

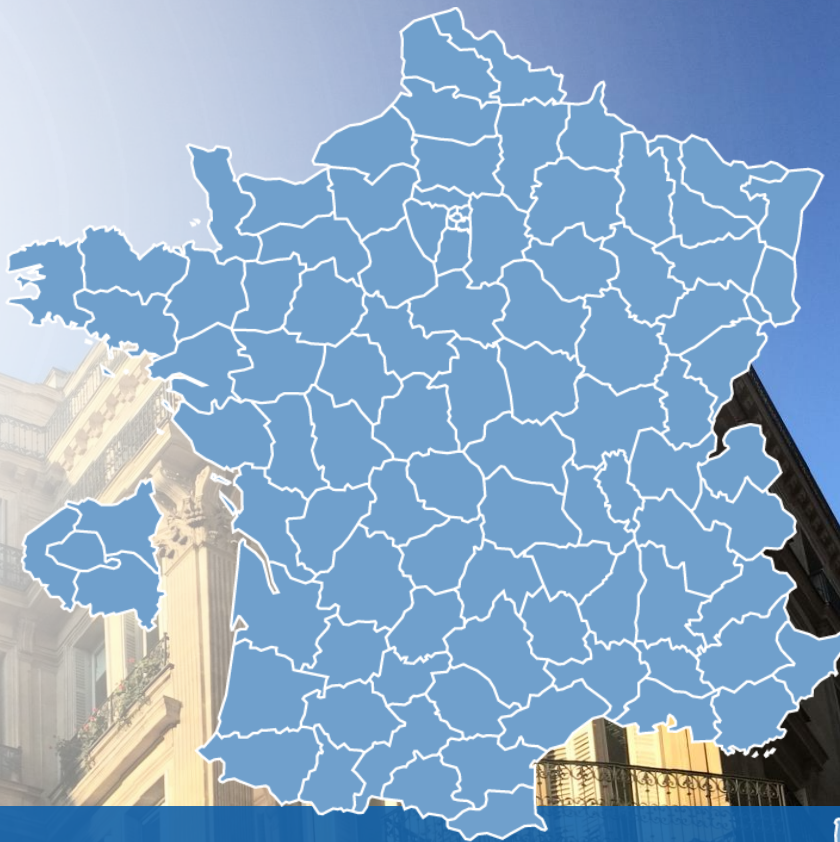


UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

19^e rapport: PÉRIODE 2014-2019-2024 & PREMIÈRES TENDANCES pour 2025

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2025



1ÈRE PARTIE VADEMECUM DE LA TAXE FONCIÈRE





PRESENTATION D'UN AVIS DE TAXE FONCIERE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Taxes foncières 2023		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2022	44,46 %	%	3,19 %	0,186 %	12,00 %	%		
	Taux 2023	44,46 %	%	2,88 %	0,182 %	13,75 %	%		
	Adresse	10 rue Gérard Oury							
	Base	4424		4424	4424	4424			
	Cotisation	1967		127	8	608		2710	
	Cotisation lissée								
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
Cotisation 2022	1837		132	8	496				
Cotisation 2023	1967		127	8	608		2710		
Variation	+7,08 %	%	-3,79 %	0 %	+22,58 %	%			
		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2022								
	Taux 2023								
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles								
	Cotisation 2022								
	Cotisation 2023								
	Variation								
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel :		
	Base collectivité						Droit fixe :		
Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'un versement complémentaire de taxe foncière de 619727 €. Pour plus d'informations, consultez la notice.						Frais de gestion de la fiscalité directe locale			114
						Dégrèvement Habitation principale			
						Dégrèvement JA État			
						Dégrèvement JA Collectivité			
						Montant de votre impôt			2824

= 3% cotisation communale, intercommunale et gemapi + 8 % cotisation TEOM + 9 % cotisation taxes spéciales

= total cotisations + frais de gestion

DES TAUX APPLIQUES A LA VALEUR LOCATIVE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

- La valeur locative (base d'imposition) calculée par l'administration est censée représenter le loyer annuel potentiel.
Pour la taxe foncière, la valeur locative fait l'objet d'un abattement de 50 % pour frais et charges.
L'assiette de la taxe foncière est donc censée représenter 6 mois de loyers.
- → si le taux global dans une commune est de 100 %, la taxe foncière coûtera théoriquement 6 mois de loyers ;
→ si le taux global dans une commune est de 50 %, la taxe foncière coûtera théoriquement 3 mois de loyers.
- L'expression « frais de gestion » dessert l'Etat ;
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* » ;
1 % l'est « *pour les frais d'assiette et de recouvrement* » (article 1641 du Code général des impôts).

Par exemple, le dégrèvement pour les propriétaires âgés de condition modeste est pris en charge par l'Etat (ce dernier verse aux collectivités la part du contribuable).

Il reste que l'Etat ne verse pas la taxe foncière manquante sur ses fonds propres mais sur les sommes récoltées auprès des propriétaires (frais de gestion).

CHANGEMENT DE BÉNÉFICIAIRES DE LA TAXE FONCIÈRE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

- Depuis 2021, les départements ne prélèvent plus de taxe foncière.
- Les taux 2020 des départements ont été « basculés » sur les taux communaux en 2021 en guise de compensation de la suppression de la taxe d'habitation.
- Le taux départemental était déjà intégré au taux de certaines collectivités à statut particulier : (Grand-Lyon, depuis 2015) et Paris (depuis 2019)
- Les derniers bénéficiaires de la taxe foncière sont : les communes, les intercommunalités à fiscalité propre, les syndicats de communes sur option (voir ci-après).

