

Retour fiscal de l'opération Zac Centre-Ville d'Ambarès et Lagrave pour Bordeaux Métropole et la commune – CRAC 2025

Le tableau fourni par la direction en charge de l'opération Zac Centre-Ville d'Ambarès et Lagrave a permis de constater qu'un certain nombre de programmes de logements 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, les locaux dont la livraison est prévue pour 2028 étant destinés uniquement à l'habitation, la prospective fiscale ne concerne que la TFPB et la TEOM.

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. Cependant, il est à noter que l'estimation des produits fiscaux à percevoir pour les logements restant à livrer à l'horizon 2028 ne tient pas compte de ces revalorisations.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée. Seule demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a par ailleurs 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 d'Ambarès et Lagrave 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 pour les logements dont la date de livraison est prévue pour 2028 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 d'Ambarès et Lagrave s'élève à 81K€**. Les produits perçus par **Bordeaux Métropole s'élèvent à 35K€ pour la TEOM et à 22K€ pour la CFE**.

Pour les programmes à livrer, le produit de taxe foncière perçu par la commune est estimé à **98K€** les deux premières années. Pour Bordeaux Métropole, le produit de TEOM est estimé à **28K€**.

A partir de la troisième année de livraison des programmes restant à livrer, le montant estimé de produit de **taxe foncière** s'élève à **environ 184€ pour la commune**. Pour **Bordeaux Métropole**, les montants de **TEOM** sont estimés à **environ 28K€**.

Détail des produits par programme, type d'imposition et par collectivité (en euros)

RETOUR FISCAL DES PROGRAMMES LIVRES

Sources : cadastre 2025, rôles de taxe foncière (TFPB) et cotisation foncière des entreprises (CFE)

Ilôts	Maître d'ouvrage	Type d'habitat	Nombre et type de locaux identifiés au cadastre	Année de livraison	Produit de TFPB reversé à la commune	Produit TEOM reversé à Bordeaux Métropole	Produit CFE reversé à Bordeaux Métropole
B1	Aquitanis	Locatif social	22 appartements 33 dépendances	2015	0 €	3 366 €	
B21	Aquitanis	Locatif social	9 maisons et 6 dépendances	2015	0 €	1 495 €	
B22 et B23	Axanis	Accession sociale	12 maisons	2015	0 €	1 331 €	
B24	Idéal	Mixte : Accession libre Locatif social	5 maisons 25 appartements 29 dépendances	2017	5 630 €	4 434 €	
B3	Immobilière Sud Atlantique	Accession libre	37 appartements 72 dépendances	2023	30 281 €	5 158 €	
C1	Mésolia	Locatif social	15 appartements et 15 dépendances	2014	0 €	2 018 €	
C2	Mésolia	Locatif social	10 maisons	2014	0 €	1 854 €	
C3	Mésolia	Accession sociale	5 maisons et 1 dépendance	2014	0 €	555 €	
D1	Logévie	Locatif social	32 appartements et 28 dépendances	2016	0 €	4 454 €	
D2	Anthélios	Mixte : Accession libre Locatif social	38 appartements 2 maisons 47 dépendances	2017	17 787 €	4 901 €	
E3	Aquitanis	Locatif social	12 appartements 21 dépendances 3 commerces de proximité	2020	4 442 €	2 164 €	3 255 €
E Hyper U	Hyper U		1 commerce de 3916 m2	2019	22 910 €	3 100 €	18 301 €
TOTAL					81 050 €	34 830 €	21 556 €

ESTIMATION DU MONTANT DES PRODUITS DE TFPB ET DE TEOM DES PROGRAMMES A LIVRER

Ilôts	Maître d'ouvrage	Type d'habitat	Nombre de locaux prévus	Année de livraison	Produit de TFPB reversé à la commune les 2 premières années	Produit de TFPB reversé à la commune à partir de la 3ème année	Produit TEOM reversé à Bordeaux Métropole
A	Réalités	Accession libre	126	2028	97 666 €	183 358 €	20 581 €
A	Aquitanis	Accession sociale	12	2028	0 €	0 €	1 576 €
A	Aquitanis	Locatif social	38	2028	0 €	0 €	6 001 €
TOTAL			176		97 666 €	183 358 €	28 159 €

Les montants ci-dessus sont calculés selon des valeurs de taux et de règles applicables en 2026 et n'incluent pas les éventuelles dépendances (places de stationnement, notamment) qui seront construites à usage des résidents des mêmes futurs locaux.

