



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties

2011 - 2016

Conférence de presse
12 octobre 2017

L'Observatoire UNPI des taxes foncières sur les propriétés bâties existe depuis onze ans. En mesurant avec précision l'évolution de la taxe foncière dans l'ensemble des 36.000 communes françaises, l'Observatoire des taxes foncières fournit un outil « scientifique » pour tous les propriétaires qui veulent évaluer et comparer l'évolution de leur impôt foncier.

Pour appréhender la hausse de la taxe foncière, il ne suffit pas de constater que le produit de la taxe foncière a augmenté de 23 % en cinq ans (la taxe foncière sur les propriétés bâties a rapporté 26,1 milliards d'euros en 2011 et 31,9 milliards en 2016¹). En effet, l'augmentation du produit de la taxe foncière est en partie liée aux nouvelles constructions et aux rénovations d'immeubles (qui élargissent l'assiette de l'impôt).

Si l'on veut quantifier réellement la hausse de la taxe foncière subie par les propriétaires, il n'y a pas d'autres choix que d'entrer dans le détail et de comparer, commune après commune, les taux applicables à différentes époques. Seule l'UNPI, en tant qu'association représentative des propriétaires, pouvait entreprendre cette tâche longue mais indispensable.

L'essentiel de ce dossier porte sur la période 2011-2016. En effet, à l'heure où cette étude a été réalisée, les données complètes pour l'année 2017 n'étaient pas publiées sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques. Concernant 2017, seuls les taux départementaux et ceux des plus grandes villes de France seront évoqués.

Seront analysées les tendances départementales, communales, et les évolutions concernant les plus grandes villes de France.

Pour toutes les autres communes de France, les données collectées par l'Observatoire des taxes foncières sont librement consultables sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org, (rubrique Nos Services / Observatoire des Taxes foncières).

Une note méthodologique associée au présent dossier est aussi publiée sur le site de l'UNPI.

L'Observatoire des taxes foncières de l'UNPI a réalisé son enquête à partir des données publiées sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques.

En cas d'erreur due à une information erronée ou à un problème dans l'interprétation des données, l'UNPI s'engage à diffuser sur son site internet les données corrigées.

Remerciements aux Chambres de propriétaires UNPI et leurs adhérents, qui ont alimenté l'Observatoire en transmettant de nombreux avis d'imposition. Dossier établi par Frédéric Zumbiehl, UNPI.

¹ Bulletin d'informations statistiques de la DGCL, n°85 bis, janvier 2012 ; Bulletin d'information statistique de la DGCL, n°117 bis, juillet 2017

SOMMAIRE

Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières	4
1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE	6
1.1. Taux départementaux en 2016	6
1.2. Evolution des cotisations départementales entre 2011 et 2016	8
2. PARTS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE	10
2.1. Taux du bloc communal en 2016	10
2.2. Evolution des parts communales et intercommunales entre 2011 et 2016	11
3. TOTAL TAXE FONCIERE (département + bloc communal)	12
3.1. Taux en 2016	12
3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2016.....	13
4. TAXE FONCIERE DANS LES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE	14
4.1. Taux en 2016	14
4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2016.....	16
5. TAXE FONCIERE : DONNEES DISPONIBLES POUR 2017	18
5.1. Evolution 2016/2017 des taux départementaux	18
5.2. Evolution 2016/2017 de la taxe foncière dans les grandes villes de France	20
 Conclusion.....	 22
 FOCUS 1 : Réforme de la majoration des valeurs locatives	 23
FOCUS 2 : Impact de la taxe foncière sur la rentabilité immobilière.....	25

METHODE DE CALCUL DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES

L'Observatoire des taxes foncières produit ses résultats à partir des taux d'imposition publiés sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques (www.impots.gouv.fr).

S'agissant d'évaluer l'évolution de la taxe foncière pour les contribuables, l'Observatoire tient compte de la majoration annuelle des valeurs locatives, assiette de l'impôt foncier (soit une augmentation de 6,56 % entre 2011 et 2016).

Evolution de la taxe foncière « hors TEOM »

A défaut d'indication, l'Observatoire des taxes foncières analyse l'évolution de la taxe foncière sans tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

En effet, même si la TEOM apparaît sur les avis de taxe foncière, elle constitue un impôt différent de la taxe foncière, qui est davantage lié au statut d'habitant. En effet, dans les communes où la collecte des déchets est financée par la TEOM, les propriétaires bailleurs de logements peuvent répercuter la TEOM sur leurs locataires, seuls occupants des lieux.

Evolution de la taxe foncière « TEOM comprise »

Lorsque cela est possible, l'Observatoire des taxes foncières choisit néanmoins d'indiquer l'évolution de la taxe foncière « TEOM comprise ». En effet, calculer l'évolution de la taxe foncière en incluant la TEOM est intéressant, notamment par ce qu'il existe des reports entre la taxe foncière et la TEOM. Parfois, le taux de taxe foncière est abaissé et le taux de TEOM rehaussé. Parfois, le report se fait en sens inverse.

Un tel report est sans conséquence pour les propriétaires occupants et les données « TEOM comprise » permettent alors d'appréhender l'évolution de la « facture » pour ces propriétaires.

En revanche, les transferts entre TEOM et taxe foncière ne sont pas neutres pour les propriétaires bailleurs, puisque seule la TEOM peut être répercutée sur les locataires d'un logement. Ainsi, les transferts de la TEOM vers la taxe foncière alourdissent sensiblement la fiscalité des propriétaires bailleurs. A l'inverse, le remplacement d'un taux de taxe foncière par un taux de TEOM tourne à l'avantage des propriétaires bailleurs.

A noter : les données « TEOM comprise » ne sont pas toujours pertinentes. En effet, dans de nombreuses communes, la TEOM a été supprimée ou créée mais sans report vers ou depuis la taxe foncière. Dans ce cas, il s'agit le plus souvent de communes ayant opté pour la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM²) ou, au contraire, remplaçant une REOM par la TEOM.

² Environ 30 % des communes ont opté pour la REOM (DGCL, Les collectivités locales en chiffre, éd. 2016). Le montant de la REOM dépend du service rendu et n'apparaît pas sur les avis de taxe foncière.

Prise en compte des taxes spéciales additionnelles

Dans tous les cas, l'Observatoire UNPI des taxes foncières prend en compte l'évolution des taxes spéciales d'équipement (TSE). Dans un peu plus de la moitié des communes françaises, les propriétaires payent à l'occasion de la taxe foncière une TSE au profit d'établissements publics fonciers locaux ou d'Etat. L'Observatoire tient également compte de la taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France (TSA), perçue dans le cadre de la taxe foncière « *en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI). Les taux de ces taxes additionnelles n'atteignent jamais 1,00 % mais leur évolution peuvent avoir un impact positif ou négatif (jusqu'à plusieurs points) sur le pourcentage d'augmentation taxe foncière sur cinq ans. Ces taxes ne peuvent pas être récupérées auprès d'un locataire de logement.

Précaution concernant les données 2017 :

La révision générale des valeurs locatives des locaux professionnels a été prise en compte pour la première fois en 2017.

Les chiffres d'augmentation concernant la période 2016/2017 (fin du dossier) ne sont donc plus valables pour les locaux professionnels.

POUR PLUS D'INFORMATIONS TECHNIQUES, SE REPORTER A LA NOTE METHODOLOGIQUE ASSOCIEE AU PRESENT DOSSIER.

1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE³

1.1. Taux départementaux⁴ en 2016

En 2016, quatre départements prélèvent un taux de taxe foncière supérieur à 30 % : le Gers (33,85 %), la Guyane (32,92 %), l'Aisne (31,72 %), et l'Aude (30,69 %).

A l'inverse, deux départements appliquent un taux inférieur à 10 % : Paris (5,13 %) et les Hauts-de-Seine (7,08 %). Ils sont suivis du Rhône et de la Savoie (11,03 % dans les deux cas).

Les taux du Gers ou de l'Aisne sont plus de six fois supérieurs à ceux du département de Paris. Il faut toutefois relativiser ces écarts : les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de la taxe foncière, sont à surface égale moins fortes dans le Gers qu'à Paris. Pour une même surface de bâti, la cotisation départementale des Gersois n'est donc pas six fois supérieure à celle des Parisiens, même si l'« effet taux » est plus fort que l'« effet base »⁵.

En revanche et par exemple, à valeurs locatives comparables, la part départementale de taxe foncière payée par les propriétaires de l'Aisne (taux de 31,72 %) est bien deux fois et demie supérieure à celle des propriétaires mosellans (taux de 12,96 %).

