



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

18^{ème} rapport: PÉRIODE 2013-2018-2023 & PREMIÈRES TENDANCES pour 2024

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2024

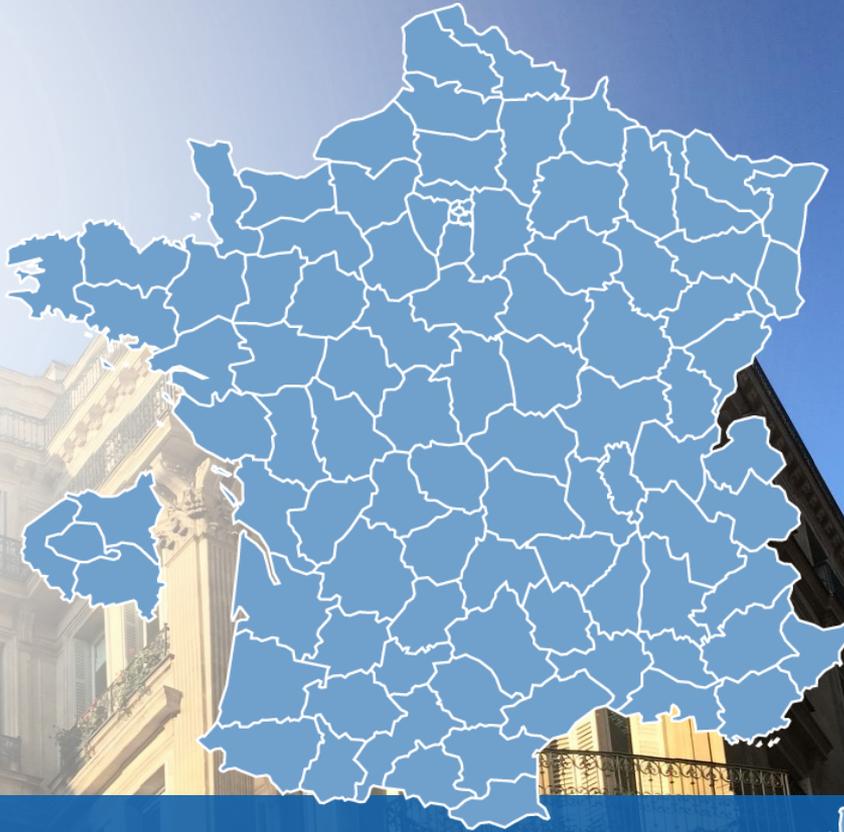


UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propos introductifs de **Sylvain GRATALOUP**,
Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers
(UNPI)



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



1ÈRE PARTIE NOTIONS GÉNÉRALES





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								
	Dégrevement 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	
					Dégrevement Habitation principale				
					Dégrevement JA État				
					Dégrevement JA Collectivité				
					Montant de votre impôt			2824	

Valeur locative
(fixée par
l'administration
fiscale)

= Valeur locative x taux

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

= total cotisations +
frais de gestion

QUELQUES EXPLICATIONS...



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 (voir ci-après).
- 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).

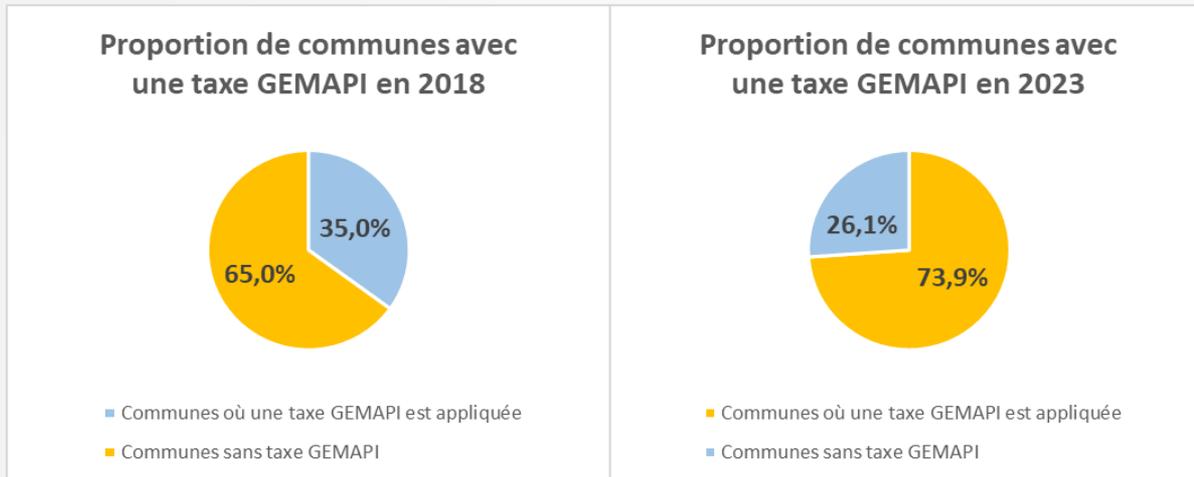
MULTIPLICATION DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

La colonne « **taxes spéciales** » 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



- **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 2023, le taux de la taxe Gemapi adossé à la taxe foncière atteint 2,81 % dans toute la Communauté d'agglomération 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)

- 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 jouera donc que pour les taxes foncières de 2028)

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

- Des tarifs au m² seront établis à partir des loyers du secteur privé (dès 2025, 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...
- 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 BASES D'IMPOSITION

- Les valeurs locatives sont revalorisées chaque année (coefficient national, article 1518 bis du CGI).
- Entre 2018 et 2023, les bases d'imposition ont été majorées de 14,8 %.
- Entre 2013 et 2023, les bases d'imposition ont été majorées de 19,9 %



Entre 2013 et 2023, dans les communes où aucun taux n'a été augmenté, les propriétaires ont vu leur impôt bondir de 14,8 %.

