



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

**OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES
FONCIÈRES**
**16^{ème} édition: PÉRIODE 2011-2016-2021 &
PREMIÈRES TENDANCES pour 2022**

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 12 OCTOBRE 2022



1ÈRE PARTIE NOTIONS GENERALES





PRESENTATION D'UN AVIS DE TAXE FONCIÈRE



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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	4371	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	
+						Dégrèvement « Habitation principale » ⑧			
= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)						Dégrèvement JA « État » ⑨			
=						Dégrèvement JA « Collectivités » ⑨			
MONTANT NET TAXE FONCIERE						Montant de votre impôt :		2'184	

1536 TP X - IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01 43368 ND - Juillet 2012 - 125 851

QUELQUES EXPLICATIONS...



- Le taux de chaque bénéficiaire de la taxe foncière s'applique à la valeur locative (base d'imposition), calculée par le fisc et censée représenter 50 % du loyer annuel potentiel (montant brut)
- Au montant brut l'Etat ajoute 3 % de « frais de gestion ».
- 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).

CHANGEMENT DE BÉNÉFICIAIRES DE LA TAXE FONCIÈRE

- Depuis 2011, la région ne lève plus de taxe foncière
- Le taux départemental intégré au taux de certaines collectivités à statut particulier : (Grand-Lyon, depuis 2015) et Paris (depuis 2019)
- Les taux 2020 des départements ont été « basculés » sur les taux communaux en 2021. Les départements ne prélèvent plus de taxe foncière
- Les derniers bénéficiaires de la taxe foncière sont : les communes, les intercommunalités à fiscalité propre, les syndicats de communes sur option (voir ci-après).

DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE



- Les **taxes spéciales d'équipement (TSE)** sont prélevées au bénéfice d'établissements publics fonciers locaux d'Etat (qui constituent des réserves foncières et préparent des projets d'aménagements publics).
- En Ile-de-France, les propriétaires se voient prélever en plus une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement public chargé de développer le réseau de transport du Grand Paris). Une TSE additionnelle est également prélevée en **Martinique et Guadeloupe** au profit d'établissements spécifiques.
- Depuis 2015, les propriétaires franciliens subissent également une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** pour le financement des transports en commun. La TSE Grand Paris spéciale et la TASA sont ajoutées (sans distinguo) dans la colonne « taxes spéciales d'équipement » des avis de taxe foncière.
- Depuis 2015, les propriétaires de toute la France peuvent être assujettis à une **taxe GEMAPI** au profit de collectivités (en général des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Le cas échéant, la taxe GEMAPI apparaît dans une nouvelle colonne prévue à cet effet.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères



- 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 (dans ce cas, l'administration fiscale calcule un taux à partir du budget voté par le syndicat).
- 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'Observatoire national des taxes foncières aborde principalement l'augmentation de la taxe foncière hors TEOM.

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

- Aujourd'hui, les valeurs locatives 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 prévoit une révision générale des valeurs locatives, qui sera prise en compte pour la taxe foncière de 2026.

« 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 » (exposé des motifs)

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

- Des tarifs au m² seront établis à partir des loyers du secteur privé de 2023 (dès 2023, 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...



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

REVALORISATION AUTOMATIQUE DES BASES D'IMPOSITION

- Les valeurs locatives sont revalorisées chaque année (coefficient national).
- Entre 2016 et 2021, les bases d'imposition ont été majorées de 5,3 %.
- Entre 2011 et 2021, les bases d'imposition ont été majorées de 12,2 %



Entre 2016 et 2021, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 5,3 %.

Entre 2011 et 2021, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 12,2 %.

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

Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1989			
ANNEE	MAJORATION APPLICABLE	ANNEE	MAJORATION APPLICABLE
1989	+ 4,0 %	2006	+ 1,8 %
1990	+ 1,0 %	2007	+ 1,8 %
1991	+ 3,0 %	2008	+ 1,6 %
1992	+ 1,0 %	2009	+ 2,5 %
1993	+ 3,0 %	2010	+ 1,2 %
1994	+ 3,0 %	2011	+ 2,0 %
1995	+ 2,0 %	2012	+ 1,8 %
1996	+ 1,0 %	2013	+ 1,8 %
1997	+ 1,0 %	2014	+ 0,9 %
1998	+ 1,1 %	2015	+ 0,9 %
1999	+ 1,0 %	2016	+ 1,0 %
2000	+ 1,0 %	2017	+ 0,4 %
2001	+ 1,0 %	2018*	+ 1,2 %
2002	+ 1,0 %	2019	+ 2,2 %
2003	+ 1,5 %	2020	+ 1,2 %
2004	+ 1,5 %	2021	+ 0,2 %
2005	+ 1,8 %	2022	+ 3,4 %

*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

INDEXATION DES BASES SUR UN INDICE CONTESTABLE



- 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 (art. 1518 bis du CGI).
- Or, l'Insee calcule l'inflation à partir de l'IPC et non de l'IPCH.
- Pourquoi renvoyer à un indice d'un mois en particulier alors que l'Insee établit une moyenne annuelle (taux d'inflation par année) à partir des IPC mensuels ?
- Pourquoi indexer sur l'inflation alors que l'article 1518 bis du CGI indique encore que les « *coefficients forfaitaires [sont] fixés par (...) en tenant compte des variations des loyers* ». C'est logique, s'agissant de majorer des « valeurs locatives !