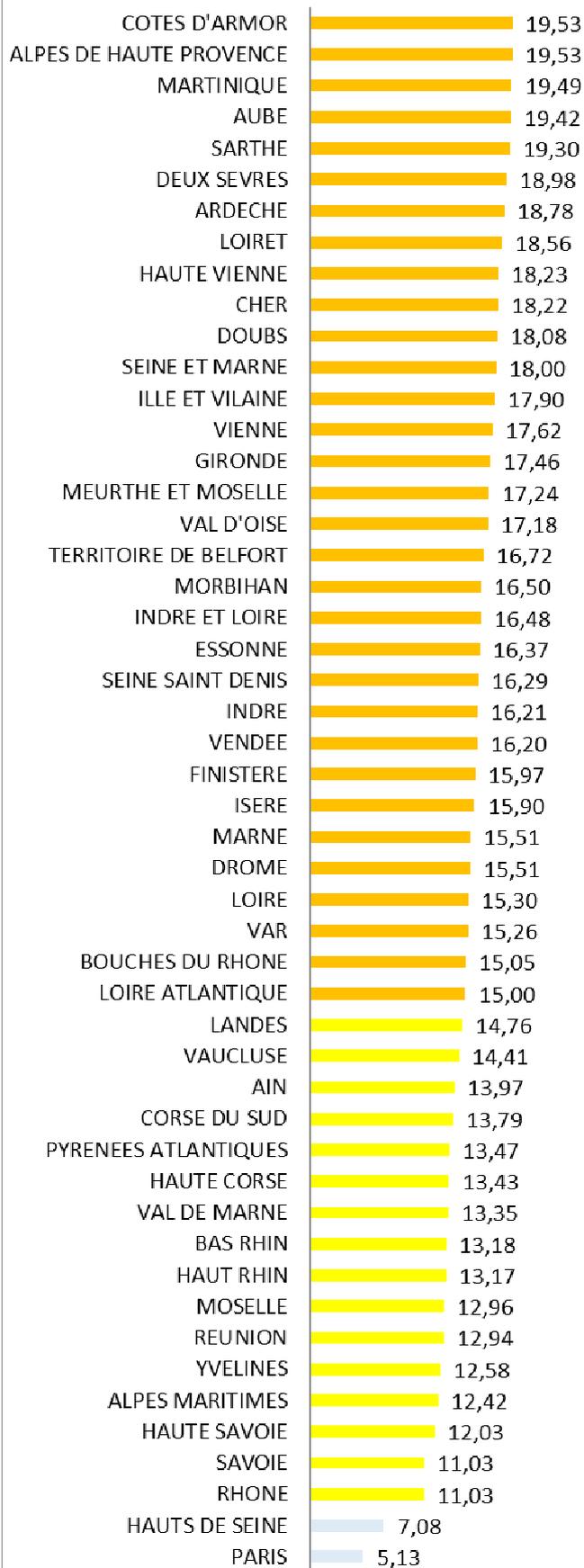
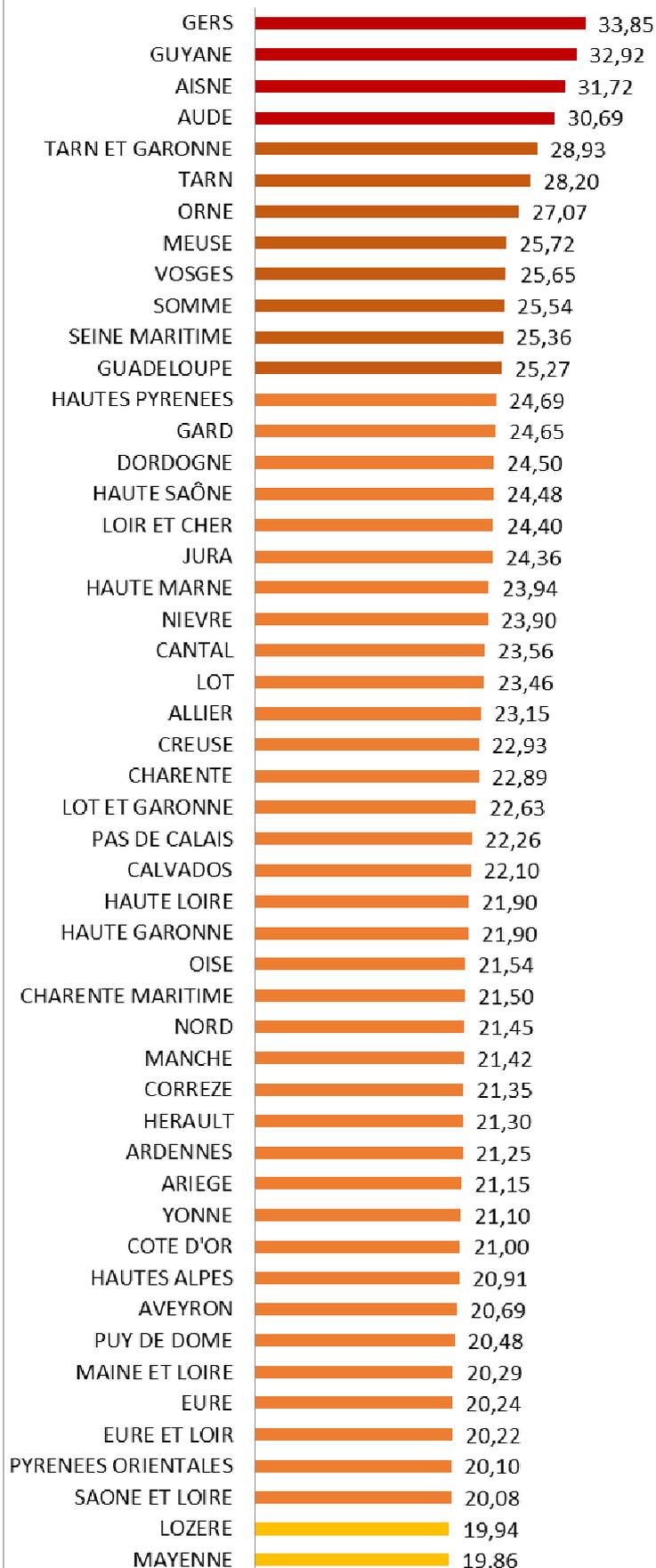
En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2016 à 19,51 %.

³ Rappelons que notre étude porte exclusivement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties

⁴ Mayotte, qui est devenue un D.O.M. courant 2011, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements

⁵ Voir nos commentaires en page 12

Taux de taxe foncière départementaux 2016 (en %)



Moyenne : 19,51 %

1.2. Evolution des cotisations départementales entre 2011 et 2016

Rappel :

Pour calculer l'évolution de ce qu'ont payé les contribuables au titre des taux départementaux de taxe foncière, il faut prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 6,56 % sur cette période).

Entre 2011 et 2016, un tiers des départements ont reconduit leur taux de taxe foncière. La part départementale d'impôt foncier y augmente donc de 6,56 % par simple application de la majoration annuelle des valeurs locatives.

Dans le Morbihan, une légère baisse du taux départemental compense même l'augmentation des valeurs locatives (augmentation finale de 4,41 %).

A l'inverse, la part départementale de taxe foncière a explosé dans les Yvelines (+ 76,85 %), de même qu'en Corse-du-Sud (+ 67,18 %) et dans le Val-d'Oise (+ 62,88 %).