Entre 2013 et 2023, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 19,9 %.

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 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 %
		2024	+ 3,9 %

Voir notre focus en
fin de document

Le plus fort coefficient
depuis 1989 !

Le plus fort coefficient
depuis 1986 !

*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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



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.
- Les compensations augmentent donc d'année en année



MAIS...DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION :

non compensation des anciens 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).
- 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 donc 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 % en 2012 à 35,80 % en 2022 !
- Le report sur les taxes foncières est parfois vécu à l'échelle d'un département (voir le cas du syndicat départemental d'énergies du Rhône – SYDER, qui gère la distribution de l'électricité pour 200 communes)



MAIS... DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION : non compensation des anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes



- 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).



MAIS...DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION : non compensation des anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes



- 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.



MAIS...DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION : non compensation des anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes



- C'est bien, mais :
 - 1) Les communes vont-elles imputer les dotations reçues sur leur participation au syndicat ? Comme l'indique le rapport d'orientation budgétaire 2023 du syndicat Communauté du Béthunois, « *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* »...
 - 2) Les contribuables ont-ils été 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.



MAIS...DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION :

Les taxes Gemapi reportées sur les redevables de la TF, de la THRS 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.
- Ici, les dotations sont versées directement aux collectivités gérant la Gemapi. On peut donc espérer que les propriétaires en profitent davantage que concernant la compensation des anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats (ces dernières compensations étant versées aux communes et non directement aux syndicats).
- Il reste que dispositif ne concerne que les taxes gemapi appliquées dès 2017 (environ 690 communes). Toutes les Gemapi instaurées depuis (l'immense majorité) sont dès l'origine réparties qu'entre TF, THRS et CFE. D'où des taux élevés.



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



- Les communes et intercommunalités ayant une balance démographique très dynamique se déclarent perdantes : les compensations versées par l'Etat augmentent, mais leurs recettes de taxe d'habitation auraient augmenté plus vite

« 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).



TAXE FONCIERE, QUASI DERNIER LEVIER FISCAL



- 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).



