



---

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 28 JANVIER 2026

---

**OBJET : PARCELLES BI 73 et BI 78 – BOULEVARD DE SCHWEIGHOUSE**  
ACQUISITION  
Approbation et autorisation de signature

**N°2026\_002**

---

Date d'affichage de la liste des délibérations : **4 février 2026**

Date de transmission en Préfecture : **4 février 2026**

Date de mise en ligne : **4 février 2026**

Date de la convocation du Conseil municipal : **21 janvier 2026**

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : **33**

Président de séance : **Serge BÉRARD**

Secrétaire de séance : **Bruno THUET**

**Membres présents à la séance :**

Serge BÉRARD - Michèle EYMARD - Sébastien FRANÇOIS - Jean-Philippe GILLET - Claude MARCOLET - Valérie GRILLON - Roger REMILLY - Pierre FRESSYNET - Bruno THUET - Jean PETIT - Guy BOISSERIN - Béatrice VERDIER - Christine MARCILLIERE - Catherine PEREZ - Christelle RIVAT - Éric JACQUET - Jessica DIONISIO - Marie DECHESNE - Alain GARDETTE - Laurence BEUGRAS - Christiane CONSTANT

**Membres absents, excusés ayant donné pouvoir :**

Anne-Claire ROUANET (à Christine MARCILLIERE) - Agnès BÉRAL (à Valérie GRILLON) - Nicolas KELEN (à Sébastien FRANÇOIS) - Béatrice DHENNIN (à Éric JACQUET) - Christophe GALLAY (à Bruno THUET) - Lionel CATRAIN (à Michèle EYMARD) - Florence RICHARD (à Marie DECHESNE) - Erwan LE SAUX (à Jean-Philippe GILLET) - Solange VENDITELLI (à Laurence BEUGRAS) - Sylvie GUINET (à Alain GARDETTE)

**Membre absent, excusé sans donner pouvoir :**

Isabelle WEULERSSE

**Membre absent, sans donner pouvoir :**

Jean-Philippe SANTONI



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 28 JANVIER 2026

Un protocole partenarial relatif à l'opération de renouvellement urbain (ORU) des Pérouses a été signé le 02 juillet 2012. Des avenants ont été signés en 2014 et en 2018.

Le parc de logements du quartier des Pérouses est passé de 398 à 472 logements et la part des logements sociaux a été réduite à environ 60%. Plus de 20 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics ont été créés ou réhabilités et transférés dans le domaine public.

Un projet d'avenant n°3 à l'ORU des Pérouses vise à en agrandir le périmètre en y ajoutant notamment deux parcelles privées BI 73 et BI 78 ainsi que la parcelle BI 125 appartenant à la commune. Ces trois parcelles se situent entre le boulevard Schweighouse et le site de l'ancienne résidence Les Erables.

L'extension du périmètre permettra de développer une programmation diversifiée répondant aux objectifs fixés par la commune et issus de l'étude dite sur les « zones à projet ».

La maîtrise foncière des parcelles privées BI 73 et BI 78 apparaît indispensable car elles se situent au cœur d'un secteur en mutation et à l'interface de plusieurs projets urbains, dont il convient d'assurer la cohérence.

Les parcelles d'une superficie globale de 1175 m<sup>2</sup> comportent une maison d'environ 271 m<sup>2</sup> construite sur R+2 et divisée en trois appartements. Deux appartements sont occupés par les propriétaires, le troisième est loué (échéance du bail en octobre 2027). Un bail de location d'emplacements pour panneaux publicitaires est également en cours (échéance au 01/01/2031).

Le service du Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) a arbitré la valeur à 790 000€ assortie d'une marge d'appreciation de 10 %, soit une possibilité d'acquisition jusqu'à 870 000 € sans justification particulière.

Après négociation, un accord a été trouvé avec le propriétaire pour un montant de 900 000 €.

En application des principes établis par la jurisprudence, l'acquisition à 900 000 € peut être réalisée si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties effectives et suffisantes.

Le programme global prévu sur le tènement de 6 257 m<sup>2</sup> (incluant les parcelles BI 73, BI 78) permettra la réalisation d'un programme d'environ 70 logements avec une option pour une crèche municipale. L'emplacement du terrain est idéal pour la relocalisation de la crèche municipale Abri'Co située à 400 m dans un bâtiment destiné à être démolie en 2029-2030 dans le cadre de la relocalisation de la résidence autonomie Les Arcades.

