



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

**OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties**

17^{ème} édition (période 2012-2017-2022 et premières données 2023)

*Conférence de presse
18 octobre 2023*

L'Observatoire national des taxes foncières a été créé par l'UNPI il y a dix-sept ans. Son objectif est d'évaluer le plus précisément possible la hausse de la taxe foncière sur le territoire français, en particulier sur un temps long (cinq et dix ans).

Pour la période 2012/2022, l'Observatoire des taxes foncières produit des estimations à partir notamment des données diffusées par le Ministère de l'Economie, et des Finances (notamment les fichiers « REI »), corrigées dans certains cas (fusions de communes par exemple).

Pour l'année en cours, aucun récapitulatif officiel n'est encore publié. Des chiffres d'augmentation sont diffusés ici ou là mais sont, au pire erronés, au mieux imprécis (ils ne tiennent pas compte des taxes annexes aux taxes foncières – taxes Gemapi, taxes spéciales équipement, qui ne sont jamais récupérables auprès d'un locataire d'habitation et jouent sur l'augmentation de l'impôt – ou des taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes). Grâce aux avis de taxe foncière transmis par les 120 chambres de propriétaires UNPI et à des propriétaires de tout le territoire, l'Observatoire national des taxes foncières produit des chiffres 2023 précis pour les 200 villes les plus peuplées de France.

Le présent dossier analyse les grandes tendances sur la période 2012-2017-2022 ainsi que les hausses 2022/2023 dans les 200 villes les plus peuplées de France. Les données complètes pour chaque commune de France (période 2012/2022) sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

Un grand merci :

Aux Chambres de propriétaires UNPI, aux professionnels de l'immobilier, et aux propriétaires de toute la France qui ont enrichi l'Observatoire national des taxes foncières par leurs observations et l'envoi de nombreux avis de taxe foncière

*Frédéric Zumbiehl,
Octobre 2023 ©UNPI*

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) est une Fédération nationale, présidée par Sylvain GRATALOUP. Elle a pour mission de représenter et défendre les propriétaires et copropriétaires immobiliers privés auprès des pouvoirs publics. Elle œuvre pour la promotion du droit de propriété face à une législation virulente et une fiscalité écrasante. Interlocuteur connu, reconnu et écouté, l'UNPI est présente sur tout le territoire grâce à son réseau de chambres syndicales de propriétaires locales.

Adhérez à l'UNPI ! :

<https://www.unpi.org/fr/1/45/adhesion-plateforme-juridique-unpi.html>

[Dossier taxes foncières \(Résultats pour 35 500 communes\) sur www.unpi.org](http://www.unpi.org)

Twitter : [@UNPI_FR](https://twitter.com/UNPI_FR)

LinkedIn : UNPI – 25 millions de propriétaires

Facebook : <https://www.facebook.com/unpinationale/>

Contacts presse

Salomé Arslan

01 44 11 32 42

presseunpi@unpi.fr

Chiffres clés	4
1. L'essentiel sur la taxe foncière	5
1.1. Comment lire un avis de taxe foncière	5
1.2. Des taux appliqués à une valeur locative	8
2. Un report de la taxe d'habitation vers la taxe foncière ?	13
2.1. Des failles dans le dispositif de compensation de la suppression de la taxe d'habitation	13
2.2. Des compensations pas assez « dynamiques »	18
2.3. Taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités	19
2.4. Les propriétaires... ces nantis	19
3. Taxe foncière – France entière	22
3.1. Taux en 2022	22
3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2017 et 2022	23
3.3. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2022	24
4. Taxe foncière – 50 plus grandes villes de France	26
4.1. Taux en 2022	26
4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2017 et 2022	29
5.3. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2022	32
5. Taxe foncière : hausse 2023 dans les 200 villes les plus peuplées de France	35
CONCLUSION	43
FOCUS : le scandale de la majoration de 7,1 % des valeurs locatives en 2023 !	45

CHIFFRES CLES

Augmentation moyenne Taxe foncière payée 2012/2022 : + 26,3 %

Inflation (évo. IPC oct. 2012 - oct. 2022) : + 15,1 %

Hausse loyers (évo. Indices ILH – secteur libre oct. 2012 – oct. 2022) : + 6,7 %

Taux moyen de taxe foncière 2022 (France entière) :

39,94 %, soit 19,97 % du loyer annuel*, soit 2,4 loyers

*les taux s'appliquent à 50 % de valeur locative, censée représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble

Plus fortes hausses de taxe foncière 50 plus grandes villes 2012/2022 :

Strasbourg : + 46 % (+ 40 % TEOM comprise)

Nantes : + 39 % (+ 27 % TEOM comprise)

Plus fortes hausses 200 plus grandes villes 2022/2023 :

Paris : + 69 % (+ 44 % TEOM comprise)

Meudon : + 44 % (+ 38 % TEOM comprise)

Grenoble : + 33 % (+ 30 % TEOM)

Coefficients de majoration des valeurs locatives (article 1518 bis du CGI) :

+ 7,1 % en 2023, le plus fort depuis 1986

Il était de 3,4 % en 2022 et de 0,2 % en 2021.

1. L'essentiel sur la taxe foncière

1.1 Comment lire un avis de taxe foncière

Pour mieux comprendre le mécanisme de la taxe foncière, prenons l'exemple d'un avis d'imposition pour une propriété bâtie située à Decazeville, dans l'Aveyron. Dans cet avis figure le tableau suivant :

TAXES FONCIÈRES 2012 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS									
Département : 120 AVEYRON Commune : 089 A DECAZEVILLE									
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement ③	Taxe ordures ménagères ①	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2011	28,27 %	%	0,411 %	19,41 %	%	%		
	Taux 2012	28,69 %	%	0,42 %	19,41 %	%	%		
	Adresse	3 rue Gérard Oury							
	Base	4371	x	x 4371	x 4371	x			
	Cotisation	= 1254		= 18	= 848			2120	
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations 2011	1214		18	833				
	Cotisations 2012	1254		18	848				
Variation en % ⑦	+3,29 %	%	0 %	+1,80 %	%	%	%		
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ②	Taxe spéciale d'équipement ③	Chambre d'agriculture		
Propriétés non bâties	Taux 2011	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2012	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles								
	Cotisations 2011								
Cotisations 2012									
Variation en % ⑦	%	%	%	%	%	%	%		
		Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ④	Majoration base terr. const. ⑤	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base « État » Base « Collectivité »						X		
		= total ligne (montant brut taxe foncière)					Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥	64	
		+ = 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)					Dégrèvement « Habitation principale » ⑧		
							Dégrèvement JA « État » ⑨		
							Dégrèvement JA « Collectivités » ⑨		
							Montant de votre impôt :	2184	
		MONTANT NET TAXE FONCIERE							

Chaque collectivité bénéficiaire de la taxe foncière applique un taux (en bleu ci-dessus) à la base d'imposition (en orange).
La somme des cotisations prélevées par les collectivités territoriales donne le montant brut de la taxe foncière (en rose).

Sur ce montant brut, l'Etat applique 3 % à titre de « frais de gestion » (en gris). Par exception, ce taux est de 8 % pour la collecte au profit des syndicats de communes. La somme du montant brut de taxe foncière et des frais de gestion donne le montant total de taxe foncière (en rouge).

A noter : l'expression « frais de gestion » employée par l'administration fiscale dans les avis de taxe foncière la dessert.

Cette expression raccourcie tant à faire penser que l'Etat prélève 3 % des cotisations de taxe foncière uniquement pour collecter l'impôt.

En réalité, sur les 3 % prélevés :

- 2 % le sont « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » (lorsqu'un propriétaire bénéficie d'un dégrèvement, l'Etat « paye » la collectivité bénéficiaire à la place du contribuable) ;

- 1 % l'est « *pour les frais d'assiette et de recouvrement* » (article 1641 du Code général des impôts).

► D'autres taxes peuvent figurer sur les avis d'imposition de taxe foncière

La commune ou une intercommunalité peut avoir institué une **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** pour couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers. Comme cette taxe partage la même base d'imposition que la taxe foncière, elle apparaît sur le même avis d'imposition. Dans ce cas, le taux de la TEOM, la base d'imposition et la cotisation sont indiqués dans la colonne prévue à cet effet (voir exemple d'avis d'imposition ci-avant). Des frais de gestion sont également prélevés, mais de 8 % cette fois-ci.

La TEOM est toutefois un impôt distinct de la taxe foncière. Contrairement à la taxe foncière, les propriétaires bailleurs de logements peuvent, après l'avoir payée au Trésor public, en demander le remboursement au locataire. Cet impôt est donc davantage lié au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire. A défaut d'indication, les chiffres de l'Observatoire des taxes foncières n'en tiennent donc pas compte.

Dans les deux tiers des communes françaises, les propriétés bâties font également l'objet d'une **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, destinée à financer un établissement public foncier local ou d'Etat¹. Dans ce cas, la colonne « taxe spéciale d'équipement » de l'avis de taxe foncière est renseignée (voir colonne dans l'exemple ci-dessus). Pour la collecte de cette taxe, les frais de gestion de l'Etat sont de 9 %. En pratique, le taux de cette taxe ne dépasse pas 1,00 %.

En Ile-de-France, et depuis 2011, les propriétaires se voient prélever en plus une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement public chargé de développer le réseau

¹ Les EPF ont vocation à « acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics » (<https://www.ecologie.gouv.fr/etablisements-publics-fonciers-epf>).

de transport du Grand Paris). En Martinique et en Guadeloupe, une TSE supplémentaire est également prélevée au profit d'établissements publics fonciers spécifiques.

Depuis 2015, les propriétaires franciliens subissent également une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** pour le financement des transports en commun.

A noter : le cas échéant, les TSE spéciales (Grand Paris, Martinique et Guadeloupe) et la TASA sont ajoutées (sans distinguo) dans la colonne « taxes spéciales d'équipement » des avis de taxe foncière.

L'avis d'imposition mentionne alors simplement (en bas à gauche de la page comportant le détail des cotisations) les montants en euros prélevés au titre de ces taxes.

Depuis 2015, les propriétaires peuvent être assujettis à une **taxe GEMAPI**, qui est collectée au profit de collectivités (le plus souvent des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Le cas échéant, le taux de la taxe GEMAPI est indiqué dans une nouvelle colonne « GEMAPI » figurant dans les avis de taxe foncière.

Actualité 2023 : une nouvelle taxe TGV dans le Sud-ouest.

Depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer, via la Société du grand projet sud-ouest, le « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest » (extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax) est prélevée dans 2.340 communes du Sud-Ouest (article 103 de la loi de finances pour 2022 et arrêté du 31 décembre 2022). Les communes concernées, listées par arrêté, sont celles « *situées à moins de soixante minutes par véhicule automobile d'une gare desservie par la future ligne à grande vitesse* » (article 1609 H du CGI).

Le cas échéant, cette TSE spéciale s'ajoute à une TSE déjà prélevée au profit d'un établissement public foncier.

Elle est prélevée dans le cadre des taxes foncières (propriétés bâties et non bâties), des cotisations foncières des entreprises et des taxes d'habitation sur les résidences secondaires.

► Taxe foncière : des bénéficiaires différents au cours du temps

Avant 2011, les communes, intercommunalités, syndicats de communes, départements et régions pouvaient prélever un taux de taxe foncière.

Depuis une réforme entrée en vigueur en 2011, la part de taxe foncière des **régions** a été transférée aux départements. Les régions ne bénéficient plus de la taxe foncière.

Plus récemment sont apparues des métropoles à statut particulier qui exercent à la fois les compétences d'un département et d'une commune. Dans certains cas, un nouveau taux de taxe foncière est prélevé au profit de la métropole, tandis que le taux au profit du département est supprimé. C'est le cas par exemple dans les 59 communes membres de la métropole du Grand-Lyon. Pour les biens situés dans ces communes, le taux de la métropole figure dans la colonne « intercommunalité » tandis que la colonne « département » est vide. Dans d'autre cas, le taux de la métropole remplace à la fois le taux de la ville et celui du département. C'est le cas à Paris depuis 2019 : dans les avis d'imposition parisiens de 2019 et 2020, le taux de la métropole est indiqué dans la colonne « commune » tandis que celle dédiée au département est devenue vide.

En 2021 s'est opéré un changement important. Dans le cadre de la réforme des impôts locaux (voir ci-après), **les départements ne prélèvent plus de taxe foncière**, les taux départementaux de 2020 ayant été ajoutés aux taux communaux de 2021. Dès lors, la colonne « département » a disparu des avis d'imposition depuis 2021.

1.2 Des taux appliqués à une valeur locative

► La base d'imposition de la taxe foncière : les valeurs locatives

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de chaque propriété, représentant en principe le loyer annuel potentiel de cette propriété, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 % censé couvrir les frais de gestion et d'entretien (assurance, réparations, etc.).

Les valeurs locatives des immeubles sont déterminées par le fisc selon des règles très complexes détaillées, pour les habitations, aux articles 1494 à 1508 du Code général des impôts et 324 A à 324 AL de l'annexe III au Code général des impôts (CGI). Ces textes appliqués lors de la dernière révision générale des valeurs locatives (1974), sont issus de la loi n° 68-108 du 2 février 1968 (CGI art. 1494 à 1508) et du décret 69-1279 du 28 novembre 1969. Comme l'indique l'article 1496 du CGI, « *la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* ».

L'extrême complexité du système de fixation des valeurs locatives et une certaine « peur du gendarme » permet à l'administration d'opérer des revalorisations intempestives de valeurs locatives sans trop craindre de contestations.

Nous avons amplement détaillé ces dérapages dans notre dossier sur la taxe foncières de 2019, auquel le lecteur intéressé pourra se reporter. Signalons simplement ici qu'en 2022 l'UNPI ne s'est pas vue reporté de phénomène comme celui de 2019, où les propriétaires d'un département en particulier (l'Isère) avaient subi des revalorisations massives. Des témoins rapportent néanmoins des revalorisations intempestives et inexplicables aux quatre coins de la France.

Les valeurs locatives retenues aujourd'hui pour les logements ont été calculées en 1974 à partir de données, notamment de marché, de 1970. Même pour les habitations construites après 1974, les valeurs locatives sont déterminées par rapport aux valeurs de base de 1970 actualisées.

Rappelons ici que les valeurs locatives peuvent être modifiées par exemple lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés sur une propriété.

Dans tous les cas, même sans travaux, **la valeur locative des propriétés bâties est majorée chaque année par application d'un coefficient forfaitaire applicable au niveau national ;**

► Revalorisation annuelle des valeurs locatives

Jusqu'en 2018, les valeurs locatives étaient revalorisées chaque année selon un coefficient fixé librement « *par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis, premier alinéa du Code général des impôts).

Depuis 2018, le coefficient de revalorisation de l'année N est fixé en fonction du glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année N-1.

Si on cumule les coefficients de majoration appliqués entre 2017 et 2022, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,844, ce qui correspond à une augmentation de 8,44 %. Entre 2012 et 2022, les valeurs locatives ont été majorées de 14,0 %.

Les coefficients de majoration annuels sont régulièrement présentés comme un outil permettant aux collectivités d'accroître chaque année leurs recettes de taxe foncière (en plus de l'augmentation des bases en cas notamment de constructions nouvelles) sans avoir à augmenter les taux.

Hélas, on ne peut que constater que, en plus des majorations annuelles, les taux de taxe foncière augmentent.

