

The logo for UNPI, featuring a stylized blue roof above the letters 'UNPI' in a bold, blue, sans-serif font.

**UNPI**

UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

## 17<sup>ème</sup> édition: PÉRIODE 2012-2017-2022 & PREMIÈRES TENDANCES pour 2023

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 18 OCTOBRE 2023



# 1ÈRE PARTIE NOTIONS GENERALES





# SAVOIR LIRE UN AVIS DE TAXE FONCIERE



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Taxes foncières 2023		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Taux 2022		44,46 %	%	3,19 %	0,186 %	12,00 %	%		
Taux 2023		44,46 %	%	2,88 %	0,182 %	13,75 %	%		
Propriétés bâties	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
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				
<b>Montant de votre impôt</b>								<b>2824</b>	

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...



- 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 le pot commun constitué par les propriétaires (frais de gestion)

## 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 en guise de compensation de la suppression de la taxe d'habitation (voir ci-après). 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).

## MULTIPLICATION DES AXES 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**.
- En 2017, une taxe Gemapi était exigée des propriétaires dans environ 686 communes. En 2022, une taxe Gemapi est appliquée dans 22.957 communes (2/3 des communes).
- Le taux de la taxe Gemapi adossé à la taxe foncière atteint 2,64 % en 2022 à Béthune (Pas-de-Calais) !

# 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;
- 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 m<sup>2</sup> 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...

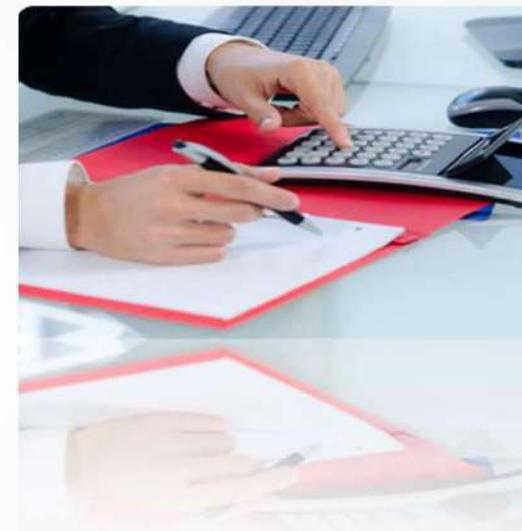


- Pour les locaux professionnels, les valeurs locatives ont déjà été recalculées à partir des loyers de marché (depuis les taxes foncières de 2017)  
→ les chiffres de l'Observatoire national des taxes foncières ne valent plus pour les locaux d'activité

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

# REVALORISATION AUTOMATIQUE DES BASES D'IMPOSITION

- Les valeurs locatives sont revalorisées chaque année (coefficient national, article 1518 bis du CGI).
- Entre 2017 et 2022, les bases d'imposition ont été majorées de 8,4 %.
- Entre 2012 et 2022, les bases d'imposition ont été majorées de 14,0 %



**Entre 2017 et 2022, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 8,4 %.**

**Entre 2012 et 2022, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 14,0 %.**

**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 et 2023



## 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 %	<b>2022</b>	<b>+ 3,4 %</b>
2004	+ 1,5 %	<b>2023</b>	<b>+ 7,1 %</b>

\*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

Voir notre focus en fin de document

Le plus fort coefficient depuis 1989 !

Le plus fort coefficient depuis 1986 !



# 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.  
Par exemple, à Meaux et Evreux, où la taxe Gemapi est instaurée en 2022, le taux adossé à la taxe foncière atteint 1,16 % !

## 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.
- Vers qui se tourner si, ne se satisfaisant pas des dotations de l'Etat (y compris compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation), une commune veut accroître ses recettes ?  
Les propriétaires !
- 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).
- La taxe foncière est d'autant plus mobilisée que les propriétaires pâtissent d'une image de nantis.  
D'autres élus déclarent que, les propriétaires bénéficiant aussi de la suppression de la taxe d'habitation, ils demeurent « gagnants » malgré la hausse de leur taxe foncière.  
C'est pourtant un dévoiement de la réforme « Macron », censée redonner du pouvoir d'achat aux Français. C'est par ailleurs généralement faux :
  - les propriétaires bailleurs, qui ne payaient pas la taxe d'habitation, sont dans tous les cas perdants ;
  - dans nombre de cas, les propriétaires occupants, bénéficiant de dégrèvements pour charges de familles (imputés uniquement sur la taxe d'habitation), payaient une taxe d'habitation bien moindre que leur taxe foncière.



