



A Poitiers, la taxe foncière a augmenté de 8,0 % en seulement un an. Est principalement en cause le passage du taux intercommunal de 1,29 % (en 2020) à 5,17 % (en 2021).

# TAXES FONCIÈRES :

## JUSQU'À 37% D'AUGMENTATION EN DIX ANS !

Les chiffres de la quinzième étude de l'Observatoire national des taxes foncières viennent d'être dévoilés à la presse. Ils portent sur la période 2015-2020 (augmentation en cinq ans) et sur la période 2010-2020 (augmentation en dix ans), les premières tendances de 2021 étant également abordées. L'Observatoire identifie également les premiers phénomènes de report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière.

---

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

## Réforme de la fiscalité locale en cours

Depuis 2020, les ménages respectant certaines conditions de ressources (le Gouvernement a pris l'habitude de parler de « 80% des Français ») bénéficient d'un dégrèvement total de leur taxe d'habitation sur leur résidence principale. Les autres ménages bénéficient d'une exonération de cette même taxe de 30% en 2021, et bénéficieront d'une exonération de 65% en 2022, avant que la taxe elle-même soit abrogée en 2023. A cette date, elle sera remplacée par la « *taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale* » (article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020). Les taux de taxe d'habitation de 2019 ont été gelés. Et dès 2021, l'Etat perçoit le reliquat de taxe d'habitation sur les résidences principales à la place des communes et intercommunalités. Seuls les syndicats de communes continuent de percevoir la taxe d'habitation concernant les résidences principales. Précisons en revanche que le produit des taxes d'habitation sur les résidences « secondaires » continue d'être affecté aux collectivités. C'est la raison pour laquelle des grandes villes (Bordeaux, Marseille, etc.) ont continué en 2021 à instaurer ou aggraver la majoration facultative sur les résidences secondaires.

Des règles complexes ont été prévues pour compenser la perte de recettes pour les bénéficiaires de la taxe d'habitation. Elles incluent une réforme importante de la taxe foncière. Ainsi, en 2021, les communes ont récupéré les taux départementaux de taxe foncière de 2020. Chacun le verra sur son

avis de taxe foncière : la colonne « taux départemental » a disparu et le taux communal indiqué est beaucoup plus élevé qu'auparavant. Dans la colonne « commune », les avis d'imposition indiquent généralement le taux de la commune 2020 en situation de réforme (c'est-à-dire le taux communal 2020 + le taux départemental 2020). Cela évite au contribuable de tomber de sa chaise avant de comprendre que le taux départemental a simplement été reporté sur le taux communal. Cela permet aussi de mieux distinguer si la commune a ou non augmenté son taux. Concernant les autres bénéficiaires de la taxe foncière (intercommunalités, syndicats de communes, mais aussi collectivités à statut particulier comme Paris ou la Métropole de Lyon), il est prévu que les pertes de recettes de taxe d'habitation seront compensées notamment par un reversement à leur profit de recettes de TVA de l'Etat. Même chose pour les départements, privés désormais de taxe foncière.

Bien évidemment, on peut craindre que les collectivités locales auront tendance à augmenter les taux des impôts locaux sur lesquels elles ont encore la main, au lieu de dépendre des compensations promises par la loi. Par ailleurs, certains reports sur les taxes foncières sont clairement assumés. En premier lieu, lorsqu'un syndicat de communes décide de percevoir des contributions fiscalisées (au lieu d'être financé par des contributions des communes membres), ce syndicat vote un produit et l'administration fiscale calcule un taux à prélever sur la taxe d'habitation, la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises proportionnellement aux recettes passées de ces impôts. En 2023, la

somme à prélever ne sera plus répartie qu'entre les redevables des taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), de la CFE et de la taxe d'habitation sur les résidences « secondaires ». Et dès 2021, toute hausse de contributions fiscalisées décidée par un syndicat n'est plus répartie qu'entre les redevables des TF et CFE. Les effets de ce report se sont déjà fait sentir dans plusieurs villes (voir ci-après) !

Hélas, la même solution a été retenue pour la taxe GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations). Les taux 2020 assis sur la taxe d'habitation ont été gelés. En 2021, ils ont même diminué proportionnellement aux dégrèvements en raison des revenus appliqués en 2020. Ainsi, les propriétaires de nombreuses communes voient le taux de la taxe GEMAPI flamber en 2021.