► L'indexation des valeurs locatives sur un indice contestable

En raison de l'indexation des valeurs locatives sur le glissement annuel de l'IPCH de novembre, la revalorisation appliquée en 2022 (+ 3,4 %) était déjà la plus forte jamais appliquée depuis 1989 (voir historique en page suivante).

Le pire restait néanmoins à venir. Ainsi, la revalorisation appliquée en 2023 s'élève à + 7,1 % ! C'est la plus forte depuis 1986.

L'indexation des valeurs locatives sur l'IPCH est largement contestable (voir [notre focus en fin de dossier](#)).

Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1989			
ANNEE	MAJORATION APPLICABLE	ANNEE	MAJORATION APPLICABLE
1986	+ 8,0 %	2005	+ 1,8 %
1987	+ 5,0 %	2006	+ 1,8 %
1988	+ 3,0 %	2007	+ 1,8 %
1989	+ 4,0 %	2008	+ 1,6 %
1990	+ 1,0 %	2009	+ 2,5 %
1991	+ 3,0 %	2010	+ 1,2 %
1992	+ 1,0 %	2011	+ 2,0 %
1993	+ 3,0 %	2012	+ 1,8 %
1994	+ 3,0 %	2013	+ 1,8 %
1995	+ 2,0 %	2014	+ 0,9 %
1996	+ 1,0 %	2015	+ 0,9 %
1997	+ 1,0 %	2016	+ 1,0 %
1998	+ 1,1 %	2017	+ 0,4 %
1999	+ 1,0 %	2018*	+ 1,2 %
2000	+ 1,0 %	2019	+ 2,2 %
2001	+ 1,0 %	2020	+ 1,2 %
2002	+ 1,0 %	2021	+ 0,2 %
2003	+ 1,5 %	2022	+ 3,4 %
2004	+ 1,5 %	2023	+ 7,1 %
*A compter de 2018, la majoration applicable l'année N est fixée en fonction du glissement annuel de l'IPCH du mois de novembre de l'année N-1			

► Refonte des valeur locatives des locaux d'activité

Une nouvelle méthode d'évaluation de la valeur locative, basée sur les valeurs de marché, a été instaurée pour la plupart des locaux à usage commercial et professionnel (article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010). Après de multiples reports, la prise en compte des valeurs locatives révisées a eu lieu pour la première fois en 2017. Un dispositif de lissage tend cependant à étaler sur dix ans les hausses ou baisses de base d'imposition.

En raison de la modification des valeurs locatives, les chiffres d'augmentation publiés par l'Observatoire national des taxes foncières ne sont plus valables pour les locaux d'activité.

Notons ici qu'une actualisation des paramètres de calcul des valeurs locatives des locaux professionnels devait avoir lieu en 2023 en application de l'article 1518 ter du Code général des impôts.

Cependant, compte tenu à la fois des difficultés rencontrées pour la mise à jour de ces

paramètres et des ressauts d'impôts à craindre pour 2023, cette actualisation a été reportée de deux ans par la loi de finances pour 2023.

► Vers une révision générale des valeurs des locaux d'habitation en 2028

Maintes fois annoncée et repoussée, la révision générale de valeurs des locaux d'habitation a été actée par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 146).

L'exposé des motifs du projet de loi de finances précisait que « *le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* ». C'est bien que, de l'aveu même du gouvernement, le mode de calcul actuel est totalement subjectif.

Les nouvelles valeurs locatives recalculées devaient être prises en compte dans les taxes foncières 2026. La loi de finances pour 2023 a repoussé l'entrée en application de deux ans.

Des décrets d'application sont encore attendus, mais nous pouvons résumer ici les points essentiels de la réforme.

Les logements seront classés en quatre sous-groupes : maisons individuelles, appartements, dépendances isolées, et locaux exceptionnels.

Les propriétés des trois premiers sous-groupes seront évaluées selon une méthode tarifaire, et non par comparaison avec des locaux de référence comme aujourd'hui. Seuls les locaux présentant des caractéristiques exceptionnelles seront évalués par voie d'appréciation directe.

Ce sera la consistance du logement (calculée à partir de la la superficie des pièces principales et de la superficie des dépendances après application de coefficients de minoration) qui déterminera la catégorie du logement. Par exception, les dépendances isolées seront classées en fonction de leur utilisation

Un tarif au mètre carré sera établi pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur d'évaluation (des secteurs homogènes devront être identifiés au sein du département) à partir des loyers pratiqués dans le secteur privé (dès 2025, les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Toutefois, pour telle ou telle parcelle, des coefficients de localisation pourront être prévus (coefficient de minoration ou majoration). Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs sont associées à la fixation des tarifs, le préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord.

Dès 2029, les tarifs seront mis à jour en fonction de l'évolution des loyers (chaque année les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Il est précisé que si références de loyers sont insuffisantes pour tel secteur ou catégorie, la mise à jour se fera en fonction de l'évolution globale des loyers au niveau départemental.

La réforme entraînera à coup sûr une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, pour éviter une explosion des taxes foncières, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit l'application d'un coefficient de neutralisation, à l'image de ce qui a été prévu pour la révision des locaux professionnels. Ce coefficient correspondant au rapport entre la somme des valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs locatives après révision. Prenons l'exemple de trois logements A, B, et C, situés dans la même commune. Imaginons qu'aujourd'hui leurs valeurs locatives soient respectivement de 2000, 4000, et 6000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4000, 10000, et 6000. Le coefficient de neutralisation sera égal à 12.000 divisé par 20.000, soit 0,6. Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2.400 ($4.000 \times 0,6$), celle de B de 6.000, et celle de C de 3.600. Il y a aura donc des « gagnants » et des « perdants », mais la somme totale payée par l'ensemble des propriétaires sera identique avant et après révision.

En revanche, à ce stade, aucun dispositif de lissage n'est prévu...

L'UNPI aura bien évidemment l'occasion de revenir en détails sur cette réforme, notamment à l'occasion de la parution des décrets d'application annoncés.

2. Un report de la taxe d'habitation vers la taxe foncière ?

Les propriétaires ont largement le sentiment d'avoir payé de leur poche la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Le Gouvernement martèle, lui, que les collectivités ont été compensées pour la disparition de leurs recettes de taxe d'habitation. Jusqu'à se sentir obligé de le souligner à plusieurs reprises jusque dans les avis d'imposition 2023. Ainsi, dans l'encadré en bas à gauche de l'avis de taxe foncière, est désormais précisé le montant du versement complémentaire de l'Etat ou de la retenue opérée pour la commune considérée « *pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales* » (les communes ont reçu en compensation l'ancienne part départementale de taxe foncière, mais la loi prévoit un système de retenue ou de versement complémentaire selon que la commune est « gagnante » ou « perdante » dans le nouveau système). L'administration fiscale en rajoute une couche dans la notice accompagnant les avis de taxe foncière : si la taxe d'habitation sur les résidences principales a disparu, « *pour les collectivités, sa suppression a été intégralement compensée par l'Etat* ».

Que faut-il donc penser ? La taxe d'habitation a-t-elle, oui ou non, été reportée sur la taxe foncière ? D'un côté, la hausse de la taxe foncière ne date pas d'hier. L'UNPI dénonce l'explosion des taxes foncières depuis un temps où la suppression de la taxe d'habitation n'était même pas dans les discussions. Cependant, la suppression de la taxe d'habitation certainement accentué le phénomène. Tout d'abord parce que le système de compensation mis en place par le législateur comporte de sérieuses failles. Ensuite parce que les collectivités n'ont quasiment plus d'autres leviers que la taxe foncière pour augmenter leurs recettes.

2.1 Des failles dans le dispositif de compensation de la suppression de la taxe d'habitation

Le législateur a conçu une réforme de la fiscalité locale très complexe pour que la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales ne pénalise pas les collectivités locales.

Sans entrer dans le détail d'une réforme que nous avons déjà eu l'occasion de commenter (voir notre dossier 2021), contentons-nous ici de dire que, à titre de compensation, les taux départementaux de 2020 ont été ajoutés aux taux communaux en 2021, et que les intercommunalités reçoivent une ponction sur les recettes de TVA de l'Etat.

Qui plus est, ces compensations augmentent d'année en année. Ainsi, pour les intercommunalités, le versement de l'Etat est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'Etat. Quant aux communes, puisqu'elles ont recueilli le taux de taxe foncière du département, la compensation augmente en même temps que les bases (que ces bases soient revalorisées ou qu'il y ait des constructions nouvelles).

Le dispositif mis en place comporte néanmoins des trous béants. Ainsi, les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes ont disparu, sans que le législateur ait prévu une compensation.

► Report de la part de taxe d'habitation au profit des syndicats de commune sur les autres redevables d'impôts locaux

Quelques considérations techniques s'imposent ici.

Les syndicats de communes sont des intercommunalités « à la carte » qui gèrent, par exemple, une station d'épuration, la distribution de l'eau, ou les transports scolaires pour le compte de plusieurs communes voire de groupements de commune (on parle alors de « syndicat mixte »). On dit qu'elles sont « sans fiscalité propre » car elles n'ont pas de pouvoir de taux, sauf en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les syndicats de commune sont financés par des contributions budgétaires des membres. Mais elles ont la possibilité de remplacer (totalement ou partiellement) la contribution des communes membres par des impositions additionnelles aux impôts locaux communaux (article L.5212-20 du Code général des collectivités territoriales et article 1609 quater du Code général des impôts). On parle de « contributions fiscalisées ».

Dans ce cas, le syndicat vote un produit et ce « *produit fiscal à recouvrer dans chacune des communes membres au profit d'un syndicat de communes est réparti entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la cotisation foncière des entreprises proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes procurerait à la commune si l'on appliquait les taux de l'année précédente aux bases de l'année d'imposition* » (article 1636 B octies du Code général des impôts).

Le syndicat n'a aucun pouvoir de taux. Il vote seulement un **produit à répartir**, et l'administration fiscale se charge de calculer des taux à prélever dans le cadre des différents impôts locaux. Côté contribuables, ceux-ci voient apparaître dans leur avis de taxe foncière, de taxe d'habitation ou de cotisation foncière des entreprises un taux au profit du syndicat de communes.

Une difficulté importante provient du fait que, dans le cadre de sa vaste réforme des impôts locaux visant à compenser la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le législateur n'a pas prévu de compenser la perte de la part de taxe d'habitation au profit des syndicats.

D'une part, les règles de calcul pour la compensation des pertes de recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales ne tiennent pas compte des éventuels taux de taxe d'habitation prélevés au profit des syndicats de communes.

D'autre part, les produits votés par les syndicats de commune sont progressivement reportés sur les seuls contribuables restants, c'est-à-dire les redevables de la TF, de la CFE et de la THRS.

Dans son étude 2021 l'Observatoire national des taxes foncières UNPI faisait valoir que, compte tenu de ce report, les taux de taxe foncière prélevés au profit des syndicats de

communes avaient tendance à bondir en 2021. L'UNPI prenait l'exemple d'une grande ville comme Toulon, dont le taux de TF au profit du syndicat de communes est passé de 2,61 % en 2020 à 4,43 % en 2021.

Un député du Lot-et-Garonne interpellait également le Gouvernement sur le fait que « *dans une commune comme Saint-Hilaire-de-Lusignan, le taux de TFPB [au profit du syndicat] est passé de 4,21 à 6,99* » %².

Aujourd'hui, l'UNPI relève encore le cas de la commune Saint-Nazaire-d'Aude, dans l'Aude. Cette dernière est devenue la commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (97,62 %, voir point 3.1). Cela fait suite à l'explosion du taux au profit du syndicat de communes prélevé dans le cadre de la taxe foncière ; le taux de 21,90 % en 2012, très élevé à la base, est passé à 35,80 % en 2022 !

Parfois, c'est à l'échelle d'un département entier que les propriétaires subissent une hausse brutale des taux au profit des syndicats de commune. C'est le cas en particulier dans le Rhône, où le syndicat départemental d'énergies du Rhône (SYDER) gère la distribution de l'électricité pour près de 200 communes (entre autres missions, telles que la distribution du gaz, de l'éclairage public). Avec l'augmentation des dépenses du Syder et la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les taux appliqués aux propriétaires ont flambé. Au point que de nombreuses communes s'en expliquent, sur leur portail internet ou magazine. Les syndicats « *sont obligés de rapatrier leurs prélèvements sur la seule taxe foncière* » précise la commune de Génas³. Certaines communes s'interrogent même sur la « *légitimité de telles contributions : ces contributions sont versées à des organismes qui concourent à la vie de l'habitant, mais qui ont un rapport beaucoup plus lointain avec le propriétaire*⁴ ». Ce dernier commentaire pourrait d'ailleurs s'appliquer à l'ensemble de la taxe foncière : les propriétaires sont quasiment les seuls à payer pour des services qui profitent à tous.

Des parlementaires ont interpellé le ministre sur la nécessité d'introduire dans le droit une compensation des parts de taxe d'habitation perçues jusqu'ici par les syndicats de communes, sauf à conduire à un ressaut d'impôt pour les redevables des autres impôts locaux.

A l'occasion d'une question orale posée à l'Assemblée nationale, le ministre chargé des petites et moyennes entreprises a apporté ce que la députée Dominique Estrosi-Sassone appelle « *une réponse de technocrates* ». Pour le ministre, « *il n'y a pas matière à compensation dans le cadre de la réforme de la fiscalité locale. En effet, le syndicat ne perd pas de recettes. La suppression de la taxe d'habitation conduit en revanche à une nouvelle répartition des produits syndicaux entre les contribuables* »⁵.

² Question ministérielle n°24968, JO du 21 octobre 2021, p. 5952

³ https://genas.fr/wp-content/uploads/2022/02/5-minutes-pour-comprendre_BAT.pdf ; voir aussi <https://www.mairie-lentilly.fr/fiscalite-pourquoi-une-telle-augmentation-de-la-taxe-fonciere-en-2022/>

⁴ <https://tupinetsemons.fr/2021/09/30/taxe-fonciere-2021/>

⁵ <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ21021526S.html>

► Une absence de compensation et le report sur les autres contribuables censurés par le Conseil constitutionnel

Plusieurs communes, au premier rang desquelles la commune de La-Trinité, dans les Alpes-Maritimes, ont décidé de porter l'affaire en justice, et de faire valoir une question prioritaire de constitutionnalité. Leur argumentation a consisté moins à invoquer la hausse d'impôts pour les propriétaires et les entrepreneurs qu'à critiquer une rupture d'égalité entre les communes. En effet, en ne prenant pas en compte les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de commune, le mode de calcul de la compensation prévue par la loi organisant la suppression de la TH avantage les communes qui finançaient un syndicat directement par des contributions budgétaires par rapport aux communes dont le syndicat était financé par un taux additionnel de TH. Comme l'a bien résumé le rapporteur public devant le Conseil d'Etat, « *dans le premier cas, le calcul du coefficient correcteur garantit à la commune la compensation intégrale de la TH, y compris en ce que celle-ci assurait le financement de la subvention au syndicat. Dans le second cas, le taux communal de la TH ne couvrirait pas le financement du syndicat et la commune doit donc compenser le manque-à-gagner pour ce dernier, soit en accroissant sa subvention, ce qui va grever son budget au détriment d'autres priorités, soit en consentant à un alourdissement de la fiscalité additionnelle sur les autres taxes, qui sera supporté par les ménages [comprendre les propriétaires] et les entreprises* ».

