

Paris, le 15 octobre 2025

19^e RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES DE L'UNPI : PRES DE 40% D'AUGMENTATION EN DIX ANS

+ 1,7 % en 2025, +37 % entre 2014 et 2024

Sylvain Grataloup, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), a présenté, ce jour, le 19^e rapport de l'observatoire national des taxes foncières. Seul rapport à faire état des évolutions de la taxe foncière depuis près de vingt ans, ce 19^e rapport s'intéresse aux données entre 2014 et 2024 de façon précise et exhaustive et se complète des augmentations 2024/2025 dans les 200 plus grandes villes de France. Si la hausse atteint 1,7 % en 2025, les propriétaires ont payé 37,3 % de plus de taxe foncière entre 2014 et 2024.

Les propriétaires, variables d'ajustement d'une perte généralisée de pouvoir d'achat des Français

Comme chaque année, en analysant les avis de taxe foncière des propriétaires, l'UNPI constate que, dans les 200 plus grandes villes de France, les taux 2024 ont été très largement reconduits — avec une hausse moyenne quasi nulle (+0,04 %). La progression observée de la taxe foncière tient donc essentiellement à la revalorisation légale des valeurs locatives, fixée à 1,7 % pour 2025.

Cette apparente modération ne trompe pas les propriétaires, qui profitent d'une clémence aussi relative que stratégique, à l'approche des municipales de 2026. Le scénario n'a rien de nouveau : en 2019 déjà, année préélectorale, le rythme des hausses de taux s'était nettement ralenti.

La « pause » de 2025 ne saurait faire oublier que, en dix ans, entre 2014 et 2024, les propriétaires ont payé en moyenne plus 37,3 % de taxe foncière. Cette hausse est 4,3 fois supérieure à l'augmentation des loyers (+ 8,7 % en dix ans¹) et 1,9 fois supérieure à l'inflation². En clair, les propriétaires voient leurs charges s'envoler tandis que leurs revenus — locatifs, salariaux ou de retraite — progressent bien moins vite.

Pire encore, les propriétaires ont le sentiment de payer la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Certes, un mécanisme de compensation a été prévu par le législateur, mais il pénalise les communes en forte croissance démographique, dont les dotations restent inférieures à ce qu'auraient été leurs recettes de taxe d'habitation. Par ailleurs,

¹ Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 4^{ème} trimestres 2014 et 2024

² Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2014 et oct. 2024

comme cette compensation repose sur les taux de 2017, les collectivités ont perdu toute marge de manœuvre : elles ne peuvent plus ajuster un taux de taxe d'habitation pour générer de nouvelles ressources.

Cependant, au-delà de la hausse des taux locaux (+ 11,2 % entre 2014 et 2024), c'est la très forte majoration légale des valeurs locatives (+ 23,5 % sur la même période) qui explique le dérapage de la taxe foncière. Indexés depuis 2018 sur l'inflation, les coefficients de majoration ont atteint des records en 2022 (+ 3,4 %), 2023 (+ 7,1 % !) et 2024 (+ 3,9 %), provoquant mathématiquement, même à taux inchangés, une hausse de 15,1 % de la taxe foncière en seulement trois ans. L'UNPI et nombre de députés ont demandé le plafonnement de la revalorisation des valeurs locatives. Un amendement a même été adopté en commission des finances à l'Assemblée nationale lors de l'examen du PLF 2023³. Hélas, sous la pression d'associations représentant les collectivités locales, le Gouvernement s'est opposé à ce que la réforme soit inscrite dans le marbre.

Autrement dit, tout le monde comprend que propriétaires occupants et bailleurs sont dans une situation intenable. Mais l'essentiel semble être ailleurs : garantir le train de vie des collectivités locales, sans que l'État n'ouvre son porte-monnaie. La source de la taxe d'habitation sur les résidences principales ayant été asséchée, les propriétaires doivent compenser : +37,3 % de taxe foncière en dix ans. Peu importe si cela freine la construction, dissuade la location longue durée ou empêche d'investir dans l'entretien et la rénovation des logements.

Les propositions de l'UNPI

Face à cette situation, l'UNPI appelle à une réforme urgente de cette fiscalité, devenue manifestement injuste pour les propriétaires.

1. Une réforme globale de la fiscalité locale

L'UNPI constate une rupture du lien entre usager et contribuable due à la suppression de la taxe d'habitation, tandis que les hausses successives de la taxe foncière alourdissent considérablement la charge fiscale. Pour rétablir une justice fiscale, l'UNPI propose de remplacer la taxe foncière par une "contribution locale des usagers des collectivités (CLUC)".

Cette nouvelle contribution serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements), ou encore le statut de propriétaire ou non.

2. La récupération partielle de la taxe foncière par les propriétaires

À court terme, l'UNPI souhaite que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de

³ Amendement n°I-CF4

la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique pour les baux commerciaux.

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables doit être réformé en conséquence. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité. Il est donc logique qu'ils participent à ces coûts.

3. Une réforme de l'indexation des valeurs locatives

L'UNPI appelle à réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation, ces valeurs devraient être alignées sur l'Indice des loyers d'habitation (ILH).

4. Le dégrèvement dans les zones à loyers encadrés

L'UNPI demande la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires situés dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral.

5. Des incitations à la rénovation énergétique

Enfin, l'UNPI plaide pour que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69