

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 septembre 2022

Délibération n° 2022-1292

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) sur le secteur des Buers, de Croix Luizet et de Flachet nord

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Monsieur Bertrand Artigny

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Valérie Roch

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Ebery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimefeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Leclerc, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), Mme Carrier (pouvoir à M. Geourjon), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Corazzol (pouvoir à M. Le Faou), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), M. Girard (pouvoir à M. Quiniou), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier), M. Lungenstrass (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury).

Conseil du 26 septembre 2022**Délibération n° 2022-1292**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) sur le secteur des Buers, de Croix Luizet et de Flachet nord

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Exposé

Par délibération du Conseil n° 2012-3340 du 12 novembre 2012, la Communauté urbaine de Lyon a fixé à 4,5 % le taux de la part intercommunale de la taxe d'aménagement (TAi), applicable sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération du Conseil n° 2016-1568 du 10 novembre 2016, la Métropole de Lyon a fixé le régime des exonérations en matière de TAi.

L'article L 331-15 du code de l'urbanisme, repris par le nouvel article 1635 quater N du code général des impôts, dispose que le taux de la TAi peut être augmenté jusqu'à 20 %, dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

La loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a élargi la liste des travaux et équipements justifiant une majoration du taux de la TAi, aux travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives.

En application de l'article 12 de l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques (DGFP) de la gestion de la TAi et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive, la modification du taux de la TAi à compter du 1^{er} janvier 2023 peut être prise par délibération jusqu'au 1^{er} octobre 2022.

Le territoire de Villeurbanne, situé entre la Doua au nord et le cours Émile Zola au sud, a déjà connu de nombreuses mutations ces dernières années mais un fort développement urbain est encore rendu possible par le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et par l'existence de nouvelles disponibilités foncières.

La poursuite de ce développement rend nécessaire la réalisation d'aménagements et d'équipements publics, de compétence communale et métropolitaine. À cet effet, la Métropole, en accord avec la Ville de Villeurbanne qui le souhaite, propose une majoration du taux de la part de la TAi, dans le périmètre du secteur annexé à la présente délibération.

La perspective de recettes supplémentaires résultant de la majoration du taux de la TAi permettra aux collectivités d'anticiper la programmation d'équipements en rapport avec les besoins des futurs habitants et usagers du secteur, générés par les nouvelles constructions.

En effet, cette TAM, en donnant aux collectivités une perspective claire de ressources liées à la densification et au développement urbain, permettra de lever certains freins à la construction de logements. En outre, la TAM donne à tous les propriétaires et opérateurs immobiliers, en amont de tout projet, une visibilité sur les règles de financement des équipements publics et donc, une meilleure anticipation du bilan financier des opérations. Cette visibilité doit permettre de modérer et mieux répartir la rente foncière et immobilière, contenant ainsi l'inflation des prix qui empêche certaines productions pourtant souhaitables, de se concrétiser.

Enfin, dans une perspective d'accompagnement de la transition environnementale et énergétique, la TAM donne aux collectivités la possibilité de financer des investissements publics qui améliorent l'environnement et les conditions de vie et de santé des populations vivant en milieu urbain.

II - Un territoire qui poursuit son développement urbain

Le tissu urbain des quartiers des Buers, Croix Luizet et Flachet nord, très diversifié en termes de morphologies urbaines et de natures d'occupation, possède un fort potentiel de mutabilité et de densification.

La mutation urbaine du secteur s'est très largement opérée par la construction de programmes immobiliers neufs résidentiels dans le diffus. Elle s'est aussi réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques comme la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Gratte-ciel en cours de réalisation, qui va renforcer la centralité de Villeurbanne (900 logements, 27 000 m² de surfaces de plancher -SPD- commerciales) ou l'aménagement du Terrain des Sœurs ainsi que de projets urbains partenariaux (projet urbain partenarial -PUP- Gervais Bussière à l'ouest du périmètre).