La QPC déposée ayant été jugée sérieuse tant par le tribunal administratif que le Conseil d'Etat, celle-ci a été examinée par le Conseil constitutionnel. Et, le 17 mars 2022, le Conseil constitutionnel a donné raison aux communes plaignantes. Les Sages ont rappelé que « *le législateur a entendu compenser intégralement le produit de la taxe d'habitation perdu par les communes et assurer ainsi que la suppression de cette taxe ne se répercute pas sur d'autres impôts locaux au détriment du pouvoir d'achat des contribuables communaux que la réforme visait à améliorer par cette suppression* ». Or, en ne prenant pas en compte les anciens taux de TH au profit des syndicats de communes, les dispositions contestées « *ont pour effet de priver les seules communes qui affectaient une part de leur taxe d'habitation à un syndicat de communes du bénéfice d'une compensation intégrale de la taxe d'habitation levée sur leur territoire. Il en résulte que ces communes doivent contribuer au financement du syndicat soit au moyen d'une dotation budgétaire, soit par l'augmentation du montant des autres impositions acquittées par le contribuable local et affectées au syndicat, en méconnaissance pour ces communes et pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur* ». « *Dès lors, compte tenu de cet objectif qu'il s'est assigné, le législateur a méconnu, par les dispositions contestées, le principe d'égalité devant les charges publiques* » (décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022).

► Des correctifs ajoutés dans la loi de finances rectificative du 16 août 2022

Les Sages de la rue Montpensier ayant prononcé une censure partielle de la loi de finances pour 2020, le Gouvernement a fait introduire dans la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 plusieurs correctifs :

a) dès 2022, le calcul de la compensation des communes pour la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales prend désormais en compte les éventuels taux 2017 de taxe d'habitation prélevés au profit des syndicats de commune (article 11) ;

b) pour l'année 2021, « *une dotation de l'Etat est versée aux communes membres en 2017 d'un syndicat de communes dont le comité a décidé de lever la taxe d'habitation (...). Le montant de cette dotation est égal au produit de la base d'imposition à la taxe d'habitation sur les locaux meublés affectés à l'habitation principale de la commune déterminée au titre de 2020 (...) par le taux syndical de taxe d'habitation appliqué en 2017 sur le territoire de la commune* » (article 41).

Ce sont environ 2350 communes qui sont concernées⁶.

L'introduction de ces correctifs sont une bonne nouvelle. Elle appelle toutefois des réserves :

1 - Si les communes reçoivent une compensation pour la perte des parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes, il est logique que les produits à recouvrer qui seront votés à partir de 2023 diminuent, et que donc les taux assis sur la taxe foncière (comme sur la CFE ou la THRS) n'augmentent pas, voire diminuent. Mais les communes vont-elles jouer le jeu ? Vont-elles imputer ces compensations sur leur participation financière au syndicat, quitte à demander au syndicat de ne pas « fiscaliser » la partie correspondant à la compensation versée par l'Etat ? Ne risquent-elles pas au contraire de percevoir une compensation tout en laissant s'échapper les taux au profit des syndicats de commune ?

Comme on peut lire dans le rapport d'orientation budgétaire 2023 d'un syndicat de communes (en l'occurrence, un syndicat intercommunal à vocation multiple), le dispositif introduit par la loi de finances rectificative « *n'a pas d'impact financier direct sur la structure. Les montants de dotation définis seront versés directement aux Communes qui auront le choix de les flécher ou non sur les activités déléguées au SIVOM* »⁷...

Peut-être aurait-il été sain de prévoir expressément, dans la loi, que le produit voté par les syndicats et à répartir entre les contribuables soit minoré de la somme perçue dorénavant en compensation. Cela s'est fait par le passé pour certaines dotations spéciales (voir l'article 1636 B octies, dernier alinéa du Code général des impôts).

2- La compensation nouvellement introduite joue pour les syndicats qui prélevaient déjà (du moins en 2017) un taux additionnel sur les impôts locaux.

Lorsqu'un syndicat de communes décide aujourd'hui de prélever un taux additionnel, seuls les redevables de la taxe foncière et des cotisations foncières des entreprises doivent l'assumer.

⁶ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reforme-de-la-taxe-dhabitation-le-conseil-constitutionnel-censure-labsence-de-prise-en-compte-du>

⁷ <https://www.sivom-bethunois.fr/wp-content/uploads/2022/11/ROB-2023-SIVOM-du-Bethunois.pdf> , page 9

3- Le législateur prévoit rétroactivement une compensation des communes membres d'un syndicat ayant introduit des contributions fiscalisées pour l'année 2021 et 2022. Les propriétaires vont-ils recevoir une compensation pour le « trop perçu » de taxe prélevé par les syndicats de communes en 2021 et 2022 (les syndicats ont voté des produits sans savoir qu'une compensation allait être versée) ?

Des hausses de taux « syndicaux » pas toujours liées (ou pas que) à la suppression de la taxe d'habitation

Dans nombre de cas, la disparition de la taxe d'habitation a assurément provoqué une hausse des taux de taxe foncière au profit des syndicats, le produit à recouvrir étant réparti entre un nombre beaucoup plus restreint de contribuables.

Cependant, la hausse des taux peut aussi, plus classiquement, s'expliquer par un transfert de compétences d'une commune vers le syndicat.

Prenons l'exemple de **Béthune**, dans le Pas-de-Calais. Le taux de taxe foncière au profit du « Sivom Communauté du Béthunois », de 6,58 % en 2021 et de 6,66 % en 2022, passe à 15,20 % en 2023. Cette forte hausse, couplée à celle de la taxe Gemapi, induit une hausse de la taxe foncière payée par les propriétaires béthunois de 19,7 % en 2023. Cependant, la hausse spectaculaire du taux « syndical » n'est pas liée à la suppression de la taxe d'habitation. Elle est en revanche liée au fait que la commune de Béthune a délégué au syndicat l'entretien de la voirie et que sa participation financière au syndicat a augmenté d'environ « *trois millions d'euros* »⁸. Sa participation étant entièrement fiscalisée⁹, les propriétaires subissent inmanquablement une forte hausse du taux au profit du syndicat.

Ces transferts de compétence et de fiscalité sont difficiles à cerner pour le contribuable. Concernant Béthune, en conseil municipal, la majorité semblait ne vouloir parler que du taux communal, qui reste effectivement stable en 2023. Il a fallu les interventions perspicaces d'élus de l'opposition pour mettre en lumière la hausse du taux au profit du syndicat de communes, ce que l'un d'entre eux appelle une « *augmentation d'impôt déguisée ou transférée* ». Le premier adjoint, également président du Sivom de Béthune, a répondu que le transfert de compétence et la hausse de la participation de la commune ont été décidés « *en toute transparence* » et selon les règles légales¹⁰. « *L'habitant* (entendre en réalité le propriétaire !), *sur sa feuille d'impôt, il sait que ce qui est payé dans la colonne « ville », ça correspond aux services de la ville, ce qui est payé dans la colonne « sivom », c'est (...) le sivom* ». Et d'ajouter : « *il y a tout un tas de communes qui font pas ça, (...), qui font un peu de chaque etc. On a fait le choix de la clarté de et de la transparence* ».

⁸ <https://www.bethune.fr/le-conseil-municipal-de-bethune/les-conseils-municipaux/les-conseils-municipaux-de-2023-992.html>, retranscription du conseil municipal du 20 mars 2023, débat d'orientation budgétaire

⁹ Voir <https://www.sivom-bethunois.fr/wp-content/uploads/2023/01/SIVOM-DE-LA-COMMUNAUTE-DU-BETHUNOIS-BUDGET-PRIMITIF-2023.pdf>, pages 246 et suivantes

¹⁰ Ibid.

► Quid des autres taxes additionnelles (taxes spéciales d'équipement et taxe Gemapi)

Pour les TSE et taxes Gemapi, le mécanisme est le même que pour les taux au profit des syndicats de commune : la collectivité bénéficiaire vote un produit, et ce dernier est ensuite collecté entre les différents redevables d'impôts locaux.

Le problème rencontré à propos des taux au profit syndicats de communes (report de la part manquante de taxe d'habitation sur les autres impôts locaux) se rencontre donc aussi pour la taxe spéciale d'équipement et la taxe Gemapi.

Néanmoins, dès l'origine, c'est-à-dire dès la loi de finances pour 2020, la taxe spéciale d'équipement fait l'objet d'une mesure de compensation. Si les taux assis sur la taxe d'habitation 2019 sont gelés, il est prévu que l'Etat verse à compter de 2021 une dotation aux établissements publics fonciers en fonction de la part 2020 sur les taxes d'habitation concernant les résidences principales, ce montant n'étant alors « *pas reporté sur les redevables des autres impôts sur lesquels sont assis les TSE* »¹¹.

Les taux de TSE adossées aux taxes foncières ne devraient donc pas augmenter significativement, sous les réserves toutefois évoquées précédemment.

Concernant les taxes Gemapi, le législateur a prévu dans la loi précitée de finances rectificative du 16 août 2022 une dotation analogue à celle existante concernant les TSE :

« A compter de 2022, une dotation de l'Etat est versée aux communes ou, le cas échéant, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à l'article 1530 bis du code général des impôts. Le montant de cette dotation est égal au produit réparti en 2017 entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les locaux meublés affectés à l'habitation principale » (article 41).

Pour l'avenir, on peut donc espérer que les taux de taxe Gemapi prélevés dans le cadre de la taxe foncière n'augmentent pas de manière déraisonnable. Cependant, là encore, la compensation ne joue que si une taxe Gemapi était déjà prélevée par le passé. Pour les propriétaires qui voient apparaître une taxe Gemapi ces dernières années, l'addition peut être salée.

2.2 Des compensations pas assez « dynamiques » ?

Nous l'avons vu (voir précédemment), les compensations versées par l'Etat aux communes et intercommunalités augmentent chaque année.

Cependant, on entend des collectivités dire que les compensations n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation, notamment du fait d'un essor démographique important. : « *Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps* »,

¹¹ Note d'information de la Direction générale des collectivités locales du 28 février 2020, [note_information_budgets_2020_dgcl.pdf \(collectivites-locales.gouv.fr\)](#) p. 15

souligne Stéphane Piquet [président de Liffré-Cormier Communauté, intercommunalité en Ille-et-Vilaine]. « Notre population augmente de 3 à 4 % par an ». Jusqu'à présent, les nouveaux arrivants contribuaient au financement des services publics via la taxe d'habitation. Avec sa disparition, il faut compter sur l'évolution de la TVA : « Au mieux, ce sera 1 à 2 % par an » » (Fin de la taxe d'habitation. Les communes vont-elles se rattraper sur la taxe foncière, Ouest France, 29 septembre 2021¹²).

2.3 Taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités

Quand bien même le dispositif de compensation accompagnant la suppression de la taxe d'habitation serait parfait, la réforme « Macron » induit que les collectivités n'ont plus la main sur un taux de taxe d'habitation (elles ne peuvent augmenter que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Quelle solution si, ne se satisfaisant pas des compensations reçues, elles veulent accroître significativement leurs recettes ? Bien évidemment..., la taxe foncière.

Ainsi, la plupart des comptes-rendus de conseils municipaux des dernières années soulignent que les communes n'ont pratiquement plus que l'augmentation du taux de taxe foncière comme levier pour dégager des recettes supplémentaires. C'est surtout pour cette raison que la suppression de la taxe d'habitation, avec son système de compensation en fonction de taux figés de taxe d'habitation (ceux de 2017), était de mauvais augure pour les propriétaires.

2.4 Les propriétaires... ces nantis

Les collectivités sont d'autant plus enclines à utiliser la taxe foncière pour augmenter leurs recettes que, dans les esprits, persiste encore l'idée que les propriétaires sont des nantis que l'on peut taxer sans limite.

L'augmentation de la taxe foncière « n'aura pas d'impact sur les locataires de logements sociaux. Ce sont les bailleurs qui absorberont l'augmentation » peut-on par exemple lire dans le magazine de la ville de Villejuif¹³.

D'autres élus expliquent que, les propriétaires bénéficiant aussi de la suppression de la taxe d'habitation, ils demeurent « gagnants » malgré la hausse de leur taxe foncière. C'est un dévoiement total de la réforme « Macron », censée redonner du pouvoir d'achat aux Français, comme l'a d'ailleurs souligné le Conseil constitutionnel dans sa [décision du 17 mars 2022](#) précitée). C'est par ailleurs généralement faux. D'une part, les propriétaires bailleurs, qui ne payaient pas la taxe d'habitation, sont dans tous les cas perdants. Quant aux propriétaires occupants, s'ils échappent aujourd'hui à des montants parfois faramineux de taxe d'habitation, d'autres payaient une taxe d'habitation bien moindre que la taxe

¹² <https://www.ouest-france.fr/economie/impots-fiscalite/fin-de-la-taxe-d-habitation-les-communes-vont-elles-se-rattraper-sur-la-taxe-fonciere-a5362eaa-1f9d-11ec-8af0-329508a32afd>

¹³ *Villejuif notre ville*, avril 2023, page 15

foncière, du fait des taux votés ou de l'application d'abattements pour charges de familles (réservés à l'habitation principale).

3. Taxe foncière – France entière

3.1. Taux en 2022

► En moyenne

En 2022, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), **les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 39,94 % sur l'ensemble du territoire.**

La base d'imposition est censée représenter 6 mois de loyer.

Dès lors, ponctionner 39,94 % de la base d'imposition équivaut en théorie à ponctionner 19,97 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels

Derrière la moyenne de 39,94 % se cache une grande inégalité entre les presque 35.000 communes françaises.

► Les plus élevés

Villeneuve-Minervois, dans l'Aude, est la toute première commune de France – à notre connaissance – à franchir la barre des 100 %. En 2022, les taux y atteignent 100,50 % (117,60 % si on ajoute la TEOM).

Ce taux spectaculaire a plusieurs origines. Tout d'abord, le taux départemental de l'Aude était, avant son incorporation dans les taux communaux en 2021 (réforme valable pour toute la France), l'un des plus forts du pays. Ceci explique que les sept premières places du classement des communes aux taux les plus élevés sont des communes audoises. Ensuite, le taux prélevé à Villeneuve-Minervois au profit d'un syndicat de communes a quasiment doublé, conséquence du report de l'ancien taux prélevé dans le cadre de la taxe d'habitation sur les autres contribuables (voir [point 2.1](#)). Enfin, dans le cadre d'un pacte financier et fiscal, le taux prélevé au profit de « Carcassonne Agglo » est passé de 1,50 % en 2021 à 18,71 % en 2022. Si des communes comme Carcassonne ont abaissé d'autant leur taux communal, les élus villeneuvois ont voté une baisse environ moitié moins importante que la hausse du taux intercommunal.

Fontanès-de-Sault, toujours dans l'Aude (97,84 %), arrive en deuxième position (comme en 2021 et 2022). Son cas est plus simple. C'est en effet la commune de France au taux de taxe foncière le plus élevé (les propriétaires y subissent également un taux de 8,60 % au profit d'une intercommunalité, une taxe spéciale d'équipement et une taxe Gemapi au taux de 0,56 %).

Saint-Nazaire-d'Aude (97,78 %), Sallèles-d'Aude (96,57 %) et Argeliers (95,79 %) clôturent le quinté de tête, en raison notamment de très forts taux au profit d'un syndicat de communes (qui dépassent désormais les 32 % !).

Si on ajoute un taux de TEOM de 17,10 % prélevé dans chacune de ces communes, les taux TEOM compris dépassent allègrement les 100 % (respectivement, 114,88 %, 113,67 % et 112,89 %) !

