



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/2119

Lyon 7e - Lyon 8e - Avis sur la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée sur les
quartiers de Gerland et Petite Guille - Modalités de mise en œuvre

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. MICHAUD Raphaël

SEANCE DU 10 NOVEMBRE 2022

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 16 NOVEMBRE 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 3 NOVEMBRE 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

DELIBERATION PUBLIEE LE : 17 NOVEMBRE 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, M. BOSETTI, Mme LEGER,
M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M.
MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF,
M. CHEVALIER, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M.
EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M.
DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M.
SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS,
Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER,
Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. KIMELFELD, M. DEBRAY,
Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M.
BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme VIDAL (pouvoir à Mme DUBOT), Mme
DELAUNAY (pouvoir à M. REVEL), Mme FRÉRY (pouvoir à Mme ZDOROVITZOFF), M. COLLOMB
(pouvoir à M. CUCHERAT), Mme GAILLIOUT (pouvoir à M. KEPENEKIAN), Mme FERRARI (pouvoir à M.
KIMELFELD)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/2119 - LYON 7E - LYON 8E - AVIS SUR LA MISE EN PLACE
D'UNE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LES
QUARTIERS DE GERLAND ET PETITE GUILLE -
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE (DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 octobre 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

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

Par délibérations du 26 septembre 2022, la Métropole de Lyon a instauré un périmètre de taxe d'aménagement majorée (TAM) sur le quartier de Gerland et au nord du secteur Petite Guille.

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 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.

La perspective de recettes supplémentaires résultant de la majoration du taux de la Tai permet en effet aux collectivités d'anticiper la programmation d'équipements en rapport avec les besoins des futurs habitants et usagers des secteurs concernés.

La majoration du taux de la TAi dans des secteurs de taxe d'aménagement majorée (TAM) peut par ailleurs contribuer à lever les freins à la construction de logements notamment abordables, que constituent d'une part les difficultés pour les collectivités à financer les équipements qui accompagnent le développement urbain et d'autre part le processus inflationniste sur les prix du foncier et de l'immobilier. Le dispositif de la TAM peut limiter l'augmentation des prix du foncier en donnant de la visibilité en amont, à l'ensemble des propriétaires et des opérateurs immobiliers, sur les règles de financement des équipements publics.

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.

Le territoire de Gerland ainsi que le secteur situé au Nord du secteur Petite Guille ont déjà connu de nombreuses mutations ces dernières années et décennies 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. La Métropole, en accord avec la Ville de Lyon, souhaite donc instaurer un taux majoré de la part de la Tai dans ces secteurs.

I- Le quartier de Gerland

Le territoire de Gerland fait partie des sites de grands projets urbains de la Métropole. Ce territoire dispose d'atouts majeurs en termes d'accessibilité et de desserte par les transports en commun. Il est directement connecté au boulevard périphérique sud et à l'autoroute A7, et desservi par la gare TER de Jean Macé, la ligne B du métro, et les lignes T1 et T6 du tramway.

Depuis plusieurs décennies, ce quartier autrefois industriel a connu une transformation profonde, liée à la réalisation d'équipements publics structurants et d'opérations d'aménagement d'ensemble rendues possibles par la libération de grands tènements industriels.

Le renouvellement urbain est associé au développement économique, appuyé sur la filière des sciences du vivant autour du « Biodistrict », qui accueille des établissements d'enseignement supérieur prestigieux, le pôle de compétitivité Lyon-Biopôle, des centres de recherche publics et privés et des entreprises de stature mondiale notamment dans le secteur des biotechnologies. Par ailleurs, le nouveau campus de l'école de Management de Lyon ouvrira ses portes à Gerland fin 2023.

Outre les opérations d'aménagement publiques (zone d'aménagement concerté (ZAC) du bon lait, ZAC des Girondins) ou partenariales (projets urbains partenariaux (PUP) du 75 rue de Gerland et PUP GINKGO), de nombreux programmes immobiliers neufs résidentiels ont été construits en diffus.

2 515 logements neufs ont été autorisés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2021, et la population de Gerland a augmenté de 5 000 habitants (soit une hausse de 18%) au cours des 10 dernières années.

En raison de la présence de fonciers mutables et des possibilités de construire ouvertes par le PLU-H, la dynamique urbaine va se poursuivre, notamment avec le prolongement de la ligne de métro B qui mettra Gerland à moins de 15 minutes des hôpitaux sud en 2023, et la création de la nouvelle ligne de tramway T10 qui renforcera les connexions avec les villes de la première couronne (Vénissieux, Saint Fons).

Les équipements publics existants ne peuvent pas satisfaire les nouveaux besoins, quantitativement, et qualitativement, notamment en termes d'accueil scolaire et de petite enfance, de mobilité, de qualité du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur, et de biodiversité.

Le périmètre

Le secteur sur lequel la Métropole souhaite majorer le taux de la TAi, couvre une partie du territoire de Gerland, située entre le faisceau des voies ferrées au nord et le port Édouard Herriot ainsi que le parc de Gerland au sud.

Les parcelles cadastrées BN 80, BN 83, BN 175 et BN 177 sont exclues de ce secteur, car elles feront l'objet d'un autre outil de financement prévu par le code de l'urbanisme de type PUP ou ZAC, à déterminer ultérieurement.

Le périmètre du secteur est annexé à la présente délibération. 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 1 940 logements, et à environ 65 000 m² de surface de plancher (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 1,76 habitants/logement, constaté sur le 7^{ème} arrondissement de Lyon, l'augmentation de la population s'établirait à environ 3 414 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'infrastructure à hauteur des besoins.