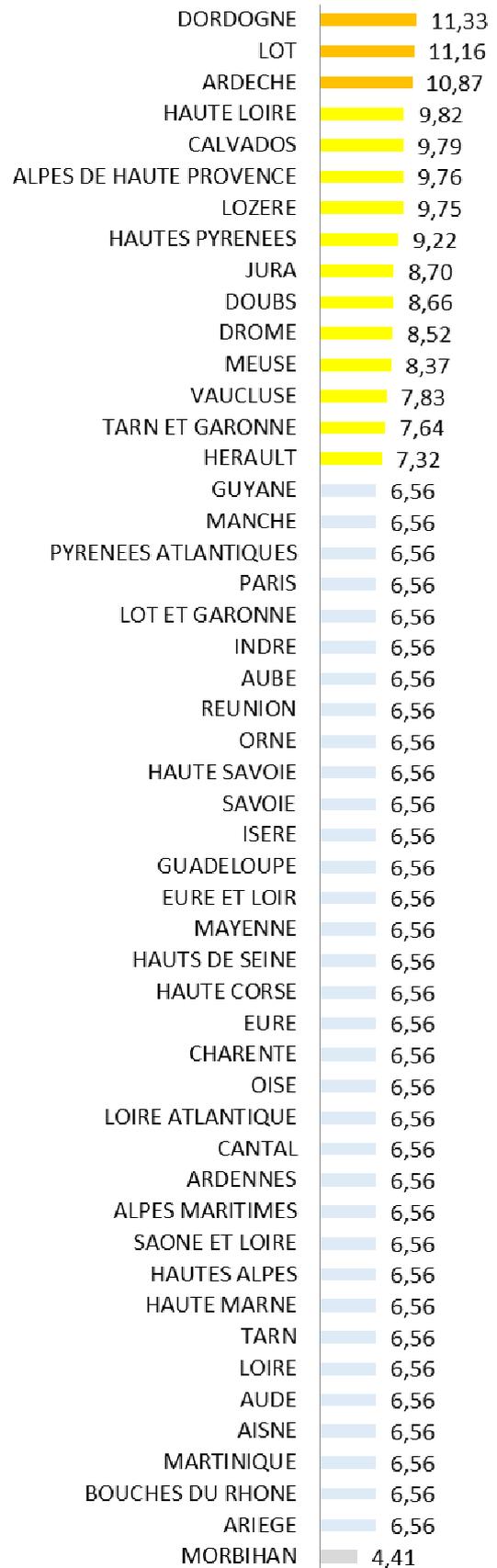
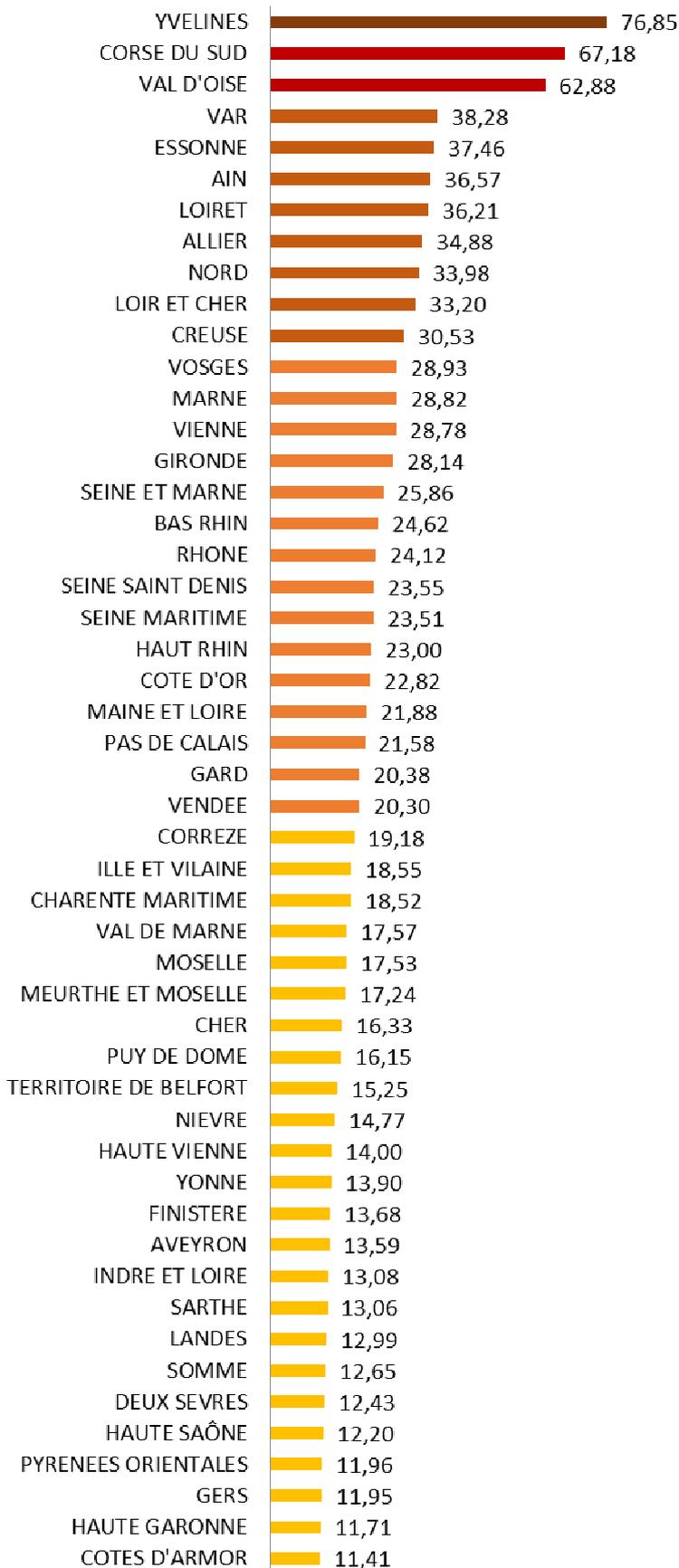
Huit autres départements affichent une augmentation supérieure à 30 %, au premier rang desquels le Var (+ 38,28 %) et l'Essonne (+ 37,46 %).

De toute évidence, ces fortes augmentations du taux départemental imposent à tous les propriétaires de ces départements une forte hausse de l'impôt foncier, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux du bloc communal. Par exemple, les propriétaires yvelinois ont vu leur taxe foncière augmenter en moyenne de quasiment 40 %, tandis qu'en Corse-du-Sud les propriétaires subissent une hausse de presque 43 % en moyenne.

Cependant, en 2016, les taux pratiqués par ces deux départements restent parmi les plus faibles (voir page précédente). Il faut noter également qu'en Corse-du-Sud le conseil départemental a décidé en 2017 de diminuer le taux de taxe foncière de deux points (de 13,79 % en 2016, le taux passe à 11,79 % en 2017, voir page 19).

Sur l'ensemble du territoire, entre 2011 et 2016, les cotisations « départementales » payées par les contribuables ont augmenté en moyenne de 15,70 % (majoration des valeurs locatives comprises).

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2011/2016 pour le contribuable (en %)



Moyenne : + 15,70 %

2. PARTS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE

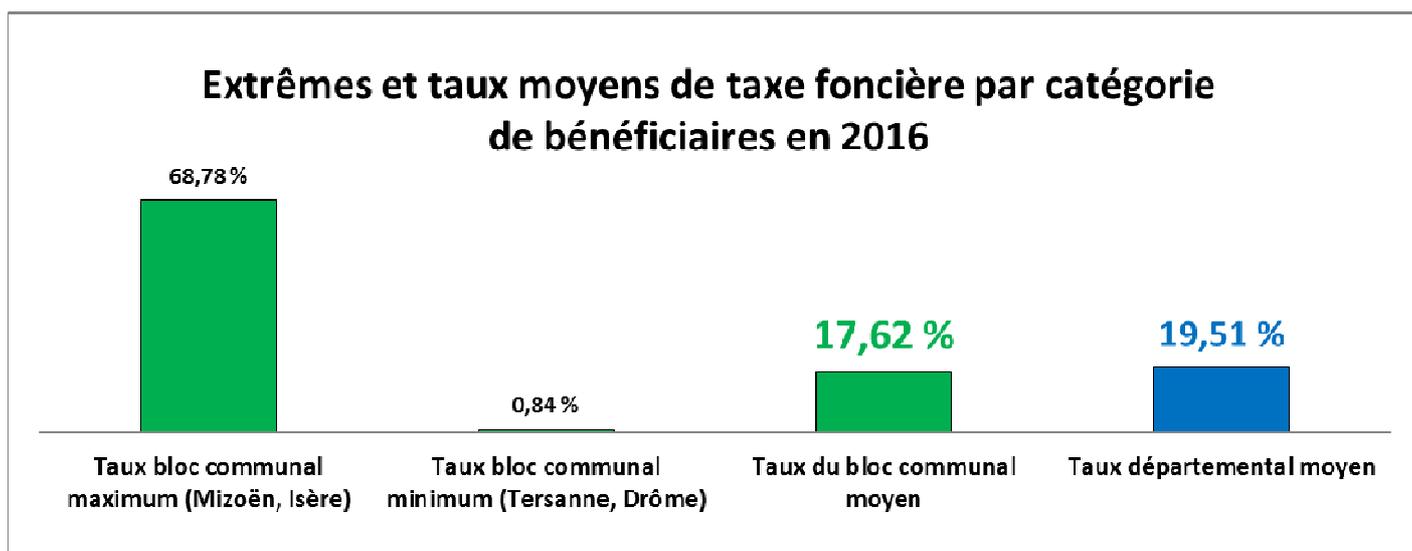
2.1. Taux du bloc communal en 2016

Les taux de taxe foncière du bloc communal (commune + intercommunalité voire syndicat de communes) dépassent 60 % dans quatre communes : Mizoën, dans l'Isère (68,78 %), Saint-Louis, sur l'île de la Réunion (65,59 %), Fontanes-de-Sault, dans l'Aude (62,49 %), et Saint-Louis, sur l'île de la Guadeloupe (61,28 %).

En bas de tableau, les taux de taxe foncière (bloc communal) sont nuls à Vincly, dans le Pas-de-Calais, et n'atteignent pas 2 % à Tersanne, dans la Drôme (0,84 %), Cuq, dans le Lot-et-Garonne (1,11 %), ou Avondance, dans le Pas-de-Calais (1,78 %).

Au-delà de ces cas extrêmes, **en 2016, les taux du bloc communal moyens atteignent 17,62 %.**

Ils sont donc inférieurs d'environ deux points au taux départemental moyen.



2.2. Evolution des parts communales et intercommunales entre 2011 et 2016

Des augmentations spectaculaires de part communale de taxe foncière sont constatées à Saint-Aunix-Lengros, dans le Gers (la taxe foncière y est multipliée par 29 !) ou Julos, dans les Hautes-Pyrénées (+ 1.110 %), mais sont peu parlantes dans la mesure où ces communes appliquaient en 2011 des taux particulièrement faibles.