A noter : comparativement, on est tenté de penser que, pour les propriétaires occupants (les propriétaires bailleurs peuvent, eux, récupérer la TEOM auprès de leur locataire), la note est plus salée par exemple à Saint-Nazaire-d'Aude qu'à Fontanès-de-Sault. En effet, à Fontanès, aucun taux de TEOM vient s'ajouter aux taux de taxe foncière. Cependant, les propriétaires occupants y doivent payer une redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM), dont le tarif est fixé localement, qui n'est pas assise sur la valeur locative, et qui ne saurait donc être prise en compte dans la présente étude...

► Les moins élevés

En bas de classement, on peut citer le cas Châtenay-en-France, dont les taux cumulés en 2022 atteignent 9,18 %. La commune a en effet décliné en 2021 le transfert de droit de l'ancien taux départemental à la commune (dans le cadre de la compensation de la suppression de la taxe d'habitation) et fixé son taux communal à 5 % (à ce taux s'ajoutent le taux intercommunal, plusieurs taxes spéciales d'équipement et une taxe « gemapi »). « *Pas de service, pas d'impôt* » a déclaré à l'UNPI son maire iconique, M. Jacques Renaud, ce dernier précisant que les services publics étaient gérés sur son territoire par l'intercommunalité.

On peut ici remarquer que plusieurs grandes villes d'Ile-de-France font partie des communes de France aux taux les moins élevés en 2022. C'est le cas en premier lieu de Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine, avec un taux global de 13,63 % (hors TEOM). Neuilly-sur-Seine est suivie de Paris (14,08 %), qui quittera en 2023 ce « top 10 » puisque la Ville a relevé son taux de sept points. Courbevoie et Boulogne-Billancourt ne sont pas très loin, avec des taux globaux respectifs de 15,25 % et 15,67 % en 2022.

Evidemment, comme nous l'avons déjà souligné, les valeurs locatives ne sont pas similaires d'une commune à l'autre, en particulier entre une commune rurale et une commune urbaine. La valeur locative d'un appartement de 50m² n'étant pas la même à Villeneuve-Minervois et à Paris, la taxe foncière des propriétaires fontanans n'est pas sept fois supérieure à celle des propriétaires neuilléens.

Dans tous les cas, même lorsque les valeurs locatives ne sont pas comparables, les écarts de taux demeurent significatifs en « équivalent loyer ».

Rappelons en effet que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censée représenter la moitié d'une année de loyer. Ainsi, à Paris, en 2022, le fisc prélève théoriquement 14,08 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel. A Villeneuve-Minervois, le fisc prélève 100,50 % de six mois de loyer !

3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2017 et 2022

Tous taux cumulés (taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier à l'exception de la TEOM), **les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 13,0 % entre 2017 et 2022** sur l'ensemble du territoire français.

Si cette hausse est de même d'ordre que l'inflation sur la période considérée (estimée à 12,3¹⁴), elle est presque trois fois et demie plus importante que la hausse des loyers sur cette même période (estimée à 3,8 %¹⁵).

La hausse moyenne de 13,0 % résulte pour deux-tiers de la revalorisation automatique et légale de 8,4 % des valeurs locatives sur cette période, majoration légale prévue par le Code général des impôts et sur laquelle les collectivités n'ont aucune prise. Autrement dit, même si aucune hausse de taux n'avait été votée, la taxe foncière aurait quand même augmenté de 8,4 %.

Il reste qu'à cette augmentation, conçue à l'origine pour permettre aux collectivités d'obtenir chaque année davantage de recettes de taxe foncière sans avoir à augmenter leur taux, s'est ajoutée une hausse des taux.

3.3. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2022

► En moyenne

En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 26,3 % entre 2012 et 2022.

Sur les dix dernières années, la hausse de l'impôt foncier est 1,7 fois supérieure à l'inflation (estimée à 15,1 % par l'Insee entre octobre 2012 et octobre 2022)¹⁶ et quasiment quatre fois

¹⁴ IPC, ensemble des ménages, base 2015, octobre 2017 et 2022

¹⁵ Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3^{ème} trimestres 2017 et 2022, Insee

¹⁶ Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2012 et oct. 2022.

supérieure à l'évolution des loyers entre les troisièmes trimestres 2012 et 2022 (estimée à 6,7 % par l'Insee)¹⁷.

Si cette hausse s'explique pour moitié par la revalorisation légale des valeurs locatives pendant cette période (+ 14,0 %), le reste de l'augmentation est due à la hausse des taux et à la multiplication des taxes annexes (taxes spéciales et taxe « Gémapi »).

► Les hausses les plus fortes

En dix ans, la taxe foncière a quasiment triplé à Popolasca, en Haute-Corse (+ 186,8 %). Dans cette commune d'une quarantaine d'habitants, le budget 2022 a été voté en déséquilibre. Après saisine de la Chambre régionale des comptes, le conseil municipal a, suivant les préconisations de la Chambre, relevé son taux de 23,90 % à 63,90¹⁸...

La hausse est également faramineuse à Saint-Aunix-Lengros (+ 172,8 %). Les propriétaires ont subi l'explosion du taux communal (très bas à la base) et la création d'un nouveau taux intercommunal.

► Les hausses les moins fortes

Tout à l'inverse, la taxe foncière a diminué dans 160 communes environ, parmi lesquelles on retrouve Montreuil-en-Auge, dans le Calvados (- 74,2 %) et Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise (- 40,6 %).

Les données de taxe foncière complètes sur la période 2012/2022 (augmentations, taux par catégorie de bénéficiaire, TEOM) pour environ 35.000 communes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI, www.unpi.org

¹⁷ Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3^{ème} trimestres 2012 et 2022

¹⁸ <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/60763>

4. Taxe foncière – 50 villes les plus peuplées de France

4.1. Taux en 2022

► En moyenne

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 43,79 %.

Cette moyenne est supérieure de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 39,94 %).

Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 52,96 %.

► Taux les plus élevés

Angers demeure depuis plusieurs années et jusqu'en 2022 la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (taux communal, éventuellement taux intercommunal et taux au profit d'un syndicat de communes + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés (**56,42 %**).

Quatorze autres grandes villes sur cinquante cumulent des taux supérieurs à 50,00 %, aux premiers rangs desquelles on trouve **Amiens (55,87 %)**, **Poitiers (54,74 %)**, **Grenoble (54,73 %)** et **Le Havre (54,48 %)**.

Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

► Taux les moins élevés

A l'inverse, **Paris (14,08 %)** est encore en 2022 la grande ville de France aux taux les plus bas. Paris est suivie de **Boulogne-Billancourt (15,67 %)**, **Nanterre (22,55%)**, **Lyon (29,93 %)**, **Villeurbanne (31,09 %)** et **Annecy (32,05 %)**¹⁹.

Comme nous avons eu l'occasion de le souligner, ces villes, en particulier celles d'Ile-de-France, sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. Théoriquement, c'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer,

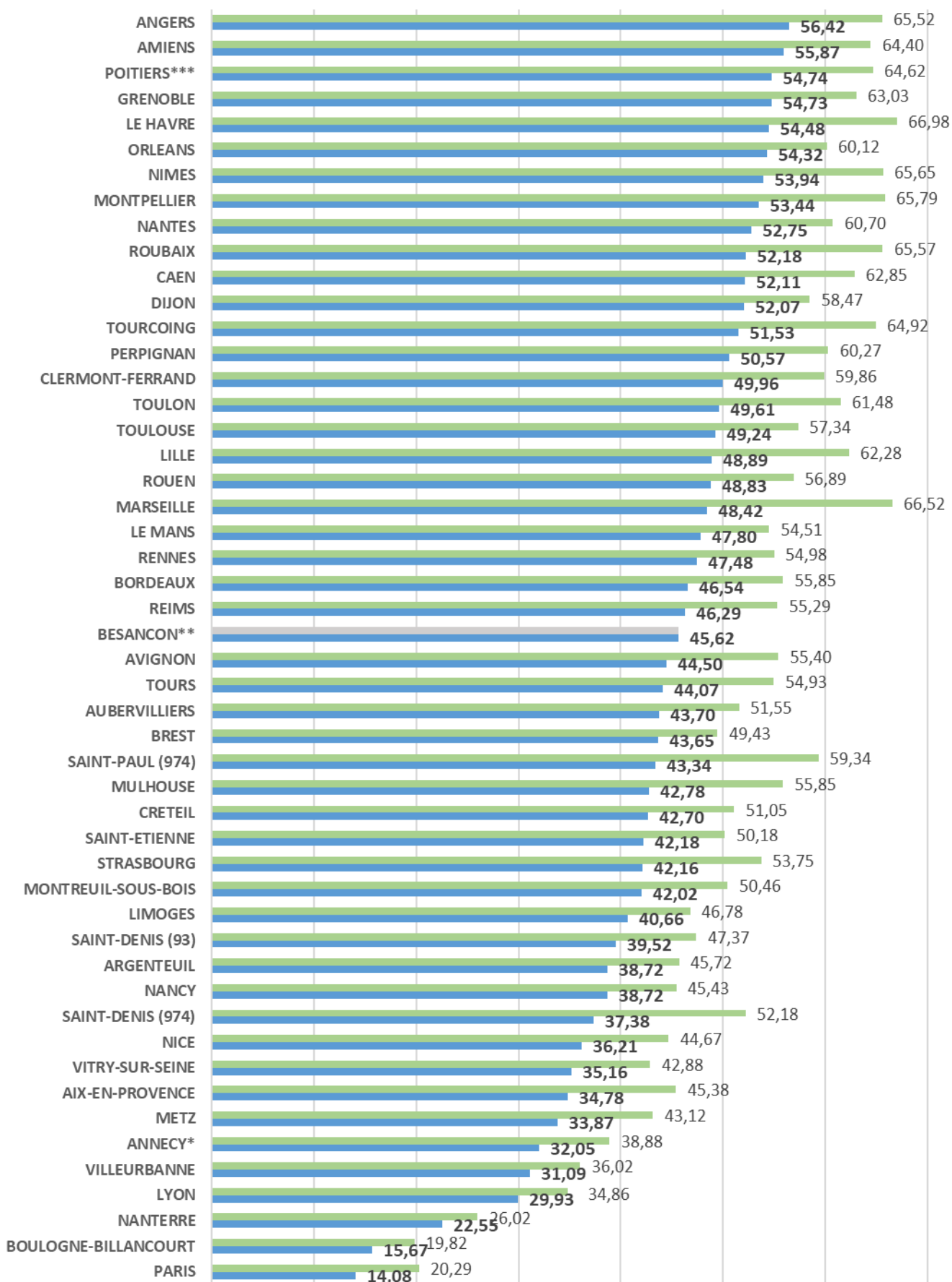
¹⁹ Les taux renseignés pour Annecy sont ceux applicables pour le territoire historique d'Annecy (à la suite de la fusion d'Annecy avec cinq communes alentours en 2017, une harmonisation des taux est en cours).

par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués à Metz (33,87 %).

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui pèse, rappelons-le, sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer auprès de leur locataire), le classement diffère assez sensiblement.

La première place est ici occupée par **Le Havre** (66,98 %). Le Havre est en 2022 suivie de **Marseille** (66,52 %), **Montpellier** (65,79 %), **Nîmes** (65,65 %), **Roubaix** (65,57 %) et d'**Angers** (65,52 %).

Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France en 2022 (en %)



* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2022 pour le territoire historique d'Annecy.

** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

*** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2017 et 2022

► En moyenne

En moyenne, dans les cinquante villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté de 11,1 % en cinq ans, soit un peu moins que dans le reste du territoire (augmentation moyenne de 13,0 % au plan national). Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise a été de 10,2 %.

► Les plus fortes hausses

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, cinq villes affichent une hausse de plus de 20,0 % en cinq ans. C'est le cas de **Strasbourg (+ 24,2 %)**, **Tours (+ 22,7 %)**, **Marseille (+ 22,0 %)** et **Villeurbanne (+ 20,2 %)**. Dans chacune de ces villes, la hausse est évidemment largement supérieure à la simple majoration de 8,4 % des valeurs locatives.

A **Strasbourg**, la hausse s'explique par l'augmentation de plus de trois points et demi du taux prélevé au profit de l'Eurométropole et celle, de quasiment deux points, du taux communal.

A **Tours**, la hausse de taxe foncière trouve principalement son origine dans le rehaussement de quatre points et demi du taux communal en 2022.

Concernant **Marseille**, c'est la grande ville de France qui a le plus augmenté son taux communal en 2022 (hausse de quasiment cinq points et demi). Il faut ici noter que la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires des Bouches-du-Rhône et du Var (UNPI 13-83), ainsi que 238 propriétaires marseillais emmenés par elle, ont obtenu l'annulation du nouveau taux marseillais devant le Tribunal administratif de Marseille (TA Marseille, 1^{er} avril 2023, n^{os} 2204585, 2204739²⁰). Le Tribunal a en effet jugé que les règles garantissant une information suffisante des élus marseillais au moment d'adopter le budget 2022 et le taux de taxe foncière 2022 n'avaient pas été respectées. Cependant, le Tribunal ayant laissé à la Ville la possibilité de régulariser rétroactivement les délibérations annulées jusqu'au 30 septembre 2023, la commune de Marseille a adopté, le 30 juin 2023, une seconde délibération confirmant le taux 2022 qui avait initialement été adopté²¹.

Villeurbanne, enfin, sort du lot en raison d'une hausse de quasiment deux points et demi pendant la période considérée. On peut cependant noter que Villeurbanne demeure en 2022 la cinquième ville, parmi les 50 plus grandes villes de France, où les taux de taxe foncière sont les plus bas. Par ailleurs, une baisse de presque deux points du taux de TEOM prélevé par la métropole de Lyon, vraisemblablement en lien avec les actions judiciaires de l'ancienne association de contribuables CANOL²², compense en partie l'augmentation pour les propriétaires occupants (la hausse TEOM comprise en cinq ans y est de 12,1 %). S'agissant des propriétaires bailleurs, pour qui seule compte la taxe foncière au sens strict (ils peuvent récupérer auprès de leur locataire la TEOM), la hausse de 20,2 de la taxe foncière est en revanche bien palpable.

²⁰ [2204585_14042023_taxe_foncière.pdf \(tribunal-administratif.fr\)](#)

²¹ Délibération 23/0236/BCV du 30 juin 2023.