### Des taux de 13,68 % (Neuilly-sur-Seine) à 96,15 % (Fontanes-de-Sault).

En 2020, en cumulant les taux appliqués par chaque bénéficiaire de l'impôt foncier (commune, intercommunalité, département) et en incluant les taxes annexes (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut répercuter sur son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,92 % sur l'ensemble du territoire français. Derrière cette moyenne se cache évidemment une très grande inégalité entre les presque 35 000 communes françaises. En haut de tableau, les taux de taxe foncière dépassent les 90,00 % à Fontanes-de-Sault et Floure, dans l'Aude (respectivement 96,15% et 95,22%), ainsi qu'à La-Haute-Beaume, dans les

Hautes-Alpes (91,84 %). En bas de classement, les taux n'atteignent pas les 15,00 % à Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine (13,68 %), Paris (14,13 %), Courbevoie, dans les Hauts-de-Seine (14,34 %), Bézau-dun-les-Alpes, dans les Alpes-Maritimes (14,39 %), Marnes-le-Coquette, dans les Hauts-de-Seine (14,49 %) et La-Roque-en-Provence, dans les Alpes-Maritimes (14,84 %).

De toute évidence, les valeurs locatives ne sont pas similaires dans ces différentes communes. La valeur locative d'un appartement de 50m<sup>2</sup> n'étant pas la même à Fontanes-de-Sault et à Paris, la taxe foncière des propriétaires fontanans n'est pas sept fois supérieure à celle des propriétaires neuilléens. En revanche, les valeurs locatives étant davantage comparables entre des communes de l'Aude précitées et celles rurales de Bézau-dun-les-Alpes ou La-Roque-en-Provence, situées à une cinquantaine de kilomètres de Nice, les écarts de taux constatés sont significatifs en termes de montants à payer. Dans tous les cas, même lorsque les valeurs locatives ne sont pas comparables, les écarts de taux demeurent significatifs en « équivalent loyer ». Rappelons en effet que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censée représenter la moitié d'une année de loyer. Ainsi, à Paris, le fisc prélève théoriquement 14,13 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel. A Fontanes-de-Sault, le fisc prélève 96,15 % de six mois de loyer !

### Les augmentations au plan national

Tous taux cumulés (taux du bloc communal + taux départe-

mental + taxes annexes hors TEOM) et sur l'ensemble du territoire français, les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 11,4 % entre 2015 et 2020. Cette hausse est trois fois supérieure à l'inflation entre octobre 2015 et octobre 2020, et presque six fois supérieure à la hausse des loyers entre 2014 et 2019 selon Clameur (l'indice des loyers de marché 2020 n'a pas encore été publié par Clameur).

Environ la moitié de cette augmentation résulte de la majoration légale de 6,1 % des valeurs locatives sur cette période, majoration légale prévue par le Code général des impôts et sur laquelle les collectivités n'ont aucune prise. Autrement dit, même si aucune hausse de taux n'avait été votée, la taxe foncière aurait quand même augmenté de 6,1 %. Cependant, l'autre moitié environ de la hausse s'explique par les augmentations de taux.

La moyenne de 11,4 % cache évidemment des situations très diverses. En haut de tableau, la taxe foncière a quasiment doublé à Ortale, en Haute-Corse (+ 95,0 %) à la suite d'une très forte progression du taux communal. La taxe foncière a également explosé à Bouqueval, dans le Val-d'Oise (+ 80,9 %), où les propriétaires ont subi une très forte augmentation du taux communal comme du taux départemental. Mano, dans les Landes, est la dernière commune où la taxe foncière a bondi de plus de 60 % en cinq ans (+63,04 %). Est en cause un changement au niveau de l'intercommunalité dont est membre Mano, la nouvelle intercommunalité (issue d'une fusion d'intercommunalités) appliquant un taux beaucoup plus fort. Malgré ces fortes augmentations, les taux en 2020

à Mano (27,65 %) et Bouqueval (35,53 %) demeurent inférieurs à la moyenne nationale de 38,92 %. A Ortale les taux en 2020 (46,04 %) sont en revanche nettement supérieurs à la moyenne nationale.

A l'inverse, on peut citer le cas de Dimbsthal ou celui de Lochwiller, toutes dans le Bas-Rhin, où la taxe foncière a diminué de respectivement 27,0 % et 24,7 %. Dans ces deux communes le taux communal a sensiblement diminué. Mais c'est surtout le passage d'un taux intercommunal de 11,98 % à 3,42 %, dans le cadre d'une fusion d'intercommunalités, qui explique ces diminutions remarquables.