A l'inverse, la taxe foncière diminue de plus de 60 % à Villers-le-Château, dans la Marne (- 70,60 %), à Tranqueville-Graux, dans les Vosges (- 63,53 %), ou à Thibie, dans la Marne (- 62,90 %). Là encore, ces baisses spectaculaires s'expliquent sans doute par un report sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui y a été instituée récemment. En effet, la taxe foncière « TEOM comprise » y augmente respectivement de 23,26 %, 11,74 % et 22,11 %.

En moyenne, entre 2011 et 2016, les parts communales et intercommunales de taxe foncière ont augmenté de 14,10 %, soit légèrement moins que les parts départementales de taxe foncière (+ 15,70 %, voir page 9).

3. TOTAL TAXE FONCIERE (département + bloc communal)

3.1. Taux cumulés en 2016 (p. 11)

En 2016, Fontanes-de-Sault (Aude) demeure la commune aux taux de taxe foncière (département + bloc communal) les plus élevés (93,18 % ; 93,37 % si on inclut la taxe spéciale d'équipement⁶). C'est la seule commune où les taux de taxe foncière dépassent les 90,00 %.

Fontanes-de-Sault est suivie de deux autres communes de l'Aude : Ilhes (88,27 %) et Flour (87,35 %). Le département de l'Aude applique en effet le quatrième taux départemental le plus élevé (30,69 %) et les taux du bloc communal y sont en moyenne les plus élevés de France métropolitaine (30,06 %).

Viennent ensuite Saint-Louis, en Guadeloupe (86,55 %), Argeliers, dans l'Aude (85,46 %), Mizoën, en Isère (84,68 %), et l'Etoile, dans la Somme (84,08 %),

A l'inverse, Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine, a retrouvé sa place de commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus bas (12,16 %, ou 12,81 % en incluant les taxes spéciales additionnelles).

Quatre autres grandes villes d'Île-de-France affichent les taux les plus bas : Paris (13,50 %, 14,15 % en incluant les taxes spéciales additionnelles), Courbevoie (13,71 % hors taxes spéciales), Marne-la-Coquette (13,86 %), et Boulogne-Billancourt (15,09 %).

Il faut toutefois relativiser les écarts exceptionnels constatés ci-dessus. Rappelons en effet que les taux d'imposition sont assis sur la valeur locative des immeubles. Or, celles-ci sont déterminées en fonction des caractéristiques des immeubles et notamment de leur situation géographique. Pour une même surface de bâti, les propriétaires fontanans ne payent donc pas nécessairement sept fois plus de taxe foncière que les propriétaires neuilléens. Comme l'indique la Direction générale des finances publiques, « *les départements d'Île-de-France, en particulier Paris et les Hauts-de-Seine, se singularisent par des bases moyennes très élevées et des taux faibles, ce qui conduit à des cotisations moyennes élevées. A contrario, le Gers et l'Aude compensent des bases très faibles par des taux très élevés, de l'ordre de 80 %* ».

Cependant, la comparaison des taux n'est pas complètement dénuée de pertinence. Au contraire, comme le souligne la DgFip, il apparaît qu'« *au total, l'effet taux l'emporte sur l'effet base, les départements pour lesquels la taxe moyenne est la plus élevée pratiquant souvent des taux supérieurs à la moyenne (à l'exception des départements de l'Île-de-France)* »⁷.

A valeurs locatives comparables, on peut par exemple dire que la taxe foncière payée par les propriétaires fontanans (taux de 93,18 %) est environ six fois supérieure à celle payée par les propriétaires du village de Porcelette, en Moselle (taux cumulés de 15,97 %).

En 2016, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,04 % sur l'ensemble du territoire (38,18 % en incluant les taxes spéciales additionnelles).

⁶ Voir Méthode de calcul de L'observatoire des taxes foncières, page 4

⁷ Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

38,04 % de la base d'imposition = en théorie 19,02 % du loyer annuel, soit 2,3 loyers mensuels⁸

3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2016

Sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a plus que doublé dans trois communes : Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 173,65 %), Ortale, en Haute-Corse (+ 118,53 %), et Altagène, en Corse-du-Sud (+ 107,40 %).

Ces augmentations exceptionnelles s'expliquent par un report partiel de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur la taxe foncière (à Tavaco, la taxe foncière « TEOM comprise » n'augmente que de 62,58 %) ou par l'existence de taux faibles en 2011 (Altagène) alors que, dans le même temps, la Corse-du-Sud est le deuxième département de France qui a le plus augmenté son taux (voir page 9).

En revanche, à Ortale, l'augmentation spectaculaire de la taxe foncière est directement liée à l'explosion du taux communal alors que, par ailleurs, la Haute-Corse n'a pas relevé son taux entre 2011 et 2016.

En bas de tableau, la taxe foncière a chuté de plus de 20 % à Saint-Pierre-de-Clarac, dans le Lot-et-Garonne (- 21,19 %), Nouvion-sur-Meuse, dans les Ardennes (- 20,85 %) et Le Margnès, dans le Tarn (- 20,85 %). Là encore, ces baisses s'expliquent sans doute par un report sur la TEOM (à Saint-Pierre-de-Clarac et Nouvion-sur-Meuse, la taxe foncière « TEOM comprise » a augmenté respectivement de 9,77 % et 9,51 %) ou par l'institution d'une redevance d'enlèvement des ordures ménagères (Le Margnès).

Pour les propriétaires occupants, qui payent à la fois la taxe foncière et la TEOM, les reports entre TEOM et taxe foncière sont sans conséquence.

En revanche, rappelons que les propriétaires bailleurs de logement peuvent répercuter la TEOM sur leurs locataires⁹. En cas de report de la TEOM vers la taxe foncière, comme à Tavaco, les propriétaires bailleurs sont largement pénalisés. A l'inverse, lorsque le report se fait de la taxe foncière vers la TEOM, comme à Saint-Pierre-de-Clarac ou Nouvion-sur-Meuse, les propriétaires bailleurs bénéficient bien d'une diminution sensible de leur taxe foncière.

De manière générale, **sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 14,01 %.**

⁸ Rappelons que l'assiette de la taxe foncière est constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 % (voir note méthodologique associée au dossier)

⁹ Voir Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières, page 4

4. TAXE FONCIERE DANS LES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE

4.1. Taux cumulés (département + bloc communal) en 2016

Parmi les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Amiens que les taux cumulés de taxe foncière (département + bloc communal) sont les plus forts en 2016 (55,87 %). Nîmes arrive en seconde position (55,70 %, 55,89 % en incluant la taxe spéciale d'équipement¹⁰), suivie d'Angers (55,45 %), du Havre (54,36 %, 54,49 % + TSE) et de Grenoble (53,92 %, 54,48 % + TSE).

Treize grandes villes ont ainsi des taux supérieurs à 50 %.

Sachant que la valeur locative retenue pour le calcul de l'impôt représente en principe la moitié d'une année de loyer¹¹, dans ces villes, les propriétaires doivent abandonner théoriquement plus de trois mois de loyer au fisc.

En bas de tableau, ce sont quatre villes franciliennes qui concentrent les taux les moins élevés : Paris (13,50 % ou 14,15 % avec la TSE et la taxe spéciale perçue au profit de la région Ile-de-France, ci-après TASA), Boulogne-Billancourt (15,09 % ou 15,74 % avec la TSE et la TASA), Asnières-sur-Seine (18,80 %, ou 19,45 % avec la TSE et TASA) et Nanterre (19,67, ou 20,32 % avec la TSE et TASA).

Rappelons toutefois, si besoin est, que les taux d'imposition sont assis sur les valeurs locatives des immeubles et que celles-ci sont en moyenne plus élevées en île de France qu'ailleurs¹². A surface égale, les propriétaires amiénois ne paient donc pas exactement cinq fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens.

En dehors de l'Ile-de-France, Villeurbanne et Lyon sont les seules grandes villes où les taux cumulés de taxe foncière ne dépassent pas les 30 % (respectivement 28,06 % et 29,87 %).

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 42,26 % (ou 42,56 % en incluant les éventuelles taxes additionnelles). Cette moyenne est supérieure de plus de quatre points à la moyenne nationale.

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères¹³, ce sont les grandes villes du Nord qui arrivent en haut de classement, en raison de taux de TEOM dépassant les 16 %. A Tourcoing, la taxe foncière « TEOM comprise » atteint même 70,03 %.

On peut noter aussi que Marseille, plutôt en milieu de tableau en terme de taxe foncière stricto sensu, remonte au classement des villes aux taux « + TEOM » les plus élevés. Son taux de TEOM (18,10 % en 2016) est en effet le plus élevé parmi les grandes villes de France.

TEOM comprise, le taux moyen de taxe foncière dans les grandes villes est de 51,91 %.