La liste des équipements publics à financer :

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 Lyon, selon leurs compétences respectives, ont prévu de réaliser les travaux de création ainsi que d'élargissement et de requalification de tronçons de voirie, faisant l'objet de 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 également prévus pour favoriser le retour de la nature en ville : création ou requalification d'espaces verts et de voies vertes, plantation et verdissement.

Des aménagements et équipements sont prévus par la Ville de Lyon pour favoriser la pratique sportive.

Les aménagements de l'espace public par les 2 collectivités, sont également nécessaires, en lien avec la réalisation par SYTRAL Mobilités, de la ligne de tramway n° 10, le long de l'avenue Tony Garnier.

Le secteur de Gerland doit par ailleurs être desservi par des tronçons des Voies Lyonnaises n° 1 et n° 9, du réseau express vélo métropolitain.

2) Équipements de superstructures

Le programme des équipements de la Ville de Lyon intègre la création de 14 classes de groupes scolaires, de 75 berceaux pour les équipements d'accueil du jeune enfant (EAJE) ainsi que de 2 relais d'assistantes maternelles (RAM), un gymnase et le pôle socio-culturel des Girondins.

Le coût des équipements et aménagements publics justifiant la majoration du taux de la TAi est estimé à environ : 144 045 000 € TTC dont 62 640 000 € TTC au titre des équipements de compétence métropolitaine et 81 405 000 € 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.

La majoration du taux et les recettes prévisionnelles estimées

Dans le périmètre annexé à la présente délibération, la majoration pourrait porter le taux de la part intercommunale de TAi à la hauteur de 20% pour financer les équipements à réaliser.

Au regard des perspectives de développement urbain du secteur se traduisant par les capacités constructibles estimées, mentionnées ci-dessus, un taux majoré à 20% de la TAi pourrait générer une recette évaluée à environ 18 800 000 € qui permettrait ainsi de couvrir à hauteur de 13 % le coût 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 Ville de Lyon.

II- Le quartier de Petite Guille à Lyon 8^{ème}

Le secteur sur lequel la Métropole souhaite majorer le taux de la TAi se situe entre le faisceau des voies ferrées au nord et à l'ouest, et le tracé de la ligne de tramway T6 au sud.

Le périmètre du secteur est annexé à la présente délibération.

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 modification n° 3 à approuver à la fin de l'année 2022, s'établissent à environ 1 030 logements, 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 1,92 habitants/logement, constaté sur le 8^{ème} arrondissement de Lyon, l'augmentation de la population s'établirait à environ 1 980 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.

La liste des équipements publics à financer :

1) Équipements d'infrastructures et aménagement de l'espace public

Afin d'améliorer la qualité de l'environnement et du cadre de vie, de limiter les effets du réchauffement climatique, de désimpermeabiliser les sols, des investissements sont prévus pour favoriser le retour de la nature en ville : création ou requalification d'espaces verts et de voies vertes, plantation et verdissement en accompagnement des travaux de voirie. Des aménagements et équipements sont prévus par la Ville de Lyon pour favoriser la pratique sportive. Le secteur doit par ailleurs être desservi par un tronçon de la Voie Lyonnaise n° 7, du réseau express vélo métropolitain.

2) Équipements de superstructures

Le programme des équipements de la Ville de Lyon intègre la création de 7 classes de groupes scolaires, de 40 berceaux pour un équipement d'accueil du jeune enfant (EAJE), des terrains et équipements sportifs. Le coût des équipements et aménagements publics justifiant la majoration du taux de la TAI est estimé à environ : 27 250 000 €TTC dont 6 550 000 €TTC au titre des équipements de compétence métropolitaine et 20 700 000 € 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.

La majoration du taux et les recettes prévisionnelles estimées

Dans le périmètre annexé à la présente délibération, la majoration pourrait porter le taux de la part intercommunale de taxe d'aménagement à la hauteur de 15% pour financer les équipements à réaliser. Au regard des perspectives de développement urbain du secteur se traduisant par les capacités constructibles estimées, mentionnées ci-dessus, un taux majoré à 15% de la TAI pourrait générer une recette évaluée à environ 4 300 000 €, qui permettrait ainsi de couvrir à hauteur de 15,8% le coût des équipements prévus. Le produit de la taxe d'aménagement majorée, perçu sur le secteur de majoration du taux, sera affecté en section d'investissement du budget principal de la Ville de Lyon.

III- 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 Lyon, selon la règle établie par la délibération du Conseil communautaire 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 Lyon 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 Lyon 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.

IV- Entrée en vigueur et durée

Les taux majorés seront appliqués à compter du 1^{er} janvier 2023. Ils seront reconduits 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 l'article L 331-15 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du Conseil des 7^e et 8^e arrondissements ;

Où l'avis de la commission Urbanisme - Nature en ville - Sécurité ;

DELIBERE

- 1- Le Conseil municipal est favorable à l'instauration, à compter du 1^{er} janvier 2023, par la Métropole de deux périmètres de taxe d'aménagement majorée sur la Ville de Lyon.
- 2- Le Conseil municipal approuve le reversement à la Ville de Lyon de la part des recettes résultant de l'application de la majoration du taux au-delà de 4,5 % à hauteur de la proportion fixée dans chacun des tableaux annexés à la présente délibération, respectivement pour les secteurs de Gerland et de Petite Guille.
- 3- M. le Maire est autorisé à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Grégory DOUCET