MULTIPLICATION DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

La colonne « **taxes spéciales** » des avis de taxe foncière peut recouper plusieurs taxes :

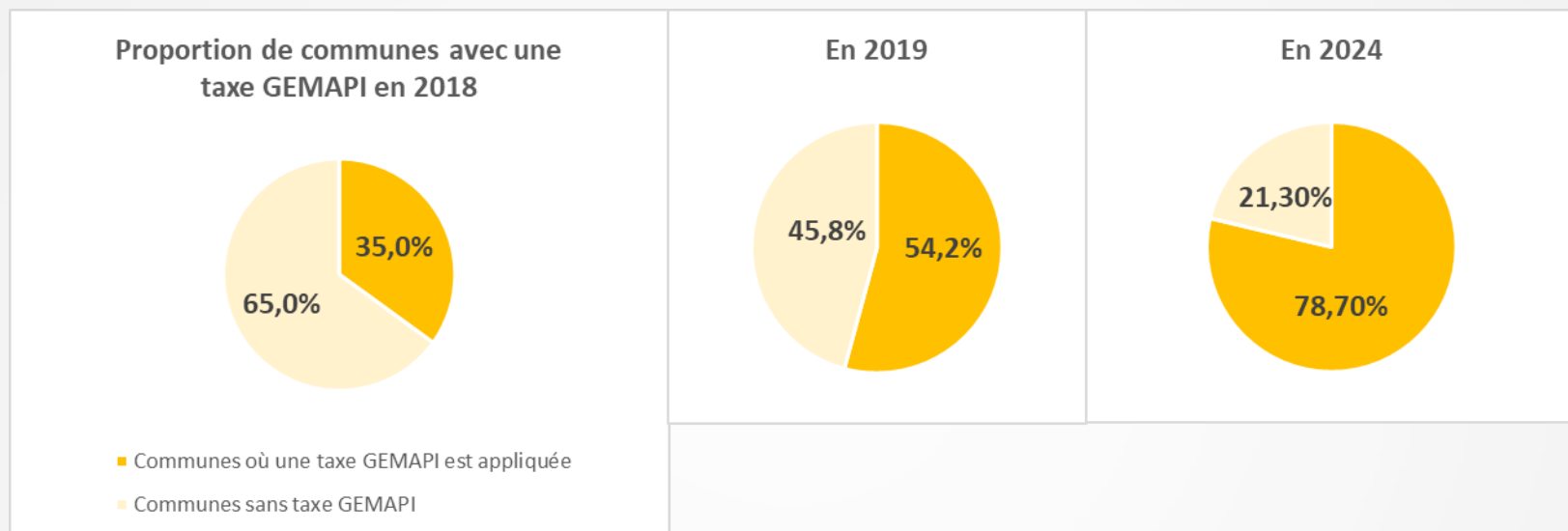
- une **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, prélevée au bénéfice d'un d'établissement public foncier local (les EPF constituent des réserves foncières pour des projets d'aménagements publics) ;
- en plus, en Ile-de-France, et **depuis 2011**, une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement chargé de développer le réseau de transport du Grand Paris) ;
- en plus, en Ile-de-France, et **depuis 2015**, une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** pour le financement des transports en commun ;
- en plus, en Martinique et Guadeloupe, une **TSE spéciale** prélevée au profit d'établissements chargés de mettre en valeur le littoral ;
- en plus, dans 2.340 communes du Sud-Ouest, et **depuis 2023**, une **TSE spéciale « TGV »** pour financer la société en charge de l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax.

Le cas échéant, la colonne « taxes spéciales » affiche la somme des taux des taxes spéciales applicables sans distinguo (l'avis d'imposition indique simplement – en bas à gauche – les montants reversés pour tel ou tel organisme).

MULTIPLICATION DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



- Depuis 2015, les collectivités (en général des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations peuvent appliquer une **taxe GEMAPI**. Le nombre de communes où une taxe GEMAPI est prélevée n'a cessé de croître.
- En 2024, le taux de la taxe Gemapi adossé à la taxe foncière atteint 2,81 % dans toute la Communauté d'agglomération de Grand-sud-Caraïbe (Guadeloupe) et 2,61 % dans celle de Béthune (Pas-de-Calais) !

TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

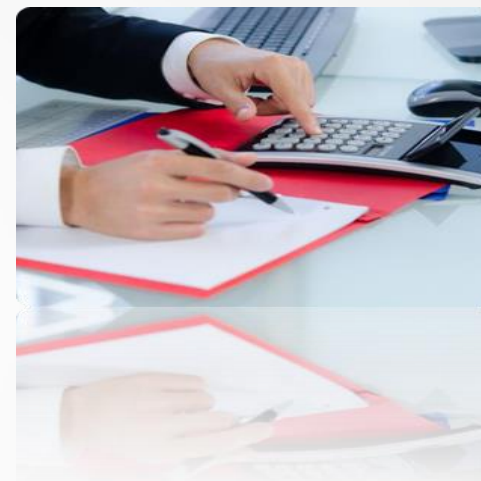
- La TEOM est un impôt distinct prélevé en même temps que la taxe foncière (une colonne lui est dédiée dans les avis de taxe foncière). Elle est perçue le plus souvent par une intercommunalité, moins souvent par une commune, plus rarement encore par un syndicat de communes ou mixte;
- Une de ses particularités réside dans le fait qu'**un propriétaire bailleur peut en demander le remboursement à son locataire d'habitation (à la différence de la taxe foncière)**. Elle est ainsi davantage liée au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire.
- L'UNPI publie donc des chiffres d'augmentation TEOM comprise (intéressant pour les propriétaires occupants) et hors TEOM (plus intéressant pour les propriétaires bailleurs).

REFONTE DES VALEURS LOCATIVES des logements (loi de finances pour 2020, art. 146)



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

- Aujourd'hui, les valeurs locatives des logements sont calculées selon des règles très complexes, notamment par comparaison avec des locaux de référence
- La complexité du système actuel ajoute au risque d'arbitraire lorsque l'administration fiscale réévalue de manière intempestive telle ou telle valeur locative
- Chaque année, des propriétaires subissent une réévaluation spéciale (en dehors même de travaux) et craignent de réagir



La loi de finances pour 2020 a prévu une révision générale des valeurs locatives, qui devait être prise en compte pour la taxe foncière de 2026. La loi de finances pour 2023 a reporté de deux ans la refonte des valeurs locatives des logements (qui ne devrait donc jouer que pour les taxes foncières de 2028)

REFONTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOGEMENTS (loi de finances pour 2020)



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

- Des tarifs au m2 seront établis à partir des loyers du secteur privé (les propriétaires bailleurs devront déclarer leurs loyers).
 - Les tarifs seront établis par secteur d'évaluation homogène, par catégorie de logement (à définir par décret), et par sous-groupe (maisons, appartements, dépendances isolées*). Des coefficients de localisation pourront s'appliquer ici ou là.
 - Les tarifs seront mis à jour chaque année en fonction de l'évolution des loyers (en cas de manque de références pour un secteur donné, sera prise en compte l'évolution globale au niveau départemental).
 - Pour éviter une explosion des taxes foncières, un coefficient de neutralisation sera appliqué (égal au rapport entre la somme des valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs après révision). Mais aucune règle de lissage n'est à ce stade prévue...
- Pour les locaux professionnels, les valeurs locatives ont déjà été recalculées à partir des loyers de marché (depuis les taxes foncières de 2017)
→ les chiffres de l'Observatoire national des taxes foncières ne valent plus pour les locaux d'activité