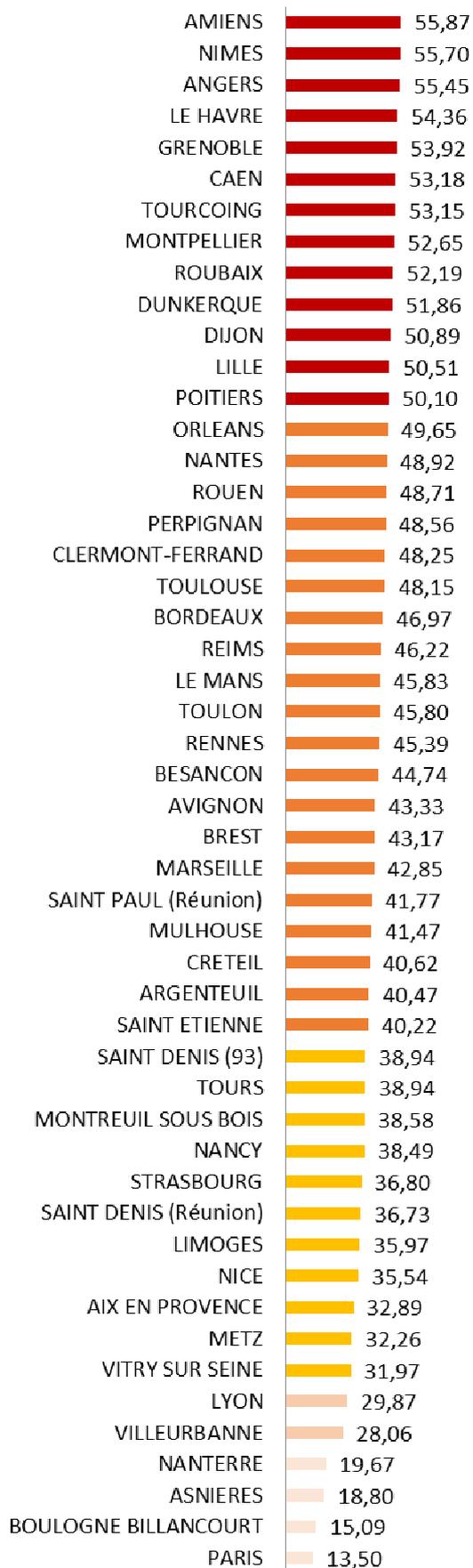
¹⁰ Voir Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières, page 4

¹¹ Voir Note méthodologique associée au dossier

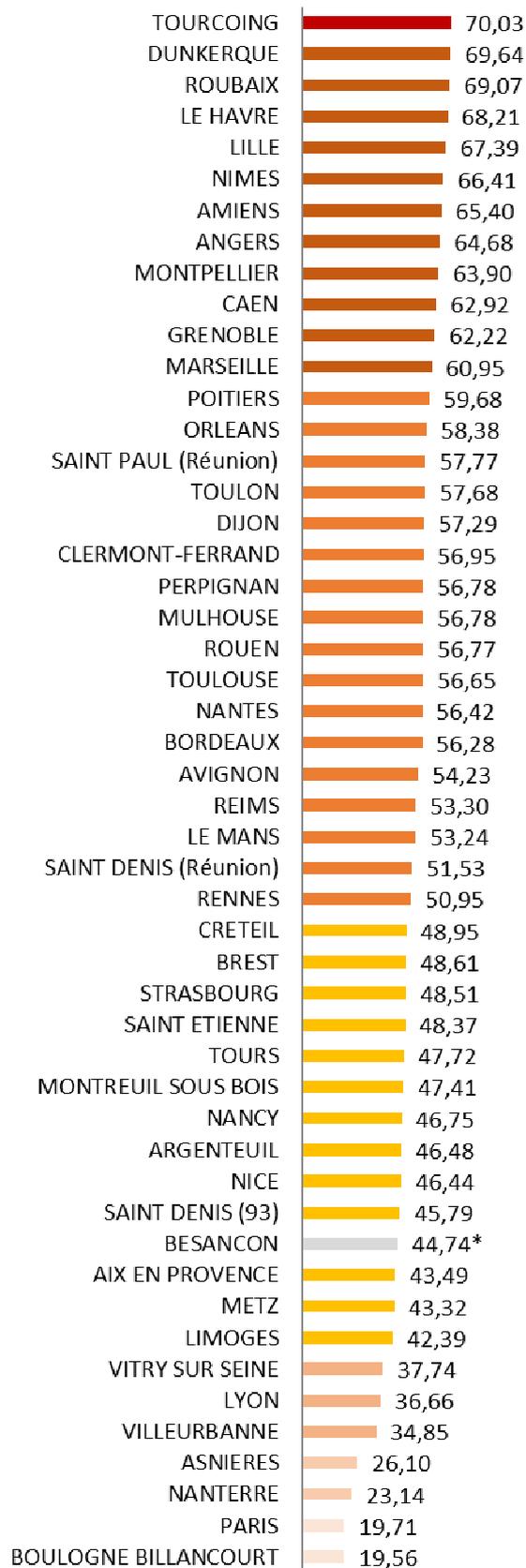
¹² Voir nos commentaires en page 12

¹³ Rappelons que les propriétaires bailleurs peuvent répercuter la TEOM sur les locataires de logement

Taux de taxe foncière cumulés 50 plus grandes villes de France en 2016 (en %)



Taux de taxe foncière + TEOM 50 plus grandes villes de France en 2016 (en %)



* Besançon a opté pour une REOM en 2012. Sa situation ne peut donc pas être comparée à celle des autres grandes villes.

4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2016

Entre 2011 et 2016, la taxe foncière a explosé à Lille (+ 32,24 %). Sont en cause à la fois une forte hausse du taux communal et une progression notable du taux départemental (9^{ème} plus forte augmentation de taux départemental, voir page 9).

Toutefois, pour les propriétaires occupants, la hausse de la taxe foncière « TEOM comprise » y est un peu moindre (+ 25,57 %).

Lille est suivie d'Argenteuil (+ 23,30 %), Nantes (+ 20,75 %), Créteil (+ 20,43 %) et Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 20,37 %).

A Argenteuil, le taux communal a légèrement baissé mais les propriétaires y subissent la très forte augmentation du taux du département du Val-d'Oise (troisième plus forte augmentation de France entre 2011 et 2015).

A Nantes, le taux départemental n'est pas en cause ; le taux de la métropole a en revanche été multiplié par dix en 2016. Toutefois, une forte baisse de la TEOM sur son territoire compense largement cette hausse pour les propriétaires occupants (augmentation « TEOM comprise » de 10,15 %). En revanche, rappelons-le, pour les propriétaires bailleurs de logements, qui ne peuvent pas répercuter la taxe foncière sur leur locataire (à la différence de la TEOM), seule compte l'augmentation de la taxe foncière stricto sensu, très forte en l'occurrence.

A Créteil et Saint-Denis, le dérapage de la taxe foncière résulte d'une hausse conjuguée des taux départementaux et communaux. Les taux de taxe foncière y demeurent toutefois en dessus de la moyenne nationale.

A l'inverse, une vingtaine de grandes villes ont reconduit leur taux, voire les ont légèrement abaissé (Caen ou Asnières-sur-Seine par exemple). Mais les propriétaires ne profitent de cette modération que si le département n'a pas rehaussé son taux, comme c'est le cas à Saint-Etienne, Nice ou Grenoble (taux départementaux inchangés).

Par contre, comme vu précédemment, Argenteuil est par exemple en tête de tableau des villes aux plus fortes progressions en raison de l'explosion du taux départemental. De même, Orléans a reconduit son taux mais les propriétaires subissent la forte hausse du taux du Loiret (septième plus forte progression de taux départemental).

