

Retour fiscal de l'opération Zac Mérignac Soleil pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac – CRAC mise à jour 2026

Le tableau fourni par la direction en charge de l'opération Zac Mérignac Soleil 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, à l'exception des programmes Castorama P3 et P4, livrés en 2025 et dont les données ne sont pas disponibles au moment d'étudier le retour fiscal.

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 des d'impositions locales. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré, selon la méthode par comparaison pour les habitations et selon la méthode tarifaire pour les locaux d'activité économique.

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 Mérignac 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 et dont les montants d'impositions sont disponibles, le produit de taxe foncière perçu en 2025 par la commune de Mérignac s'élève à 219K euros. Les produits perçus par **Bordeaux Métropole** s'élèvent à **62,5K euros** pour la **TEOM** et à **21K euros** pour la **CFE**. **Pour les programmes Castorama P3 et P4, le produit de taxe foncière estimé pour les deux premières années est égal à 126,5K€ pour Mérignac.** A partir de la 3^{ème} année, la commune devrait percevoir un produit de TFPB estimé à **211K€**.

Pour ces deux mêmes programmes, les montants de produits reversés à Bordeaux Métropole sont estimés à 64K€ pour la TEOM et à 31K€ pour la CFE.

Pour les programmes restant à livrer, durant les 2 premières années suivant la livraison, le montant de produit de TFPB reversé à la commune de Mérignac est estimé à 1,4M€.

Au terme de la livraison des programmes restant à livrer, le montant estimé de produit de **taxe foncière pour 2026 s'élève à **environ 2,3M€ pour la commune**.**

Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE sont respectivement estimés à **564K€** et à **1,2M€**.

Il est à noter que ces montants sont estimés en fonction des données communiquées et connues de la direction en charge du projet d'aménagement. Notamment, l'évaluation d'un retour fiscal pour des programmes qui incluent des locaux à vocation commerciale ne peut être que partielle, dans la mesure où le type précis d'activité et, *a fortiori*, les enseignes qui viendront s'implanter dans le périmètre de la ZAC étudiée n'est que très rarement connu au moment d'effectuer la prospective.

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

PROGRAMMES LIVRÉS : PRODUITS REVERSÉS

PROGRAMME	Produit de TFPB reversé à la commune en 2025		Produit de TEOM reversé à BM en 2025	Produit de CFE reversé à BM en 2025
SOGARA	51 657 €		17 957 €	4 771 €
FIAT bat A	55 751 €		16 768 €	7 294 €
FIAT bat B	18 620 €		2 783 €	6 468 €
FIAT bat C	47 065 €		12 837 €	413 €
CASTORAMA P1	26 686 €		6 792 €	0 €
CASTORAMA P5	19 233 €		5 264 €	2 025 €
TOTAL	219 011 €		62 401 €	20 971 €
	Les 2 premières années	A partir de la 3ème année		
CASTORAMA P3*	126 470 €	210 783 €	63 653 €	30 375 €
CASTORAMA P4*	0 €	0 €		

* produits estimés car non disponibles pour 2025

PROGRAMMES A LIVRER : ESTIMATION DES PRODUITS A REVERSER

- TFPB – COMMUNE DE MERIGNAC

	Première et deuxième année	A partir de la troisième année
PROGRAMME		
Nord Kennedy	130 770 €	217 949 €
Chemin long	238 494 €	397 490 €
Sud Somme	51 070 €	85 117 €
Carpentier	124 385 €	207 308 €
Anquetil	253 879 €	423 131 €
Pouchon	214 366 €	357 276 €
Carrefour	117 066 €	195 110 €
Mirepin	219 331 €	365 551 €
Ensemble	1 349 360 €	2 248 934 €

- BORDEAUX METROPOLE

	TEOM	CFE
PROGRAMME		
Nord Kennedy	52 943 €	124 046 €
Chemin long	86 999 €	269 851 €
Sud Somme	28 570 €	12 411 €
Carpentier	61 977 €	64 936 €
Anquetil	104 556 €	232 722 €
Pouchon	87 751 €	198 944 €
Carrefour	42 576 €	133 036 €
Mirepin	98 288 €	164 726 €
Ensemble	563 659 €	1 200 673 €
Total	1 764 332 €	