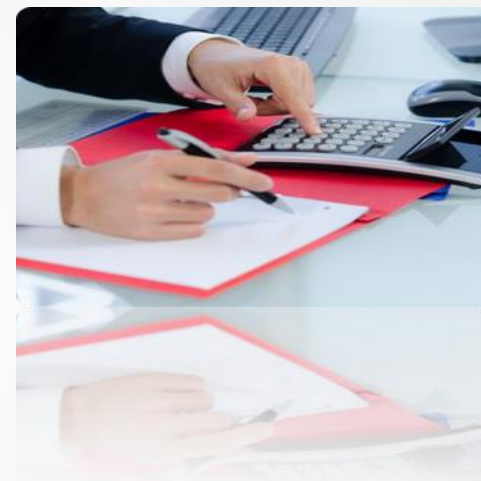
*Seuls les logements exceptionnels seront réévalués par voie d'appréciation directe

REVALORISATION AUTOMATIQUE DES VALEURS LOCATIVES (BASE D'IMPOSITION)



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

- Les valeurs locatives sont revalorisées chaque année (coefficient national, article 1518 bis du CGI).
- Entre 2019 et 2024, les bases d'imposition ont été majorées de 16,7 %.
- Entre 2014 et 2024, les bases d'imposition ont été majorées de 23,5 %



Entre 2019 et 2024, dans les communes où aucun taux n'a été augmenté, les propriétaires ont vu leur impôt bondir de 16,7 %.

Entre 2014 et 2024, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 23,5 %.

Théoriquement, les majorations évitent aux collectivités d'avoir à augmenter leur taux pour dégager plus de recettes...



UNE MAJORATION DES VALEURS LOCATIVES RECORD EN 2022, 2023 ET 2024



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1986			
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 %
		2024	+ 3,9 %
		2025	+ 1,7 %

*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

Le plus fort coefficient
depuis 1989 !

Le plus fort coefficient
depuis 1986 !



TAXE
HABITATION

TAXE
FONCIERE

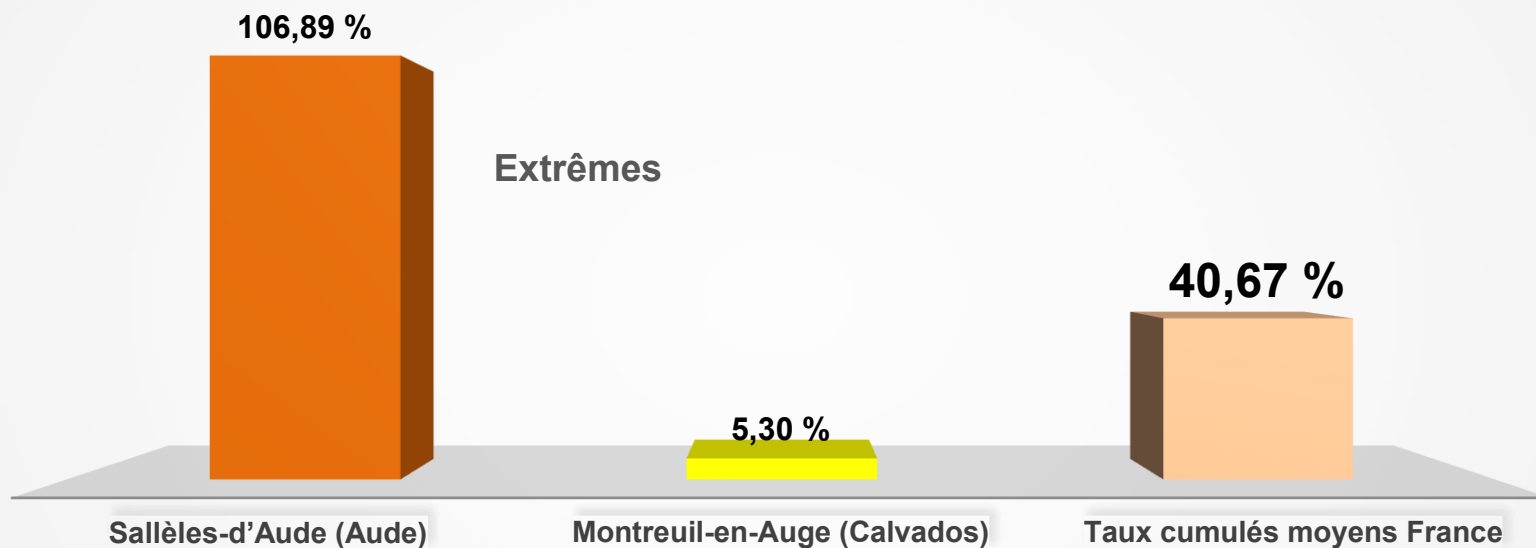


UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

2ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



TOTAL TAXE FONCIÈRE (+ taxes annexes hors TEOM) en 2024



Les taux moyens cumulés (commune, intercommunalité, etc.) atteignent 40,67 % en 2024.