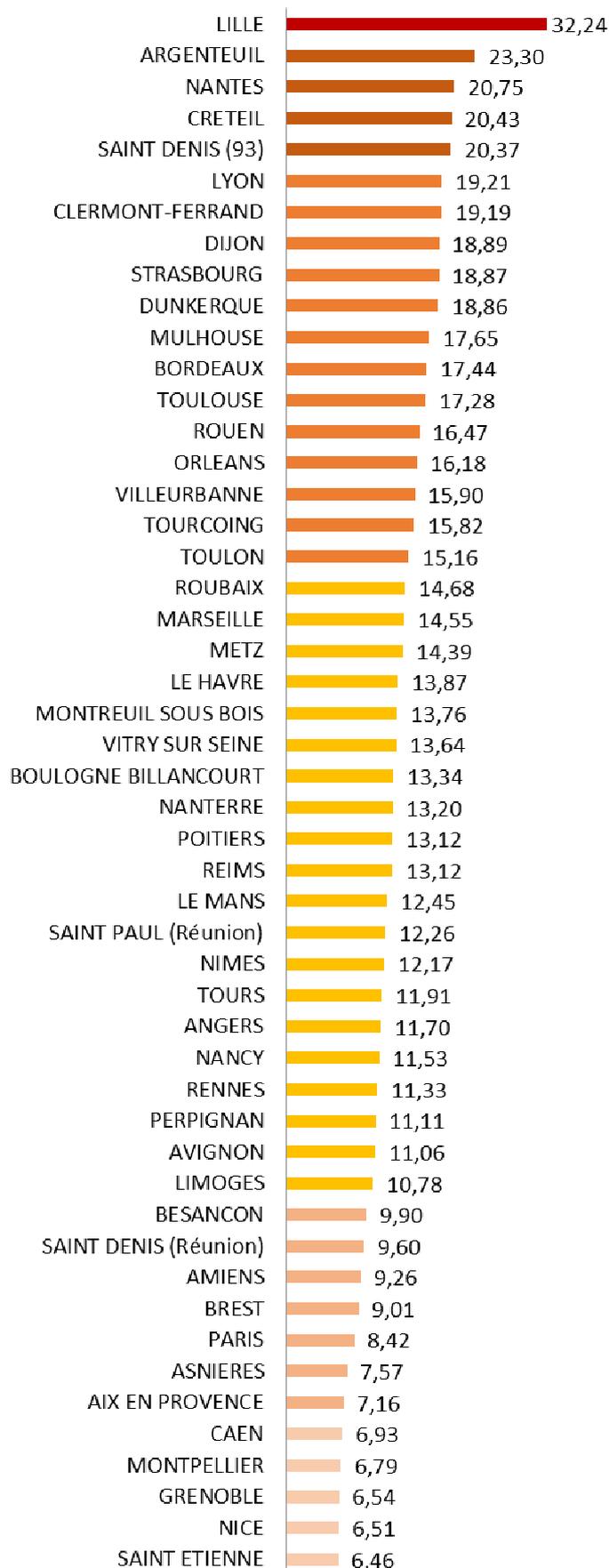
Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, des baisses sensibles de taux, comme à Reims, Avignon et Nîmes, ralentissent la hausse de la taxe foncière pour les propriétaires occupants dans ces villes. A Nîmes et Avignon, la baisse du taux de TEOM compense même en partie la revalorisation annuelle des valeurs locatives.

En moyenne, la taxe foncière a augmenté de 13,84 % dans les grandes villes de France, soit de manière comparable au reste du territoire. Si on prend en compte la TEOM, l'augmentation sur cinq ans est de + 12,50 %.

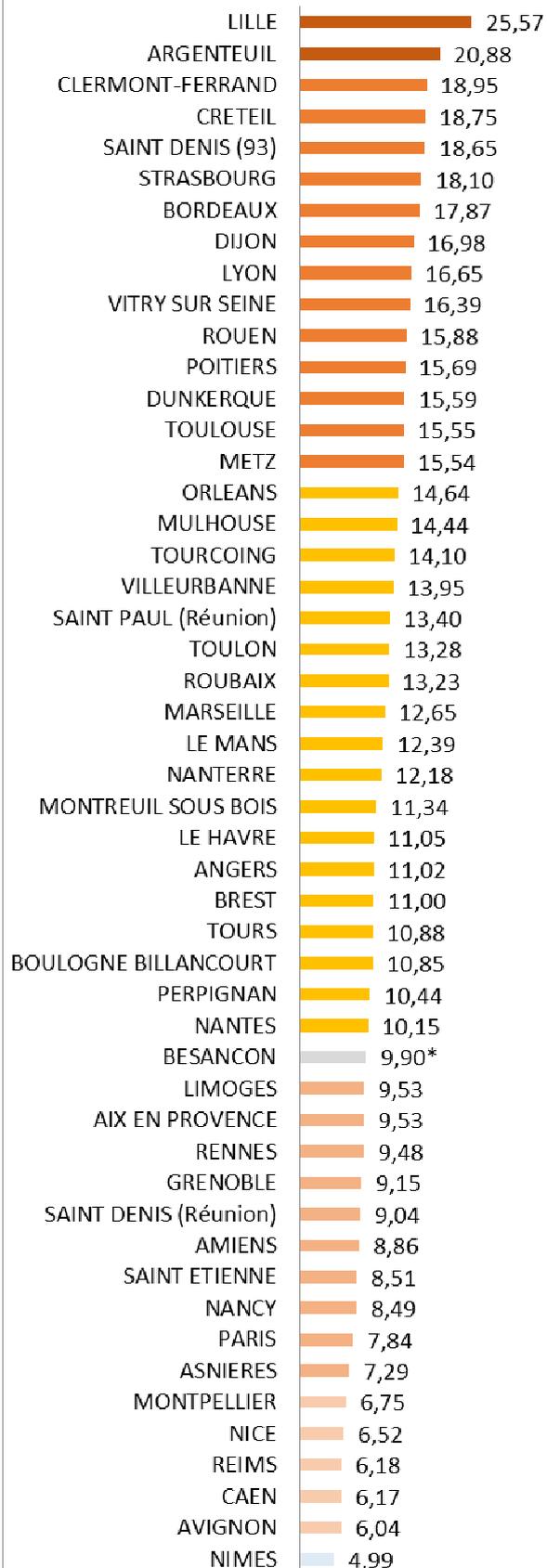
A noter : dans les villes où les taux départementaux et communaux ont été reconduits, la plus ou moins forte progression des taxes additionnelles à la taxe foncière (TSE et, en Ile-de-France, TASA¹⁴) explique que l'augmentation de taxe foncière ne corresponde pas strictement à la majoration des valeurs locatives (majoration légale de 6,56 % entre 2011 et 2016).

¹⁴ Voir Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières, page 4

Augmentation taxe foncière 2011/2016 grandes villes de France (en %)



Augmentation taxe foncière + TEOM 2011/2016 grandes villes de France (en %)



* Besançon a opté pour une REOM en 2012. Sa situation ne peut donc pas être comparée à celle des autres grandes villes.

5. TAXE FONCIERE : DONNEES DISPONIBLES POUR 2017

5.1. Evolution des parts départementales sur un an

En 2017, les départements ayant augmenté leur taux sont plus de deux fois moins nombreux qu'en 2016. En effet, seize départements ont rehaussé leur taux, alors qu'ils étaient 35 en 2016.

Deux départements ont même diminué leur taux. Ainsi, en Corse-du-Sud, où la part départementale de taxe foncière a augmenté de plus de 67 % entre 2011 et 2016 (deuxième plus forte progression de France, voir page 9), les propriétaires ont pu voir en 2017 leur part départementale de taxe foncière diminuer de 14,16 % par rapport à 2016.

De même, le Morbihan, qui a déjà diminué son taux entre 2011 et 2016, a voté à nouveau une baisse de taux en 2017.

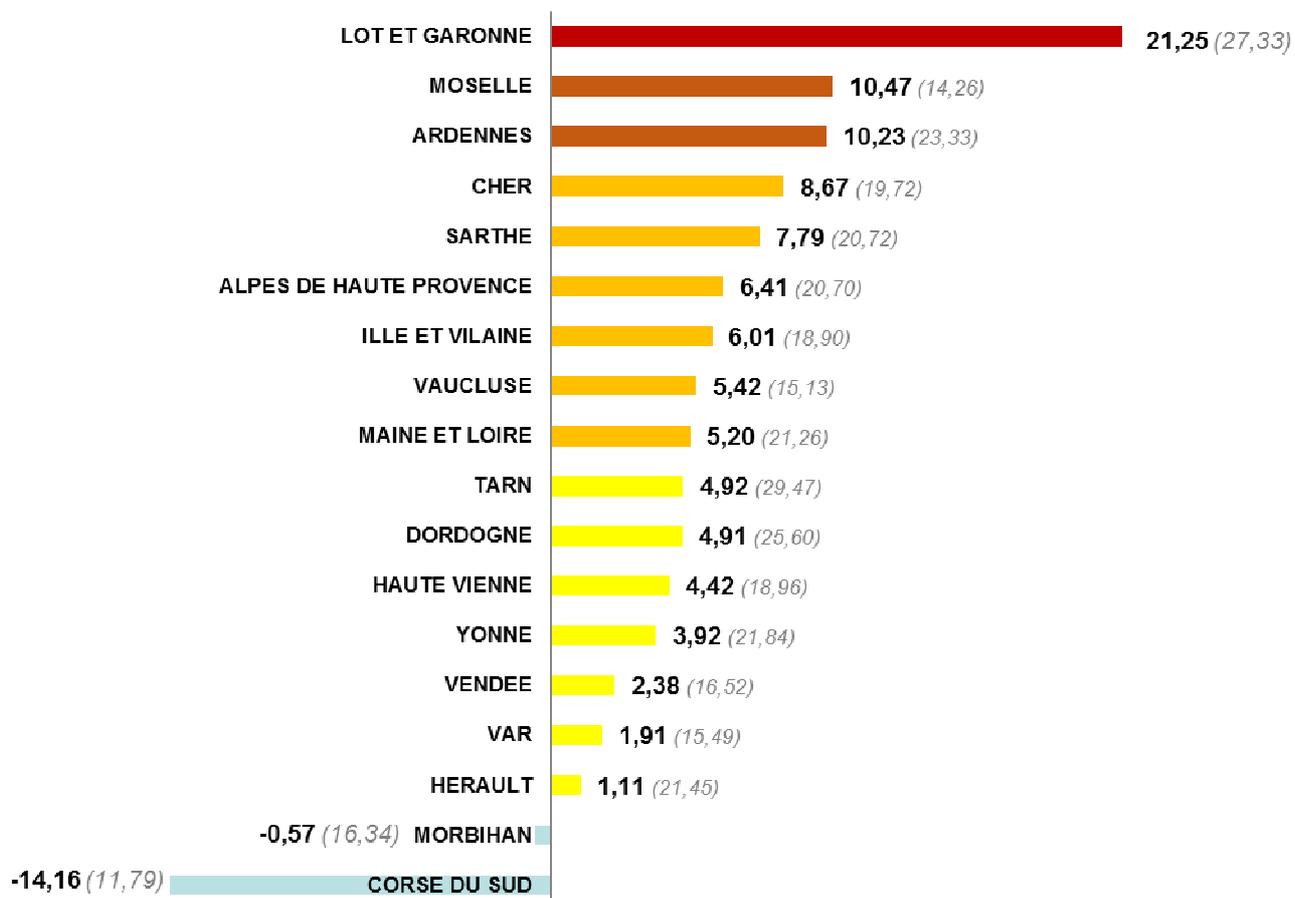
Malgré tout, la part départementale de taxe foncière a très fortement bondi dans le Lot-et-Garonne (+ 21,25 % en un an, majoration des bases comprises). Les parts départementales de taxe foncière ont également augmenté de plus de 10 % en Moselle (+10,47 %) et dans les Ardennes (10,23 %).