En dix ans, la taxe foncière a plus que triplé à Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 234,0 %). Les propriétaires y ont subi une augmentation à tous les niveaux. Le taux communal a quasiment quadruplé, un nouveau taux intercommunal de 6,0 % est prélevé, et la Corse-du-Sud est le troisième département où la part départementale de taxe foncière a le plus progressé. Les augmentations sont également spectaculaires par exemple à Bouqueval (+ 180,0 %) ou Villiers-Adam (+ 176,2 %), toutes deux dans les Yvelines. Dans ces deux communes le taux communal a triplé, tandis que les Yvelines sont le deuxième département de France à avoir le plus réhaussé sa part de taxe foncière. En 2020, les deux communes appliquent malgré tout des taux inférieurs aux taux cumulés moyens de 38,92 % en France (35,33 % pour Bouqueval et 30,76 % pour Villiers-Adam). En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 27,9 % entre 2010 et 2020. Comme pour l'augmentation entre 2015

et 2020, la progression des taux provoque une hausse presque deux fois supérieure à la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives (+ 14,2 % entre 2010 et 2020). La hausse de quasiment 28 % est trois fois supérieure à l'inflation entre octobre 2010 et octobre 2020, et presque trois fois supérieure à la hausse des loyers entre 2009 et 2019 selon Clameur.

## La taxe foncière dans les cinquante villes les plus peuplées de France

**Angers** demeure depuis plusieurs années la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (bloc communal + département + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés (**56,42 %**).

Onze autres grandes villes cumulent des taux supérieurs à 50,00%, aux premiers rangs desquelles on trouve **Amiens (55,87%)**, **Grenoble (54,67%)** et **Le Havre (54,46%)**. Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

A l'inverse, **Paris (14,13%)**, **Boulogne-Billancourt (15,72%)** et **Nanterre (21,30%)** sont les grandes villes aux taux les plus bas. Elles sont suivies de **Lyon (29,87%)**, **Anncy (30,49%)** et **Villeurbanne (30,81%)**. Comme nous avons eu l'occasion de le souligner, ces villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. Théori-



© Roif

Annecy est la 5<sup>e</sup> grande ville de France aux taux de taxe foncière les moins élevés.

quement, c'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42%) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués Metz (33,88 %).

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui pèse sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent en revanche récupérer sur leur locataire), le classement diffère assez sensiblement. En tête des villes aux taux les plus forts, on retrouve Le Havre (66,96%) et Angers (65,54%). Mais Tourcoing prend ici la troisième place (64,69%). Par ailleurs, Marseille, qui se trouve en milieu de tableau concernant les taux de taxe foncière hors TEOM, prend la 11<sup>ème</sup> place au classement des villes aux taux de taxe foncière TEOM comprise les plus forts. En effet, le taux de TEOM applicable sur son territoire (18,10%) est de loin le plus élevé parmi les cinquante villes les plus peuplées de France. En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 42,80%. Cette moyenne est supérieure de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 38,92%). Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 51,59%

**Nantes** est largement en tête des villes où la taxe foncière a le plus augmenté entre 2015 et 2020 (**+ 20,3%**). Cette forte hausse est due au nouveau taux de 6,41% prélevé au pro-

fit de Nantes-Métropole alors que ni la Ville ni le département n'ont modifié leur taux. Notons cependant que le taux de TEOM y a baissé de trois points entre 2015 et 2020. Pour les propriétaires occupants, qui payent à la fois la taxe foncière et la TEOM, la hausse TEOM comprise est de 10,1% en cinq ans. En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer auprès de leur locataire la TEOM et non la taxe foncière, ils subissent de plein fouet l'augmentation de 20% de la taxe foncière.

La hausse est très forte également à **Limoges (+ 18,9%** entre 2015 et 2020). Les propriétaires y subissent une augmentation de chacun des bénéficiaires de la taxe foncière : la ville de Limoges (+ un point et demi), Limoges-Métropole (nouveau taux de 1%), et le département de la Haute-Vienne (quasiment un point et demi de plus). A cela s'ajoute l'instauration au cours des années considérées d'une taxe spéciale d'équipement (au profit d'un établissement public foncier), au taux certes faible de 0,21%, mais qui ajoute encore à l'augmentation. Cependant, comme pour Nantes, mais dans une faible mesure, la baisse de 1,2 points du taux de TEOM compense un peu, pour les propriétaires occupants, la hausse de taxe foncière (hausse TEOM comprise de 13,8%).

L'augmentation est également bien plus élevée que la majoration légale de 6,1 % des valeurs locatives à **Villeurbanne (+ 16,6%)** ou à **Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 16,3%)**.

Dans le premier cas la hausse est essentiellement due au fait que la Ville a réhaussé son taux de deux points et demi. Dans le second cas, la hausse résulte à la fois de l'augmentation du taux de la Ville et de celui du départe-

ment. Concernant Villeurbanne, une baisse d'environ un point et demi du taux de TEOM par la métropole de Lyon, vraisemblablement en lien avec les actions judiciaires d'une association de contribuables (voir notre numéro d'octobre, page 28), compense en partie l'augmentation pour les propriétaires occupants (hausse TEOM comprise de 10,2% entre 2015 et 2020). Rappelons par ailleurs que Villeurbanne demeure la sixième grande ville de France aux taux les plus bas.

