

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2024



TAXE FONCIÈRE : UNE HAUSSE CONTINUE QUI ACCABLE LES PROPRIÉTAIRES

+33% ENTRE 2013 ET 2023, +5% EN 2024

SYLVAIN GRATALOUP, PRÉSIDENT DE L'UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS (UNPI), A PRÉSENTÉ, CE JOUR, LE 18E RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES. SEUL RAPPORT À FAIRE ÉTAT DES ÉVOLUTIONS DE LA TAXE FONCIÈRE ENTRE 2013 ET 2023 DE FAÇON PRÉCISE ET EXHAUSTIVE, IL SE COMPLÈTE CETTE ANNÉE DES CHIFFRES POUR LES ANNÉES SITUÉES ENTRE 2023 ET 2024, DANS LES 200 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE.

AVEC UNE HAUSSE SUPPLÉMENTAIRE DE +5% EN 2024, LA PRESSION FISCALE SUR LES PROPRIÉTAIRES S'ACCROÎT ENCORE, S'AJOUTANT À L'INTOLÉRABLE AUGMENTATION DE +33 % OBSERVÉE ENTRE 2013 ET 2023.

Une hausse continue ciblant les propriétaires dans toute la France

Entre 2013 et 2023, les propriétaires immobiliers ont vu leur taxe foncière augmenter en moyenne de +32,9 %, soit une hausse quatre fois plus importante que celle des loyers, qui n'ont progressé que de +7,7 %[1] sur la même période.

Rien qu'entre 2023 et 2024, et d'après les avis de taxe foncière reçus par les adhérents de l'UNPI (aucune donnée officielle consolidée n'étant encore disponible pour cette année[2]), la taxe foncière a bondi de +4,9 % dans les 200 villes les plus peuplées de France.

Au jeu des hausses continues de cette taxe, les grandes métropoles affichent quelques records. À Paris, la taxe foncière a ainsi explosé de + 83 % entre 2013 et 2023. Strasbourg enregistre, quant à elle, une augmentation de +52 % sur la même période, tandis que Nice subit une hausse spectaculaire de 21,7 % pour la seule année 2024.

En raison de la suppression de la taxe d'habitation, les propriétaires sont donc devenus la principale cible des hausses de taux et des taxes additionnelles. Parmi elles, la taxe GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations), créée en 2015, est désormais prélevée dans trois-quarts des communes. D'autres taxes, comme la taxe spéciale d'équipement, se multiplient également. C'est le cas de la taxe « ligne à grande vitesse », imposée depuis 2023 dans 2 340 communes du Sud-Ouest. Une multiplication des taxes qui interroge sur les incohérences de la fiscalité des collectivités locales, désormais hors de contrôle.

[1] Indice des loyers d'habitation Insee, secteur libre – y compris loi de 1948, 4ème trimestres 2013 et 2023

[2] Si les taux des communes et des intercommunalités sont diffusés, ne sont pas récapitulés les taux des syndicats de communes, des taxes GEMAPI à défaut de quoi tout calcul d'augmentation est voué à l'échec.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2024



Les propositions de l'UNPI

Face à cette situation, l'UNPI émet plusieurs propositions en vue d'une réforme de cette fiscalité manifestement injuste.

1. Une réforme globale de la fiscalité locale

L'UNPI constate une rupture du lien entre usager et contribuable due à la suppression de la taxe d'habitation, tandis que les hausses successives de la taxe foncière alourdissent considérablement la charge fiscale. Pour rétablir une justice fiscale, l'UNPI propose de remplacer la taxe foncière par une "taxe usager". Cette nouvelle taxe serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements), ou encore le statut de propriétaire ou non.

2. La récupération partielle de la taxe foncière par les propriétaires

À court terme, l'UNPI souhaite que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique déjà dans les baux commerciaux. Le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables doit être réformé en conséquence. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité, il est donc logique qu'ils participent à ces coûts.

3. Une réforme de l'indexation des valeurs locatives

L'UNPI appelle à réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation (IPCH), ces valeurs devraient être alignées sur l'Indice des loyers d'habitation (ILH).

4. Le dégrèvement dans les zones à loyers encadrés

L'UNPI demande la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires situés dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral.

5. Des incitations à la rénovation énergétique

Enfin, l'UNPI plaide pour que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2024



A PROPOS

L'**UNPI**, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69