalités de financement de l'opération

- Mise à jour de l'avancement du projet global
- Ajout des nouvelles programmations sur les deux zones dans le protocole
- Mise à jour des financements de l'opération
- Actualisation du bilan financier de l'ORU en ajoutant les bilans prévisionnels sur les nouvelles zones

Aucune demande de financement complémentaire de la part des partenaires n'est attendue à l'exception de la ville avec une possible subvention concernant la variante 2 de l'opération des Erables (avec crèche municipale).



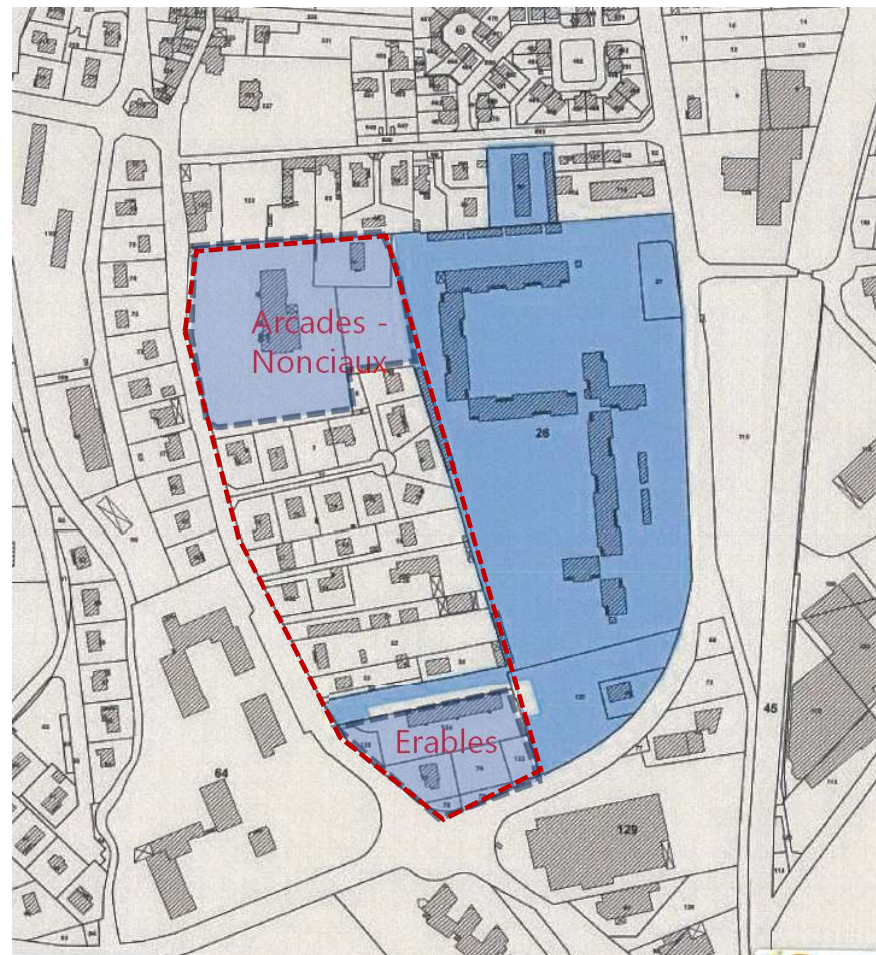
Périmètre de l'opération après avenant n°3

COTECH / COPII du 11 décembre 2025

3.3 Avenant n°3 – Synthèse du contenu (2/2)

Un avenant n°3 qui précise les principes d'une programmation consolidée et de péréquation à l'échelle des deux opérations inscrites au protocole et qui seront déclinés de manière réglementaire dans l'OAP n°7

- **Un calcul et une appréciation de la densité de logements sur le périmètre consolidé** Erables / Arcades – Nonciaux :
⇒ 80 lgts à l'hectare se répartissant entre 112 lgts/ha (Erables-option 2) et 67 lgts/ha (Arcades Nonciaux)
- **Une mise en œuvre de l'objectif de 35% de logements sociaux** (base sdp) **inscrit au PLU et de la répartition inscrite au PLH** (30% PLAI, 40% PLUS, 10% PLS et 20% AS soit 28% LLS et 7%AS) **à l'échelle du périmètre consolidé des deux opérations:**
⇒ 63 LS (35% de la sdp) avec 48 LLS (25% de la sdp) et 15 BRS (7% de la sdp) sur un total de 168 logements



Périmètre de la phase n°2 de l'ORU des Pérouses

3.3 Avenant n°3 - Planning

Elaboration et signature de l'avenant n°3

Protocole partenarial Les Pérouses - Avenant N°3	2025	2026		
	Décembre	Janvier	Février	Mars
Validation et passation de l'avenant n°3				
<i>Rencontre partenaires - Présentation avenant n°3</i>				
<i>COTECH / COPIL - Validation projet avenant</i>				
<i>Délibérations</i>				
<i>Signature Avenant n°3</i>				

3.3 Avenant n°3 – Planning projeté des opérations

Protocole partenarial Les Pérouses - Opérations Erables et Arcades	2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Autorisations																												
<i>Signature Avenant n°3</i>																												
Projet des Erables																												
<i>Acquisitions</i>																												
<i>Appel à projets</i>																												
<i>Attribution et notification</i>																												
<i>Etude de conception programme immobilier</i>																												
<i>Réitération</i>																												
<i>Travaux de construction</i>																												
Projet Arcades / Nonciaux																												
<i>Relogement - Résidence Arcades</i>																												
<i>Appel à projets</i>																												
<i>Attribution et notification</i>																												
<i>Démolition</i>																												
<i>Etude de conception programme immobilier</i>																												
<i>Réitération</i>																												
<i>Travaux de construction</i>																												