TAXE
HABITATION

TAXE
FONCIERE

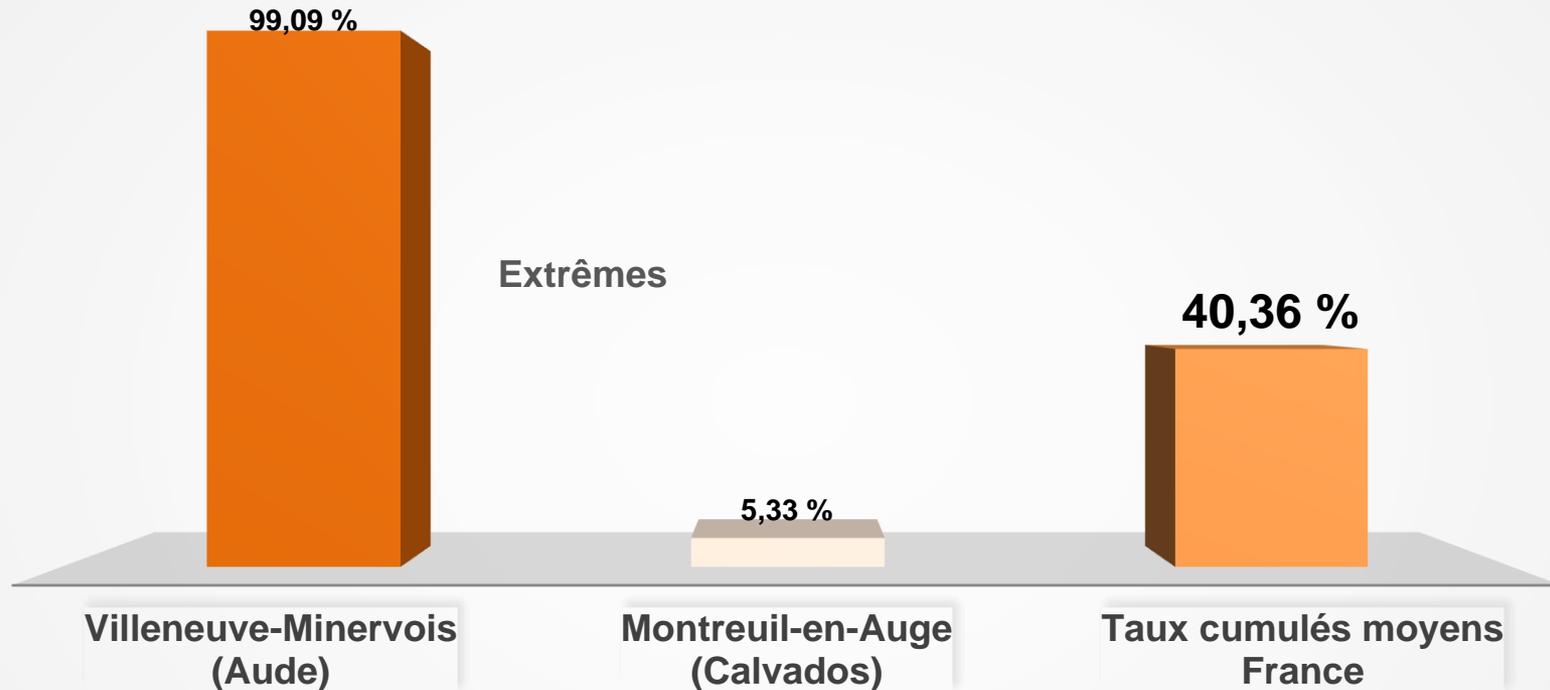


UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

3ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



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



Les taux moyens cumulés (commune, intercommunalité, etc.) atteignent 40,36 % en 2024. C'est la première fois qu'ils dépassent les 40 % (ils s'élevaient à 39,94 % en 2022).

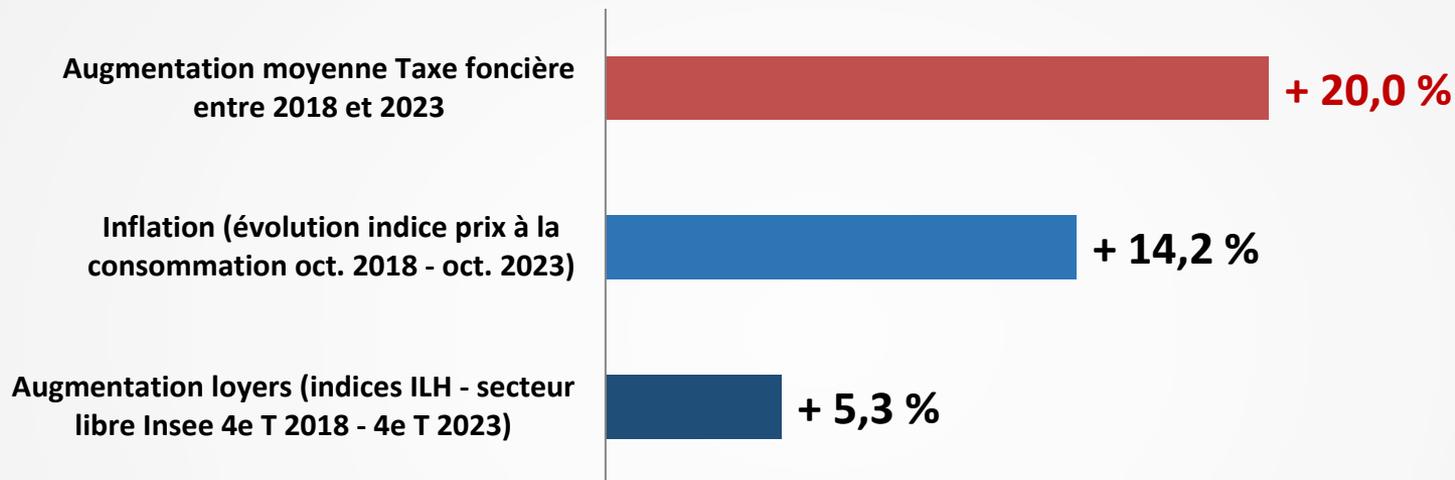
40,36 % de la base d'imposition*

=

en théorie 20,18 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels

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

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2018/2023

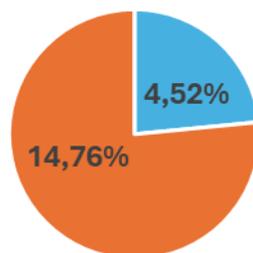


**En 5 ans, la hausse de taxe foncière correspond à :
1,4 fois celle de l'indice des prix à la consommation (inflation) et
3,8 fois celle des loyers.**

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 14,8 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2018/2023