Par ailleurs, ce projet viendra compléter d'importantes opérations publiques d'aménagement réalisées sur le secteur du boulevard de Schweighouse/boulevard André Lassagne au cours des cinq dernières années, outre l'ORU des Pérouses : rénovation énergétique du groupe scolaire Jean Moulin - André Lassagne ; aménagement d'un parc public de plus d'1 ha ; aménagement du terminus de la ligne C 10 du réseau des Transports en Commun Lyonnais (TCL). L'acquisition répond donc à des motifs d'intérêt général liés à la requalification urbaine ainsi qu'au besoin de relocalisation d'une offre de service public de la petite enfance.

La temporalité du projet urbain est contrainte, notamment par les besoins de reconstruction d'un local pour un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE). Il est donc nécessaire que l'acquisition intervienne en décembre 2026 au plus tard.

En contrepartie d'une acquisition 30 000 € au-dessus de l'avis des Domaines, le vendeur sera engagé :

- A faire son affaire de la résiliation du bail habitation et du relogement du locataire au plus tard au 30/11/2026.
- A faire son affaire de la résiliation du bail commercial pour les panneaux publicitaires au plus tard au 30/11/2026.

Dans le cas où les baux ne sont pas résiliés à cette date, le vendeur sera engagé à renoncer à percevoir les loyers au profit de l'acquéreur à compter du 01/12/2026 tout en restant engagé à résilier les baux avant la réitération de l'acte authentique.

Il est précisé que Deux Fleuves Rhône Habitat a vocation à se substituer à la commune dans tous ses droits issus de la signature de la promesse de vente après la signature de celle-ci.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE • DÉPARTEMENT DU RHÔNE

VILLE DE BRIGNAIS • 28 rue Général de Gaulle • 69530 Brignais • Tél. 04 78 05 15 11

contact@mairie-brignais.fr • www.brignais.com

Page 2 sur 3



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 28 JANVIER 2026

Conformément à la lettre d'engagement de Deux Fleuves Rhône Habitat en date du 25/11/2025, la proposition de substitution est assortie de plusieurs réserves, lesquelles seront reportées dans la promesse de vente en tant que conditions suspensives d'acquisition. En conséquence, et sous réserve de la levée des conditions suspensives, c'est Deux Fleuves Rhône Habitat qui viendra acquérir les parcelles susvisées et payer le prix.

Vu l'avis du Domaine en date du 5 décembre 2025,

La commission n°3 « Transition écologique, urbanisme et aménagement » a vu le dossier le 21 janvier 2026.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

L'exposé de Monsieur le Maire entendu

**Par 29 voix pour, 0 voix contre, 2 abstentions, 0 non-participations, délibère pour**

- APPROUVER l'acquisition du bien cadastré BI 73 (1003 m<sup>2</sup>) et BI 78 (172 m<sup>2</sup>) comportant une maison d'environ 271 m<sup>2</sup>, située 31 boulevard de Schweighouse, moyennant le prix de 900 000€ sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- DIRE que les conditions suspensives d'acquisition sont les suivantes :
  - Signature préalable par les six partenaires de l'avenant n°3 au protocole partenarial de l'ORU des Pérouses signé en juillet 2012 et ses avenants de 2015 et de 2018
  - Validation préalable de la substitution à la commune par le Bureau du Conseil d'Administration de Deux Fleuves Rhône Habitat ainsi que la purge des recours de la délibération prise
  - Obtention par Deux Fleuves Rhône Habitat d'un avis des Domaines sur le montant d'acquisition
  - Conditions suspensives habituelles de droit en pareille matière et notamment la purge du droit de préemption urbain, l'origine de la propriété trentenaire, l'absence de servitudes d'urbanisme ainsi qu'un cahier des charges ou autre document d'urbanisme, projet, règlement (lotissement, ZAC...).
  - Situation hypothécaire sans inscription
  - Absence de prescription d'archéologie préventive
  - Terrain libre de toute occupation et biens mobiliers
  - Absence de pollution des sols garantissant la compatibilité du terrain avec le futur usage (habitation et crèche), confirmée par un diagnostic de pollution réalisé par un organisme agréé
- AUTORISER Monsieur le Maire ou, à défaut, l'adjoint délégué en l'absence de Monsieur le Maire, à signer la promesse de vente et l'acte authentique relatifs à cette acquisition, et plus généralement tout document afférent à ce dossier
- APPROUVER la substitution de Deux Fleuves Rhône Habitat à la commune dans tous ses droits issus de la promesse de vente après la signature de celle-ci
- DIRE que les dépenses correspondantes seront créditées au chapitre 21 compte 2115 exercice 2026 du budget principal de la commune, uniquement si Deux Fleuves Rhône Habitat ne tiendrait pas son engagement de se substituer à la commune

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ, les jours, mois et an susdits.

Le secrétaire

Bruno THUET

Pour copie conforme

Le Maire

Serge BÉRARD

Mairie Brignais