UNE CURIOSITE DEFAVORABLE AUX PROPRIETAIRES

Comparatif glissements annuels des IPC et IPCH		
	Glissement annuel IPC	Glissement annuel IPCH
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 %	+ 0,1 %

Comparatif glissements annuels IPCH et taux d'inflation annuels			
	Taux d'inflation calculé par l'Insee pour l'année entière	Glissement annuel IPCH	
2021	+ 1,6 %	Novembre 2021	+ 3,4 %
2020	+ 0,5 %	Novembre 2020	+ 0,2 %
2019	+ 1,1%	Novembre 2019	+ 1,2 %
2018	+ 1,8 %	Novembre 2018	+ 2,2 %
2017	+ 1,0 %	Novembre 2017	+ 1,2 %
2016	+ 0,2 %	Novembre 2016	+ 0,7 %
2015	+ 0,0 %	Novembre 2015	+ 0,1 %

UNE MAJORATION DE 7 % EN 2023 ?

- L'indexation des valeurs locatives sur l'IPCH pourrait conduire à une revalorisation de 7 % en 2023 !
L'indexation doit être neutralisée !
- Aucune mesure particulière dans le PLF 2023 présenté par le Gouvernement.
Les collectivités « *peuvent tout à fait baisser leur taux pour compenser la revalorisation liée à l'inflation* » (G. Attal, ministre chargé des Comptes publics).
- Un amendement de plafonnement à 3,5 % adopté en commission des finances.
« *Cette mesure d'équité fiscale* », envisagée par « *parallélisme avec (...) [la] loi (...) pour la protection du pouvoir d'achat qui porte un bouclier loyer de 3,5 % en France continentale* » est associée à une « *majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs* »*

*Amendement « de Courson » n° I-CF4



2ÈME PARTIE UN REPORT DE LA TAXE D'HABITATION VERS LA TAXE FONCIERE ?





UNE COMPENSATION DYNAMIQUE DES ANCIENNES RECETTES DE TAXE D'HABITATION



- Les communes ont récupéré la part départementale de taxe foncière. Un coefficient correcteur s'applique pour éviter qu'il y ait des « gagnants » et des « perdants ». La compensation prend en compte les bases de l'année en cours.
- Les intercommunalités reçoivent une part des recettes de TVA de l'Etat, elle-même indexée sur l'évolution des produits de TVA de l'Etat.

DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION

- Les intercommunalités ayant une balance démographique très dynamique sont perdantes.

« « Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps », 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 2021).



LES PARTS DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNES NON COMPENSEES



- Sur option, les syndicats de communes votent un produit fiscalisé, et ce produit 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).
- La loi de finances pour 2020 n'a pas prévu de compenser les anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats. Cette part est reportée sur les autres impôts.
- A Saint-Nazaire-d'Aude, par exemple, le taux de taxe foncière au profit du syndicat est passé de 21,90 % à 31,70 % !

LES PARTS DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNES NON COMPENSEES



- Le Gouvernement étant sourd aux critiques, y compris de la part des collectivités, le Conseil constitutionnel a été saisi.
- Les collectivités plaignantes invoquent une rupture d'égalité. D'un côté, les communes qui finançaient un syndicat via un reversement d'impôt propre sont compensées. De l'autre, lorsque le syndicat prélevait un taux propre, les communes membres doivent augmenter leur participation ou accepter une hausse des taux sur les taxes foncières ou les CFE.
- Le Conseil constitutionnel a conclu à l'inconstitutionnalité de la loi. Il a censuré l'absence de compensation des anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats et un report sur les autres contribuables (décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022).



LES PARTS DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNES NON COMPENSEES



- Deux correctifs ont été ajoutés dans le budget rectificatif 2022 du 16 août 2022 :
- - dès 2022, les compensations liées à la suppression de la taxe d'habitation prendront en compte les éventuels taux de TH 2017 au profit des syndicats ;
- - pour 2021, une dotation spéciale est versée aux communes en considération des taux de RH 2017 au profit des syndicats.

- Environ 2350 communes sont concernées.

LES PARTS DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNES NON COMPENSEES



- C'est bien, mais :
- 1) Les communes vont-elles jouer le jeu ? Les taux adossés à la taxe foncière vont-ils baisser compte tenu des nouvelles règles de compensation.
- 2) Les contribuables vont-ils être remboursés pour le « trop perçu » de 2021 et 2022 (les communes recevant une compensation rétroactive) ?
- 3) Les nouvelles règles de compensation ne concernent que les communes où un taux était prélevé au profit d'un syndicat en 2017. En cas d'instauration aujourd'hui, le financement du syndicat ne repose que sur les redevables des taxes foncières et de la CFE.