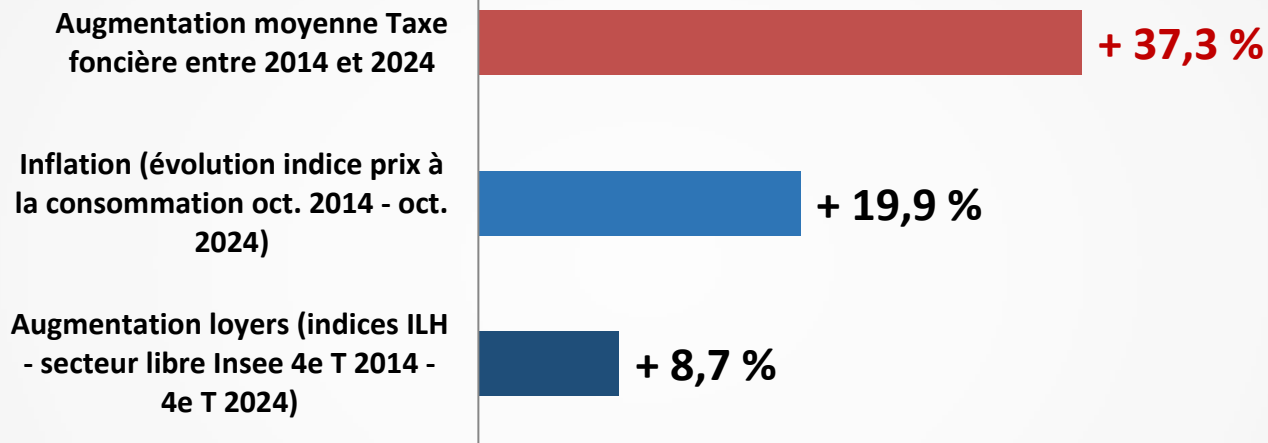
40,67 % de la base d'imposition*

=

en théorie 20,34 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels

* La base d'imposition est censée représenter 50 % de la valeur locative annuelle

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2014/2024

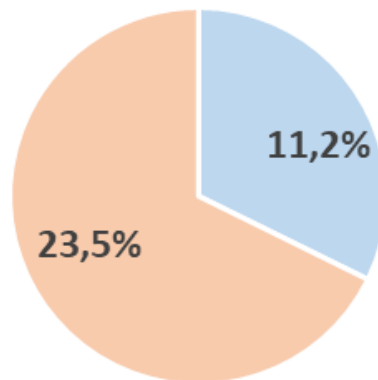


En 10 ans, la hausse de taxe foncière est :
1,9 fois supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (inflation) et
4,3 fois supérieure à celle des loyers.

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 23,5 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales (augmentation moyenne de 11,2 %).

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2014/2024

Origines de l'augmentation de taxe foncière de
37,3 % entre 2014 et 2024

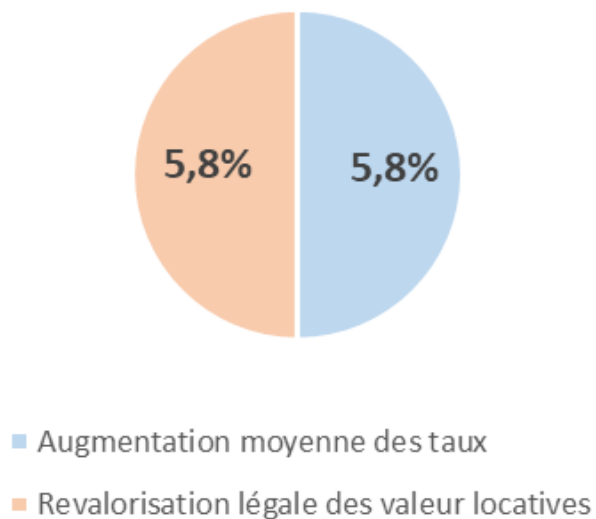


■ Augmentation moyenne des taux ■ Revalorisation légale des valeur locatives

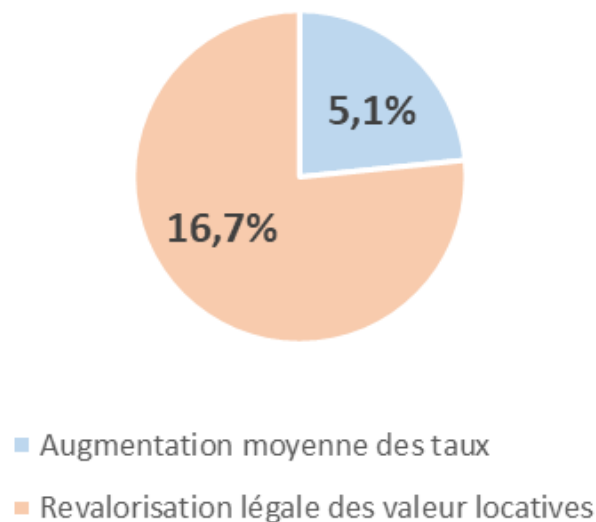
La hausse de 37,3 % en dix ans s'explique pour environ un tiers par la hausse des taux (+ 11,2 %) et pour deux tiers par la majoration légale des valeurs locatives (+ 23,5 %).

AUGMENTATIONS 2014/2019 ET 2019/2024

Origines de l'augmentation de taxe foncière de 11,9 % entre 2014 et 2019



Origines de l'augmentation de taxe foncière de 22,6 % entre 2019 et 2024



L'accélération de la hausse de taxe foncière entre 2019 et 2024 s'explique par un triplement de la majoration légale des valeurs locatives (concernant les taux, ils ont un peu plus augmenté entre 2014 et 2019 qu'entre 2019 et 2024).



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

3ÈME PARTIE 50 VILLES LES PLUS PEUPLEES DE FRANCE



TAUX E TAXE FONCIERE 2024 (en %)

(Total taux communal, syndical, intercommunal + taxes annexes hors TEOM)



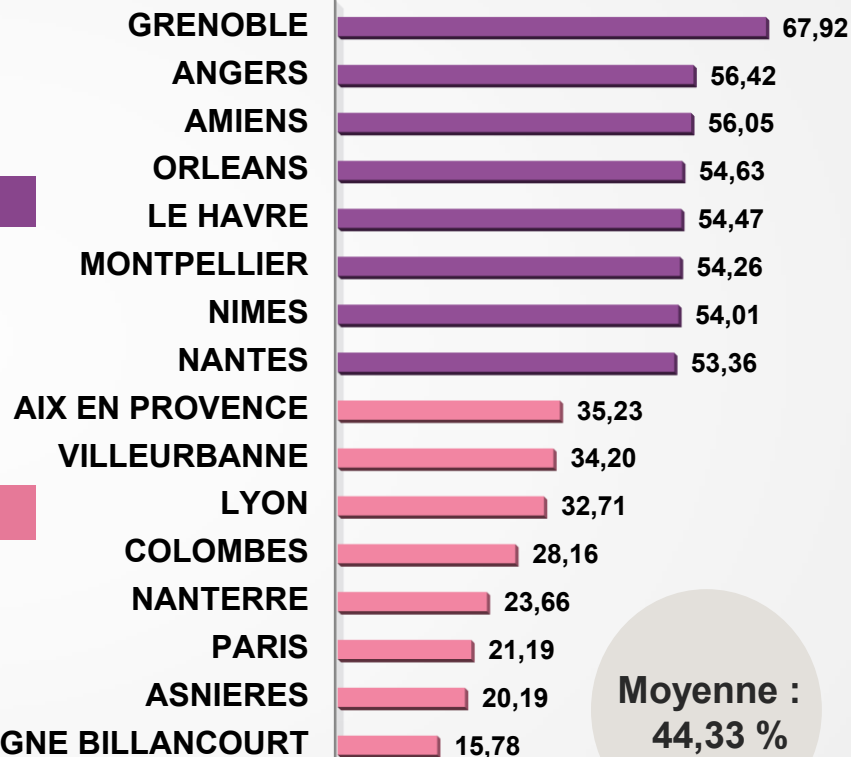
Des taux en moyenne plus élevés que pour la France entière (taux moyens France : 40,67 %).