Le cas du Lot-et-Garonne est symptomatique. En avril 2017, le conseil départemental avait adopté un premier budget, dit de « résistance », aux termes duquel le taux départemental de taxe foncière de 2016 était reconduit, mais intégrant une recette « exceptionnelle » de l'Etat pour compenser les dépenses sociales du département (au titre notamment du revenu de solidarité active). Cette compensation était une condition de l'équilibre budgétaire. Cependant, après l'ouverture d'une procédure devant la Chambre régionale des comptes, le département a fini par adopter en juillet 2017 un nouveau budget intégrant une forte hausse du taux départemental de taxe foncière. Selon le président du conseil départemental, c'était la seule solution pour équilibrer le budget, aucun effort supplémentaire n'étant possible concernant les dépenses de fonctionnement du département. Plus largement, le conseil départemental a dénoncé la baisse des dotations de l'Etat, qui pénalise en premier lieu les territoires ruraux, et regretté que les propriétaires paient le prix du désengagement de l'Etat. Quelle que soit la réalité dans ce dossier, une chose est en effet certaine. Dans une ville comme Agen, où le taux communal de taxe foncière est pourtant élevé, la hausse du taux départemental provoque une hausse de 8,80 % du montant total de la taxe foncière en seulement un an ! Evidemment, l'impact de la hausse du taux départemental est encore plus grand dans les communes au taux communal faible.

En moyenne, les cotisations départementales de taxe foncière ont augmenté en un an de 1,23 % (majoration des bases comprise). C'est beaucoup moins qu'entre 2015 et 2016 (augmentation de 4,92 % !). C'est le résultat d'une relative modération des départements associée à une revalorisation des valeurs locatives moindre en 2017 (0,40 %) qu'en 2016 (1,00 %)¹⁵.

¹⁵ Voir notre focus n°1

Evolution des parts départementales 2016/2017 dans les départements ayant modifié leur taux (et nouveau taux) (en %)



5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2016 et 2017 dans les grandes villes de France

Parmi les 50 plus grandes villes de France, les taux de taxe foncière sont restés inchangés entre 2016 et 2017 dans 32 communes. Ces villes sont deux fois plus nombreuses que sur la période 2015/2016, où seuls les propriétaires situés dans 16 grandes villes avaient pu voir leurs taux de taxe foncière maintenus.

Dans toutes ces villes, la taxe foncière n'augmente que de 0,40 % par simple application de la revalorisation automatique des valeurs locatives¹⁶.

Les taux du bloc communal ont même légèrement baissé à Caen et Marseille¹⁷, ce qui a pour effet d'absorber plus ou moins la majoration automatique des bases d'imposition.

L'augmentation de la taxe foncière dépasse néanmoins la simple majoration de 0,40 % dans 16 villes, soit que les taux du bloc communal y aient progressé (par exemple Nanterre ou Vitry-sur-Seine), soit que le taux départemental applicable a augmenté (Metz ou Rennes), soit que la ville et le département ont ensemble augmenté leur taux (Limoges ou Le Mans).

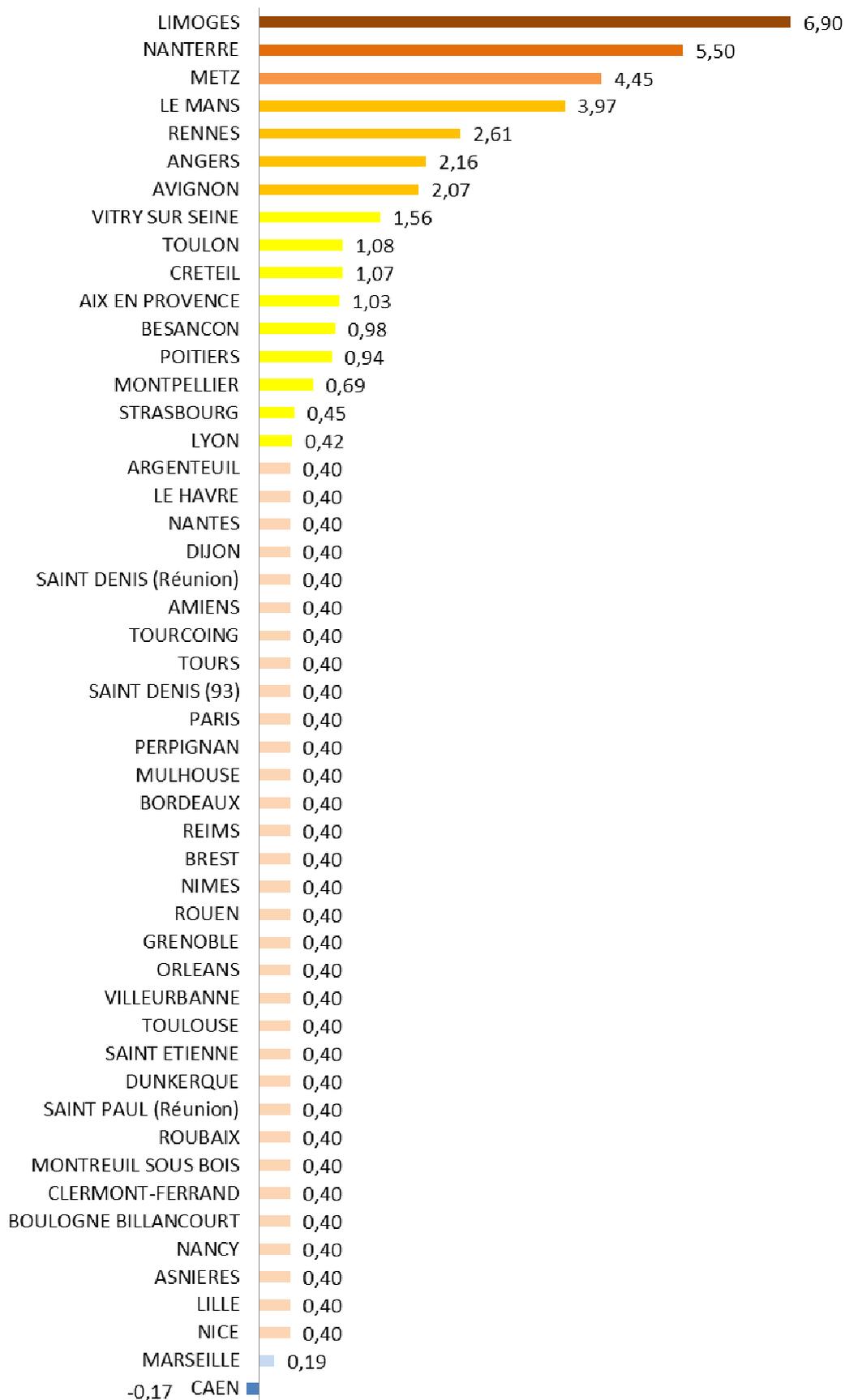
Nanterre, Vitry-sur-Seine, Metz ou Limoges continuent cependant de se situer parmi les grandes villes aux taux de taxe foncière les moins forts.

En moyenne, entre 2016 et 2017, la taxe foncière a augmenté de 0,97 % dans les cinquante plus grandes villes de France (majoration des bases comprise). C'est presque quatre fois moins qu'entre 2015 et 2016 (augmentation de 3,78 %).

¹⁶ Augmentation hors taxes spéciales additionnelles

¹⁷ A Marseille, la diminution du taux de la Métropole est cependant atténuée par la perception d'une nouvelle taxe pour la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations (taxe GEMAPI).