Tout en bas de tableau, **Caen** est parmi les grandes villes de France celle où la taxe foncière a le moins augmenté en cinq ans (+ 3,1%). Grâce à une baisse d'un point et demi du taux de la Ville, la hausse y est sensiblement moins forte que la majoration légale des bases d'impositions de 6,1% sur la période).

Signalons que Bordeaux, Reims, Perpignan, et en particulier Argenteuil ont également diminué leur taux communal,

sans que cela se ressente pour les propriétaires, les départements concernés ayant pour leur part augmenté leur taux.

En dix ans la taxe foncière a explosé à **Nantes** de **37,5%**, en raison principalement de l'activation déjà évoquée d'un taux de 6,41 % au profit de Nantes-Métropole alors que la Ville n'a pas diminué son taux. Par comparaison, les Niçois ont eux aussi subi l'activation d'un taux métropolitain similaire de 6,40 %. Cependant, grâce à une baisse sensible du taux communal, mais également du taux départemental, la taxe foncière y a progressé de 14,9 %, ce qui correspond peu ou prou à la majoration annuelle des valeurs locatives (de 14,2 % entre 2010 et 2020). Concernant la baisse du taux de TEOM à Nantes, rappelons que tout report de la TEOM vers la taxe foncière pénalise les propriétaires bailleurs.

**Villeurbanne** est la seconde grande ville où la taxe foncière

a le plus augmenté (+**36,8%** entre 2010 et 2020). En plus de la hausse de deux point et demi du taux communal déjà évoquée au point précédent, les propriétaires villeurbannais ont subi la hausse du taux départemental puis son remplacement par un taux métropolitain un peu plus élevé encore. Cependant, grâce à une baisse de presque un point et demi du taux de TEOM décidée par la métropole, la hausse subie par les propriétaires occupants est moindre de quasiment dix points (hausse TEOM comprise de 27,0 %).

La taxe foncière a également augmenté de **36,0%** à **Clermont-Ferrand** et **Lille**. A Clermont-Ferrand la hausse s'explique principalement par l'augmentation de quasiment quatre points du taux communal, cette augmentation étant conjuguée à celle du département. Quant à Lille, le taux communal a progressé de quatre points et demi tandis que le taux départemental du Nord a fortement augmenté aussi. Toutefois, une baisse de plus de trois points du taux de TEOM applicable à Lille entraîne une hausse sensiblement moindre pour les propriétaires occupants (hausse TEOM comprise de 23,5 %).

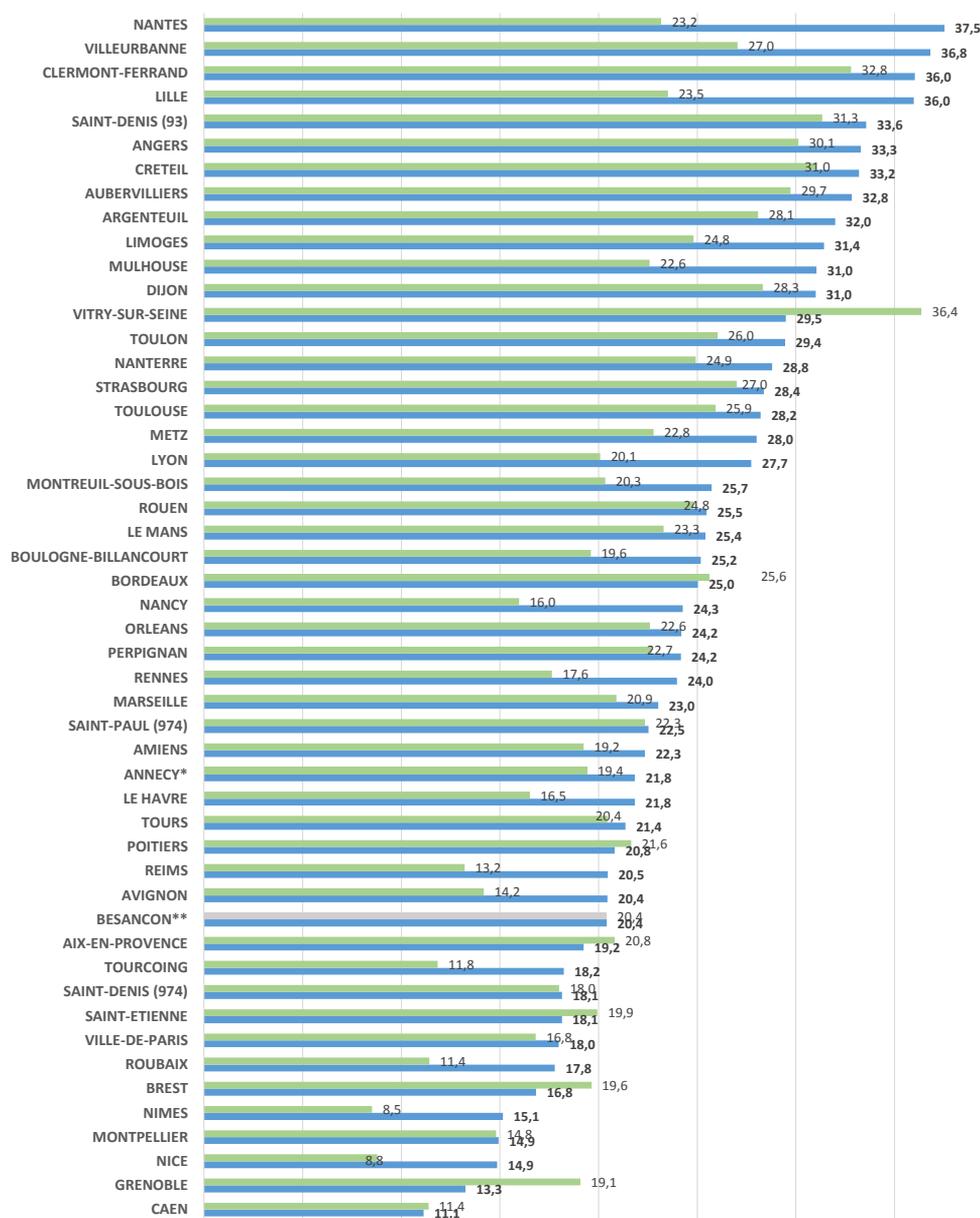
Enfin, on peut citer le cas de Vitry-sur-Seine, qui affiche une hausse de taxe foncière de 29,5 % mais où, en raison d'une hausse de plus de deux points et demi du taux de TEOM sur son territoire, les propriétaires ont subi l'augmentation de taxe foncière TEOM comprise de loin la plus forte parmi les grandes villes de France (+ 36,4%).