Origines de l'augmentation de 20,0 %
entre 2018 et 2023

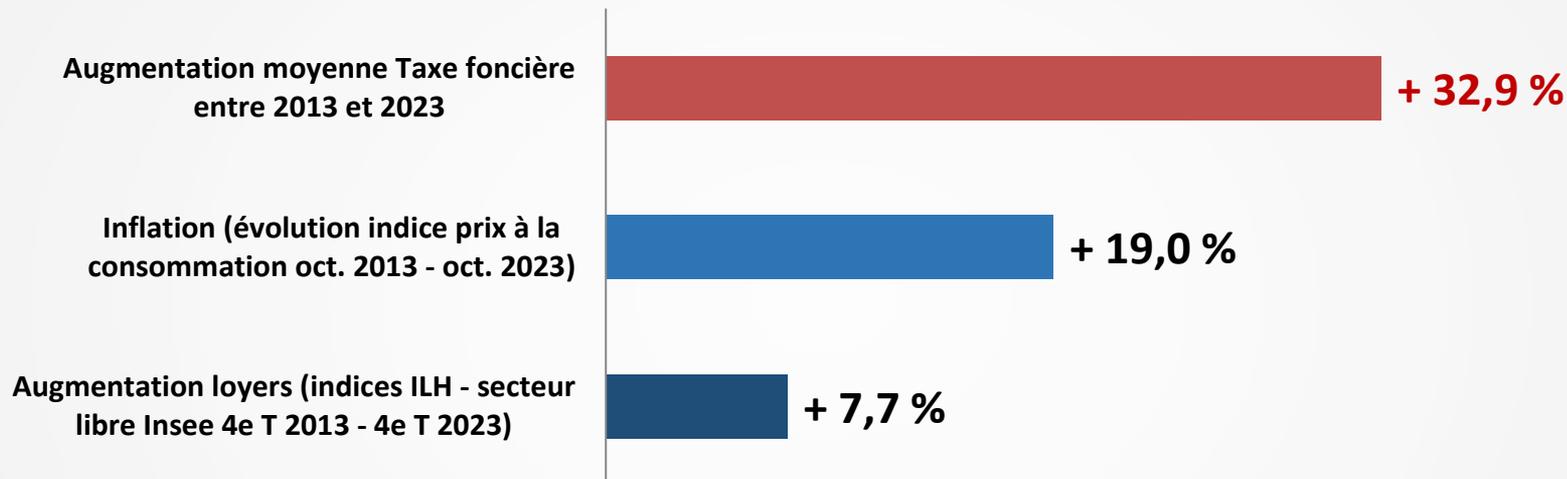


■ Augmentation moyenne des taux ■ Revalorisation légale des valeurs locatives

Au-delà de la hausse des taux et de la multiplication des taxes additionnelles, la hausse de 20,0 % de l'impôt foncier provient pour les trois quarts de la majoration forfaitaire des valeurs locatives.



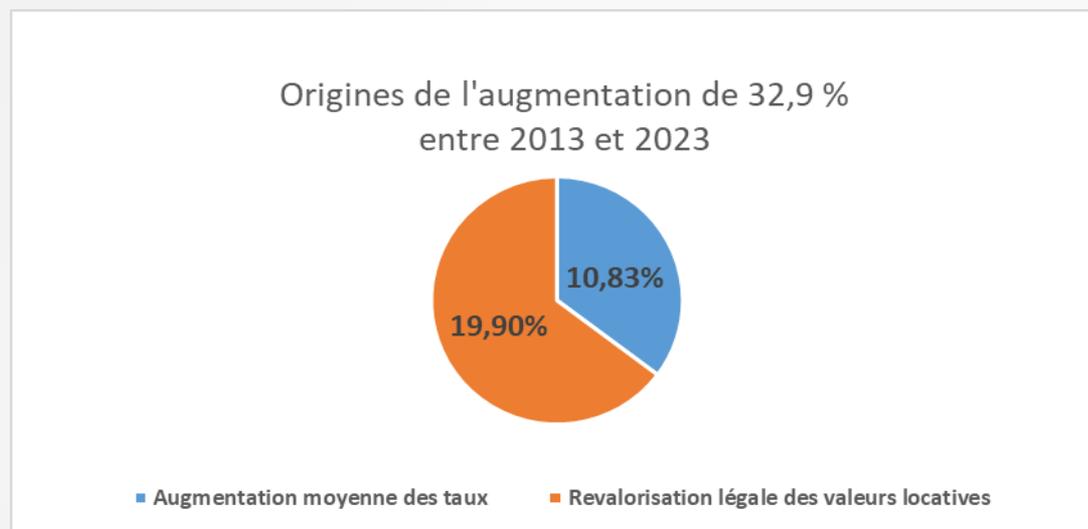
AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2013/2023



**En 10 ans, la hausse de taxe foncière correspond à :
1,7 fois celle de l'indice des prix à la consommation (inflation) et
4,3 fois celle des loyers.**

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 19,9 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2013/2023



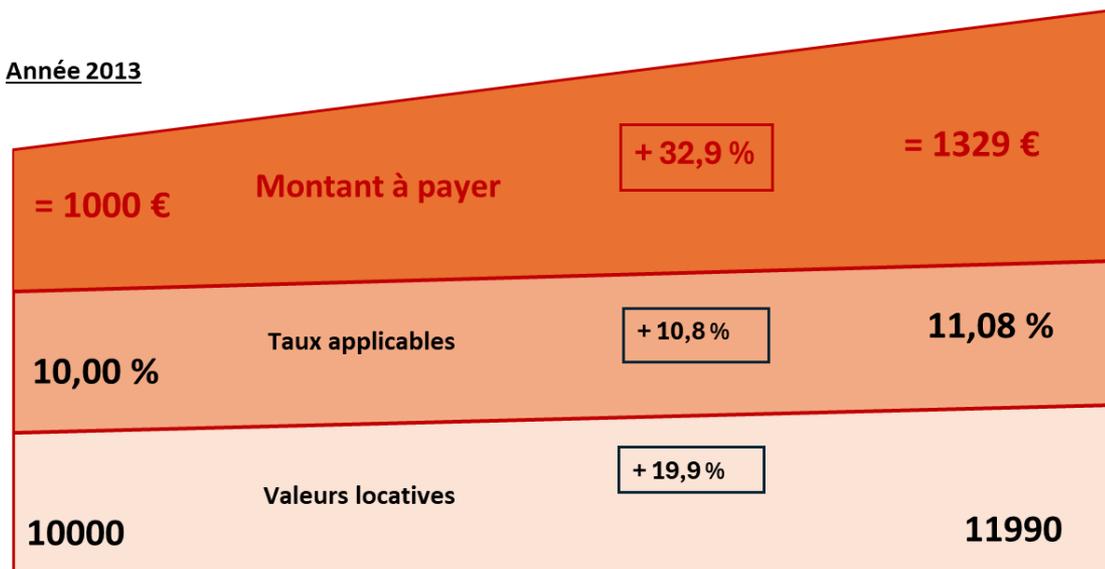
Au-delà de la hausse des taux et de la multiplication des taxes additionnelles, la forte majoration des valeurs locatives (+ 19,9 %) explique pour une large part l'explosion des taxes foncières.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2013/2023