HABITATION

TAXE  
FONCIERE



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

## 3ÈME PARTIE TENDANCES NATIONALES



# TOTAL TAXE FONCIÈRE (+ taxes annexes hors TEOM) en 2022



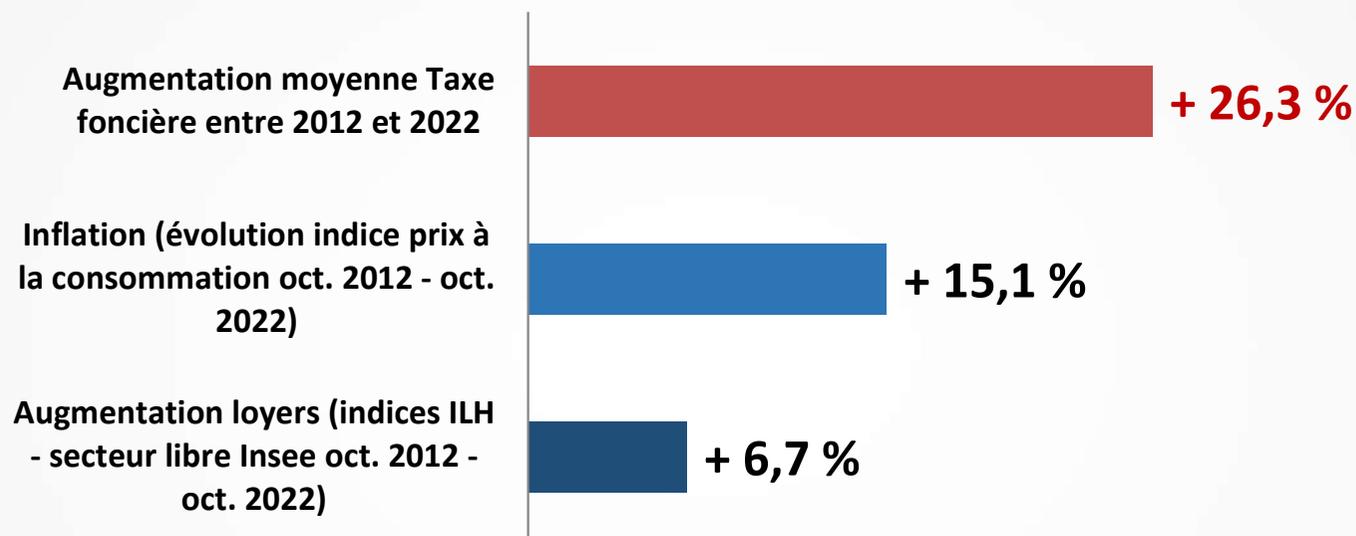
**39,94 % de la base d'imposition\***

**=**

**en théorie 19,97 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels**

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

# AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2012/2022



**En dix ans, la taxe foncière a augmenté :**  
**1,7 fois plus que l'indice des prix à la consommation (inflation) et**  
**3,9 fois plus que les loyers.**

**Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 14,0 % en dix ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales.**



UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# 4ÈME PARTIE 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE



## 50 GRANDES VILLES

## Taux de taxe foncière 2022 (en %)



Des taux en moyenne plus élevés que pour la France entière (taux moyens France : 39,94 %).

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 (33,87 %).

Classement TEOM comprise :