En moyenne, entre 2010 et 2020, la taxe foncière a augmenté de 24,8 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France.



Entre 2010 et 2020, la taxe foncière a progressé de 38 % à Nantes en raison de la hausse du taux de la métropole. Pour les propriétaires occupants, qui prennent définitivement à charge à la fois la taxe foncière et la TEOM, la baisse du taux de TEOM compense la hausse (augmentation TEOM comprise de 23 %)

### Augmentations de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France entre 2010 et 2020 (en %)



\* Rappelons que pour Annecy (commune nouvelle issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017), nous ne prenons en compte que les taux applicables sur le territoire historique de la Ville

\*\* Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

NB : Il existe dans 7 grandes villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

## Premières tendances 2021

### Augmentations dans les cinquante villes les plus peuplées de France

Rappelons qu'en 2021 les communes ont récupéré le taux départemental 2020. Les taux communaux 2021 doivent donc être comparés aux sommes « taux communal 2020 + taux départemental 2020 ».

Entre 2020 et 2021, c'est à Orléans que la taxe foncière a le plus progressé en un an (+9,0%) ! Si le taux communal n'a pas évolué, le taux prélevé au profit d'Orléans-Métropole est passé de 1,28 % à 5,71 %. Pour les propriétaires occupants, une baisse significative de la TEOM de 8,73 % à 5,80 % compense en partie la hausse. Pour eux, la

taxe foncière TEOM comprise a augmenté à 2,7%. Rappelons cependant que tout report de la TEOM vers la taxe foncière est défavorable aux propriétaires bailleurs; ces derniers ont davantage de taxe foncière à prendre en charge alors qu'ils peuvent/pouvaient en revanche récupérer la TEOM auprès de leur locataire.

La taxe foncière a également très fortement augmenté à Poitiers (+ 8,0 %) en raison du passage du taux prélevé au profit de Grand Poitiers de 1,29% à 5,17%. La communauté urbaine justifie cette hausse par la baisse des dotations de l'Etat et n'a pas peur de préciser « les locataires ne sont pas concernées par cet effort qui portera sur les propriétaires » (délibération n° 2021-0103 du 9 avril 2021).