²² Voir *25 Millions de Propriétaires*, oct. 2021, p. 28

► Les moins fortes hausses

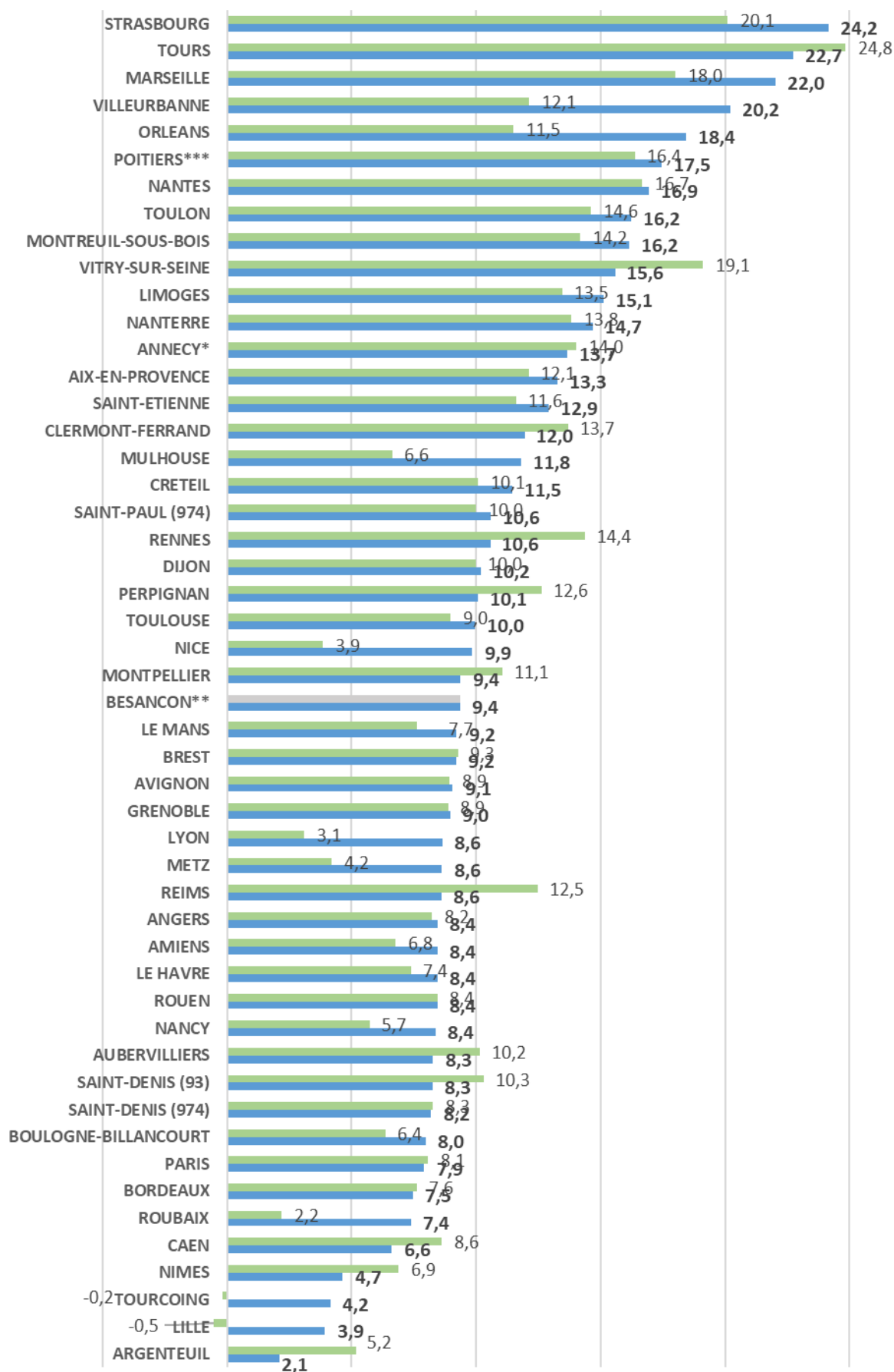
Argenteuil (+ 2,1 %) est la grande ville de France où la taxe foncière a le moins augmenté entre 2017 et 2022. Le taux de la Ville a en effet diminué de plus de deux points sur la période, ce qui a permis d'entamer la majeure partie de la hausse automatique liée à la revalorisation des bases (+, 8,4 % en cinq ans).

A **Lille (+ 3,9 %)** et **Tourcoing (+ 4, 2 %)**, les propriétaires ont bénéficié d'une baisse de plus de deux points du taux du département du Nord (avant son incorporation dans les taux communaux en 2021), cette baisse permettant là encore d'entamer une bonne partie de la majoration légale de 8,4 % des valeurs locatives entre 2017 et 2022.

On notera même que la taxe foncière TEOM comprise a diminué à **Lille (- 0, 5 %)** et **Tourcoing (- 0,2 %)** grâce à une baisse de trois points et demi du taux de TEOM sur leurs territoires.

Nîmes (+ 4,7 %) et **Caen (+ 6, 6 %)** s'illustrent elles aussi par une baisse notable de taux communal, ne jouant que la majoration légale des valeurs locatives.

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2017 / 2022 50 villes les plus peuplées de France (en %)



* Anncy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2022 pour le territoire historique d'Anncy.

** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

*** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2022

► En moyenne

En moyenne, entre 2012 et 2022, la taxe foncière a augmenté de 24,4 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France, soit dans une proportion comparable au reste du territoire (augmentation nationale moyenne de 26,3 %).

Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise moyenne est de 21,8 %.

► Les plus fortes hausses

Plus de quatorze grandes villes affichent une hausse supérieure à 30,0 % !

Strasbourg arrive largement en tête des hausses les plus fortes. En dix ans la taxe foncière y a presque doublé (+ 45,6 %), en raison d'une hausse des taux de chacun des bénéficiaires de la taxe foncière (département, avant que le taux départemental soit en 2021 intégré au taux communal, commune et métropole).

A **Nantes** la hausse atteint 39,3 %, le taux communal ayant presque augmenté de quatre points tandis que la métropole de Nantes a rehaussé son taux de quasiment six points... On retrouve ensuite **Marseille** (+ 37,8 %) en raison notamment d'une hausse à plusieurs reprises du taux communal (voir point précédent) et de l'instauration d'une taxe Gemapi.

Villeurbanne (+ 37,2 %) et **Lille** (+ 35,1 %) sont les dernières grandes villes (sur les cinquante villes les plus peuplées de France) où la taxe foncière a progressé de plus de 35,0 %.

Une baisse des taux de TEOM tempère la hausse de taxe foncière dans plusieurs de ces villes. C'est le cas en particulier à Nantes (hausse de 27,2 % TEOM comprise), à Villeurbanne (+ 25,8 %) ou Lille (+ 22,5 %). C'est un pis-aller pour les propriétaires occupants, qui règlent les deux impôts. Rappelons en revanche que, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire mais non la taxe foncière, seule compte la hausse de taxe foncière hors TEOM.

Concernant la taxe foncière TEOM comprise, on peut aussi signaler que **Vitry-sur-Seine** (+ 37,7 %) et **Tours** (+ 35,7 %) font leur apparition dans le top 4 des plus fortes hausses en raison d'une forte augmentation des taux de TEOM sur leur territoire.

► Les moins fortes hausses

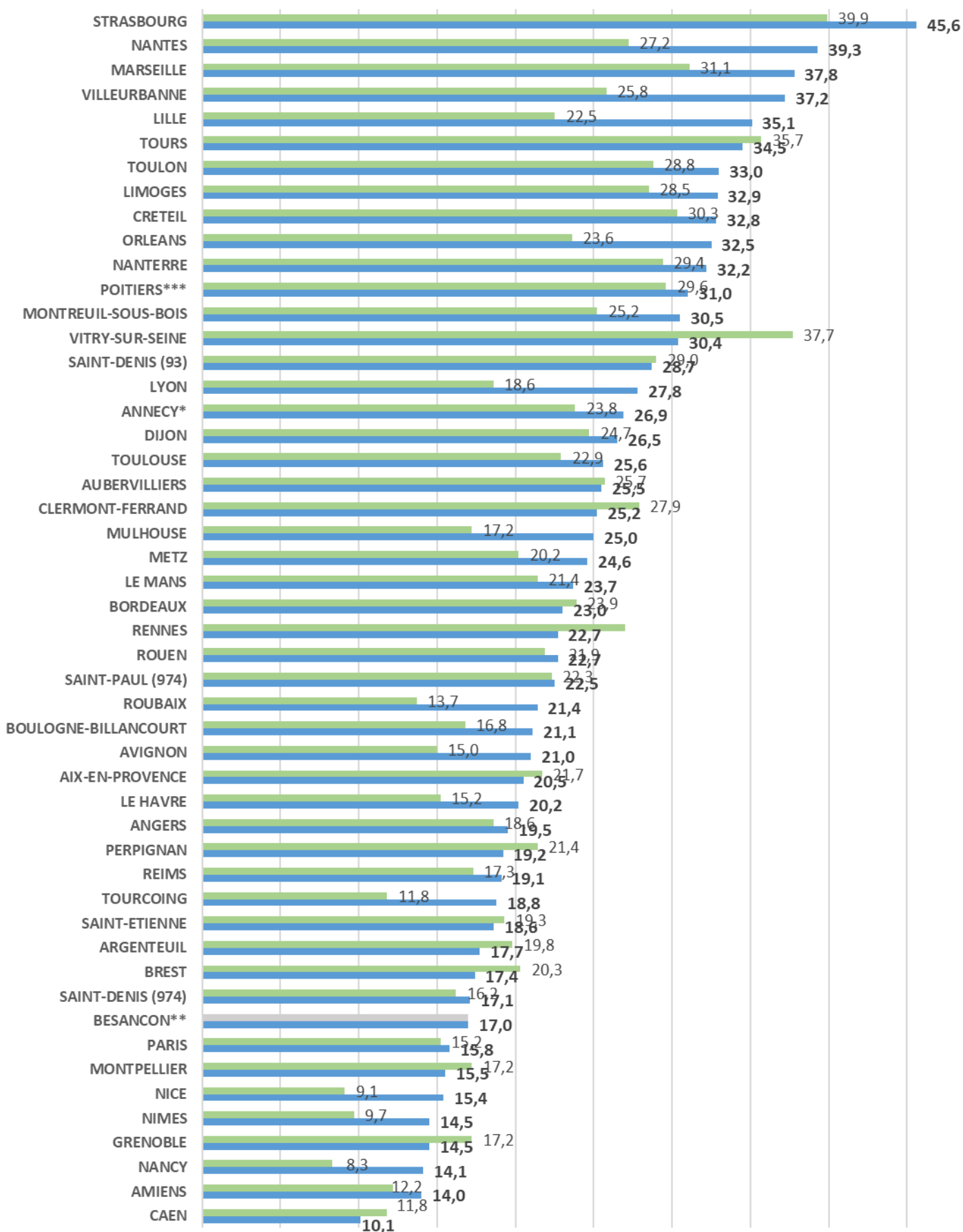
En bas de tableau on trouve **Caen**. Son taux communal ayant baissé à plusieurs reprises depuis 2012 (diminution de quasiment deux points), la hausse n'y a été en dix ans que de

10,1 % (la baisse du taux communal a donc permis d'entamer un peu la majoration légale des valeurs locatives de 14,0 % sur la période).

A **Amiens (+ 14,0 %)** et **Nancy (+ 14,1 %)**, la hausse ne résulte que de la majoration des valeurs locatives, les taux n'ayant pas évolué (Amiens) ou quasiment pas (Nancy) dans ces villes. A Nancy, une baisse de presque deux points et demi du taux de TEOM explique même que la hausse de taxe foncière TEOM comprise n'y a augmenté en dix ans que de 8,3 %.

Les données de taxe foncière complètes 2012/2022 (augmentations, taux par catégorie de bénéficiaire, TEOM) pour les grandes villes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI, www.unpi.org

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2012 / 2022 50 villes les plus peuplées de France (en %)



* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2022 pour le territoire historique d'Annecy.

** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

*** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

5. Taxe foncière : hausses 2023 dans les 200 villes les plus peuplées de France

Important : les données complètes étant manquantes pour Cayenne (81^{ème} au classement des villes les plus peuplées²³), Fort-de-France (64^{ème}), Le-Lamentin (187^{ème}), Le-Tampon (58^{ème}), Saint-Laurent-du-Maroni (138^{ème}), Saint-Joseph (200^{ème}) et Stains (198^{ème}), nous avons remplacé ces communes par Bagnolet (213^{ème}), Châtillon (207^{ème}), Echirolles (205^{ème}), Franconville (204^{ème}), Pontault-Combault (202^{ème}), Saint-Raphaël (214^{ème}) et Villepinte (201^{ème}).

► En Moyenne

La hausse de taxe foncière en 2023 atteint des niveaux jamais atteints.

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de... 9,3 % ! C'est tout bonnement deux fois plus qu'entre 2021 et 2022 (la hausse était de 4,7 %). C'est sans commune mesure avec la hausse entre 2020 et 2021 (la hausse était de 1,3 % en moyenne dans les même 200 villes).

Certaines villes ont relevé leur taux dans une proportion spectaculaire. Grenoble a par exemple augmenté son taux de taxe foncière de plus de treize points ! Par comparaison, Bagnolet tenait en 2022 le record de hausse du taux communal avec un relèvement de 6,4 points.

De manière plus globale, en 2023, 35 communes ont rehaussé leur taux, avec une hausse moyenne de 3,2 points, alors qu'en 2022 elles étaient 24 (avec une hausse moyenne de 2,3 points).

Il reste que le chiffre incroyable de 9,3 % provient essentiellement de la revalorisation de 7,1 % des valeurs locatives, majoration la plus forte depuis 37 ans (voir notre focus ci-après).

► Les plus fortes hausses

Parmi les 200 villes les plus peuplées de France, la **Ville de Paris** affiche de loin la plus forte hausse de taxe foncière entre 2022 et 2023 (**+ 60,8 %**), conséquence directe du relèvement du taux de la Ville (de 13,50 % à 20,50 %) couplé à la majoration des valeurs locatives de 7,1 % en 2023.

Certes, les taux à Paris continuent de figurer parmi les plus bas de France. Avec des taux tous compris hors TEOM de 21,15 %, la Ville demeure la 7^{ème} ville aux taux les plus bas parmi les 200 villes les plus peuplées de France (c'est également la 2^{ème} ville aux taux les plus bas parmi les 50 plus grandes villes de France, désormais derrière Boulogne-Billancourt).

Néanmoins, les valeurs locatives parisiennes étant certainement parmi les plus élevées de France, la note est salée pour les propriétaires...

²³ Population légale au 1er janvier 2022 – source Insee

Le taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères étant stable à Paris, la hausse TEOM comprise pour les propriétaires occupants est un peu moindre (+ 44,4 %).

Il reste que pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire mais non la taxe foncière, seule compte la hausse de taxe foncière hors TEOM. Nombreux sont les propriétaires parisiens qui se plaignent de la hausse de plus de 60 % alors que les loyers sont plafonnés dans la capitale.

Meudon affiche également une hausse spectaculaire (+ 44,0 %, + 37,8 % en prenant en compte la TEOM), là encore en raison d'une hausse de sept points, comme à Paris, du taux au profit de la Ville.

En troisième position, les propriétaires subissent à **Grenoble** une hausse de 32,9 % (+ 29,5 % TEOM comprise). Le taux de la Ville a en effet été relevé de plus de treize points ! Avec un taux global de 67,93 % (hors TEOM), Grenoble devient la ville aux taux de taxe foncière les plus élevés parmi les 50 villes les plus peuplées du territoire (elle se plaçait quatrième en 2022). Grenoble devient également la 4^{ème} ville aux taux les plus élevés parmi les 200 communes les plus peuplées de France.

Franconville, dans le Val-d'Oise, est la dernière ville où la taxe foncière a augmenté de plus de 30,0 % en seulement un an (+ 30,3 %), en raison de la hausse de quasiment sept points du taux communal mais aussi, à la marge, en raison du passage du taux de taxe Gemapi de 0,15 % à 0,86 %.

Six autres grandes villes de France accusent une hausse de plus de 20 %. C'est le cas tout d'abord de **Bobigny** (+ 26,8 %), en raison d'une hausse du taux communal de quasiment huit points. Bobigny est suivie de **Troyes** (+ 22,5 %). A Troyes, ont augmenté à la fois le taux communal (de plus de quatre points) et le taux intercommunal (de plus de deux points). Bobigny et Troyes sont suivies de **Livry-Gargan** (+ 22,2 %), **Metz** (+ 21,4 %), **Courbevoie** (+ 21,0 %) et **Issy-les-Moulineaux** (+ 20,5 %).