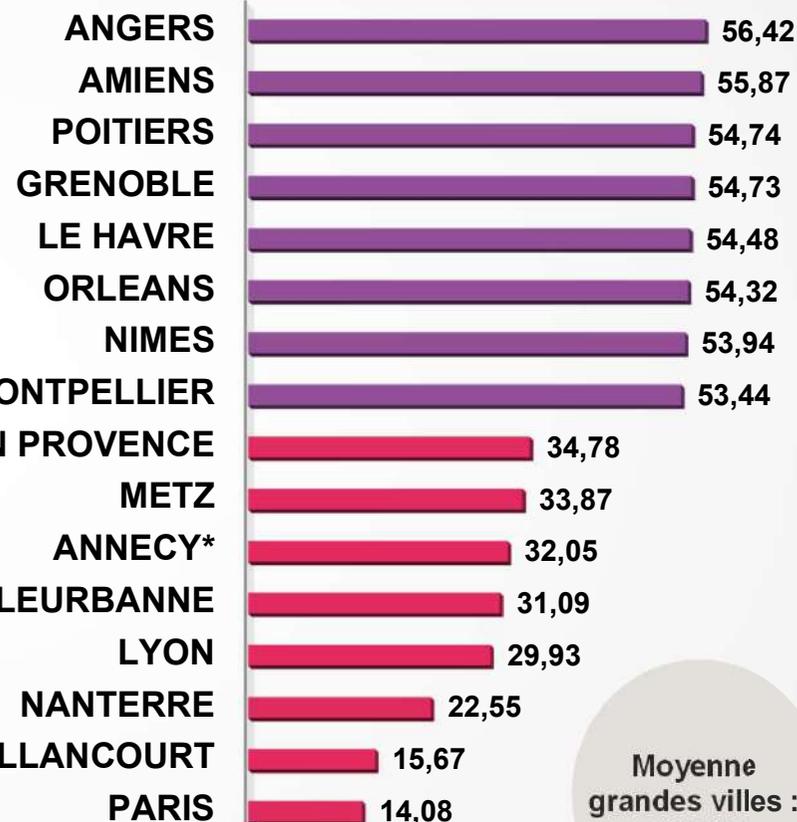
Le Havre (66,98 %), Marseille (66,52 %), Montpellier (65,79 %), Nîmes (65,65 %) et Roubaix (65,57 %).

Le classement est rebattu en 2023 :

-Grenoble (nouveau taux global de 67,93 % (hors TEOM), devient la ville aux taux de taxe foncière les plus élevés parmi les 50 plus grandes villes ;

- Paris (nouveau taux global de 21,15 %) cède le bas du classement à Boulogne-Billancourt.

## LES PLUS FORTS :



## LES MOINS FORTS :

Moyenne grandes villes : 43,79 %

\*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 2012 / 2022

## de la taxe foncière



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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 2012/2022 (majoration de 14,0 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES			EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2012/2022 (majoration de 14,0 % des valeurs locatives comprise), en %
	Taux au profit du département				Taux au profit de la commune				Taux au profit d'un ou plusieurs syndicat de communes ou mixte			Taux au profit d'une intercommunalité à fiscalité propre			2017	2022	2012	2017	2022					
	2012	2017	Dernier taux appliqué (2020) <sup>1</sup>	2022	2012	2017	taux com. 2017 + taux dép. 2020 <sup>1</sup>	2022	2012	2017	2022	2012	2017	2022							2012	2017	2022	
<b>PLUS FORTES AUGMENTATIONS</b>																								
STRASBOURG	11,27	13,18	13,17	0,00	21,30	22,49	35,66	37,44	0,00	0,00	0,00	0,43	1,15	4,60	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	<b>45,6</b>	10,78	11,71	11,59	<b>39,9</b>
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	0,00	0,00	0,00	<b>39,3</b>	11,21	7,50	7,95	<b>27,2</b>
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	3,69	3,19	0,21	0,20	0,19	0,07	0,51	<b>37,8</b>	17,80	18,10	18,10	<b>31,1</b>
VILLEURBANNE	9,47	0,00	0,00	0,00	16,21	16,21	27,24	29,94	0,15	0,25	0,60	0,00	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>37,2</b>	6,79	6,79	4,93	<b>25,8</b>
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	0,62	0,51	0,16	0,00	0,38	<b>35,1</b>	16,71	16,88	13,39	<b>22,5</b>
TOURS	15,80	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	0,33	0,00	0,30	<b>34,5</b>	8,78	8,78	10,86	<b>35,7</b>
TOULON	11,76	15,49	15,49	0,00	23,90	23,90	39,39	39,39	2,64	2,70	4,58	4,00	4,00	5,00	0,21	0,20	0,19	0,00	0,46	<b>33,0</b>	11,88	11,88	11,87	<b>28,8</b>
LIMOGES	17,21	18,96	18,96	0,00	17,65	19,34	38,30	38,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,20	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	<b>32,9</b>	6,64	6,42	6,12	<b>28,5</b>
CRETEIL	12,28	13,35	13,75	0,00	23,91	27,54	41,29	42,12	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,36	0,65	0,57	0,00	0,01	<b>32,8</b>	7,99	8,75	8,35	<b>30,3</b>
ORLEANS	15,54	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	0,09	0,08	0,24	0,00	0,00	<b>32,5</b>	8,73	8,73	5,80	<b>23,6</b>
NANTERRE	7,08	7,08	7,08	0,00	12,05	13,59	20,67	21,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,65	0,57	0,00	0,01	<b>32,2</b>	3,47	3,47	3,47	<b>29,4</b>
POITIERS	14,87	17,62	17,62	0,00	31,72	31,72	49,34	49,34	0,00	0,00	0,00	0,76	1,03	5,17	0,27	0,16	0,16	0,00	0,06	<b>31,0</b>	9,22	9,68	9,88	<b>29,6</b>
MONTRÉUIL	14,05	16,29	16,29	0,00	22,29	22,29	38,58	41,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,65	0,57	0,00	0,01	<b>30,5</b>	9,25	8,69	8,44	<b>25,2</b>
VITRY-SUR-SEINE	12,28	13,35	13,75	0,00	18,08	18,99	32,74	34,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,65	0,57	0,00	0,01	<b>30,4</b>	4,78	6,05	7,72	<b>37,7</b>
<b>PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS</b>																								
NANCY	17,24	17,24	17,24	0,00	12,44	12,44	29,68	29,68	0,00	0,00	0,00	8,72	8,81	8,81	0,26	0,25	0,10	0,00	0,12	<b>14,1</b>	9,15	7,85	6,71	<b>8,3</b>
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	<b>14,0</b>	9,53	9,53	8,53	<b>12,2</b>
CAEN	22,10	22,10	22,10	0,00	30,73	29,82	51,92	51,03	0,00	0,00	0,00	0,98	0,96	0,96	0,13	0,13	0,12	0,00	0,00	<b>10,1</b>	10,16	9,74	10,74	<b>11,8</b>