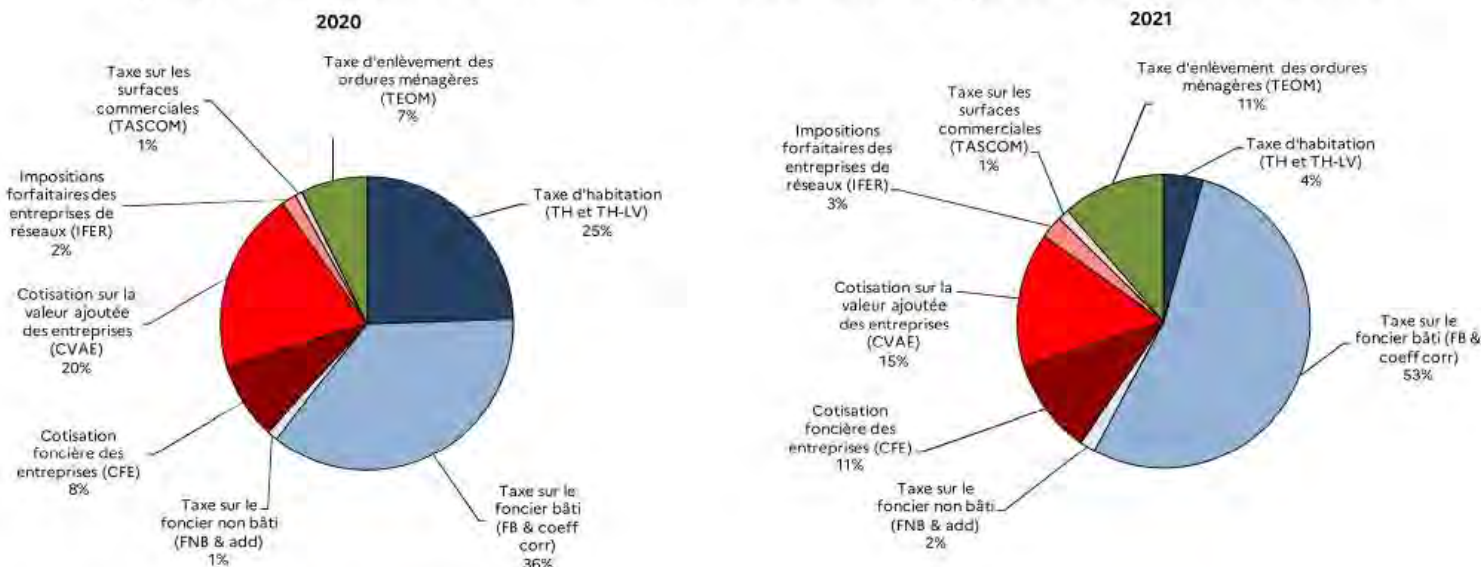
LES TAXES GEMAPI REPORTEES SUR LES REDEVABLES DES TAXES FONCIERES ET DE LA CFE



- Le problème est le même pour les taux Gemapi (le produit voté était traditionnellement réparti entre les redevables de la TH, de la TF et de la CFE).
- La loi de finances rectificative du 16 août 2022 prévoit également à compter de 2022 une dotation pour compenser l'ancienne part de taxe d'habitation au profit des collectivités ayant la compétence Gemapi.
- On peut avoir les mêmes réserves que précédemment. Par exemple, à Meaux et Evreux, où la taxe Gemapi est instaurée en 2022, le taux adossé à la taxe foncière atteint 1,16 % !

TAXE FONCIERE, DERNIER LEVIER FISCAL

Graphique 5 - Produits de la fiscalité directe locale, selon le type de taxes, en 2020 et 2021



Source : DGCL. Données DGFiP, REI.

- 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)



