

Annexe 4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse – CRFA2025

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en juillet 2026 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2026 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

I - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :

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) et 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 (méthode de comparaison pour les logements et méthode par grille tarifaire pour les locaux professionnels).

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. Les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ont voté pour un taux d'exonération à 40% des logements neufs pendant 2 ans suivant leur construction.

Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Les logements sociaux bénéficient par ailleurs d'une exonération de droit de taxe foncière de très longue durée (jusqu'à 30 ans) sur les propriétés bâties.

Les estimations réalisées en juillet 2026 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements et des locaux commerciaux neufs, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **325K€** pour la **commune de Bègles**, à **259K€** pour la **commune de Villenave d'Ornon** et à 345K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Bègles est estimé à 541K€ et à 432K€ pour Villenave d'Ornon. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2026, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances

pour les logements, et selon la moyenne des loyers observée annuellement par l'administration fiscale pour les locaux d'activité économique. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

II- Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :

Par ailleurs, Bordeaux Métropole, sous le régime fiscal de la fiscalité professionnelle unique (FPU), perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales¹ :

- Le versement mobilité (VM) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés, qu'ils soient privés ou publics, et qui est assis sur la masse salariale,
- La taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) dont s'acquittent les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. La CVAE est également acquittée par tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne, même si leur surface de vente ne dépasse pas 400 m²,
- Une part de la TVA perçue par l'Etat au niveau national.

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent et ne fait pas l'objet d'estimations.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		324 791 €	258 983 €	583 775 €
TEOM	195 555 €			344 514 €
CFE	148 959 €			
Total	344 514 €	324 791 €	258 983 €	928 289 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		541 319 €	431 639 €	972 958 €
TEOM	195 555 €			344 514 €
CFE	148 959 €			
Total	344 514 €	541 319 €	431 639 €	1 317 472 €

¹ A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