Augmentations de taxe foncière 2016/2017 dans les grandes villes de France (en %)



CONCLUSION

L'Observatoire des taxes foncières constate qu'en cinq ans, **entre 2011 et 2016, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 14,01 % sur l'ensemble du territoire français.**

Cette hausse est plus de quatre fois et demie supérieure à l'inflation (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 3,03 % entre octobre 2011 et octobre 2016¹⁸) et plus de trois fois et demie supérieure à l'évolution des loyers sur la même période (estimée à 3,73 % par l'Observatoire Clameur¹⁹).

Elle résulte du fait que les bénéficiaires de la taxe foncière (communes, intercommunalités et départements) ont largement tendance à augmenter leur taux de taxe foncière alors que, par ailleurs, les valeurs locatives, assiette de la taxe foncière, sont automatiquement revalorisées chaque année (+ 6,56 % entre 2011 et 2015).

De toute évidence, la hausse de la taxe foncière pèse de plus en plus sur le budget des propriétaires occupants et, concernant les propriétaires bailleurs, sur la rentabilité immobilière²⁰

Les derniers évènements donnent cependant des raisons d'espérer un retour au bon sens. D'une part, les premiers chiffres disponibles pour 2017 illustrent un effort de modération de la part des départements et dans les grandes villes de France (la taxe foncière a augmenté de 0,97 % entre 2016 et 2017 dans les cinquante villes les plus peuplées, contre + 3,78 % entre 2015 et 2016).

D'autre part, le législateur s'est résolu à calquer dorénavant le taux de revalorisation automatique des valeurs locatives sur l'inflation réelle (voir notre focus n°1).

¹⁸ IPC ensemble des ménages, hors tabac (JO du 13 nov. 2011 ; JO du 16 novembre 2016)

¹⁹ Voir <http://www.clameur.fr>, Indice des loyers de marché

²⁰ Voir notre focus n°2, page 25

FOCUS n°1: Réforme de la majoration des valeurs locatives

L'article 1518 bis du Code général des impôts prévoit que, chaque année, les valeurs locatives, assiette de la taxe foncière, sont revalorisées automatiquement par application d'un coefficient de majoration déterminé par la loi de finances.

Comme l'indique un député, cette revalorisation automatique vise à « *actualiser les valeurs locatives en fonction du taux d'inflation prévisionnel, afin d'éviter que les collectivités ne soient contraintes d'augmenter les taux* »²¹.

Malheureusement pour les propriétaires, les bénéficiaires de la taxe foncière ont une forte tendance à augmenter leur taux en parallèle de la revalorisation automatique des valeurs locatives. La conjonction de ces deux augmentations pénalise fortement les propriétaires.

En outre, les coefficients de majoration retenus par les dernières lois de finances sont en eux-mêmes critiquables.

Il est regrettable en effet que l'article 1518 bis du Code général des impôts ne fixe pas précisément les règles de majoration. Il prévoit seulement que « *les valeurs locatives foncières sont majorées par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers* ».

En pratique, comme relevé ci-dessus, c'est en fonction du taux d'inflation prévisionnel que le coefficient de majoration est fixé année après année.

Or, compte tenu d'un écart important entre l'inflation prévue et l'inflation réelle, **les valeurs locatives ont été beaucoup trop revalorisées au cours de ces dernières années.**

Ainsi, entre 2011 et 2016, les valeurs locatives ont été majorées de 6,56 %. Pourtant, entre octobre 2011 et octobre 2016, l'indice des prix à la consommation, indicateur de l'inflation, n'a affiché qu'une hausse de 3,03 %²² !

Les parlementaires se sont enfin saisis de ce problème lors du vote de la loi de finances pour 2017. Mme Valérie Ribault, députée du Tarn-et-Garonne, a ainsi proposé de ne pas majorer les valeurs locatives en 2017. Selon les termes de son amendement, « *le coefficient de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives a été le plus souvent identique, ces dernières années, à l'inflation prévisionnelle, nettement supérieure à l'inflation constatée. Depuis 2005, l'écart cumulé s'élève à 2,8 points. C'est pourquoi, il est proposé, à titre de rattrapage et afin de modérer la hausse des impôts locaux, de fixer ce coefficient à 1 en 2017* »²³.

Cette proposition n'a pas été reprise dans le texte définitif de la loi de finances pour 2017. Cependant, à titre de compromis, les parlementaires ont choisi d'appliquer pour 2017 un

²¹ Propos de M. Pierre-Alain Muet, in rapport n° 251 de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, tome III, par M. Christian ECKERT, rapporteur général, rendu à propos de la loi de finances pour 2013

²² IPC ensemble des ménages, hors tabac (JO du 13 nov. 2011 ; JO du 16 novembre 2016)

²³ Amendement n°II-767 PLF 2017 - (N° 4061), 9 novembre 2016, sur PLF 2017 - (N° 4061)

coefficient de 1,004 (soit une augmentation de 0,40 %), ce qui constitue le coefficient le plus bas depuis que l'article 1518 bis existe.

En revanche, la version finale de la loi de finances pour 2018 reprend une seconde proposition de Mme Rabault tendant à ce que, désormais, « *la mise à jour périodique forfaitaire des valeurs locatives foncières soit liée au dernier taux constaté d'inflation* ».

Ainsi, dans sa nouvelle version, l'article 1518 bis du Code général des impôts précise que, dorénavant, les valeurs locatives des logements sont « *sont majorées par application d'un coefficient égal à 1 majoré du quotient, lorsque celui-ci est positif, entre, d'une part, la différence de la valeur de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année précédente et la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année et, d'autre part, la valeur du même indice au titre du mois de novembre de l'antépénultième année* ».

FOCUS n°2: Impact de la taxe foncière sur la rentabilité immobilière

Nous proposons ci-après trois exemples permettant d'illustrer l'impact que peut avoir la taxe foncière et son augmentation sur la rentabilité immobilière.

Il est possible de partir du postulat suivant :

- un investisseur dispose de 200 000 euros et souhaite acheter un bien immobilier locatif.
- il est considéré que cet investissement vient en plus et donc comme faisant partie de la fraction imposable déterminée dans chaque exemple (ISF 0,70%, 1%, etc.).

Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 30 % (taux moyen)	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €	- 800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €	- 300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	-1070 €	-1070€
Taxe foncière	-1200 €	-2400 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €	= 3 430 €
Imposition sur le revenu	- 1 389 €	- 1 029 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*)	- 796 €	- 590 €
Revenu foncier après impôt	= 2 445 €	= 1 811 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	1,22 %	0,91 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	2445 - 1400 = 1045 € 0,52 %	1811 - 1400 = 411 € 0,21 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 445 € - 2 000 €),	2 445 - 2 000 = 445 € 0,22 %	1811 - 2000 = - 189 € Négative

* Tel que prévu dans le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018

Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 41 %	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €	- 800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €	- 300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	-1070 €	-1070€
Taxe foncière	-1200 €	-2400 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €	= 3 430 €
Imposition sur le revenu	- 1 898 €	- 1 029 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*)	- 796 €	- 590 €
Revenu foncier après impôt	= 1 936 €	= 1 406 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	0,96 %	0,70 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	1 936 - 1 400 = 536 € 0,26 %	1 406 - 1400 = 6 € NULLE
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 445 € - 2 000 €),	1 936 - 2 000 = - 64 € NEGATIVE	1 406 - 2 000 = - 594 € NEGATIVE

Exemple d'un contribuable soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 45 % (taux le plus élevé)	Situation de départ (taux net taxe foncière de 15 %)	Situation d'arrivée : doublement de la taxe foncière (30 %)
Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %)	8 000 €	8 000 €
Frais de gestion, d'assurance (10 %)	- 800 €	- 800 €
Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire	- 300 €	- 300 €
Travaux d'entretien, diagnostics, etc.	-1070 €	-1070€
Taxe foncière	-1200 €	-2400 €
Revenu foncier imposable	= 4 630 €	= 3 430 €
Imposition sur le revenu	- 2 083 €	- 1 544 €
Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (17,2 %*)	- 796 €	- 590 €
Revenu foncier après impôt	= 1 751 €	= 1 296 €
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF,	0,87 %	0,64 %
Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 %	1 751 - 1 400 = 351 € 0,17 %	1 296 - 1400 = - 104 € NEGATIVE

Conclusion : il ressort des exemples proposés que, avec un doublement de la taxe foncière (passage d'un taux de 15 % à un taux de 30 %),

- la rentabilité devient négative lorsque l'assujetti est soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 30 % et paye un impôt de solidarité sur la fortune au taux de 1 %.

- la rentabilité est d'ores et déjà nulle lorsque l'assujetti est soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 41 % et paye un impôt de solidarité sur la fortune au taux de 0,70 %. Elle devient négative s'il paye un impôt de solidarité sur la fortune au taux de 1 %.

- la rentabilité est d'ores et déjà négative dès lors que l'assujetti est soumis à l'impôt sur le revenu au taux de 45 % et paye un impôt de solidarité sur la fortune au taux de 0,70 %.