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

Moyenne  
50 GV  
+ 24,4 %

Moyenne  
50 GV  
+ 21,8 %



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# 5ÈME PARTIE HAUSSES 2023 200 plus grandes villes de France

## 200 GRANDES VILLES : Evolution 2022 / 2023



- Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la hausse moyenne de taxe foncière 2022/2023 est énorme.  
+ 9,3 %, contre + 4,7 % pour 2021/2022 et + 1,3 % pour 2020/2021 !
- Grenoble a par exemple augmenté son taux de taxe foncière de plus de treize points !  
Par comparaison, Bagnolet tenait en 2022 le record de hausse du taux communal avec un relèvement de 6,4 points.  
De manière plus globale, en 2023, 35 communes ont rehaussé leur taux, avec une hausse moyenne de 3,2 points, alors qu'en 2022 elles étaient 24 (avec une hausse moyenne de 2,3 points).
- Il reste que le chiffre incroyable de 9,3 % provient essentiellement de la revalorisation de 7,1 % des valeurs locatives, majoration la plus forte depuis 37 ans (voir notre focus).
- Selon Gabriel Attal, ministre chargé des Comptes publics, les collectivités pouvaient « *baissier leur taux pour compenser la revalorisation du coefficient des valeurs locatives cadastrales liée à l'inflation* » (Réunion de la Commission des Finances de l'Assemblée nationale du 26 septembre 2022).  
En 2023, 6 communes sur 200 ont diminué leur taux (aucune d'entre elles ne font partie des 50 plus grandes villes de France).