HABITATION

TAXE
FONCIERE

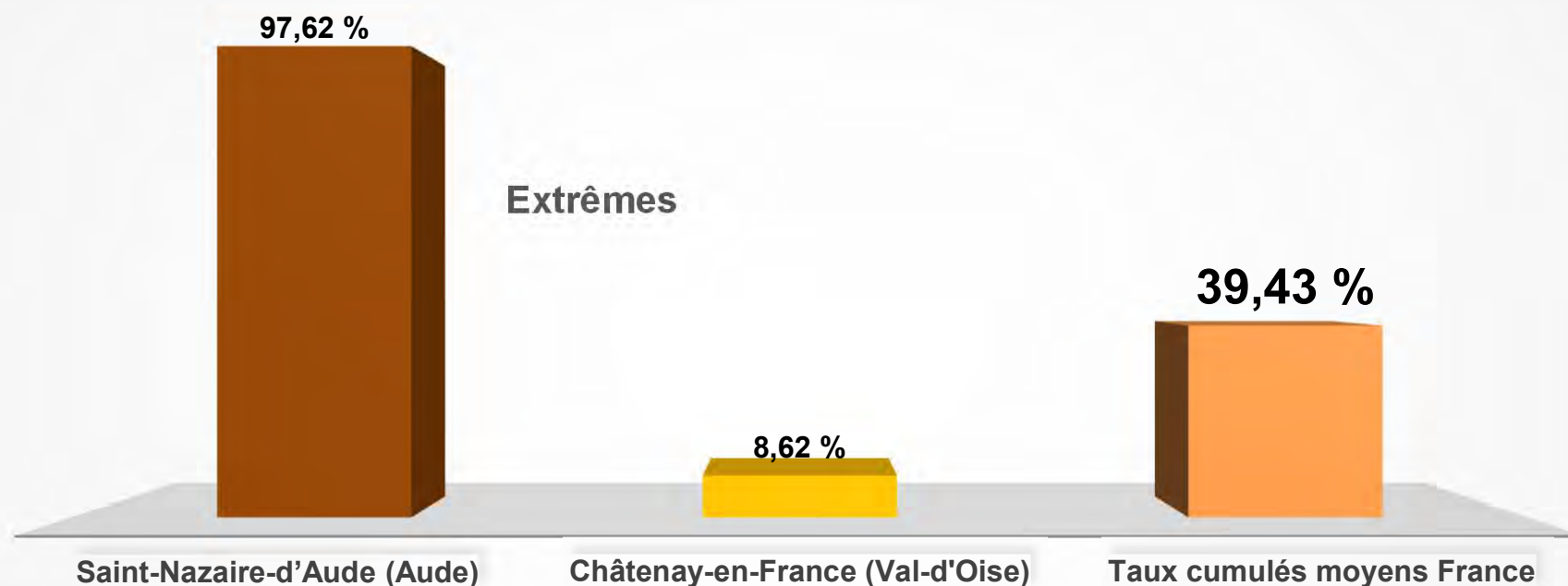


UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

3ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



TOTAL TAXE FONCIÈRE (+ taxes annexes hors TEOM) en 2021



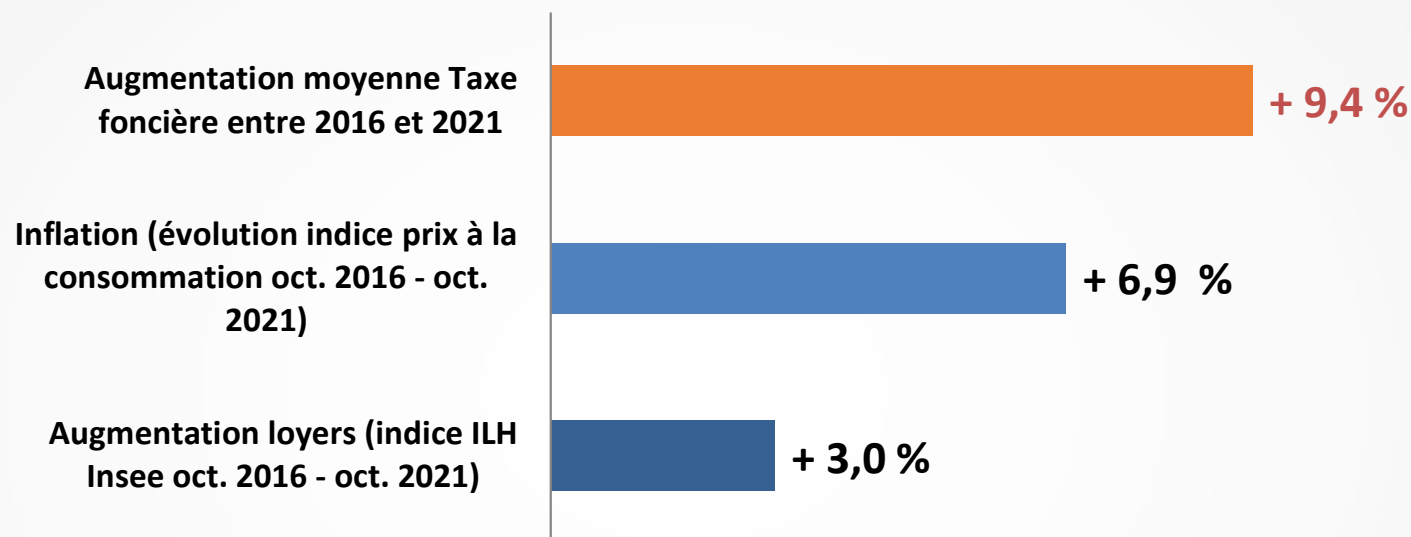
39,43 % de la base d'imposition*

=

en théorie 19,72 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels

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

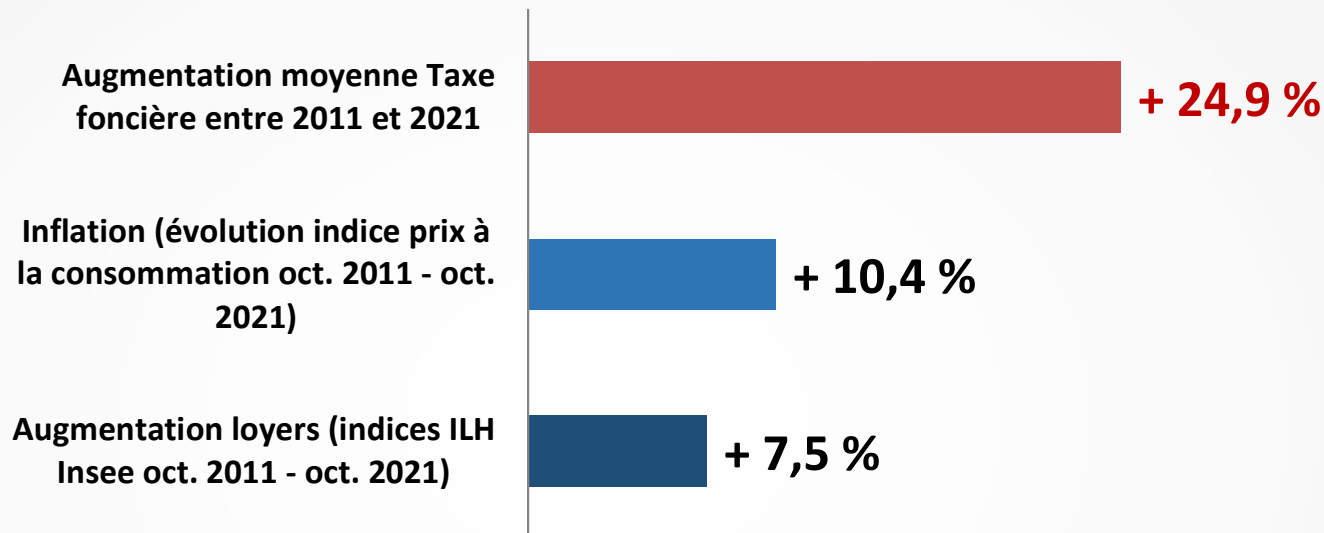
AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2016 / 2021



En cinq ans, la taxe foncière a augmenté :
1,4 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et
3,1 fois plus que les loyers.

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 5,3 % en 5 ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2011/2021



**En dix ans, la taxe foncière a augmenté :
2,4 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et
3,3 fois plus que les loyers.**

