

Retour fiscal de l'opération Zac des Quais Floirac pour Bordeaux Métropole et la commune de Floirac – CRAC mise à jour 2026

Le tableau fourni par la direction en charge de l'opération Zac des Quais Floirac a permis de constater qu'un certain nombre de programmes, logements ou activités économiques, ont déjà été livrés. Pour ces locaux faisant d'ores et déjà l'objet d'impositions, les chiffres communiqués sont issus des rôles d'impositions locales et constituent donc les recettes réellement perçues par la commune et par Bordeaux Métropole.

Pour les locaux objets d'une livraison prochaine, le retour fiscal effectué tient compte des données prospectives communiquées, à législation et taux d'imposition en vigueur en 2026.

Rappelons qu'il existe cinq impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), auxquels s'ajoute la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales étant supprimée, seule demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. De ce point de vue, au moment d'effectuer la prospective fiscale, les logements qui feront l'objet d'une éventuellement taxation à la THRS ne peuvent pas être connus.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré, selon la méthode par comparaison.

La valeur locative appliquée aux logements est révisée chaque année par l'affectation d'un coefficient de revalorisation déterminé en loi de finances. La valeur locative appliquée aux commerces est déterminée à partir d'un tarif défini par l'administration fiscale, **qui évolue chaque année en fonction de l'augmentation des loyers des baux commerciaux** observée dans le secteur géographique dans lequel se situent les locaux à évaluer.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Floirac a voté une exonération à hauteur de 40% de la base imposable des logements. Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Les estimations réalisées en 2026 tiennent compte de l'ensemble des dispositifs fiscaux précités

Pour les programmes déjà livrés, le produit de **taxe foncière** perçu en 2025 par la **commune de Floirac s'élève à 1 391 975 euros**. Les produits perçus par **Bordeaux Métropole** s'élèvent à **131 133 euros** pour la **TEOM** et à **387 819 euros** pour la **CFE**.

Au terme de la livraison des programmes restant à livrer, le montant estimé de produit de **taxe foncière pour 2026 s'élève à environ 668K€ pour la commune (contre 620K€ pour 2025)**.

Pour Bordeaux Métropole, les montants de TEOM et de CFE sont respectivement estimés à environ 126 K€ et à 111K€ (contre 117K€ et 105K€ pour 2025).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité (en euros)

	TFPB	TEOM	CFE
Commune de Floirac	2 058 988 €		
Bordeaux Métropole		257 092 €	498 713 €

Ces montants représentent le retour fiscal relatif à l'ensemble des constructions livrées et en prévision de livraison pour l'ensemble de la ZAC des Quais de Floirac, mis à jour avec les valeurs 2026 (taux d'imposition et tarifs des locaux commerciaux).