La base d'imposition étant censée représenter 50 % du loyer annuel, là où s'appliquent des taux supérieurs à 50 %, la taxe foncière coûte théoriquement plus de 3 mois de loyer.

Attention : les taux s'appliquent aux valeurs locatives qui peuvent différer sensiblement d'une commune à l'autre (le classement par taux ne reflète donc pas nécessairement le classement par montant à payer)

Classement TEOM comprise : Grenoble (76,22 %), Montpellier (68,88 %), Le Havre (67,10 %), Roubaix (66,64 %) Marseille (66,37 %), et Tourcoing (66,23 %).

LES PLUS FORTS :



LES MOINS FORTS :

Le taux moyen dans les 50 villes les plus peuplées de France est près de 4 points plus élevé que pour le reste du territoire (taux moyens France : 40,67 %).

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2014/2024



COMMUNE	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES														Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)			Taux de la taxe GEMAPI		EVOLUTION TAXE FONCIERE 2014/2024 (majoration de 23,5 % des valeurs locatives comprise), en %	TAUX DE TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES			EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2014/2024 (majoration de 23,5 % des valeurs locatives comprise), en %
	Taux au profit du département				Taux au profit de la commune				Taux au profit d'un ou plusieurs syndicats de communes ou mixtes			Taux au profit d'une intercommunalité à fiscalité propre									2014	2019	2024	
	2014	2019	Dernier taux appliqué (2020) ¹	2024	2014	2019	taux com. 2019 + taux dép. 2020 ¹	2024	2014	2019	2024	2014	2019	2024	2014	2019	2024	2019	2024					
	HAUSSES LES PLUS FORTES																							
PARIS	5,13	0,00	0,00	0,00	8,37	13,50	13,50	20,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,62	0,58	0,01	0,11	87,9	6,21	6,21	6,21	68,1
STRASBOURG	11,60	13,17	13,17	0,00	21,30	22,49	35,66	37,44	0,00	0,00	0,00	0,44	1,15	4,60	0,00	0,12	0,21	0,00	0,00	56,5	10,98	11,71	11,59	50,0
LIMOGES	17,53	18,96	18,96	0,00	17,74	19,34	38,30	42,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,20	0,00	0,22	0,16	0,00	0,04	55,9	6,64	5,42	6,12	49,2
ANNECY*	12,03	12,03	12,03	0,00	16,75	16,64	28,67	34,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1,66	1,67	0,00	0,19	0,32	0,00	0,00	55,3	7,20	6,65	6,71	47,2
GRENOBLE	15,90	15,90	15,90	0,00	36,73	36,73	52,63	65,79	0,00	0,00	0,00	1,29	1,29	1,29	0,50	0,54	0,47	0,21	0,38	54,1	7,08	8,30	8,30	53,0
VILLEURBANNE	11,03	0,00	11,03	0,00	16,21	18,91	29,94	32,93	0,22	0,28	0,56	0,00	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	53,8	6,79	5,35	5,19	42,0
NANTES**	15,00	15,00	15,00	0,00	27,51	27,51	42,51	46,34	0,00	0,00	0,00	0,66	6,41	6,41	0,00	0,00	0,35	0,00	0,27	52,6	10,73	7,50	7,95	40,5
VITRY SUR SEINE	12,62	13,75	13,75	0,00	18,08	19,72	33,47	37,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,62	0,58	0,01	0,11	52,3	5,26	6,67	7,87	57,0
METZ	12,96	14,26	14,26	0,00	17,21	17,21	31,47	35,97	0,00	0,00	0,00	1,09	2,09	2,09	0,25	0,23	0,10	0,14	0,23	50,4	10,06	9,75	9,25	41,5
NANTERRE	7,08	7,08	7,08	0,00	12,05	13,59	20,67	22,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,62	0,58	0,01	0,11	50,4	3,47	3,47	3,47	46,3
	HAUSSES LES MOINS FORTES																							
COLOMBES	7,08	7,08	7,08	0,00	20,39	20,39	27,47	27,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,62	0,58	0,01	0,11	25,2	6,44	6,44	6,44	24,9
NIMES	22,41	24,65	24,65	0,00	31,05	28,55	53,20	53,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,20	0,24	0,00	0,57	24,3	14,25	10,71	11,71	19,5
AMIENS	25,54	25,54	25,54	0,00	27,76	27,76	53,30	49,75	0,00	0,00	0,00	2,57	2,57	6,12	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	23,9	9,53	8,53	9,53	23,8
LE HAVRE	25,36	25,36	25,36	0,00	29,00	29,00	54,36	54,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,12	0,11	0,00	0,00	23,4	13,85	12,50	12,63	21,2
CAEN	22,10	22,10	22,10	0,00	30,73	29,22	51,32	51,03	0,00	0,00	0,00	0,96	0,96	0,96	0,13	0,12	0,11	0,00	0,55	20,6	9,87	9,74	10,74	22,7

*Annecy a fusionné avec d'autres communes et une harmonisation des taux est en cours. Nous ne prenons en compte que le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.
**Nantes applique un taux minoré de TEOM dans certaines zones. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

Moyenne
50 GV
+ 38,4 %

Moyenne
50 GV
+ 35,5 %



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

4ÈME PARTIE HAUSSES 2025 200 villes les plus peuplées de France



AUGMENTATIONS DE TAXE FONCIERE 2024 / 2025 (en %)



La hausse des taux est quasi nulle en 2025 (+ 0,04 %). Dans les 200 plus grandes villes, la taxe foncière n'augmente donc que de 1,7 % en raison de la majoration légale des valeurs locatives.