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 12,2 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.

The logo for UPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière) features the letters 'UPI' in a bold, blue, sans-serif font. Above the letters is a stylized blue roofline graphic. The logo is overlaid on a semi-transparent white rectangular area.

UPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

4ÈME PARTIE GRANDES VILLES DE FRANCE

50 GRANDES VILLES

Taux de taxe foncière 2021 (en %)

Des taux en moyenne plus élevés que pour la France entière (taux moyens France : 39,43 %).

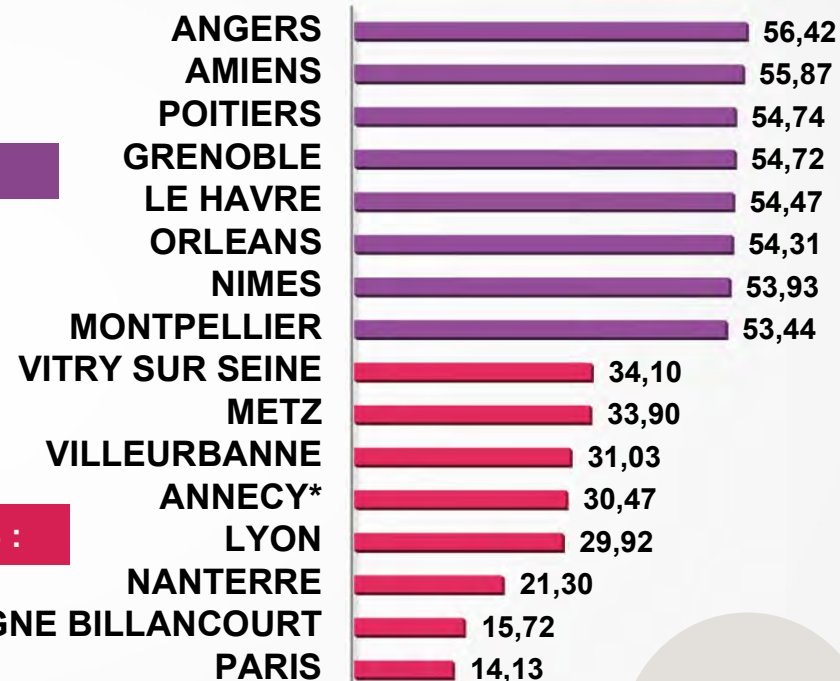
La base d'imposition étant censée représenter 50 % du loyer annuel, là où s'appliquent des taux supérieurs à 50 %, la taxe foncière coûte théoriquement plus de 3 mois de loyer.

A valeurs locatives comparables, on peut comparer par exemple Angers (56,42 %) et Metz (33,90 %).

Classement TEOM comprise :
Le Havre (66,97 %), Montpellier (65,79 %) et Nîmes (65,14 %).