Hausse de la taxe foncière, une hausse "au carré"

Année 2023

Année 2013



Exemple d'un propriétaire avec une valeur locative de 10.000 et des taux de 10 % en 2013

Les taux de taxe foncière augmentent (+ 10,8 % en moyenne) et s'appliquent à des valeurs locatives qui elles-mêmes augmentent (+ 19,9 %).

Ces augmentations ne s'additionnent pas ($10,8 + 19,9 = 30,7$) mais se renforcent mutuellement...



UPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

4ÈME PARTIE 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE



50 GRANDES VILLES

Taux de taxe foncière 2023 (en %)

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



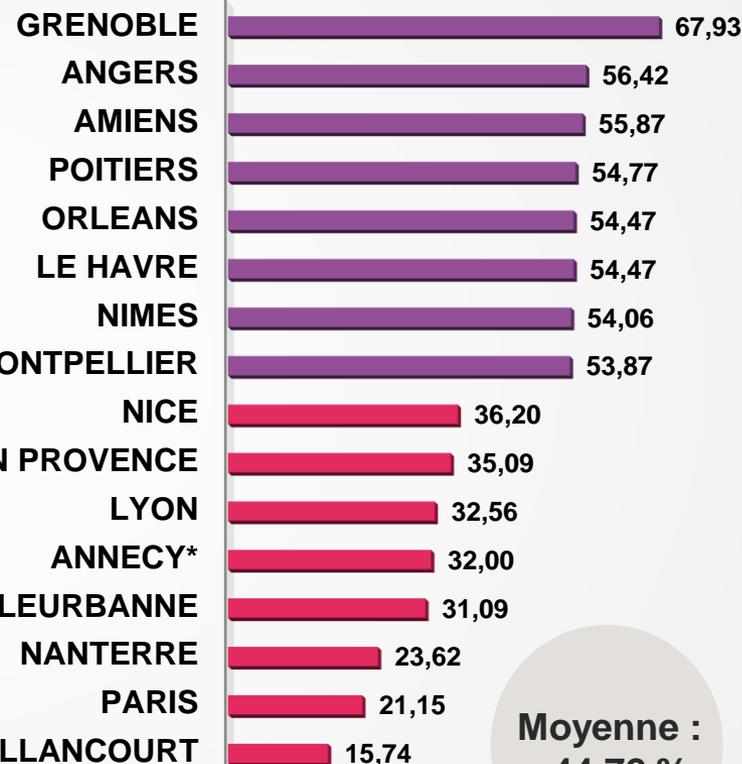
Des taux en moyenne plus élevés que pour la France entière (taux moyens France : 40,36 %).

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 Nancy (38,77 %).

Classement TEOM comprise : Grenoble (76,23 %), Le Havre (66,97 %), Roubaix (66,83 %) Marseille (66,53 %), et Tourcoing (66,28 %).

LES PLUS FORTS :



LES MOINS FORTS :

Moyenne :
44,72 %

*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.