Strasbourg est la troisième grande ville où la taxe foncière a plus augmenté en un an (+5,0%), en raison de la hausse de quasiment deux points du taux communal. Elle est suivie de Toulon (+4,4%). A Toulon est en cause la hausse de presque deux points du taux prélevé au profit du ou des syndicats de communes. Sans doute est-ce une conséquence du fait que, dans le cadre de la suppression de la taxe d'habitation, toute hausse du taux prélevé au profit d'un syndicat de communes n'est plus répartie qu'entre les redevables des taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties) et de la cotisation foncière des entreprises (voir précédemment). Signalons qu'à Perpignan et Reims, la hausse de quasiment deux points du taux de TEOM applicable provoque une hausse TEOM comprise bien plus forte que la hausse hors TEOM (respectivement

+ 3,1 % TEOM comprise contre 0,7% hors TEOM, et +3,9% TEOM comprise contre 0,3% hors TEOM). A Tours, où le taux de TEOM a été rehaussé d'un point et demi, la hausse TEOM comprise (+4,5%) est aussi largement plus forte que la hausse hors TEOM (+ 0,6%). A Lyon et Villeurbanne, le taux de TEOM baisse pour la deuxième année consécutive, sans doute sous l'influence des succès judiciaires obtenues par la CANOL (voir précédemment). A Lyon, la taxe foncière TEOM comprise diminue donc de 0,8% (contre une hausse de 0,4% hors TEOM). A Villeurbanne, la taxe foncière TEOM comprise diminue de 0,4% (contre une hausse de 0,9% hors TEOM).

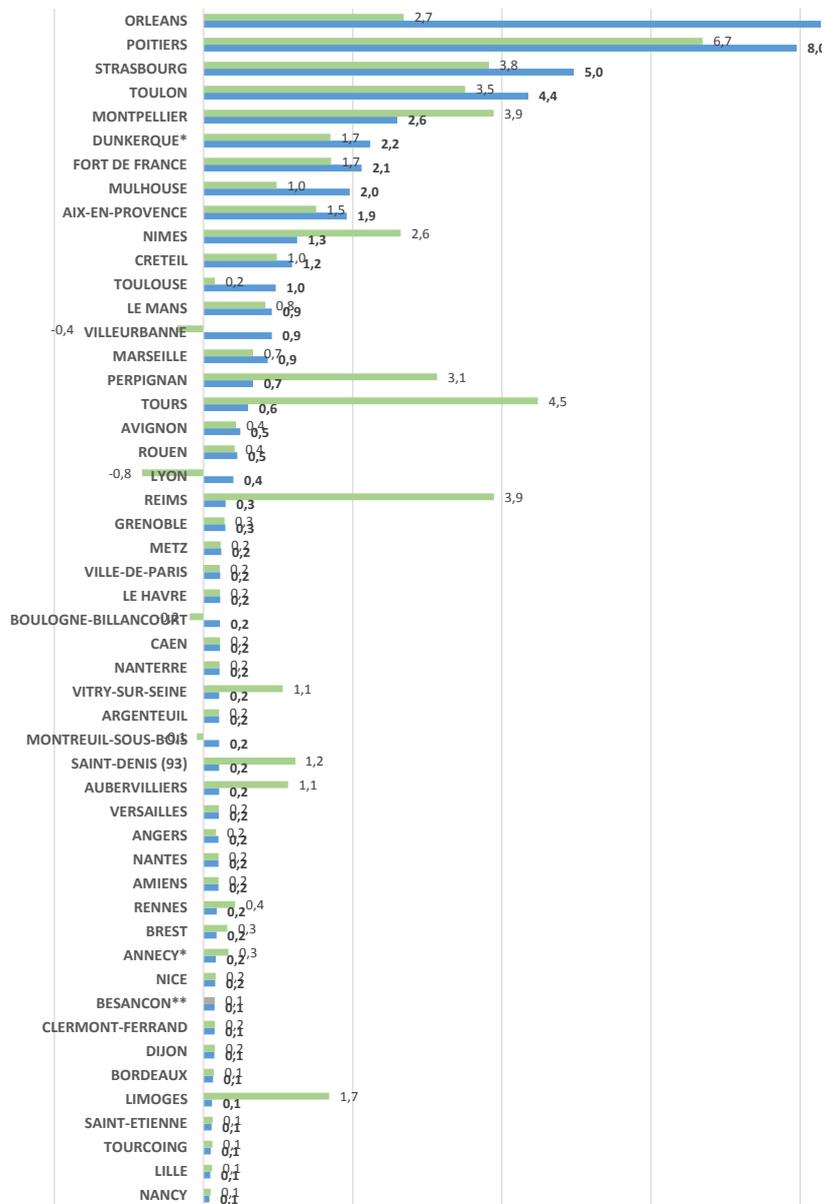
En bas de tableau, la taxe foncière a progressé de moins de 0,5% dans trente-trois grandes villes sur cinquante, grâce à la stabilité des taux, mais grâce aussi au fait que **le coefficient de revalorisation des valeurs locatives applicable en 2021 (+ 0,2 %) est le plus faible depuis l'application de coefficients de majoration annuels (c'est-à-dire depuis 1981).**

## Phénomènes observés dans un panel de cent communes

Les nombreux avis de taxe foncière 2021 adressés par des adhérents et chambres de propriétaires permettent d'identifier des phénomènes-types.