Marseille, gagne le haut du tableau en raison de d'un taux de TEOM très élevé (18,10 %).

LES PLUS FORTS :



LES MOINS FORTS :

Moyenne
grandes villes :
43,13 %

*Ancey 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.



50 GRANDES VILLES : ÉVOLUTION 2016 / 2021 de la taxe foncière



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 2016/2021 (majoration de 5,3 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2016/2021 (majoration de 5,3 % des valeurs locatives comprise), en %		
	Taux au profit du département			Taux au profit de la commune			Taux au profit d'un syndicat de communes		Taux au profit d'une intercommunalité		2016	2021	2016	2021		2016	2021		2016	2021
	2016	Dernier taux appliqué (2020) ¹	2021	2016	taux dép. 2020 + taux com. 2016 ¹	2021	2016	2021	2016	2021										
PLUS FORTES AUGMENTATIONS																				
VILLEURBANNE ²	0,00	0,00	0,00	16,21	27,24	29,94	0,27	0,54	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	16,4	6,79	4,93	8,7		
LIMOGES	18,23	18,96	0,00	17,74	36,70	38,30	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,18	0,00	0,00	15,6	6,42	6,12	13,3		
ORLEANS	18,56	18,56	0,00	29,81	48,37	48,37	0,00	0,00	1,28	5,71	0,08	0,23	0,00	0,00	15,0	8,73	5,80	8,3		
POITIERS**	17,62	17,62	0,00	31,72	49,34	49,34	0,00	0,00	0,76	5,17	0,16	0,18	0,00	0,05	14,7	9,58	9,88	13,7		
TOULON	15,26	15,49	0,00	23,90	39,39	39,39	2,64	4,43	4,00	4,00	0,20	0,19	0,00	0,44	10,9	11,88	11,88	9,8		
STRASBOURG	13,18	13,17	0,00	22,49	35,66	37,44	0,00	0,00	1,13	1,15	0,00	0,11	0,00	0,00	10,7	11,71	11,59	9,2		
NANTERRE	7,08	7,08	0,00	12,59	19,67	20,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,62	0,00	0,01	10,4	3,47	3,47	9,6		
VITRY SUR SEINE	13,35	13,75	0,00	18,62	32,37	33,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,62	0,00	0,01	10,1	5,77	7,35	13,7		
AIX EN PROVENCE	15,05	15,05	0,00	17,64	32,69	32,69	0,00	0,00	0,20	1,20	0,20	0,19	0,00	0,48	10,0	10,60	10,60	8,8		
PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS																				
TOURCOING	21,45	19,29	0,00	31,70	50,99	50,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,53	0,26	0,00	0,00	0,5	16,88	13,39	-3,5		
LILLE	21,45	19,29	0,00	29,06	48,35	48,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,53	0,26	0,00	0,00	0,3	16,88	13,39	-3,9		
ARGENTEUIL	17,18	17,18	0,00	23,29	40,47	38,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,62	0,00	0,01	-0,7	6,01	5,59	-0,9		

Note 1 : Rappelons que les taux départementaux de 2020 ont été incorporés aux taux communaux en 2021

Note 2 : Dans les communes membres de la Métropole de Lyon, le taux départemental de 11,03 % a été incorporé au taux intercommunal en 2015. En 2021, il a été « rebasculé » sur les taux communaux.