50 GRANDES VILLES : ÉVOLUTION 2013 / 2023

de la taxe foncière



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

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 2013/2023 (majoration de 19,9 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES			EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2013/2023 (majoration de 19,9 % 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 mixte			Taux au profit d'une intercommunalité à fiscalité propre									2013	2018	2023	
	2013	2018	Dernier taux appliqué (2020) ¹	2023	2013	2018	taux com. 2018 + taux dép. 2020 ¹	2023	2013	2018	2023	2013	2018	2023	2013	2018	2023							
PLUS FORTES AUGMENTATIONS																								
PARIS	5,13	5,13	5,13	0,00	8,37	8,37	13,50	20,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,65	0,58	0,00	0,07	83,0	6,21	6,21	6,21	63,5
STRASBOURG	11,60	13,18	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	0,00	0,21	0,00	0,00	52,0	10,98	11,71	11,59	45,7
LIMOGES	17,43	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	0,14	0,17	0,00	0,04	51,8	6,64	5,42	6,12	45,3
GRENOBLE	15,90	15,90	15,90	0,00	36,73	36,73	52,63	65,79	0,00	0,00	0,00	1,37	1,29	1,29	0,50	0,56	0,47	0,22	0,38	49,5	6,80	8,30	8,30	49,1
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	0,24	0,00	0,29	48,0	10,97	7,50	7,95	35,6
VITRY SUR SEINE	12,62	13,75	13,75	0,00	18,08	19,37	33,12	37,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,65	0,58	0,00	0,07	48,0	5,01	6,35	7,87	53,6
METZ	12,71	14,26	14,26	0,00	17,21	17,21	31,47	35,97	0,00	0,00	0,00	1,05	2,09	2,09	0,25	0,25	0,10	0,14	0,24	47,5	9,94	10,73	9,25	38,8
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	0,31	0,65	0,58	0,00	0,07	45,7	3,47	3,47	3,47	41,8
MARSEILLE	15,05	15,05	15,05	0,00	22,90	24,02	39,07	44,54	0,00	0,00	0,00	1,88	3,59	3,09	0,21	0,20	0,18	0,00	0,61	45,0	18,10	18,10	18,10	37,2
MULHOUSE	12,35	13,17	13,17	0,00	26,24	27,84	41,01	43,01	0,00	0,00	0,00	0,42	1,58	3,58	0,00	0,00	0,21	0,05	0,08	44,1	15,31	14,29	12,76	31,7
LILLE	17,06	19,29	19,29	0,00	23,56	29,06	48,35	48,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,61	0,51	0,20	0,00	0,45	42,5	16,88	16,88	14,64	31,3
TOURS	16,04	16,48	16,48	0,00	21,55	22,46	38,94	43,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,38	40,9	8,78	8,96	10,86	42,3
LYON	11,03	0,00*	0,00	0,00	17,17	18,23	29,26*	31,89	0,06	0,06	0,12	0,00	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,2	6,79	6,79	4,93	28,3
TOULON	12,46	15,49	15,49	0,00	23,90	23,90	39,39	39,39	2,65	2,73	4,72	4,00	4,00	5,00	0,21	0,20	0,18	0,34	0,51	38,2	11,88	11,88	11,86	34,2
PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS																								
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	0,00	0,00	0,00	19,9	9,53	8,53	9,53	19,9
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	0,13	0,11	0,00	0,00	19,9	13,85	13,16	12,50	17,5
CAEN	22,10	22,10	22,10	0,00	30,73	29,52	51,62	51,03	0,00	0,00	0,00	0,96	0,96	0,96	0,13	0,13	0,11	0,00	0,59	17,2	9,87	9,74	10,74	19,2

¹ Les taux départementaux de 2020 ont été intégrés aux taux communaux de 2021

*A Lyon, le taux départemental de 11,03 % a été transféré à la métropole en 2015. Ce taux a été "rebasculé" sur le taux communal en 2021

Moyenne
50 GV
+ 33,0 %

Moyenne
50 GV
+ 30,3 %



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

5ÈME PARTIE HAUSSES 2024 200 plus grandes villes de France

200 GRANDES VILLES : Plus fortes hausses 2023 / 2024



DEPARTEMENT (numéro)	COMMUNE	Rang ville	TAXE FONCIERE						Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)		Taux de la taxe GEMAPI		EVOLUTION TAXE FONCIERE 2023/2024 (majoration de 3,9 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2023/2024 (majoration de 3,9 % 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		2023	2024	2023	2024		Taux	Taux	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024								
PLUS FORTES AUGMENTATIONS																
06	NICE	5	29,62	35,30	0,00	0,00	6,40	6,40	0,18	0,18	0,00	0,53	21,7	10,46	10,46	17,7
69	SAINT PRIEST	141	30,06	34,95	0,36	0,38	0,55	0,55	0,00	0,00	0,00	0,15	20,9	4,93	5,19	19,3
42	SAINT ETIENNE	14	38,85	44,68	0,00	0,00	2,60	2,60	0,23	0,22	0,56	0,66	18,5	8,30	8,30	16,1
54	NANCY	41	29,68	33,98	0,00	0,00	8,81	9,65	0,10	0,10	0,18	0,19	17,7	6,71	6,71	15,7
74	ANNECY*	29	30,04	34,21	0,00	0,00	1,67	1,67	0,29	0,32	0,00	0,00	17,5	6,89	6,71	14,6
06	LE CANNET	175	27,47	29,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,18	0,00	0,74	15,8	15,37	15,37	11,5
69	VILLEURBANNE	20	29,94	32,93	0,60	0,56	0,55	0,55	0,00	0,00	0,00	0,15	14,3	4,93	5,19	13,6
92	NEUILLY SUR SEINE	94	13,05	14,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,58	0,59	0,07	0,11	14,1	2,28	2,28	12,6
92	CLICHY	87	29,98	32,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,58	0,59	0,07	0,11	13,2	6,07	6,07	11,7
44	REZE	171	45,29	49,29	0,00	0,00	6,41	6,41	0,24	0,35	0,29	0,27	12,0	7,95	7,95	11,0
PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS																
81	CASTRES**	174	60,99	60,38	0,00	0,00	1,00	1,00	0,29	0,29	0,10	0,11	2,9	12,70	13,80	4,6
78	POISSY	194	29,33	28,96	0,05	0,05	6,00	6,00	0,58	0,59	0,15	0,14	2,8	6,07	7,95	7,6
78	MANTES LA JOLIE	162	31,98	30,98	0,00	0,00	6,00	6,00	0,58	0,59	0,15	0,14	1,2	4,04	7,52	9,9
EXEMPLES D'IMPACT DE LA TAXE GEMAPI																
06	CAGNES SUR MER	121	24,55	24,55	0,00	0,00	6,40	6,40	0,18	0,18	0,00	0,53	5,6	10,46	10,46	5,2
76	ROUEN	36	48,71	48,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,11	0,00	0,67	5,3	8,06	8,06	5,1
2A	AJACCIO**	73	30,65	30,65	0,00	0,00	6,00	6,00	0,17	0,17	0,73	1,11	4,9	20,57	20,57	4,6