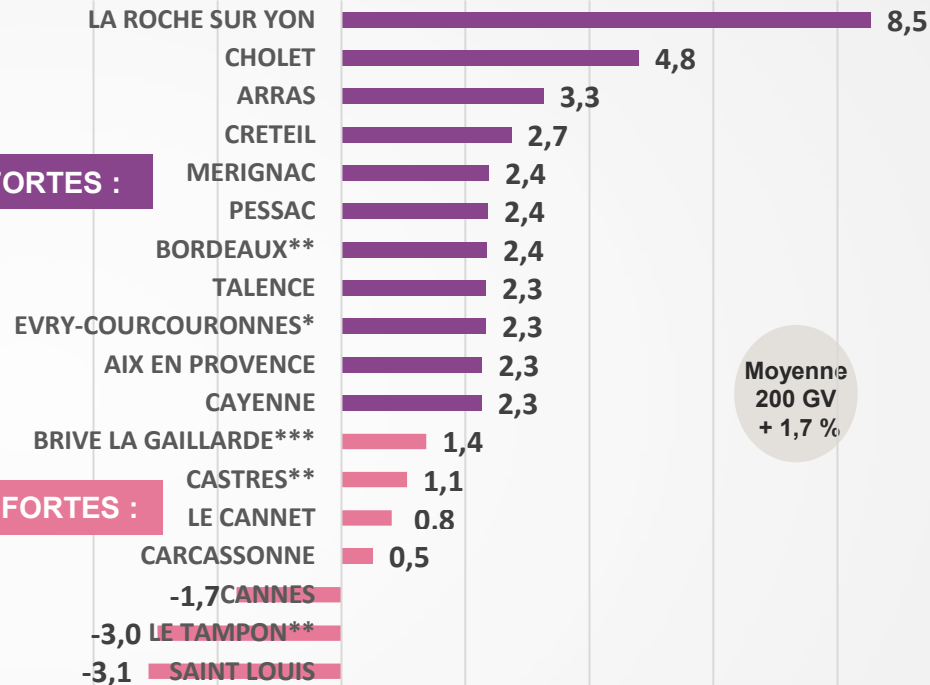
La-Roche-sur-Yon (Vendée) est la seule ville ayant relevé sensiblement son taux (passage d'un taux communal de 42,69 % à 45,69 %).

A Cholet (Maine-et-Loire), le taux communal a baissé mais un nouveau taux de 3,0 % est prélevé au profit de Cholet Agglomération.

3 communes ont relevé leur taux communal, contre 23 en 2024.

11 communes ont abaissé leur taux communal.

LES PLUS FORTES :



LES MOINS FORTES :

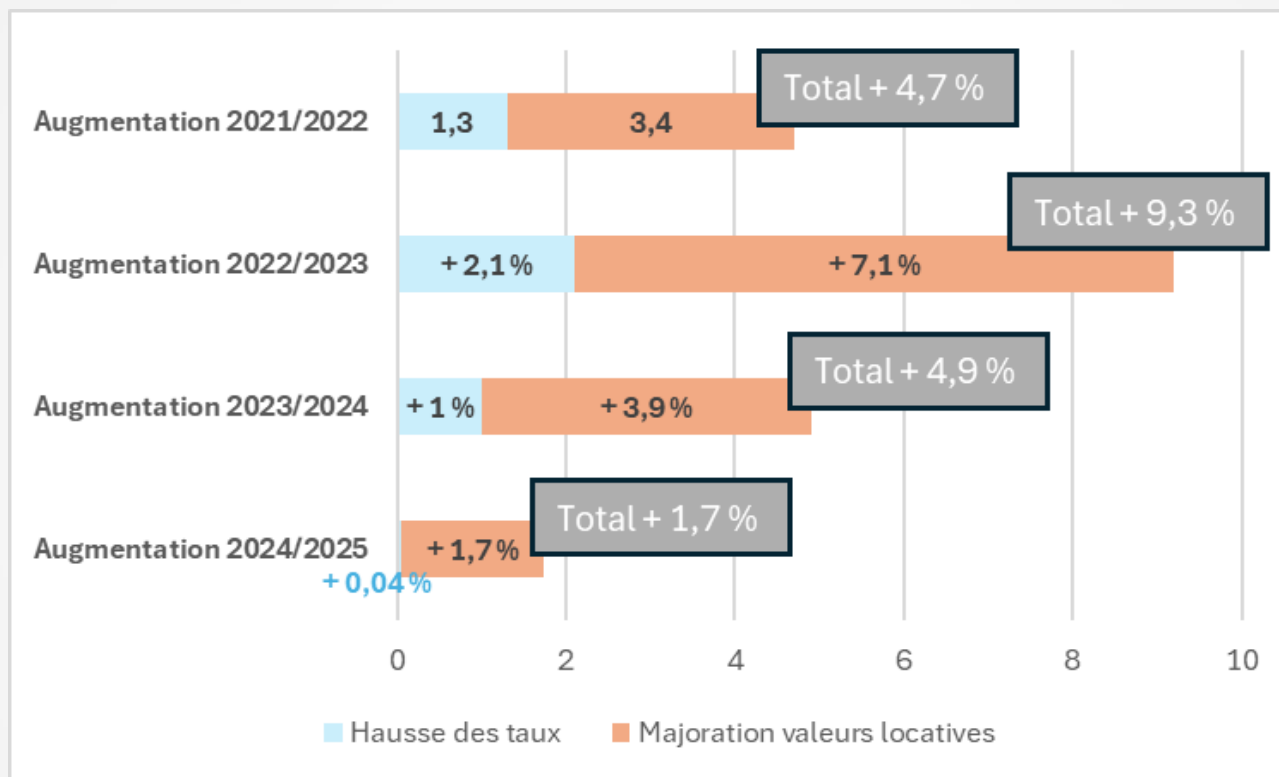
* Evry-Courcouronnes est une "commune nouvelle" issue de la fusion d'Evry et Courcouronnes. Une harmonisation des taux est en cours. Nous ne prenons en compte que le taux appliqué pour le territoire historique de la ville d'Evry.