► Les hausses les plus faibles

A l'automne 2022, au moment de se déclarer opposés à un plafonnement en 2023 de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation, des membres du Gouvernement indiquaient que les communes avaient toujours la possibilité de diminuer leur taux pour amoindrir un peu la hausse de 7,1 % des valeurs locatives.

Parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, six communes ont saisi cette opportunité. Aucune d'entre elles ne figurent parmi les 50 plus grandes villes de France.

Saint-Louis, à la Réunion, est la ville ayant le plus abaissé son taux (passage d'un taux de 74,23 % à un taux de 72 %), après une première baisse déjà en 2022, ceci « afin de limiter la pression fiscale (...) dans un contexte marqué par des tensions inflationnistes »²⁴. En 2023, la hausse n'y atteint donc que 4 %.

²⁴ [11 - DCM N22 SP - BAISSÉ DES TAUX DE LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE.pdf \(saintlouis.re\)](#)

De même, à **Wattrelos**, la hausse n'atteint « que » **5,7 %** grâce à la baisse d'un point du taux communal. Hélas, le taux de TEOM appliqué par la métropole de Lille ayant augmenté, la hausse pour les propriétaires occupants repasse au-dessus des 7,1 % de majoration des valeurs locatives (+ 7,6 %).

Les taux communaux ont également baissé à **Castres, Brive-la-Gaillarde, Compiègne et Tarbes**, mais trop faiblement pour ralentir significativement la hausse liée à l'indexation des valeurs locatives (dans toutes ces villes l'augmentation dépasse 6,0 %).

Signalons par ailleurs le cas de **Poitiers**. Grâce à une baisse de quasiment deux points du taux de TEOM sur son territoire, la taxe foncière TEOM comprise n'y a augmenté que de 3,9 % (contre 7,2 % pour la seule taxe foncière).

► Encore de nouvelles taxes additionnelles !

En 2021, une taxe Gemapi adossée à la taxe foncière était prélevée dans 115 villes sur les 200 villes les plus peuplées de France. En 2022, cette taxe est prélevée dans 140 villes, soit 25 de plus. En 2023, une taxe Gemapi est prélevée dans treize villes de plus (sur 200 villes, les propriétaires payent donc une taxe Gemapi dans 153 villes).

Les taux Gemapi appliqués dans le cadre de la taxe foncière sont loin d'être insignifiants. Si le taux n'atteint que 0,07 par exemple à Paris, le taux 2023 de Gemapi prélevé à Meaux ou Sète sont respectivement de 1,34 % et 1,29 % !

Rappelons que cette taxe est prélevée au profit de collectivités (le plus souvent des intercommunalités) qui exercent « *la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations* » (article 1530 bis du Code général des impôts).

Jusqu'ici, lorsqu'une collectivité décidait de recourir à la taxe GEMAPI, cette collectivité votait un produit à atteindre et l'administration fiscale déterminait un taux à prélever sur les taxes d'habitation, les taxes foncières et les cotisations foncières des entreprises.

Cependant, avec la suppression de la taxe d'habitation, il n'est plus possible depuis 2020 d'introduire un nouveau taux de Gemapi dans le cadre des taxes d'habitation (voir [point 2.2.](#)). Dans les communes, le produit voté n'est déjà plus reporté que sur les propriétaires et entrepreneurs. Dans ces conditions, les nouveaux taux de Gemapi instaurés ces dernières années et appliqués dans le cadre des taxes foncières ont tendance à être forts élevés.

L'impact sur les hausses de taxe foncière est palpable. Par exemple, à **Saint-Denis (Réunion)**, la taxe foncière a augmenté de 9 % entre 2022 et 2023 en raison de l'instauration d'une nouvelle taxe Gemapi au taux de 0,71 %. Sans cette taxe, tous les autres taux étant restés stables, la hausse n'aurait été que de 7,1 % en raison de la majoration des valeurs locatives.

De même, à **Montpellier**, la hausse est de 8 % en raison de l'augmentation du taux de taxe Gemapi alors que les autres taux sont restés stables (hormis une légère hausse de la taxe spéciale d'équipement).

En 2023, une nouvelle taxe additionnelle fait également parler d'elle. Il s'agit de la taxe spéciale « TGV » prélevée dès cette année dans 2.340 communes du Sud-Ouest pour financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Dax et Toulouse (voir [point 1.1.](#)).

Ainsi, les propriétaires des grandes villes du Sud-Ouest voient leur impôt foncier augmenter encore plus vite à cause de la TSE « TGV ». Par exemple, à **Bayonne**, la hausse entre 2022 et 2023 atteint 8,2 % après le passage d'un taux de « taxes spéciales » (à la fois taxe

spéciale d'équipement « classique » et taxe « TGV ») de 0,34 % à 0,68 %. De même, à **Albi**, la hausse s'élève à 7,7 % alors qu'elle n'aurait dû être que 7,1 % à cause de la revalorisation des valeurs locatives.

► Des hausses de TEOM

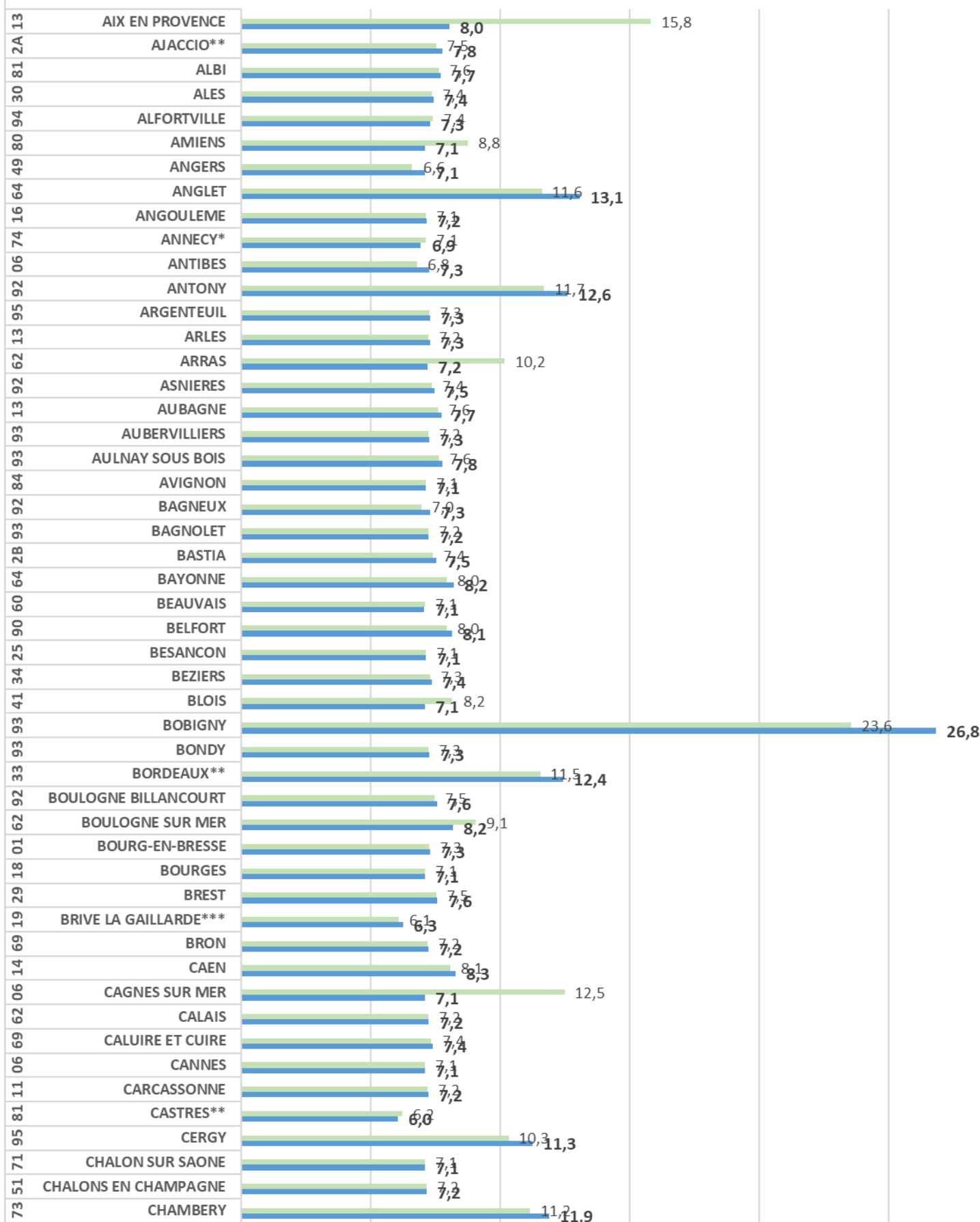
Traditionnellement, sauf ici ou là, les taux de TEOM sont plus stables que les taux de taxe foncière. Les hausses de taxe foncière TEOM comprise sont donc en moyenne moins fortes que les hausses de taxe foncière seule.

En 2022, la hausse TEOM comprise avait été plus forte (+ 5,0 %) que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %), ce qui traduisait une hausse particulièrement forte des taux de TEOM dans les 200 villes les plus fortes de France. En 2023, les hausses TEOM comprise (+ 9,3 % en moyenne) sont aussi fortes que les hausses hors TEOM (+ 9,3 %), ce qui traduit encore une hausse notable des taux de TEOM.

On signalera par exemple ici le cas d'**Aix-en-Provence**. En raison de la hausse du taux de TEOM (au profit de la métropole d'Aix-Marseille) de 10,60 % en 2022 à 14 % en 2023, la taxe foncière TEOM comprise a augmenté en un an de 15,8 % (alors que la hausse de taxe foncière hors TEOM n'y est que de 8,0 %).

On peut citer aussi le cas de **Sevran**, où la hausse TEOM comprise atteint 12,1 % (contre 7,3 % hors TEOM) en raison d'une hausse de plus de deux points du taux de TEOM, ou encore de **Nice**, où la hausse TEOM comprise atteint 11,9 % (contre 7,1 % hors TEOM) à cause du relèvement de deux points du taux de TEOM.

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2022 / 2023 200 villes les plus peuplées de France (en %)