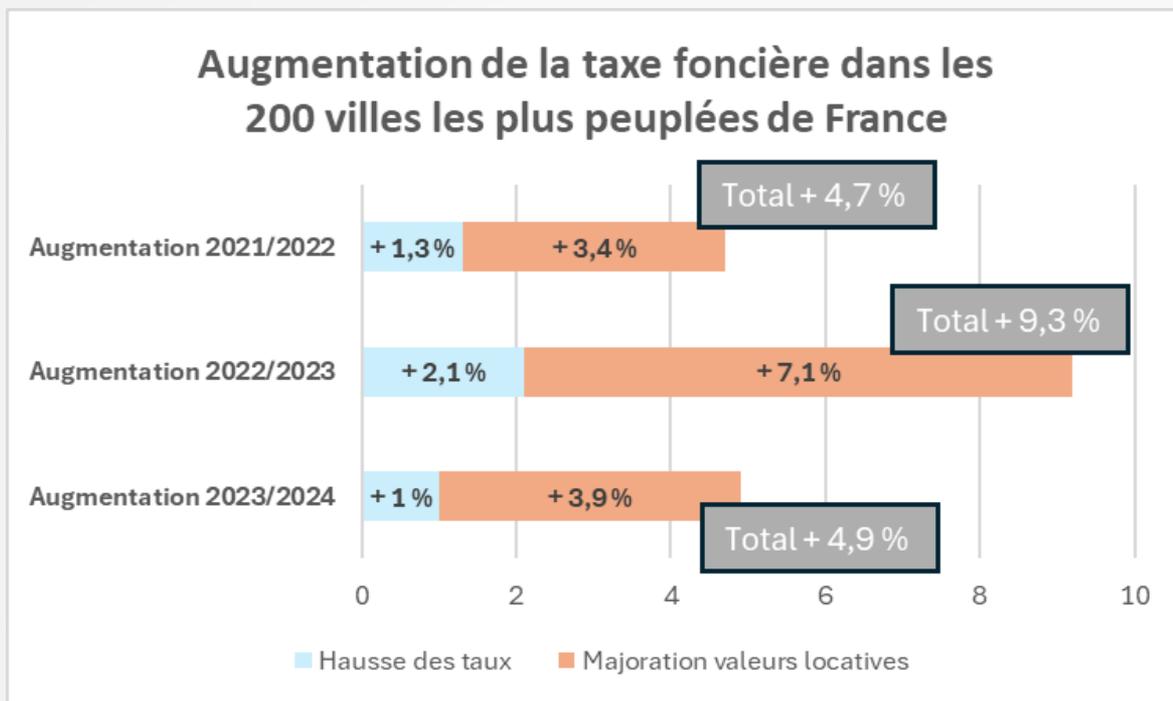
*Anncy a fusionné avec d'autres communes et une harmonisation des taux est en cours. Nous ne prenons en compte que le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

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

Moyenne
200 GV
+ 4,9 %

Moyenne
200 GV
+ 4,9 %

200 GRANDES VILLES : Evolution 2023 / 2024



- La hausse moyenne en 2024 (+ 4,9 %) est moindre que celle de 2023.
- Si 23 communes sur 200 ont relevé leur taux en 2024 contre 35 en 2023 (et 13 intercommunalités contre 19 en 2023), l'écart s'explique avant tout par la différence entre les coefficients de majoration des valeurs locatives applicables.



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

FOCUS

Le scandale de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation (une majoration de 15 % entre 2021 et 2024) !

Le système d'indexation actuel en débat

- Depuis 2018, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives de l'année N est égal au glissement annuel de l'IPCH* de novembre N-1 (article 1518 bis du CGI).
- Dès lors, la revalorisation a atteint :
 - + 3,4 % en 2022
 - + 7,1 % en 2023
 - + 3,9 % en 2024
- Soit, en trois ans, un total de + 15,1 %
- A l'automne 2022 et 2023, les amendements parlementaires visant à plafonner l'indexation des valeurs locatives, dont l'un a même été adopté en Commission des finances à l'Assemblée nationale**, ont été écartés des lois de finances adoptées via « le 49,3 ».
- *IPCH = indice des prix à la consommation harmonisée
- ** https://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION_TOUTE/CF495.pdf



1) Une indexation sur un indice de référence contestable



- Pourquoi indexer les valeurs locatives sur l'IPC harmonisé, indice obéissant à une méthode « européenne », alors que l'Insee calcule l'inflation en France avec l'IPC « tout court » ?
- L'IPC augmente moins vite que l'IPCH.

	Glissement annuel IPC	Glissement annuel IPCH
Novembre 2023	+ 3,5 %	+ 3,9 % (retenu pour la revalorisation de 2024)
Novembre 2022	+ 6,2 %	+ 7,1 % (retenu pour ...)
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 %



1) Une indexation sur un indice de référence contestable



- 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 ?
Pour chiffrer réellement l'inflation d'une année considérée, l'Insee établit une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels .
- Sauf pour 2023, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre.

Année	Taux d'inflation annuel selon l'Insee	Glissement annuel de l'IPCH de novembre
2023	+ 4,9 %	+ 3,9 %
2022	+ 5,2%	+ 7,1 %
2021	+ 1,6 %	+ 3,4 %
2020	+ 0,5 %	+ 0,2 %
2019	+ 1,1 %	+ 1,2 %
2018	+ 1,8 %	+ 2,2 %
2017	+ 1,0 %	+ 1,2 %

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

2) Pourquoi indexer des *valeurs locatives* sur l'inflation ?