** En présence de taux différents par zone, nous ne prenons en compte que le taux maximum à Poitiers

Moyenne
+ 6,8 %

Moyenne
+ 5,8%



50 GRANDES VILLES : ÉVOLUTION 2011 / 2021 de la taxe foncière



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

COMMUNE	TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES															Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)			Taux de la taxe GEMAPI		ÉVOLUTION TAXE FONCIÈRE 2011/2021 (majoration de 12,2 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGÈRES		ÉVOLUTION TAXE FONCIÈRE + TEOM 2011/2021 (majoration de 12,2 % des valeurs locatives comprise), en %
	Taux au profit du département				Taux au profit de la commune				Taux au profit d'un syndicat de communes ou mixte			Taux au profit d'une intercommunalité			2016	2021	2011	2021						
	2011	2016	Dernier taux appliqué (2020) ¹	2021	2011	2016	taux dép. 2020 + taux com. 2016 ¹	2021	2011	2016	2021	2011	2016	2021					2011	2016		2021	2016	
PLUS FORTES AUGMENTATIONS																								
VILLEURBANNE ²	9,47	0,00	0,00	0,00	16,21	16,21	27,24	29,94	0,12	0,27	0,54	0,00	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,9	6,79	4,93	23,8	
ORLEANS	14,52	18,56	18,56	0,00	29,81	29,81	48,37	48,37	0,00	0,00	0,00	1,28	1,28	5,71	0,00	0,08	0,23	0,00	0,00	33,6	8,73	5,80	24,1	
LILLE	17,06	21,45	19,29	0,00	23,56	29,06	48,35	48,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,53	0,26	0,00	0,00	32,6	16,51	13,39	20,7	
STRASBOURG	11,27	13,18	13,17	0,00	21,30	22,49	35,66	37,44	0,00	0,00	0,00	0,42	1,13	1,15	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	31,6	10,78	11,59	28,9	
CRETEIL	12,10	13,35	13,75	0,00	23,91	27,27	41,02	41,70	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,41	0,65	0,62	0,00	0,01	30,1	7,99	8,37	27,8	
POITIERS**	14,58	17,62	17,62	0,00	31,72	31,72	49,34	49,34	0,00	0,00	0,00	0,76	0,76	5,17	0,29	0,16	0,18	0,00	0,05	29,7	9,13	9,88	28,4	
LIMOGES	17,04	18,23	18,96	0,00	17,56	17,74	36,70	38,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	28,0	6,64	6,12	24,1	
MULHOUSE	11,41	13,17	13,17	0,00	25,73	27,84	41,01	41,01	0,00	0,00	0,00	0,42	0,47	1,58	0,00	0,00	0,11	0,00	0,07	27,8	15,31	13,37	19,2	
TOULON	11,76	15,26	15,49	0,00	23,90	23,90	39,39	39,39	2,69	2,64	4,43	4,00	4,00	4,00	0,23	0,20	0,19	0,00	0,44	27,7	11,88	11,88	24,3	
CLERMONT-FERRAND	18,79	20,48	20,48	0,00	22,69	26,12	46,60	46,60	0,00	0,00	0,00	1,65	1,65	2,36	0,14	0,14	0,15	0,00	0,00	27,4	7,88	7,99	25,3	
PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS																								
NICE	12,42	12,42	10,62	0,00	23,12	23,12	33,74	29,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	0,23	0,20	0,19	0,00	0,00	13,6	10,90	8,46	7,4	
GRENOBLE	15,90	15,90	15,90	0,00	36,73	36,73	52,63	52,63	0,00	0,00	0,00	1,37	1,29	1,29	0,49	0,56	0,48	0,00	0,31	12,7	6,80	8,30	15,4	
SAINT ETIENNE	15,30	15,30	15,30	0,00	23,55	23,55	38,85	38,85	0,00	0,00	0,00	1,37	1,37	1,37	0,32	0,28	0,23	0,00	0,00	12,0	7,24	8,00	13,8	
CAEN	21,45	22,10	22,10	0,00	30,73	30,12	52,22	51,03	0,00	0,00	0,00	0,83	0,96	0,96	0,11	0,13	0,11	0,00	0,00	10,1	10,16	10,74	11,4	
ÉVOLUTIONS NOTABLES TEOM COMPRISE																								
VITRY SUR SEINE	12,10	13,35	13,75	0,00	18,08	18,62	32,37	33,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,65	0,62	0,00	0,01	25,1	4,56	7,35	32,3	
NIMES	21,82	24,65	24,65	0,00	31,05	31,05	55,70	53,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,19	0,20	0,00	0,54	14,0	14,50	11,71	9,0	

Note 1 : Rappelons que les taux départementaux de 2020 ont été incorporés aux taux communaux en 2021

Note 2 : Dans les communes membres de la Métropole de Lyon, le taux départemental de 11,03 % a été incorporé au taux intercommunal en 2015. En 2021, il a été « rebasculé » sur les taux communaux.

** En présence de taux différents par zone, nous ne prenons en compte que le taux maximum à Poitiers

Moyenne
+ 21,7 %

Moyenne
+ 19,0 %



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

5ÈME PARTIE PREMIERES TENDANCES 2022

200 GRANDES VILLES : Plus fortes hausses 2021 / 2022

COMMUNE	Rang ville	TAXE FONCIERE						Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)		Taux de la taxe GEMAPI		TOTAL TAUX taxe foncière + taxes annexes (hors TEOM) en 2022	EVOLUTION TAXE FONCIERE 2021/2022 (majoration de 3,4 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		TOTAL TAUX taxe foncière + TEOM + taxes annexes en 2022	EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2021/2022 (majoration de 3,4 % des valeurs locatives comprise), en %
		Taux au profit de la commune		Taux au profit d'un syndicat de communes ou mixte		Taux au profit d'une intercommunalité								Taux*	Taux		
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022						
POISSY	194	29,33	29,33	0,04	0,04	0,00	6,00	0,62	0,57	0,11	0,12	36,06	23,9	6,07	6,07	42,13	20,4
MANTES-LA-JOLIE	162	31,98	31,98	0,00	0,00	0,00	6,00	0,62	0,57	0,11	0,12	38,67	22,2	4,04	4,04	42,71	20,2
MARTIGUES	134	32,68	37,68	0,00	0,00	1,20	1,40	0,19	0,19	0,48	0,51	39,77	19,0	12,50	13,50	53,27	17,1
MARSEILLE	2	39,07	44,54	0,00	0,00	3,29	3,19	0,19	0,19	0,48	0,51	48,42	16,3	18,10	18,10	66,52	12,5
TOURS	26	38,94	43,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,33	0,00	0,30	44,07	16,0	10,86	10,86	54,93	13,3
PAU	65	38,09	40,09	0,00	0,00	2,00	4,00	0,19	0,19	0,20	0,22	44,50	13,6	9,03	9,03	53,53	11,8
PANTIN	93	40,16	44,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,01	0,01	44,75	13,4	7,92	8,44	53,19	12,9
BAGNEUX	180	30,43	33,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,01	0,01	34,05	13,3	5,88	5,76	39,81	11,4
STRASBOURG	8	37,44	37,44	0,00	0,00	1,15	4,60	0,11	0,12	0,00	0,00	42,16	12,6	11,59	11,59	53,75	10,5
LA ROCHE SUR YON	107	42,69	42,69	0,00	0,00	1,50	5,00	0,15	0,12	0,00	0,00	47,81	11,5	0,00	0,00	47,81	11,5
NANTES	6	42,51	46,34	0,00	0,00	6,41	6,41	0,00	0,00	0,00	0,00	52,75	11,5	7,50	7,95	60,70	11,2
MONTREUIL SOUS BOIS	37	38,58	41,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,01	0,01	42,02	10,8	7,92	8,44	50,46	10,7
COURBEVOIE	57	13,71	14,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,01	0,01	15,25	10,0	1,88	1,88	17,13	9,2