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

*** A Brive la TEOM comporte une part incitative. Nous ne prenons en compte que le taux de base.



AUGMENTATION 2025 COMPAREE AUX ANNEES ANTERIEURES



- La hausse moyenne en 2025 (+ 1,7 %) est largement inférieure à celles des années antérieures.
- Elle s'explique par l'application d'un coefficient de majoration des valeurs locatives plus faible, mais aussi par une exceptionnelle stabilité des taux liée au calendrier électoral.

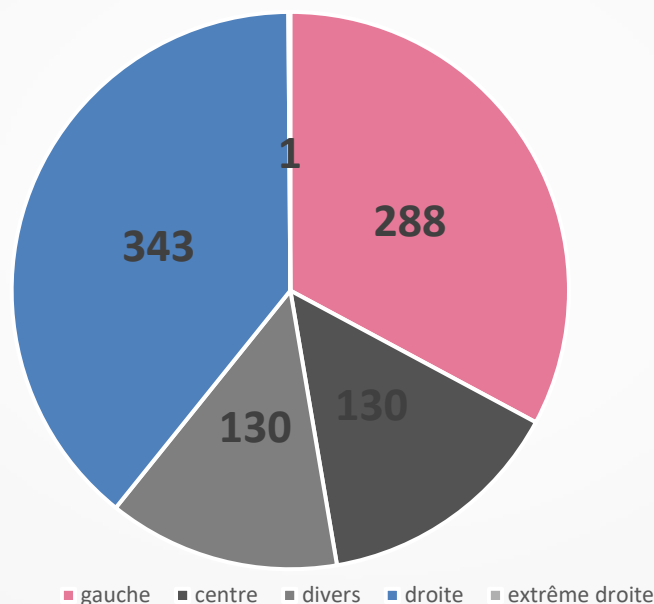


UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

5ÈME PARTIE INFLUENCES DIVERSES SUR LA TAXE FONCIERE

TAXE FONCIERE ET COULEUR POLITIQUE

Classement de 877 communes ayant augmenté leur taux de taxe foncière entre 2021 et 2024 (inclus) par étiquette politique*



*877 communes sur 2477 communes dont la couleur politique de la majorité élue en 2020 est renseignée par le fichier "Communes enrichies avec la nuance politique (France)" (data.gouv.fr).

La classification politique retenue obéit à la circulaire du 3 février 2020 relative à l'attribution des nuances politiques aux candidats aux élections municipales et communautaires des 15 et 22 mars 2020.

L'augmentation de la taxe foncière paraît indépendante de la couleur politique de la majorité municipale

TAXE FONCIERE ET CALENDRIER ELECTORAL

Année
préélectorale

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de taxe foncière moyens (en %)	38,18	38,49	38,75	38,48	38,92	39,43	39,94	40,36	40,67
Coefficient revalorisation des valeurs locatives (en %)	1,0	0,4	1,2	2,2	1,2	0,2	3,4	7,1	3,9
Evolution des taux (en %)	2,55	0,81	0,68	-0,70	1,14	1,31	1,29	1,05	0,76
Augmentation totale (en %)	3,58	1,22	1,88	1,49	2,36	1,51	4,74	8,23	4,70

Le calendrier des élections municipales semble avoir une influence sur l'évolution des taux. Cette hypothèse paraît être vérifiée pour l'année 2025 (année préélectorale) : dans les 200 plus grandes villes de France, les taux sont stables (+ 0,04 %) et la hausse ne correspond qu'à la majoration des valeurs locatives (+ 1,7 %).

TAXE FONCIERE ET ENDETTEMENT COMMUNAL

(France entière)

Délai de désendettement* communal et taxe foncière			
Délai de désendettement	Part communes concernées	Taux moyen de taxe foncière 2024	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 / 2024
Au moins 10 ans	7,5 %	41,4 %	+ 40,2 %
Entre 5 et 10 ans	15,8 %	41,4 %	+ 39,1 %
Entre 3 et 5 ans	18,6 %	41,2 %	+ 38,3 %
Entre 1 et 3 ans	29,2 %	40,8 %	+ 37,0 %
Entre 1 mois et 1 an	15,1 %	39,9 %	+ 35,3 %
Inférieure à 1 mois et sans dette	13,7 %	39,3 %	+ 35,2 %

* Le délai de désendettement des communes correspond au « nombre d'années nécessaire à la commune pour rembourser la totalité du stock de dette dans l'hypothèse où l'ensemble de l'épargne y est affecté » (Observatoire des territoires).

Les taux de taxe foncière moyens et l'augmentation de taxe foncière augmentent de façon linéaire au fur et à mesure que l'endettement communal augmente.



TAXE FONCIERE ET POPULATION MUNICIPALE



Population municipale	0 à 200	200 à 500	500 à 1.000	1.000 à 5.000	5.000 à 10.000	10.000 à 20.000	20.000 à 50.000	50.000 à 100.000	100.000 à 200.000	200.000 et + hors Paris
Nombre de communes	8623	9401	6510	7407	1139	519	353	89	30	10
Part sur 34.100 communes comptabilisées (en %)	25,3	27,6	19,1	21,7	3,3	1,5	1,0	0,3	0,1	0,0
Taux moyens de taxe foncière (en %)	39,40	40,07	40,59	41,66	44,80	46,04	45,88	43,04	45,92	46,88
Augmentation taxe foncière 2014/2024 (en %)	35,1	36,8	38,1	39,0	40,2	39,8	40,7	37,4	36,1	42,2

A quelques exceptions près, les taux de taxe foncière ont tendance à augmenter avec l'importance de la population municipale.