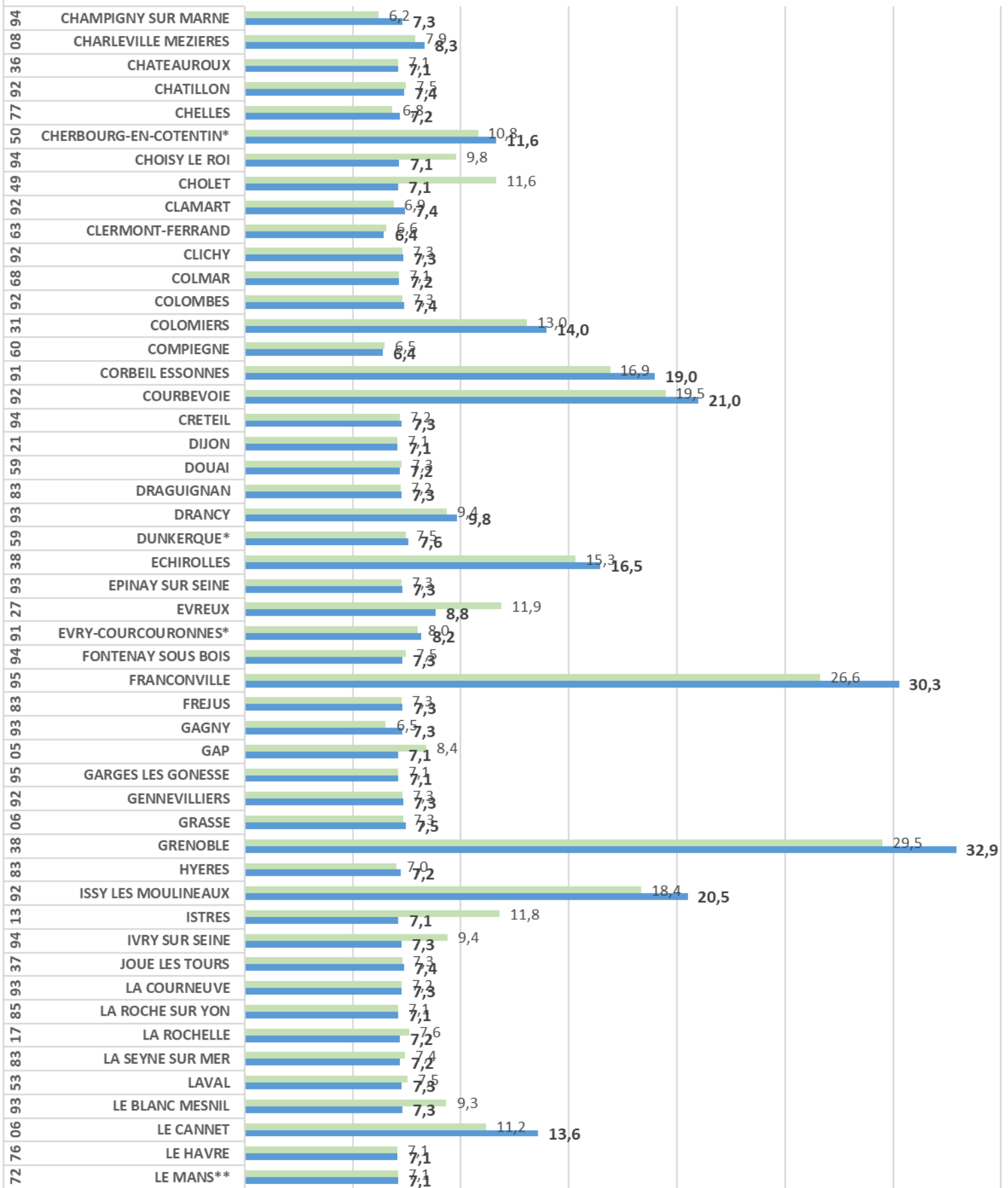


* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

** Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

***Ville appliquant une part incitative de TEOM. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

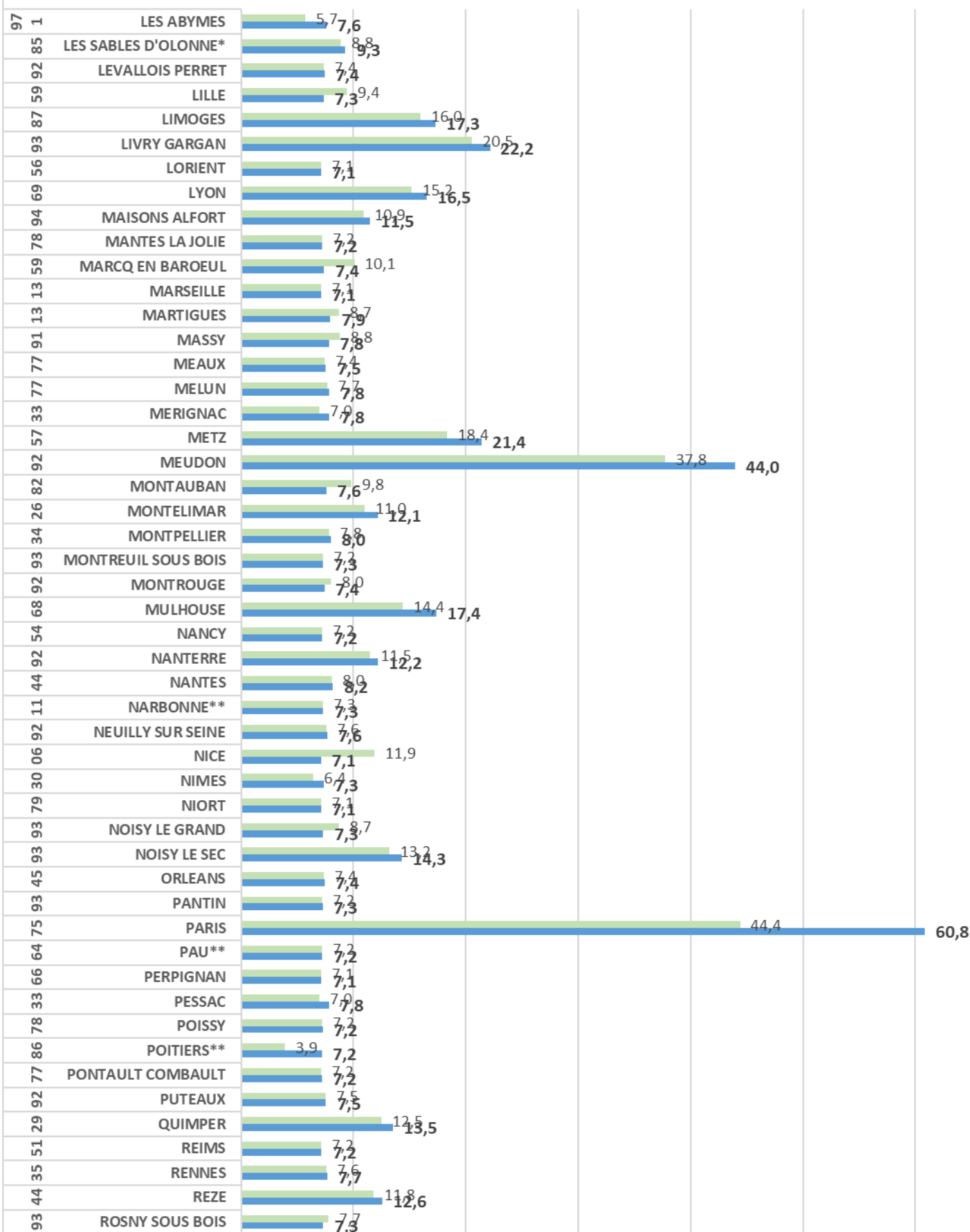
Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2022 / 2023 200 villes les plus peuplées de France (en %)



* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

** Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

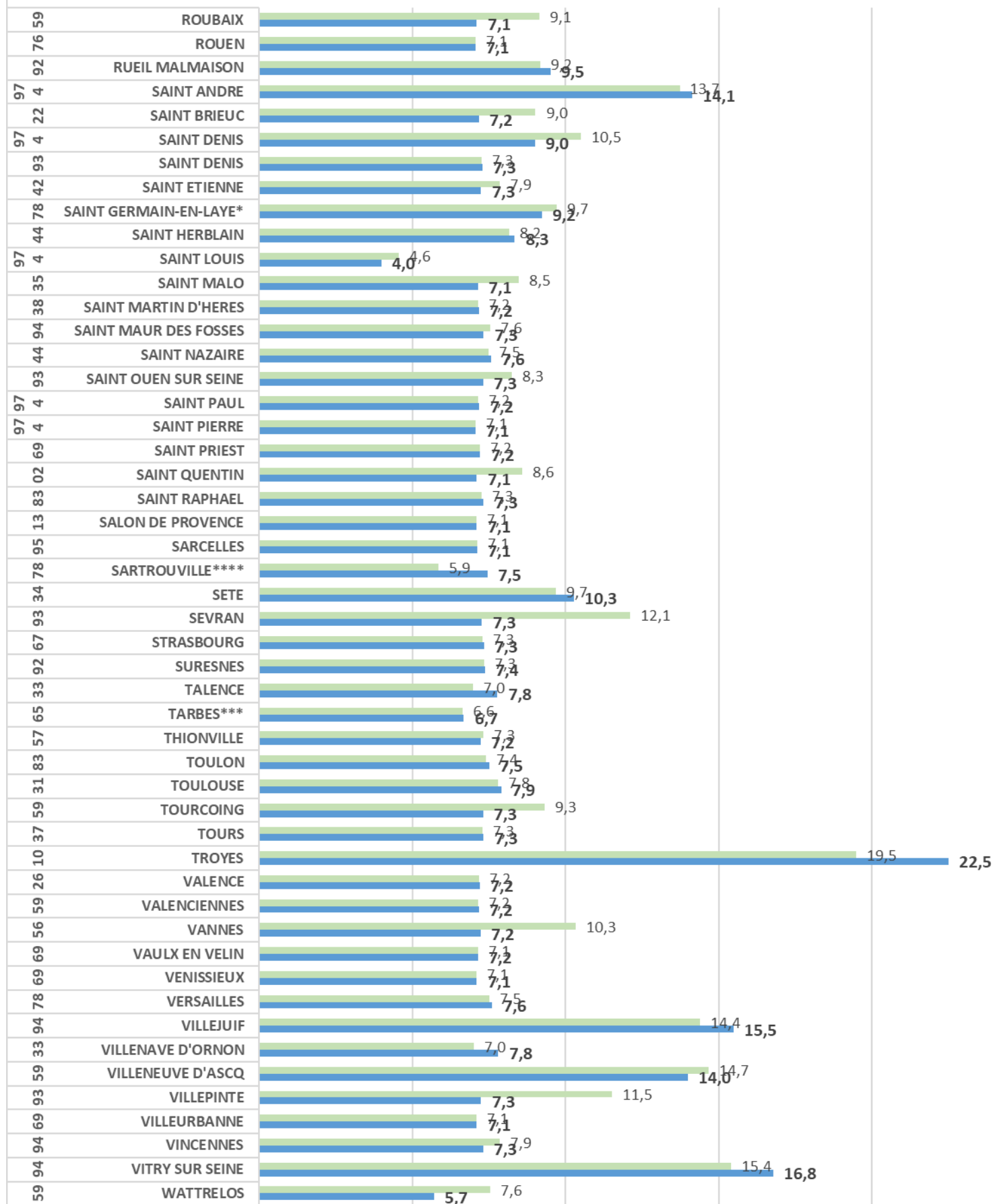
Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2022 / 2023 200 villes les plus peuplées de France (en %)



* La commune ayant fusioné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

** Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2022 / 2023 200 villes les plus peuplées de France (en %)



* La commune ayant fusioné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

*** Tarbes applique une part incitative de TEOM en plus du taux de base. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

**** Estimation sans prise en compte du taux 2023 au profit du syndicat de communes (manquant)

CONCLUSION

En dix ans, entre 2012 et 2022, les propriétaires ont payé en moyenne plus 26,3 % de taxe foncière. Cette hausse est quasiment quatre fois supérieure à l'augmentation des loyers (+ 6,7 % en dix ans²⁵).

Certes, un peu plus de la moitié de cette hausse est due à la revalorisation légale des valeurs locatives (de 14,0 % sur la période). Mais la hausse des taux et la multiplication des taxes annexes (taxe Gemapi et taxes spéciales) ont doublé la note !

Les propriétaires subissent également les lacunes du système de compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation. Les taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes ou les taux « Gemapi » prélevés dans le cadre des taxes d'habitation ont disparu sans la moindre compensation. Le financement des syndicats de communes et des « Gemapi », autrefois réparti entre les différents impôts locaux, ne repose plus que sur les propriétaires, les occupants de résidence secondaires et les entrepreneurs, d'où une flambée des taux prélevés dans le cadre des taxes foncières.

Sur ce point, les correctifs apportés par le législateur à la suite de la censure du Conseil constitutionnel du 17 mars 2022 arrivent bien trop tard.

Le pire reste néanmoins à venir. En 2022, l'UNPI avait dénoncé une hausse record de 4,7 % en moyenne dans les 200 villes les plus peuplées de France. En 2023, la hausse annuelle atteint 9,3 % dans ces mêmes villes !

Certaines villes ont voté des hausses spectaculaires, provoquant des hausses de 60,8 % à Paris, 44,0 % à Meudon, ou encore 32,9 % Grenoble. De manière plus globale, en 2023, 35 communes ont rehaussé leur taux, avec une hausse moyenne de 3,2 points, alors qu'en 2022 elles étaient 24 (avec une hausse moyenne de 2,3 points). Mais c'est surtout la majoration de 7,1 % des valeurs locatives (sur lesquelles s'appliquent les taux), la plus forte depuis 37 ans, qui explique la flambée de l'impôt.

La Commission des Finances de l'Assemblée nationale a voté à l'automne 2022 un amendement plafonnant la revalorisation des valeurs locatives à 3,5 % pour 2023, « *par parallélisme* » avec le blocage actuel des loyers²⁶.

Hélas, privilégiant la position des représentants d'élus locaux qui lui ont « *imploré(...)* de ne pas modifier la règle légale »²⁷, le Gouvernement n'a pas repris ce plafonnement dans le projet de loi de finances pour 2023 soumis à l'Assemblée nationale dans le cadre de la procédure du « 49.3 ».

Alors que le Gouvernement songe à la manière de protéger les Français contre l'inflation (notamment, revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu pour « *neutraliser les effets de l'inflation sur le niveau d'imposition des ménages*²⁸»), les propriétaires ne comprennent pas qu'on leur demande de payer plus de taxe foncière en période d'inflation. Croit-on que

²⁵ Indice des loyers d'habitation Insee, secteur libre – y compris loi de 1948, 3ème trimestres 2012 et 2022

²⁶ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/0273A/CIION_FIN/CF4.pdf

²⁷ Gabriel Attal, ministre chargé des Comptes publics, Réunion de la Commission des Finances du 26 septembre 2023

²⁸ <https://www.capital.fr/votre-argent/impot-sur-le-revenu-voici-le-nouveau-bareme-pour-2024-1478929>

les propriétaires sont tous des rentiers ? Qu'ils peuvent, sans souffrances, supporter à la fois un blocage des loyers, des obligations de travaux de performance énergétique et une hausse faramineuse des impôts ?

Il est urgent de réformer les règles iniques d'indexation des valeurs locatives (article 1518 bis du Code général des impôts).

D'une part, l'indice de référence appliqué (indice des prix à la consommation harmonisé) n'est pas celui utilisé par l'Insee pour calculer l'inflation (IPC « tout court »). Or, l'IPCH augmente plus vite que l'IPC. Les valeurs locatives sont donc majorées au-delà de l'inflation. D'autre part, on ne comprend pas pourquoi il est fait référence au glissement annuel de l'IPCH d'un mois en particulier (en l'occurrence novembre) alors que seule une moyenne calculée sur l'année traduit réellement l'inflation. Ainsi, les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève 5,2 %. De même, les valeurs locatives ont augmenté de 3,4 % en 2022 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2021 atteint 1,6 % ! utilisé pour mesurer l'inflation et qui augmente moins vite que l'IPCH.

Enfin, quelle est la logique à indexer des « valeurs locatives », censées représenter le loyer annuel de chaque immeuble, sur l'inflation ? Si les valeurs locatives doivent être indexées sur un indice, ce devrait être par exemple sur l'indice des loyers d'habitation - secteur libre publié par l'Insee !

Les propriétaires payent pour l'inflation, mais aussi pour la suppression de la taxe d'habitation. Quelles que soient les compensations versées aux collectivités locales, la taxe foncière est le dernier levier fiscal pour les communes qui veulent dégager des recettes complémentaires.

Les propriétaires sont désormais les seuls à payer pour les services et équipements locaux. « *La suppression de la taxe d'habitation a rompu le lien financier entre la commune et ses habitants* » écrivait récemment Arnaud Robinet, maire de Reims, dans les colonnes du Figaro²⁹. Tout le monde profite, mais seuls les propriétaires payent, dont beaucoup (les propriétaires bailleurs) ne sont pas « sur place » pour en profiter. Etant domiciliés ailleurs, ces propriétaires ne peuvent même pas participer aux élections municipales. Les locataires eux, peuvent voter pour le candidat de leur choix ; cela n'aura pas d'impact sur leur porte-monnaie.

Il est primordial de remettre de la justice et de la démocratie dans les impôts locaux. Une solution – simple – peut consister à permettre au propriétaire de mettre tout ou partie de la taxe foncière à la charge du locataire, comme c'est déjà le cas pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

²⁹ <https://www.lefigaro.fr/vox/economie/la-suppression-de-la-taxe-d-habitation-a-rompu-le-lien-financier-entre-la-commune-et-ses-habitants-20230927>

FOCUS : le scandale de la majoration de 7,1 % des valeurs locatives en 2023 !

Le 24 septembre dernier, le président Macron déclarait : « *quand vous avez votre taxe foncière qui augmente, ce n'est pas le gouvernement. (...) C'est votre commune qui le décide. Et c'est un scandale quand j'entends des élus qui osent dire que c'est la faute du gouvernement* »³⁰.

D'un autre côté, on lit dans des procès-verbaux de conseils municipaux, par exemple à Créteil, que, « *pour ne pas ajouter à la hausse brutale de 7,1 % des bases du foncier bâti décidée par le gouvernement, la municipalité a décidé le gel des taux des impositions directes pour 2023* » (procès-verbal du conseil municipal du 7 mars 2023³¹).

Chacun se rejette donc la faute concernant l'augmentation hallucinante des valeurs locatives en 2023.

Pour l'UNPI, les choses sont ici très claires. Certes, l'indexation des valeurs locatives sur le glissement annuel de l'IPCH de novembre résulte de la loi (article 1518 bis du Code général des impôts) et donc du parlement. Cette indexation provient d'un amendement parlementaire adopté lors de l'examen de la loi de finances pour 2017³².

Cependant, de nombreux parlementaires avaient poussé pour un plafonnement exceptionnel de l'augmentation en 2023. C'est bien le Gouvernement qui, cédant à la pression des représentants des collectivités locales, a maintenu la revalorisation de 7,1 % (I). Les règles actuelles d'indexation des valeurs locatives sont iniques et doivent être profondément remaniées (II).

I) Le Gouvernement a privilégié les collectivités au détriment des propriétaires

► Les collectivités locales accrochées à l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation

Après la revalorisation de 3,4 % des valeurs locatives en 2022 (la plus forte depuis 1989), chacun savait que les valeurs locatives allaient augmenter de 6 % ou 7 % en 2023 si l'indexation sur l'inflation n'était pas plafonnée.

Si, malgré cela, le Gouvernement n'a inclus aucune mesure de plafonnement dans le projet de loi de finances déposé à l'Assemblée nationale le 26 septembre 2022, c'est pour ne pas se mettre à dos les collectivités locales.