# 200 GRANDES VILLES : Plus fortes hausses 2022 / 2023



DEPARTEMENT (numéro)	COMMUNE	Rang ville	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 2022/2023 (majoration de 7,1 % des valeurs locatives comprise), en %	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2022/2023 (majoration de 7,1 % 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		2022	2023	2022	2023		Taux	Taux	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023								
<b>PLUS FORTES AUGMENTATIONS</b>																
75	PARIS	1	13,50	20,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	60,8	6,21	6,21	44,4
92	MEUDON	151	19,96	26,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	44,0	4,15	4,15	37,8
38	GRENOBLE	16	52,63	65,79	0,00	0,00	1,29	1,29	0,48	0,47	0,33	0,38	32,9	8,30	8,30	29,5
95	FRANCONVILLE	204	34,28	41,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,15	0,86	30,3	7,20	7,32	26,6
93	BOBIGNY	112	42,12	49,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	26,8	8,44	8,44	23,6
10	TROYES	90	46,24	50,44	0,00	0,00	0,12	2,61	0,07	0,09	0,93	1,03	22,5	11,50	11,50	19,5
93	LIVRY GARGAN	152	35,46	40,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	22,2	6,89	7,20	20,5
57	METZ	32	31,47	35,97	0,00	0,00	2,09	2,09	0,10	0,10	0,21	0,24	21,4	9,25	9,25	18,4
92	COURBEVOIE	57	14,67	16,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	21,0	1,88	1,88	19,5
92	ISSY LES MOULINEAUX	75	21,32	23,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	20,5	4,15	4,15	18,4
91	CORBEIL ESSONNES	125	39,21	43,75	0,00	0,00	1,13	1,13	0,57	0,58	0,52	0,57	19,0	8,71	8,71	16,9
68	MULHOUSE	39	41,01	43,01	0,00	0,00	1,58	3,58	0,12	0,21	0,07	0,08	17,4	13,07	12,76	14,4
87	LIMOGES	28	38,30	42,13	0,00	0,00	2,20	2,20	0,17	0,17	0,00	0,04	17,3	6,12	6,12	16,0
94	VITRY SUR SEINE	46	34,58	37,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	16,8	7,72	7,87	15,4
69	LYON	3	29,26	31,89	0,12	0,12	0,55	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	16,5	4,93	4,93	15,2
<b>PLUS FAIBLES AUGMENTATIONS</b>																
63	CLERMONT-FERRAND	22	46,60	46,60	0,00	0,00	2,82	2,82	0,15	0,15	0,38	0,08	6,4	9,90	9,90	6,6
60	COMPIEGNE	185	48,11	47,63	0,00	0,00	1,00	1,00	0,44	0,43	0,30	0,46	6,4	8,50	8,50	6,5
19	BRIVE LA GAILLARDE***	147	55,34	54,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,17	0,00	0,00	6,3	4,16	4,04	6,1
81	CASTRES**	174	61,61	60,99	0,00	0,00	1,00	1,00	0,31	0,29	0,10	0,10	6,0	12,70	12,70	6,2
59	WATTRELOS	181	68,50	67,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,20	0,38	0,45	5,7	13,39	14,64	7,6
974	SAINT LOUIS	117	74,23	72,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,65	0,60	0,63	0,65	4,0	17,91	17,91	4,6

\*\*A Castres il existe des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

\*\*\* A Brive, une part incitative de TEOM est appliquée en sus du taux de base. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

Moyenne  
200 GV  
+ 9,3 %

Moyenne  
200 GV  
+ 9,3 %



# 200 GRANDES VILLES :

## Plus fortes hausses 2022 / 2023



DEPARTEMENT (numéro)	COMMUNE	Rang ville							Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de- France)		Taux de la taxe GEMAPI		<b>EVOLUTION TAXE FONCIERE 2022/2023 (majoration de 7,1 % des valeurs locatives comprise), en %</b>	TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES		<b>EVOLUTION TAXE FONCIERE + TEOM 2022/2023 (majoration de 7,1 % des valeurs locatives comprise), en %</b>
			Taux au profit de la commune		Taux au profit d'un syndicat de communes ou		Taux au profit d'une intercommunalité		2022	2023	2022	2023		Taux	Taux	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023								
<b>IMPACT D'UNE NOUVELLE TAXE GEMAPI</b>																
974	SAINT DENIS	19	36,73	36,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,65	0,60	0,00	0,71	<b>9,0</b>	14,80	15,80	<b>10,5</b>
34	MONTPELLIER	7	52,63	52,63	0,00	0,00	0,17	0,17	0,20	0,25	0,45	0,83	<b>8,0</b>	12,35	12,35	<b>7,8</b>
08	CHARLEVILLE MEZIERES	145	53,51	53,51	0,00	0,00	0,90	1,02	0,07	0,09	0,00	0,47	<b>8,3</b>	10,25	10,10	<b>7,9</b>
62	BOULOGNE SUR MER	186	55,88	55,88	0,00	0,00	0,81	0,81	0,16	0,20	0,00	0,54	<b>8,2</b>	10,30	10,96	<b>9,1</b>
14	CAEN	40	51,03	51,03	0,00	0,00	0,96	0,96	0,12	0,11	0,00	0,59	<b>8,3</b>	10,74	10,74	<b>8,1</b>
<b>IMPACT D'UNE NOUVELLE TAXE SPECIALE TGV</b>																
81	ALBI	132	59,88	59,88	0,00	0,00	3,99	3,99	0,20	0,57	0,00	0,00	<b>7,7</b>	9,89	9,89	<b>7,6</b>
64	BAYONNE	123	32,83	32,83	0,00	0,00	2,79	2,79	0,34	0,68	0,45	0,49	<b>8,2</b>	10,70	10,70	<b>8,0</b>
31	TOULOUSE	4	35,35	35,35	0,00	<b>0,00</b>	13,20	13,20	0,42	0,72	0,27	0,34	<b>7,9</b>	8,10	8,10	<b>7,8</b>
<b>IMPACT D'UNE HAUSSE DE TAUX DE TEOM</b>																
13	AIX EN PROVENCE	23	32,69	32,69	0,00	0,00	1,40	1,60	0,19	0,18	0,51	0,61	<b>8,0</b>	10,60	14,00	<b>15,8</b>
93	SEVRAN	124	41,49	41,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	0,58	0,01	0,07	<b>7,3</b>	5,30	7,45	<b>12,1</b>
06	NICE	5	29,62	29,62	0,00	0,00	6,40	6,40	0,19	0,18	0,00	0,00	<b>7,1</b>	8,46	10,46	<b>11,9</b>



