

ANNEXE 4 – Retour fiscal de l'opération

GRADIGNAN – ZAC centre-ville
Estimation du retour fiscal de l'opération
pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan 2025

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Centre-Ville Gradignan 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).

Il existe des impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale (II).

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, en amont, il n'est pas possible de connaître le nombre de logements qui seront imposés à la THRS. La TFPB est perçue par la commune, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la THRS par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole.

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

Les communes ont en revanche la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Gradignan n'a toutefois pas pris de délibération en ce sens. Pour cette commune, tous les logements neufs sont ainsi exonérés de taxe foncière durant les deux années qui suivent leur construction.

Enfin, les logements sociaux bénéficient de droit d'une exonération de très longue durée (jusqu'à 30 ans) de la TFPB.

Les estimations réalisées en 2025 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, 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 **161K€** pour la **commune**, et à 510K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE). Le produit fiscal revenant à la commune est généré seulement par l'activité économique, ces derniers étant exonéré à 40%, les logements étant exonérés à 100%.

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 1,2M€. 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 TASCOM 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.

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 plus l'objet d'estimations.

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

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		160 890 €	160 890 €
TEOM	258 339 €		509 787 €
CFE	251 448 €		
Total	509 787 €	160 890 €	670 677 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		1 132 630 €	1 132 630 €
TEOM	258 339 €		509 787 €
CFE	251 448 €		
Total	509 787 €	1 132 630 €	1 642 417 €