Poissy et Mantes-la-Jolie : l'instauration d'un taux de 6,00 % par la Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise provoque une forte hausse de taxe foncière dans les 73 communes membres...

Marseille et Tours affichent les 1^{ère} et 2^{ème} hausses parmi les 50 plus grandes villes de France

200 GRANDES VILLES : Phénomènes notables 2021 / 2022

COMMUNE	Rang ville	TAXE FONCIERE						Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)		Taux de la taxe GEMAPI		TOTAL TAUX taxe foncière + taxes annexes (hors TEOM) en 2022	EVOLUTION TAXE FONCIERE 2021/2022 (majoration de 3,4 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		TOTAL TAUX taxe foncière + TEOM + taxes annexes en 2022	EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2021/2022 (majoration de 3,4 % des valeurs locatives comprise), en %
		Taux au profit de la commune		Taux au profit d'un syndicat de communes ou mixte		Taux au profit d'une intercommunalité								Taux*	Taux		
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022								
IMPACT DE LA GEMAPI																	
MEAUX	103	41,57	41,57	0,00	0,00	2,95	2,95	0,62	0,57	0,00	1,16	46,25	5,9	12,00	12,00	58,25	5,4
EVREUX	146	54,57	54,57	0,00	0,00	2,98	2,98	0,11	0,12	0,00	1,16	58,83	5,5	12,15	12,15	70,98	5,1
EVRY-COURCOURONNES*	78	41,05	41,37	0,00	0,00	0,28	1,13	0,62	0,57	0,00	0,52	43,59	7,4	7,54	8,53	52,12	8,9
FORTES HAUSSES DE TEOM																	
AUBAGNE	139	49,13	49,13	0,00	0,00	1,20	1,40	0,19	0,19	0,48	0,51	51,22	3,8	10,00	14,00	65,22	10,5
MONTELMAR	189	36,05	36,05	0,00	0,00	1,65	1,65	0,23	0,22	0,00	0,24	38,16	4,0	8,17	10,80	48,96	9,8
PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS																	
CASTRES**	174	63,61	61,61	0,00	0,00	0,00	1,00	0,31	0,31	0,09	0,10	63,01	1,8	10,91	12,70	75,71	4,5
SAINT LOUIS	117	76,53	74,23	0,00	0,00	2,00	2,00	0,66	0,65	0,64	0,63	77,50	0,4	17,91	17,91	95,41	0,9

*La Ville ayant 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.

** La villes applique des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

A Meaux et Evreux, la hausse est bien supérieure à la majoration de 3,4 % des valeurs locatives à cause de l'instauration d'une taxe Gemapi.

Instaurés généralement par une intercommunalité, la taxe Gemapi impacte l'impôt de nombreux propriétaires (voir ici l'exemple de la Communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart qui rassemble 23 communes, dont Evry-Courcouronnes).

A Aubagne, et Montélimar, la hausse TEOM comprise est bien supérieure à la hausse hors TEOM (les taux de TEOM ayant fortement augmenté).

Saint-Louis (à la Réunion) et Castres affichent les hausses les moins fortes parmi les 200 plus grandes villes de France

200 GRANDES VILLES : Evolution 2021 / 2022



- **Un coefficient de majoration des valeurs locatives de 3,4 %, le plus élevé depuis 1989 !**
- **Une augmentation moyenne dans les 200 villes les plus peuplées de 4,7 % (contre + 1,3 % entre 2020 et 2021).**
- **Une hausse moyenne TEOM comprise (+ 5,0 %) encore plus forte que la hausse hors TEOM.**
- **Une taxe Gemapi est instaurée dans 25 nouvelles villes en 2022**



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
- ou directement à l'adresse suivante :

www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html