TAXE FONCIERE ET POPULATION MUNICIPALE

Evolution de la population municipale et augmentation de la taxe foncière				
	ENTRE 2014 ET 2019		ENTRE 2019 ET 2024	
Evolution de la population municipale	Part communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 / 2019	Part communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2019 / 2024
+ 20 % et plus	3,0 %	+ 11,7 %	1,6 %	+ 24,2 %
De + 10 % à + 20 %	10,1 %	+ 11,9 %	6,4 %	+ 23,6 %
De + 5 % à + 10 %	15,9 %	+ 12,0 %	12,9 %	+ 23,4 %
De + 2 % à + 5 %	15,0 %	+ 12,0 %	14,5 %	+ 23,3 %
De 0 % à + 2 %	12,8 %	+ 12,1 %	13,3 %	+ 22,7 %
De - 2 % à 0 %	11,3 %	+ 12,1 %	12,7 %	+ 22,4 %
De - 5 % à - 2 %	13,4 %	+ 12,0 %	16,6 %	+ 22,1 %
De -10 % à - 5 %	11,8 %	+ 11,7 %	13,1 %	+ 21,7 %
De - 20 % à - 10 %	5,6 %	+ 11,2 %	5,7 %	+ 21,5 %
Baisse supérieure à - 20 %	0,8 %	+ 11,3 %	3,1 %	+ 21,2 %

Entre 2019 et 2024, la hausse de taxe foncière augmente de façon linéaire avec l'augmentation de la population municipale (ce n'est pas le cas sur la période 2014/2019).

Ce phénomène pourrait s'expliquer par le fait que, dans les communes ayant un fort essor démographique, les compensations pour la suppression de la taxe d'habitation augmentent moins vite que l'auraient fait les recettes de taxe d'habitation (voir focus).



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

FOCUS UN REPORT DE LA TAXE D'HABITATION SUR LA TAXE FONCIERE ?



UN SYSTÈME DE COMPENSATION CORRIGÉ TARDIVEMENT



- Pour compenser la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les communes ont recueilli les anciens taux départementaux de taxe foncière et les intercommunalités une part des recettes de TVA de l'Etat. En revanche, la loi de finances pour 2020 n'a pas prévu de compensation pour la disparition des taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes.
- Les syndicats de communes peuvent remplacer la participation financière d'une commune par une « contribution fiscalisée ». Dans ce cas, le produit fiscal voté par le syndicat est réparti sur les taxes d'habitation, taxes foncières et cotisations foncières des entreprises (le fisc calcule des taux pour chaque impôt local afin d'atteindre le produit voté). Avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes ont explosé.
- Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a censuré l'absence de compensation de la disparition de la d'habitation au profit des syndicats de commune et le report d'impôt sur les autres contribuables, « *en méconnaissance (...) pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur* » (Conseil constitutionnel, décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022).



UN SYSTÈME DE COMPENSATION CORRIGÉ TARDIVEMENT



- A la suite de cette censure, la loi du 16 août 2022 de finances rectificatives pour 2022 a ajouté au système initial une compensation pour les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes.
- Le même problème se posant pour la GEMAPI (produit fiscal et taux prélevé sur l'ensemble des impôts locaux), la loi du 16 août 2022 a également ajouté une compensation pour les anciens taux de taxe GEMAPI prélevés dans le cadre des taxes d'habitation.
- Deux difficultés demeurent :
 - les propriétaires n'ont pas été remboursés du « trop payé » jusqu'en 2022 ;
 - les compensations introduites en 2022 ne valant que pour les cas où un taux syndical de taxe d'habitation était prélevé en 2017 ou qu'une taxe GEMAPI était prélevée en 2017, elles ne profitent pas aux propriétaires en cas de fiscalisation d'un syndicat ou d'instauration d'une taxe GEMAPI après 2017. Dans ces derniers cas, les propriétaires doivent définitivement payer la part manquante de taxe d'habitation.



DES COMPENSATIONS QUI AUGMENTENT PARFOIS MOINS VITE QUE LES ANCIENNES RECETTES DE TAXE D'HABITATION



- Les compensations augmentent :
 - pour les intercommunalités, le versement de l'État est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'État ;
 - pour les communes, puisqu'elles ont recueilli les anciens taux départementaux de taxe foncière, les compensations augmentent avec les bases d'imposition.
- Les communes et intercommunalités ayant une balance démographique très dynamique se déclarent perdantes : les compensations versées par l'État augmentent moins vite qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation.
- Ce manque à gagner pourrait expliquer pourquoi la taxe foncière augmente davantage dans les communes ayant un fort essor démographique (voir diapositive 32).



TAXE FONCIERE, DERNIER LEVIER FISCAL



- Les compensations versées par l'Etat prennent appui sur les taux de taxe d'habitation de 2017 figés.
La réforme « Macron » induit que les communes n'ont plus de pouvoir de taux sur la taxe d'habitation.
- Une commune souhaitant accroître ses recettes fiscales (au-delà des compensations reçues de l'Etat) ne pourra qu'augmenter son taux de taxe foncière.
- M. Frédéric Miniou, adjoint aux finances de la ville de Tours (qui accuse une forte hausse du taux communal en 2022) : *« après la suppression de la taxe d'habitation, la taxe foncière est le dernier levier fiscal pour une ville. C'est une garantie d'indépendance vis-à-vis des dotations de l'État »* (France 3 – Val-de-Loire).



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

LES PROPOSITIONS DE L'UNPI

Que demande l'UNPI ?

- 1) Avec la suppression de la taxe d'habitation, le lien usager/contribuable est rompu. A long terme, l'UNPI propose le remplacement de la taxe foncière par une taxe à la charge de tous ceux, habitants ou propriétaires, qui bénéficient des services publics et équipements locaux.
Cette **taxe locale « usager »** serait modulable à la hausse ou à la baisse selon différents critères : ressources et contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements...), propriétaire ou non propriétaire habitant la commune ou la collectivité.
- 2) A court terme, **l'UNPI demande qu'il soit permis aux propriétaires bailleurs de récupérer partiellement la taxe foncière auprès de leur locataire** (le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables auprès du locataire doit être réformé).
- 3) **L'UNPI demande que les valeurs locatives, assiettes de la taxe foncière, ne soient plus indexées sur l'inflation mais sur l'ILH (indice des loyers d'habitation de l'Insee) - secteur privé** (l'article 1518 bis du Code général des impôts doit être réformé)
- 4) L'UNPI demande que les propriétaires bénéficient d'un **dégrèvement de taxe foncière dans les secteurs où les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral**.
- 5) **L'UNPI demande que le dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires effectuant des travaux de rénovation énergétique importants soit obligatoire** (aujourd'hui, les communes décident ou non de l'instaurer).



RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES SUR NOTRE SITE WWW.UNPI.ORG

Chiffres disponibles pour environ 35.000 communes à partir de notre site

www.unpi.org
onglet → taxes foncières



Document UNPI 2025. Toute reproduction sans autorisation interdite.