Sur le secteur des Buers, la transformation du Terrain des Sœurs et la requalification du tronçon nord de la rue du 8 mai 1945 ont fait apparaître de nouvelles dynamiques de projets autour de la place des Buers qui se traduisent par des remembrements fonciers portés par des opérateurs privés.

Quatre mille cent logements neufs, représentant 192 000 m² de SDP, ont été autorisés entre 2011 et 2021.

Ce développement résidentiel a généré une très forte tension sur les équipements publics du secteur, notamment, les équipements scolaires, dont le taux de remplissage est proche de 100 %.

La présence de fonciers mutables et de possibilités de construire ouvertes par le PLU-H, et le renforcement du maillage du territoire par des infrastructures de transports en commun en site propre, comme les projets de tramway T6 nord et T9 au nord portés par SYTRAL Mobilités, vont favoriser la poursuite de la dynamique urbaine, au même titre que les opérations d'aménagement en cours ou en projet comme le futur PUP sur l'ancien site industriel Auto châssis international (ACI), en limite sud du périmètre de TAM à instaurer.

Les équipements publics existants ne pourront pas satisfaire les futurs besoins liés au développement urbain du secteur, quantitativement et qualitativement, notamment en termes d'accueil scolaire et de petite enfance, d'équipements sportifs permettant l'accueil des publics scolaires, de mobilité, de qualité du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur, et de biodiversité.

III - Le périmètre du secteur et les capacités constructibles

Le secteur, sur lequel la Métropole, en accord avec la Ville de Villeurbanne qui le souhaite, propose de majorer le taux de la TAI, se déploie entre la Doua au nord et le cours Emile Zola au sud, sur les quartiers des Buers, de Croix Luizet et de Flachet nord.

Le périmètre du secteur est annexé à la présente délibération, de même que la liste des sections et parcelles cadastrales en application de l'article L 331-14 du code de l'urbanisme, repris par l'article 1635 quater L du code général des impôts, précisé par le décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021. Il fera l'objet d'un report dans le PLU-H à l'occasion d'une mise à jour de ce document dans les formes prévues par le code de l'urbanisme.

Les capacités constructibles estimées à partir de l'analyse du PLU-H métropolitain dans sa version modificative n° 3 à approuver à la fin de l'année 2022, s'établissent à : 1 420 logements et à environ 46 000 m² de SDP en activités économiques (activités productives, tertiaire, commerces) réalisables à l'horizon d'une dizaine d'années, sur le périmètre délimité pour l'instauration de la TAM.

Compte tenu d'un nombre moyen de 2,08 habitants/logement, constaté sur le territoire de la Ville de Villeurbanne, l'augmentation de la population s'établirait à environ 2 950 habitants supplémentaires à l'horizon d'une dizaine d'années sur le secteur. Ces projections mettent en évidence la nécessité de dimensionner les équipements de superstructure et d'infrastructures à hauteur des besoins futurs.

IV - La liste des équipements publics à financer

Afin de permettre et d'accompagner le développement urbain pressenti sur le secteur délimité en annexe, la Métropole et la Ville de Villeurbanne prévoient la réalisation d'équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers en matière d'équipements de superstructures et d'infrastructures et pour améliorer le fonctionnement urbain, la qualité et le cadre de vie en centralité urbaine.

1° - Équipements d'infrastructures et aménagement de l'espace public

Afin de désenclaver les grands îlots urbains mutables, de remailler la trame viaire pour faciliter les déplacements et intégrer une mobilité plus douce et plus active, la Métropole et la Ville de Villeurbanne, selon leurs compétences respectives, ont prévu de réaliser les travaux de création ainsi que d'élargissement et de requalification de tronçons de voirie, donnant lieu à l'inscription d'un emplacement réservé (ER) au PLU-H.

Afin d'améliorer la qualité de l'environnement et du cadre de vie, de limiter les effets du réchauffement climatique, de désimperméabiliser les sols, des investissements sont prévus pour favoriser le retour de la nature en ville par la création ou la requalification d'espaces verts.

Des aménagements et équipements sont prévus par la Ville de Villeurbanne pour favoriser la pratique sportive, en particulier celle destinée à l'usage des publics scolaires.