- Plus largement, pourquoi indexer les « valeurs locatives », censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble, sur l'inflation ?
- Théoriquement, le premier alinéa de l'article 1518 bis énonce encore que les valeurs locatives sont majorées « *en tenant compte des variations des loyers* ».? Ce n'est que pure logique !

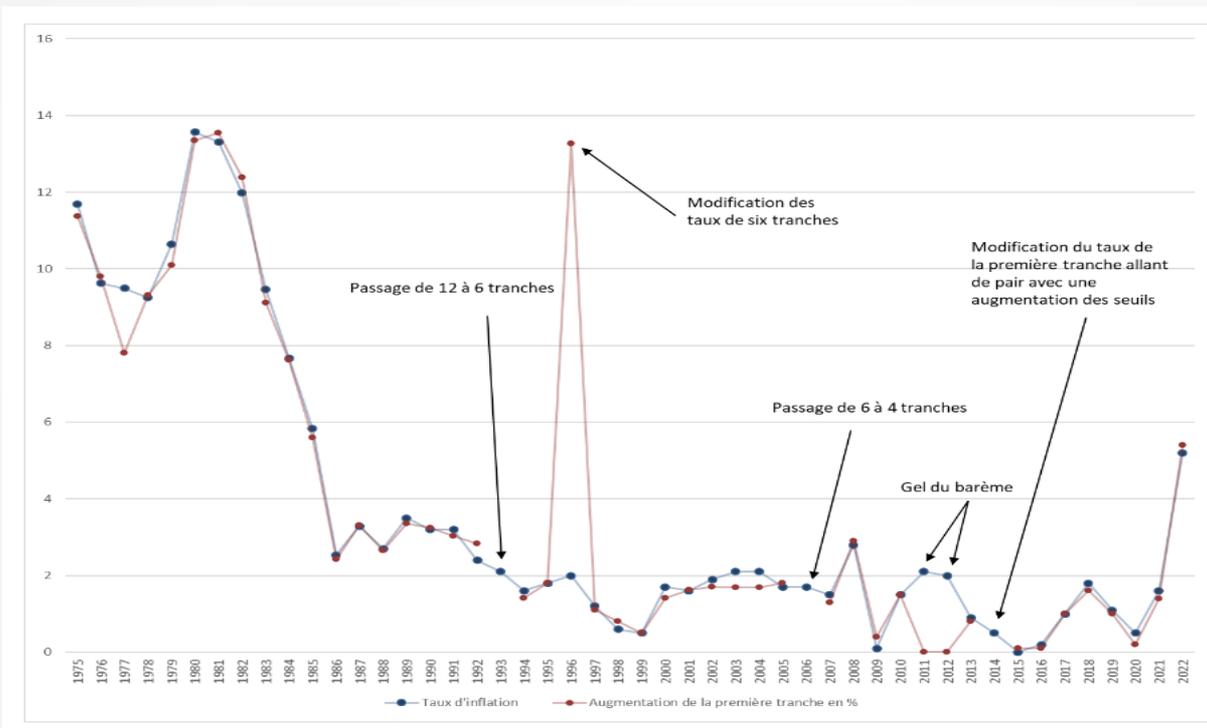
	Glissement annuel ILH-secteur libre (y compris logements « loi de 1948)	Glissement annuel IPCH de novembre
4 ^{ème} trimestre 2023	+ 1,8 %	+ 3,9 % (retenu pour la revalorisation des valeurs locatives en 2024)
4 ^{ème} trimestre 2022	+ 1,3 %	+ 7,1 % (retenu pour...)
4 ^{ème} trimestre 2021	+ 0,5 %	+ 3,4 %
4 ^{ème} trimestre 2020	+ 0,6 %	+ 0,2 %
4 ^{ème} trimestre 2019	+ 1,0 %	+ 1,2 %
4 ^{ème} trimestre 2018	+ 0,7 %	+ 2,2 %



3) Indexation des taxes foncières sur l'inflation Vs relèvement annuel du barème de l'impôt sur le revenu (IR) pour éviter une hausse d'impôt



- D'un côté, le barème de l'impôt sur le revenu est relevé chaque année pour que les Français ne paient pas plus d'impôt à cause de l'inflation (voir graphique ci-dessous de l'**Institut des politiques publiques**). De l'autre, on demande aux propriétaires de payer plus de taxe foncière en fonction de l'inflation...



« Note : La courbe bleue représente pour chaque année le taux d'inflation, et la courbe en rouge représente la variation en pourcentage du seuil d'entrée de la première tranche du barème de l'IR pour laquelle le taux d'imposition est positif. On ne montre pas cette variation pour les années de réforme changeant la nature de cette tranche. Voir le texte pour plus de détails.

Sources : Barèmes IPP, séries d'inflation de la Banque de France » (<https://blog.ipp.eu/2023/09/26/que-signifie-lannonce-de-lindexation-sur-linflation-du-bareme-de-limpot-sur-le-revenu/#afffa83f-7b57-4756-b731-5b42b95471ac>)



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 2024. Toute reproduction sans autorisation interdite.