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

## FOCUS

Le scandale de la majoration de 7,1 %  
des valeurs locatives en 2023

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 :

### Le Gouvernement a privilégié les collectivités au détriment des propriétaires



- L'Etat et les représentants d'élus locaux se rejettent la faute sur la responsabilité de la hausse des taxes foncières.

#### Côté Etat :

*« Quand vous avez votre taxe foncière qui augmente, ce n'est pas le gouvernement. (...) C'est votre commune qui le décide. Et c'est un scandale quand j'entends des élus qui osent dire que c'est la faute du gouvernement » (JT France 2 – TF1, 24 septembre 2023)*

#### Côté élus locaux :

*« pour ne pas ajouter à la hausse brutale de 7,1 % des bases du foncier bâti décidée par le gouvernement, la municipalité a décidé le gel des taux des impositions directes pour 2023 » (procès-verbal du conseil municipal de Créteil du 7 mars 2023)*

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 :

### Le Gouvernement a privilégié les collectivités au détriment des propriétaires



- Les représentants d'élus locaux poussent en faveur d'une majoration des valeurs locatives selon la règle légale :
  - « *les associations d'élus locaux nous ont implorés de ne pas modifier la règle légale* » (Gabriel Attal, ministre chargé des comptes publics, réunion de la Commission de finances de l'Assemblée nationale du 26 septembre 2022) ;
  - « *la révision des valeurs locatives en 2023 en fonction de l'inflation de novembre 2022 devrait faire augmenter les valeurs locatives de 6 ou 7 %. Pour Intercommunalités de France, il est important que cette augmentation ne soit pas remise en cause car le pouvoir d'achat des collectivités se retrouverait mis à mal* » (Sébastien Miossec, président-délégué de Intercommunalités de France, réunion du 28 sept 2023).

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 :

### Le Gouvernement a privilégié les collectivités au détriment des propriétaires



Le 6 octobre 2022, les députés votent en Commission des Finances un amendement plafonnant la hausse des valeurs locatives à 3,5 % en 2023.

- Il s'agit d'une « *mesure d'équité fiscale* » qui « *permettra de préserver le pouvoir d'achat des ménages* ».
- L'augmentation serait bloquée à 3,5 % « *par parallélisme* » avec le blocage actuel à 3,5 % des révisions de loyers.

L'amendement est même voté par le député LFI Eric Coquerel, qui salue l'« *équilibre* » trouvé.

L'initiative venant des députés, il évite au Gouvernement d'entrer en conflit avec les élus locaux :

*« pour ceux qui n'ont pas assisté aux dialogues de Bercy, je précise que nous avons évoqué cette question avec le ministre, qui était très ennuyé et très ouvert, comme le rapporteur général, à une solution qui viendrait, si possible des parlementaires »* (Charles de Courson, réunion commission du 6 octobre 2022).

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 :

### Le Gouvernement a privilégié les collectivités au détriment des propriétaires



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Le principe du plafonnement à 3,5 % devait encore être décidé par un amendement discuté en séance publique.

Hélas, La Première Ministre a engagé la procédure de l'article 49.3 avant même que l'amendement relatif au plafonnement soit discuté, et sur un texte n'incluant pas le plafonnement à 3,5 %.

On en reste donc en 2023 à la règle légale : les valeurs locatives sont majorées de 7,1 %.

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 : Il faut réformer l'article 1518 bis du CGI !



