

Estimation du retour fiscal de l'opération d'aménagement Mérignac Marne – CRAC 2024

Les simulations réalisées sur l'opération d'aménagement Mérignac Marne se basent sur les informations communiquées en juillet 2024 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 2024 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés prennent en compte les 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 et autres locaux (THRSAL) 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, la THRS n'est pas simulée pour ce projet, dans la mesure où il n'est pas possible de distinguer, parmi les logements, ceux qui seront occupés à titre de résidence principale et ceux qui seront considérés comme résidence secondaire.

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).

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1^{er} janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation dès 2020. Ainsi, en 2022, seuls 20% des foyers s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée.

Il convient par ailleurs de noter que les logements sociaux font l'objet, de droit, d'une exonération temporaire de longue durée (jusqu'à 30 ans) de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, depuis 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci perçoit la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se voit attribuée une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

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 Mérignac a pris une délibération fixant à 40% le taux d'exonération de ces logements. Tous les logements neufs sont ainsi exonérés, à hauteur de 40%, de taxe foncière durant 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.

Enfin, la loi de finances pour 2023 a supprimé la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), dont le produit était reversé par l'Etat au profit des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Les estimations réalisées en 2024 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 **590K€** pour la **commune**, et à **435K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM + CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 984K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2024, 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 de ces éléments, 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,
- Une part de la TVA perçue par l'Etat au niveau national.

L'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique.

Le montant du produit relatif au Versement Mobilité pour ce projet est estimé sur la base de 10 salariés par 100 mètres carrés de locaux pour les bureaux, et de 2 salariés par 100 mètres carrés pour les commerces, et sur un salaire moyen annuel brut de 39582 euros (*sources : Insee*).

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	Mérignac	Total
TF		590 189 €	590 189 €
TEOM	219 320 €		435 163 €
CFE	215 843 €		
VM	201 477 €		274 661 €
TASCOM	73 184 €		
Total	709 824 €	590 189 €	1 300 013 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Mérignac	Total
TF		983 649 €	983 649 €
TEOM	219 320 €		435 163 €
CFE	215 843 €		
VM	201 477 €		274 661 €
TASCOM	73 184 €		
Total	709 824 €	983 649 €	1 693 473 €