Comme par le passé, **des augmentations de taux intercommunaux impactent les propriétaires d'un nombre considérable de communes.** Par exemple, en 2021, la communauté d'agglomération du Pays basque a augmenté son taux de taxe foncière de 0,29% à 2,79 %, soit une augmentation de deux points et demi. De plus, elle a activé la taxe GEMAPI sur son

**Augmentations de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert)  
50 villes les plus peuplées de France entre 2020 et 2021 (en %)**



\*Pour Anancy et Dunkerque (communes ayant fusionné avec d'autres communes et où une harmonisation des taux est en cours, nous ne prenons en compte que les taux applicables sur le territoire historique de la Ville  
\*\* Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

**NB : Il existe dans 7 grandes villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum**

territoire (taux pour la taxe foncière de 0,40 %, fixé par l'administration fiscale en fonction du produit voté par la communauté d'agglomération). Ces augmentations ont de toute évidence un impact sur les 158 communes membres de l'intercommunalité (la communauté Pays basque est la première intercommunalité de

France s'agissant du nombre de communes membres). Ainsi, même avec un taux communal inchangé, la taxe foncière a augmenté en un an de 9,0 % à Bayonne, 10,0 % à Anglet et même 13,1 % à Saint-Jean-de-Luz. Le taux de TEOM ayant en revanche été reconduit en 2021, les hausses TEOM comprises s'élèvent, pour les propriétaires

occupants, respectivement à 7,0 %, 7,5 % et 9,4 %. Le même phénomène est observé pour les communes membres de Chartres-Métropole, dans l'Eure-et-Loir. En raison de l'activation d'un taux de 7,50% au profit de la métropole et alors que les taux communaux n'ont pas baissé, la taxe foncière a augmenté par exemple de 16,0% à Chartres et de 14,5% à Mainvilliers.

On observe en second lieu que **les taxes GEMAPI flambent**, ce qui est une conséquence directe du gel de la part assise sur la taxe d'habitation et de son report les autres impôts locaux (voir précédemment). Par exemple, à Lacépède, dans le Lot-et-Garonne, la taxe foncière augmente en un an de 2,6% en raison de la hausse du taux de la taxe GEMAPI de 0,56% à 1,64% (alors que le taux communal n'a pas évolué) ! De même, à Salon-de-Provence ou Roquefort-La-Bédoule, communes membres de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la taxe foncière augmente de 0,8% et 1,0% en raison du passage du taux de la taxe GEMAPI de 0,09% à 0,49% et alors que les taux communaux n'ont pas évolué (le taux intercommunal y a même légèrement diminué).

En troisième lieu, on constate à nouveau que **les fusions d'intercommunalités font parfois plus de perdants que de gagnants, notamment en qui concerne les taux de TEOM**. C'est le cas par exemple concernant la communauté d'agglomération Provence Verte, dans le Var, issue de la fusion de plusieurs intercommunalités. Dans le cadre d'une harmonisation des taux de TEOM, les propriétaires d'une dizaine de communes voient le taux de TEOM passer de 3,0% en 2020 à 9% en 2021, quand les « gagnants » n'ont profité (en 2020) que d'une

baisse d'un ou deux dixièmes de point. Les cotisations de taxe foncière versées à la commune ou à l'intercommunalité ne diminuant pas dans le même temps, ou bien trop peu, les hausses de taxe foncière TEOM comprise sont conséquentes. A Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et Pourrières, par exemple, la taxe foncière TEOM comprise progresse de 11,2% et 12,6% en seulement un an. A Bras, qui a par ailleurs rehaussé son taux communal de plus de trois points, la hausse TEOM comprise atteint 28,6% ! Dernier phénomène déjà observé les années précédentes, on observe des **reports massifs de TEOM vers la taxe foncière**. Par exemple, en 2021, Toulouse-Métropole a achevé l'harmonisation des taux de TEOM appliqués dans les 37 communes membres de la Métropole en adoptant un taux unique de 8,10%. Pour certaines communes, où s'appliquait par exemple un taux de 13,20%, la différence est significative. Dans le même temps, la métropole a décidé de rehausser son taux de taxe foncière de 5,96% à 13,20%. Dans la délibération en cause, Toulouse Métropole indiquait donner « *la possibilité à ses communes membres de diminuer leur taux de taxe foncière sur les propriétés bâties pour compenser la variation cumulée des taux de TEOM et de taxe foncière de Toulouse Métropole* » (délibération DEL-21-0287 du 1<sup>er</sup> avril 2021). D'une part, toutes les communes n'ont pas joué le jeu. Toulouse a bien diminué son taux communal (- 6,84 points) pour compenser exactement la hausse du taux métropolitain (+ 7,24 points) et la baisse du taux de TEOM (- 0,40 points). En revanche, Colomiers a rehaussé son taux communal (+ 2,24 points) malgré une