Les représentants de ces dernières ont clairement exprimé leur position devant la Commission des Finances de l'Assemblée nationale :

³⁰ [Prix des carburants, crise migratoire, Niger... Ce qu'il faut retenir de l'interview d'Emmanuel Macron aux 20 Heures de France 2 et TF1 \(francetvinfo.fr\)](#)

³¹ <https://www.ville-creteil.fr/PDF/Actes/2023/conseils/2023.07.03-proces-verbal.pdf>

³² https://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION_TOUTE/CF495.pdf

- « *La révision des valeurs locatives en 2023 en fonction de l'inflation de novembre 2022 devrait faire augmenter les valeurs locatives de 6 ou 7 %. Pour Intercommunalités de France, il est important que cette augmentation ne soit pas remise en cause car le pouvoir d'achat des collectivités se retrouverait mis à mal si les valeurs locatives n'augmentaient pas dans ces proportions. Un débat semble en cours au Parlement à ce sujet et je vous invite à la sagesse afin de nous laisser les moyens de prendre en charge nos dépenses, compte tenu des contraintes auxquelles nous ferons face l'année prochaine* » (Sébastien Miossec, président-délégué de Intercommunalités de France, réunion du 28 sept 2023)³³. ;

- « *Le fait que nous puissions craindre que l'évolution des valeurs locatives soit différente de celle annoncée précédemment, et que l'on refuse de rétablir une vraie dynamique pour la DGF [dotation globale de fonctionnement], pose un problème de recettes. Certaines collectivités n'auront pas d'autre choix que de revaloriser leurs tarifs et leurs taux d'imposition. D'autres, qui ne souhaiteront pas imposer une surpression fiscale à leurs administrés, réduiront drastiquement leurs investissements. Il n'existe pas une infinité de variables d'ajustement budgétaire* » (Pierre Breteau, co-président de la commission finances de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, même réunion du 28 septembre 2023).

Dans ces conditions, le ministre chargé des comptes publics a affiché une opposition de principe à un plafonnement de l'augmentation des valeurs locatives

« *s'agissant d'un éventuel plafonnement de la taxe foncière, les impôts fonciers ont toujours varié au gré de l'inflation. Les associations d'élus locaux nous ont implorés de ne pas modifier la règle légale. Ce sujet suscite un débat au sein de la majorité et de l'opposition – lors des dialogues de Bercy, j'ai entendu Jean-René Cazeneuve et Charles de Courson. Celui-ci se poursuivra dans l'hémicycle. Je le répète, j'appelle les collectivités à modérer la hausse des taux de fiscalité locale afin de ne pas ruiner tous les efforts consentis en faveur du pouvoir d'achat des Français.*

Certaines collectivités pourraient baisser leur taux pour compenser la revalorisation du coefficient des valeurs locatives cadastrales liée à l'inflation. Certains maires l'ont déjà annoncé » (Gabriel Attal, réunion du 26 septembre 2022)³⁴.

► Consensus au sein de la Commission des Finances pour bloquer à 3,5 % la revalorisation des valeurs locatives

Opérant une balance des intérêts en présence, les membres de la Commission des Finances de l'Assemblée nationale ont finalement opté pour un plafonnement de l'indexation des valeurs locatives en 2023.

Ils ont ainsi, le 6 octobre 2023, adopté un amendement présenté par une vingtaine de députés (y compris de la majorité présidentielle) limitant à 3,5 % la hausse des valeurs locatives en 2023.

Comme l'indique l'exposé de l'amendement, il s'agissait d'une « *mesure d'équité fiscale* » qui « *permettra de préserver le pouvoir d'achat des ménages* ». Par ailleurs, le choix s'est porté sur une augmentation de 3,5 % « *par parallélisme* » avec le blocage actuel à 3,5 % de la révision des loyers.

³³ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/comptes-rendus/cion_fin/l16cion_fin2122021_compte-rendu

³⁴ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/comptes-rendus/cion_fin/l16cion_fin2122018_compte-rendu

Enfin, pour que les collectivités locales ne soient pas trop pénalisées, le plafonnement devait s'accompagner de « *plusieurs mesures pour renforcer les dotations et compensations à destination des collectivités territoriales* »³⁵.
Même Eric Coquerel, député LFI, a voté la mesure après avoir salué l'« *équilibre* » trouvé³⁶.

► Le plafonnement à 3,5 % non repris dans le PLF adopté selon la procédure du « 49.3 »

Comme l'indiquait le député Charles de Courson, à l'origine de l'amendement, il était important que le plafonnement de l'augmentation des valeurs locatives vienne du parlement, le Gouvernement ne souhaitant pas entrer en conflit direct avec les collectivités bénéficiaires de la taxe foncière : « *pour ceux qui n'ont pas assisté aux dialogues de Bercy, je précise que nous avons évoqué cette question avec le ministre, qui était très ennuyé et très ouvert, comme le rapporteur général, à une solution qui viendrait, si possible des parlementaires* »³⁷.

Néanmoins, pour être intégré à la loi de finances pour 2023, il fallait encore que le plafonnement à 3,5 % soit adopté par l'ensemble des députés.
Le principe du plafonnement à 3,5 % a donc été repris dans un amendement qui allait être soumis à discussion en séance publique.

Hélas, avant même que les députés aient pu en discuter, le Gouvernement a déclenché la procédure dite du « 49.3 » sur un projet de loi de finances n'intégrant aucun plafonnement à 3,5 % (d'autres amendements, non encore discutés, ont pourtant été repris³⁸).

Les motions de censure déposées contre le Gouvernement ayant échoué, le PLF déposé par ce dernier a été adopté tel quel. L'indexation des valeurs locatives selon l'inflation a donc joué son plein effet en 2023, entraînant une majoration des taxes foncières de 7,1 % (hors évolution des taux) !

Aujourd'hui, il est primordial de réformer l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation

II) Un système d'indexation des valeurs locatives inique

Le système actuel d'indexation des valeurs locatives résulte d'une réforme entrée en vigueur en 2018 (article 1518 bis du CGI). Ce système vise à indexer les bases d'imposition de la taxe foncière sur l'inflation. Pourtant, quand on rentre dans le détail, l'indice choisi entraîne une augmentation sensiblement supérieure à l'inflation. Plus largement, il est incompréhensible que des « valeurs locatives » soient indexées sur l'inflation.

³⁵ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/0273A/CION_FIN/CF4.pdf

³⁶ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/comptes-rendus/cion_fin/l16cion_fin2223008_compte-rendu

³⁷ Ibidem

³⁸ <https://www.moneyvox.fr/impot/actualites/90444/impots-locaux-mauvaise-nouvelle-pour-votre-taxe-fonciere-2023>

► La référence à un indice contestable

Les règles actuelles d'indexation des valeurs locatives proviennent d'un amendement parlementaire adopté lors de l'examen de la loi de finances pour 2017.

La députée Valérie Rabault, à l'origine de l'amendement, avait des intentions louables. Jusqu'ici, le Parlement fixait librement et chaque année un coefficient de majoration des valeurs locatives « *en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis, alinéa premier du CGI). Cependant, de fait, et comme l'indiquait Valérie Rabault, « *le coefficient de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives a été le plus souvent identique, ces dernières années, à l'inflation prévisionnelle* ». Il s'agit certainement d'un dévoiement de l'article 1518 bis du CGI (voir plus loin). Il reste que l'inflation prévisionnelle est « *nettement supérieure à l'inflation constatée. Depuis 2005, l'écart cumulé s'élève à 2,8 points* »³⁹.

Dès lors, pour que les valeurs locatives soient indexées sur l'inflation réelle, il s'agit de les indexer sur « *dernier taux constaté d'inflation annuelle totale* ».

Le choix a donc été fait d'indexer les valeurs locatives sur le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (le coefficient applicable l'année N correspond au glissement annuel de l'IPCH de novembre de l'année N-1).

Pourtant, ce système encourt de sérieuses critiques, que l'UNPI formulait sans succès auprès du ministre chargé des Comptes publics dès l'automne 2021.

- pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'indice des prix à la consommation « tout court » (IPC) ? Si l'Insee calcule aujourd'hui l'IPCH, c'est sous l'injonction des institutions européennes, qui ont imposé une méthode de calcul harmonisée entre les membres de l'Union européenne afin d'apprécier le respect du critère de convergence prévu par le traité de Maastricht. Cependant, pour mesurer l'inflation en France, l'Insee continue d'établir des données à partir de l'IPC. Or, le glissement annuel de l'IPC du mois de novembre est le plus souvent inférieur au glissement annuel de l'IPCH (...).

Le comparatif qui suit permet de s'en rendre compte :

	Glissement annuel IPC	Glissement annuel IPCH
Novembre 2022	+ 6,2 %	+ 7,1 %
Novembre 2021	+ 2,8 %	+ 3,4 %
Novembre 2020	+ 0,2 %	+ 0,2 %
Novembre 2019	+ 1,0 %	+ 1,2 %
Novembre 2018	+ 1,9 %	+ 2,2 %
Novembre 2017	+ 1,2 %	+ 1,2 %
Novembre 2016	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Novembre 2015	+ 0 %	+ 0,1 %

³⁹ https://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION_TOUTE/CF495.pdf

- En second lieu, pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'indice IPCH du mois de novembre, et non à une moyenne sur l'année entière ? De toute évidence, les indices fluctuent mois après mois et, pour chiffrer véritablement l'inflation d'une année considérée, l'Insee établit une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels⁴⁰. Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre.

Année	Taux d'inflation annuel selon l'Insee
2022	5,2
2021	1,6
2020	0,5
2019	1,1
2018	1,8
2017	1,0

Ainsi, les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève 5,2 % !

De même, les valeurs locatives ont augmenté de 3,4 % en 2022 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2021 atteint 1,6 % !

Dans le système actuel, il serait appréciable que les valeurs locatives soient indexées au moins sur un indice traduisant réellement l'inflation.

A minima, l'article 1518 bis devrait prendre pour référence l'IPC et non l'IPCH.

Mieux encore, l'article 1518 bis devrait renvoyer au taux d'inflation annuel mesuré par l'Insee et non l'indice d'un mois en particulier.

Si les contraintes de temps empêchent d'attendre la parution du taux d'inflation annuel de l'année N-1 (publié par l'Insee au début de l'année N), il conviendrait de prendre pour référence le taux d'inflation annuel de l'année N-2.

Cependant, plus largement, pourquoi indexer des « valeurs locatives » sur l'inflation ?

► Pourquoi indexer des « valeurs locatives » sur l'inflation ?

Comme leur nom l'indique, les « valeurs locatives » sont censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque propriété.

Quelle est la logique à indexer ces valeurs locatives sur l'inflation ?

D'ailleurs, de manière assez curieuse, et malgré la réforme de 2017, on peut encore lire au début de l'article 1518 bis du CGI que les valeurs locatives sont majorées « *en tenant compte des variations des loyers* ».

⁴⁰ Voir notamment <https://www.economie.gouv.fr/cedef/evolution-des-prix-a-la-consommation>

Ce n'est que pure logique, sachant que l'on parle de valeurs locatives.

Certes, l'injonction de tenir compte de l'évolution des loyers n'avait pas grande valeur juridique. Aussi, comme l'indique Valérie Rabault dans son amendement de 2016, le Parlement avait pris l'habitude de fixer des coefficients de majoration en fonction de l'inflation.

Cela n'en reste pas moins un dévoiement complet de l'article 1518 bis et du concept de « valeurs locatives ».

Il est urgent d'instaurer à l'article 1518 bis une indexation pure et simple sur les loyers, avec par exemple une référence aux indices de loyers publiés par l'Observatoire Clameur ou bien à l'Indice des loyers d'habitation – secteur libre publié par l'Insee.

Voici, concernant l'ILH – secteur libre, les derniers glissements annuels publiés par l'Insee :

Trimestre	Secteur libre (y compris loi 1948)
2023-T2	1,6
2023-T1	1,5
2022-T4	1,3
2022-T3	1,0
2022-T2	0,7
2022-T1	0,6
2021-T4	0,5
2021-T3	0,5
2021-T2	0,6 ⁴¹
2021-T1	0,6
2020-T4	0,6
2020-T3	0,7

⁴¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5348100#tableau-figure1>

DERNIERE MINUTE : QUID EN 2024 ?

Les députés viennent de refaire le « match » de la revalorisation des valeurs locatives (réunion de la Commission des finances de l'Assemblée nationale du 13 octobre 2024).

Selon les prévisions, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2023 (et donc le coefficient de majoration des valeurs locatives) pourrait se situer entre 4 % et 5 %, avec une probabilité d'une évolution autour de 4,2 %.

Des députés ont déposé des amendements visant à plafonner exceptionnellement la hausse des valeurs locatives en 2024 à 2,1 %⁴², à 1 %⁴³, ou encore à plafonner à 2 % l'augmentation des valeurs locatives de 2024 par rapport à 2022⁴⁴.

Hélas, pour les propriétaires, tous ces amendements ont été rejetés.

Le rapporteur général a indiqué que « nous avons eu le courage politique de maintenir » la règle légale « de manière à assurer les recettes des collectivités territoriales ». Il a souligné l'importance pour les collectivités de recevoir des recettes qui leur permette de faire face à l'inflation, et émis un avis défavorable.

Le député Tanguy (RN) a rétorqué : « vous ne pouvez pas dire que vous avez eu le courage de maintenir cette disposition alors que le Président de la République, dans une allocution aux 20 heures devant les Français qui avaient le courage de le regarder, l'a renvoyé vers les Maires. Non, ça n'a pas été assumé publiquement (...) ». Par ailleurs, sur le fond, imposer une hausse des valeurs locatives de 15 % en trois ans (3,4 % en 2022, 7,1 % en 2023, et probablement entre 4 % et 5 % en 2024) serait « considérable »⁴⁵. « Les propriétaires, ce ne sont pas tous des nantis, ça suffit ». « Ce n'est pas à eux d'assurer exclusivement ou quasi exclusivement le coût de l'hyperinflation ».

En réponse à l'idée que les collectivités peuvent toujours baisser leur taux pour amoindrir l'indexation des valeurs locatives, la députée Véronique Louwagie (LR) a souligné qu'on pouvait à l'inverse ne pas indexer les valeurs locatives, les collectivités pouvant tout aussi bien augmenter leur taux. Et de s'interroger sur l'indexation des « valeurs locatives » sur l'inflation : « très sincèrement, on peut quand même s'interroger sur une revalorisation qui est basée sur l'IPCH. Est-ce que ça a un lien du niveau du foncier, d'une valeur locative, de retenir cet indice-là ? Très sincèrement on se demande ce qu'il vient faire là ».

Le député Nicolas Sansu a résumé le point de vue de la majorité des membres de la Commission : plus que tout prime la capacité des collectivités locales à faire face à l'inflation, quitte à ce que cela fasse augmenter les taxes foncières. Evidemment, si « la dotation globale de fonctionnement était indexée à son tour, cela changerait la donne ».

Quant au rapporteur général, il a martelé que « les Maires ne sont pas pris au piège (...) puisque ce sont d'abord les associations d'élus qui, toutes, demandent évidemment cette indexation ».

⁴² https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF875 (avec probablement une erreur matérielle concernant les coefficients proposés)

⁴³ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF585

⁴⁴ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/1680A/CION_FIN/CF846

⁴⁵ Réunion Commission des Finances du 13 octobre, discussion « après l'article 27 » (le compte-rendu écrit n'étant pas encore disponible à l'heure où nous écrivons, on peut visionner l'enregistrement vidéo https://videos.assemblee-nationale.fr/video.14032361_65293754222df.commission-des-finances--projet-de-loi-de-finances-pour-2024-suite-13-octobre-2023 à partir de 5h46m08s).

Des amendements visant à plafonner la majoration des valeurs locatives en 2024 ont été rejetés en Commission des Finances.

Le sort des propriétaires n'est cependant pas scellé. Il est primordial que des amendements similaires soient encore discutés dans l'hémicycle par l'ensemble des députés !

Frédéric Zumbiehl, le 18 octobre 2023, ©UNPI