Les aménagements de l'espace public par les 2 collectivités sont également nécessaires, en lien avec la réalisation par SYTRAL Mobilités, des lignes de tramway n° 6 (tronçon nord) et n° 9.

Le secteur doit, par ailleurs, être desservi par des tronçons des Voies lyonnaises n° 1 et n° 4 du réseau express vélo métropolitain.

2° - Équipements de superstructures

Le programme des équipements de la Ville de Villeurbanne intègre la création de 13,5 classes de groupes scolaires, de 20 berceaux pour les équipements d'accueil du jeune enfant (EAJE) et la médiathèque du Tonkin.

Le coût des équipements et aménagements publics justifiant la majoration du taux de la TAI est estimé à environ : 66 300 000 € TTC dont 23 100 000 € TTC au titre des équipements de compétence métropolitaine et 43 200 000 € TTC au titre des équipements de compétence communale.

La liste des équipements prévisionnels à faire financer avec l'estimation de leur coût, est annexée à la présente délibération.

V - La majoration du taux et les recettes prévisionnelles estimées

Au regard des perspectives de développement urbain du secteur, dont le périmètre est annexé à la présente délibération, se traduisant par les capacités constructibles estimées mentionnées ci-dessus, il est proposé de majorer le taux de la part intercommunale de la taxe d'aménagement à 20 %. Cette majoration devrait générer une recette globale estimée à 13 800 000 € contribuant au financement des équipements prévus.

Le produit de la TAM, perçu sur le secteur de majoration du taux, sera affecté en section d'investissement du budget principal de la Métropole.

Le régime des exonérations en matière de TAI, tel qu'adopté par la délibération du Conseil n° 2016-1568 du 10 novembre 2016, n'est pas modifié.

VI - Modalités de reversement à la commune

Les recettes, résultant de l'application du taux de droit commun à 4,5 %, restent reversées par la Métropole à la Ville de Villeurbanne, selon la règle établie par délibération du Conseil n° 2012-3340 du 12 novembre 2012.

Les recettes, résultant de l'application de la majoration du taux au-delà de 4,5%, seront reversées par la Métropole à la Ville de Villeurbanne à la hauteur de la proportion des dépenses prévisionnelles d'investissement de compétence communale indiquée dans la liste des équipements prévisionnels à faire financer, annexée à la présente délibération.

La Ville de Villeurbanne fournira annuellement à la Métropole la liste de tous les permis de construire accordés sur le périmètre du secteur de TAM pour que la Métropole puisse procéder au reversement de la part des recettes devant revenir à la ville à la suite de la perception des sommes correspondantes.

VII - Entrée en vigueur et durée

Le taux majoré de 20 % sera appliqué à compter du 1^{er} janvier 2023. Il sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux ou mettant fin à la majoration n'aura pas été adoptée ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans l'**objet** du rapport, il convient de lire :

"Instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) sur le secteur des Buers, de Croix Luizet et de Flachet nord"

au lieu de :

"Instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) sur le secteurs des Buers et sud de la Doua".

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - l'instauration, à compter du 1^{er} janvier 2023, sur le secteur de Villeurbanne, tel que délimité selon le plan et la liste des sections ou parcelles cadastrales annexés à la présente délibération, d'un taux majoré pour la part intercommunale de la taxe d'aménagement (TAi) à la hauteur de 20 %,
- c) - le report de la délimitation du secteur de cette majoration du taux dans les annexes du PLU-H de la Métropole - Ville de Villeurbanne à titre d'information,
- d) - le reversement à la Ville de Villeurbanne de la part des recettes résultant de l'application de la majoration du taux au-delà de 4,5 %, à la hauteur de la proportion fixée dans le tableau annexé à la présente délibération.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à signer tous les actes inhérents et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - **Charge** le Président de la Métropole de notifier cette décision aux services fiscaux.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220926-289625A-AR-1-1 Date de télétransmission : 28 septembre 2022 Date de réception préfecture : 28 septembre 2022