- Jusqu'en 2018, le parlement fixait chaque année un coefficient « *en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis du CGI).
- Critiquant le fait que le Parlement a pris l'habitude de choisir un coefficient en fonction de l'inflation prévisionnelle alors que l'inflation réelle est généralement moindre, un amendement présenté par Mme Valérie Rabault et définitivement adopté prévoit une indexation sur le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé.
- L'intention était louable. Il s'agit de mettre fin à l'arbitraire du Parlement tout en stoppant une « arnaque » : l'inflation prévisionnelle est « *nettement supérieure à l'inflation constatée. Depuis 2005, l'écart cumulé s'élève à 2,8 points* ».
- Mais, pourquoi prendre comme référence l'IPCH et non l'IPC tout court ?

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 : Il faut réformer l'article 1518 bis du CGI !



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

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

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 : Il faut réformer l'article 1518 bis du CGI !



- 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 .
- Les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre.

Année	Taux d'inflation annuel selon l'Insee	Glissement annuel de l'IPCH de novembre
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 % !

## LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 : Il faut réformer l'article 1518 bis du CGI !

---



- A minima, l'article 1518 bis devrait prendre pour référence l'IPC et non l'IPCH.
- Mieux encore, l'article 1518 bis devrait renvoyer au taux d'inflation annuel mesuré par l'Insee et non l'indice d'un mois en particulier.  
Si les contraintes de temps empêchent d'attendre la parution du taux d'inflation annuel de l'année N-1 (publié par l'insee au début de l'année N), il conviendrait de prendre pour référence le taux d'inflation annuel de l'année N-2.

# LE SCANDALE DE LA MAJORATION DE 7,1 % EN 2023 :

## Il faut réformer l'article 1518 bis du CGI !

- Plus largement, pourquoi indexer les « valeurs locatives », censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble, sur l'inflation ?
- Le premier alinéa de l'article 1518 bis n'énonce-t-il pas, encore aujourd'hui, et même si la règle est modifiée pour les années postérieures à 2017, que les valeurs locatives sont majorées « *en tenant compte des variations des loyers* ». ?  
Ce n'est que pure logique !
- Il est urgent d'indexer les valeurs locatives sur les loyers, en renvoyant aux indices de loyers publiés par l'Observatoire Clameur ou bien à l'Indice des loyers d'habitation – secteur libre publié par l'Insee.

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

## DERNIERE MINUTE : des amendements de plafonnement pour 2024 rejetés en Commission des finances



Selon les prévisions, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2023 (et donc la majoration des valeurs locatives en 2024) devrait se situer autour de 4,2 %

Des députés membres de la Commission des Finances ont soutenu des amendements visant à plafonner par exemple à 2% la majoration en 2024.

Tous ces amendements ont été rejetés par la Commission ce vendredi 13 octobre.

Les auteurs des amendements ont fait valoir que :

- l'indexation des valeurs locatives sur l'IPCH est illogique (Véronique Louwagie) ;
- que ce n'est pas aux propriétaires d'« *assurer exclusivement ou quasi exclusivement le coût de l'hyperinflation* » (Jean-Philippe Tanguy).

La majorité a malgré tout considéré que, plus que tout, il importe que les collectivités reçoivent des recettes fiscales en corrélation avec l'inflation.

**Le principe d'un plafonnement peut (et doit) encore être discuté par l'ensemble des députés en séance publique.**



UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# LES REVENDICATIONS DE L'UNPI

## Que demande l'UNPI ?



- 1 – L'article 1518 bis du CGI doit être réformé !  
**Les « valeurs locatives » ne peuvent être indexées que sur l'évolution des loyers** (indices ILH-secteur libre ou indices Clameur).

A minima, il faut plafonner la majoration en 2024 !

- 2 – Comment justifier qu'avec le report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière, les propriétaires soient seuls à payer pour des services et équipements qui profitent à tous les habitants ?  
S'ils résident ailleurs, les propriétaires bailleurs ne profitent même pas des services qu'ils financent. Par ailleurs, ils n'ont pas le droit de voter aux municipales.

Il faut remettre de la justice et de la démocratie dans les impôts locaux.

Une solution peut consister à **permettre aux propriétaires bailleurs de mettre la taxe foncière à la charge du locataire**, comme pour la TEOM (il faut réformer en ce sens le décret n°87-713 du 26 août 1987)



# 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](http://www.unpi.org) onglet → taxes foncières
- ou directement à l'adresse suivante :

[www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html](http://www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html)