hausse du taux métropolitain (+ 7,24 points) plus importante que la baisse du taux de TEOM (- 5,10 points). TEOM comprise, la taxe foncière y augmente donc de 8,0% en un an. D'autre part, il faut rappeler à nouveau que tout report de la TEOM vers la taxe foncière n'est pas neutre. Pour les propriétaires occupants, ce report est indolore. En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire mais non la taxe foncière, ce report est très défavorable. Pour eux, seule compte l'évolution de la taxe foncière hors TEOM. A Colomiers, la somme restant définitivement à la charge des propriétaires bailleurs (taxe foncière hors TEOM) a progressé de 22,3% en un an !

### Une refonte complète des valeurs locatives à l'horizon 2026

Après de nombreuses annonces et une première revalorisation des valeurs des locaux professionnels en 2017, le législateur a fini par acter la révision générale de valeurs des locaux d'habitation dans la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 146). Selon l'exposé des motifs de la loi, « *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* ». Et de souligner que « *la révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* »... Les nouvelles valeurs locatives sont censées être prises en comptes pour la première fois en 2026.

Nous aurons bien évidemment l'occasion de revenir sur cette réforme, notamment à l'occasion de décrets d'application

restant à paraître. Signalons pour l'heure que, hormis pour les logements exceptionnels dont la valeur locative sera calculée par appréciation directe, un tarif au mètre carré sera établi pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur d'évaluation (des secteurs homogènes devront être identifiés au sein du département) à partir des loyers pratiqués dans le secteur privé en 2023 (dès 2023, les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). A l'intérieur d'un secteur, des coefficients de localisation pourront néanmoins être décidés. Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs seront associées à la fixation des tarifs, le Préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord. Notons ici que l'UNPI a officiellement rappelé au Gouvernement que la présence des propriétaires au sein de ces commissions était primordiale (les textes actuels conservent un certain flou sur la question). A partir de 2027 les tarifs seront mis à jour en fonction de l'évolution des loyers (chaque année les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Il est précisé que si les références de loyers sont insuffisantes pour tel secteur ou catégorie, la mise à jour se fera en fonction de l'évolution globale des loyers au niveau départemental.

La réforme entraînera à coup sûr une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, pour éviter une explosion des taxes foncières, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit l'application d'un coefficient de neutralisation, à l'image de ce qui a été prévu pour la révision des locaux professionnels. Ce coefficient correspondant au rapport entre la somme des

valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs locatives après révision. Prenons l'exemple de trois logements A, B, et C, situés dans la même commune. Imaginons qu'aujourd'hui leurs valeurs locatives soient respectivement de 2 000, 4 000, et 6 000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4 000, 10 000, et 6 000. Le coefficient de neutralisation sera égal à 12 000 divisé par 20 000, soit 0,6. Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2 400 ( $4\,000 \times 0,6$ ), celle de B de 6 000, et celle de C de 3 600. Il y aura donc des « gagnants » et des « perdants », mais la somme totale payée par l'ensemble des propriétaires sera identique avant et après révision.

En revanche, et à la différence de ce qui a été prévu pour les locaux professionnels, aucun dispositif de lissage des augmentations n'est à ce stade prévu. L'UNPI sera bien évidemment en première ligne pour proposer des axes d'amélioration de la réforme et défendre les propriétaires. De toutes les manières, la loi de finances pour 2020 prévoit que le Gouvernement transmettra

au parlement, avant septembre 2024, un rapport sur les conséquences de la révision pour les différents bénéficiaires de la taxe foncière, sur les transferts de charges entre catégories de contribuables, et sur l'opportunité d'atténuer les augmentations à venir...

## L'Observatoire des taxes foncières sur internet

Retrouvez les chiffres d'augmentation pour toutes les communes de France sur le portail internet de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org). Sont également publiés le dossier de presse intégral, le communiqué de presse du 19 octobre 2021 et le diaporama présenté à la presse.

## Un grand merci aux contributeurs de l'Observatoire des taxes foncières

Après notre appel à contribution, vous avez été des milliers à nous communiquer vos avis de taxes foncières, à nous reporter une revalorisation intempestive de valeurs locatives, à nous faire partager votre analyse du contexte local. Sans ces nombreuses contributions, l'Observatoire national des taxes foncières ne serait pas devenu ce qu'il est aujourd'hui : un lanceur d'alerte fiable et incontesté, relayé par les médias et craint par les collectivités. Un très grand merci à tous !