

Le 14 octobre dernier, la presse avait rendez-vous quai Anatole France pour découvrir la dernière étude de l'Observatoire UNPI des taxes foncières. Celle-ci porte sur la période 2010/2015 mais détaille aussi les premiers chiffres disponibles pour 2016. Pour sa dixième édition, l'Observatoire a fait état d'une hausse de 14,7% de la taxe foncière en cinq ans. Quant à l'année 2016, les départements ont eu la main particulièrement lourde.

Frédéric Zumbiehl

Taxes foncières : les propriétaires assommés

À Lille, la taxe foncière (hors TEOM) a augmenté de quasiment 23 % entre 2010 et 2015 en raison, principalement, de l'explosion du taux communal. En 2016, la taxe foncière continue sa progression (+ 10,6 % par rapport à 2015) cette fois à cause de la hausse du taux départemental.

Le constat est sans appel. À partir des données diffusées sur le site internet de l'administration fiscale (impots.gouv.fr), l'UNPI a mesuré l'augmentation de la taxe foncière dans chacune des 36 660 communes françaises. En moyenne, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté de 14,70 % sur l'ensemble du territoire, ce qui correspond à quasiment trois fois l'inflation sur cette période (estimée à 4,97 %⁽¹⁾). On accuse la commune ? Celle-ci se défend d'avoir à peine relevé son taux. Le département ? Il n'a fait que se mettre à niveau par rapport à d'autres. L'intercommunalité ? Personne ne l'a jamais rencontrée. En réalité, l'augmentation de la taxe foncière est typiquement un « crime » commis en bande « désorganisée ». Dans la plupart des cas, elle n'est pas à mettre au compte de la seule commune, de la Métropole ou du seul département. En effet, l'un ou l'autre n'a finalement que peu augmenté son taux. Le problème est que, mises bout à bout, ou plutôt l'une sur l'autre, ces petites augmentations s'additionnent, se conjuguent et provoquent une hausse de presque 15 %. Autrement dit, les petits ruisseaux font les grandes rivières. D'autant que les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de l'impôt, sont déjà revalorisées chaque année par la loi de finances. Ainsi, entre 2010 et 2015, les bases d'imposition ont été majorées automatiquement de 7,62 %. En théorie, dans l'esprit du législateur, cette revalorisation vise à « actualiser les valeurs locatives en fonction du taux d'inflation prévisionnel, afin d'éviter que les collectivités ne soient contraintes d'augmenter les taux »⁽²⁾. Dans les faits, c'est tout le contraire qui se passe, les bénéficiaires de la taxe foncière ajoutant leur propre augmentation à celle de la loi !

Les Français inégaux devant l'impôt

Les écarts entre taux départementaux de taxe foncière donnent le tournis. Les taux départementaux 2015 de la Guyane (32,92 %), du Gers (32,86 %), de l'Aisne (31,7 %) ou encore de l'Aude (30,69 %) sont six fois supérieurs au taux départemental de Paris (5,13 %). En bas de tableau, après Paris

L'Observatoire UNPI des taxes foncières : 10 ans d'expertise reconnue

L'Observatoire des taxes foncières a été créé en 2006 pour fournir un outil « scientifique » à tous les propriétaires qui ont le sentiment de voir leur impôt foncier s'envoler. En effet, il mesure précisément, commune par commune, l'augmentation de la taxe foncière sur cinq ans. D'année en année, le succès de ce nouvel outil de mesure a été grossissant, jusqu'à devenir l'institution de référence en la matière. Chaque année en octobre, toute la presse nationale et régionale se rue pour connaître les derniers résultats de l'Observatoire. Il est parfois moins bien vécu par les décideurs politiques, dont les promesses passées sont confrontées à la réalité... Une chose est sûre : cet observatoire continuera d'exister tant que le dérapage de la taxe foncière n'aura pas été enrayeré.

Jean Perrin, Président de l'UNPI

et deux autres départements franciliens (les Hauts-de-Seine, 7,08 % et les Yvelines, 7,58 %), ce sont le Rhône (11,03 %), la Savoie (11,03 %) et la Haute-Savoie (12,03 %) qui appliquent les taux départementaux les plus faibles en 2015.

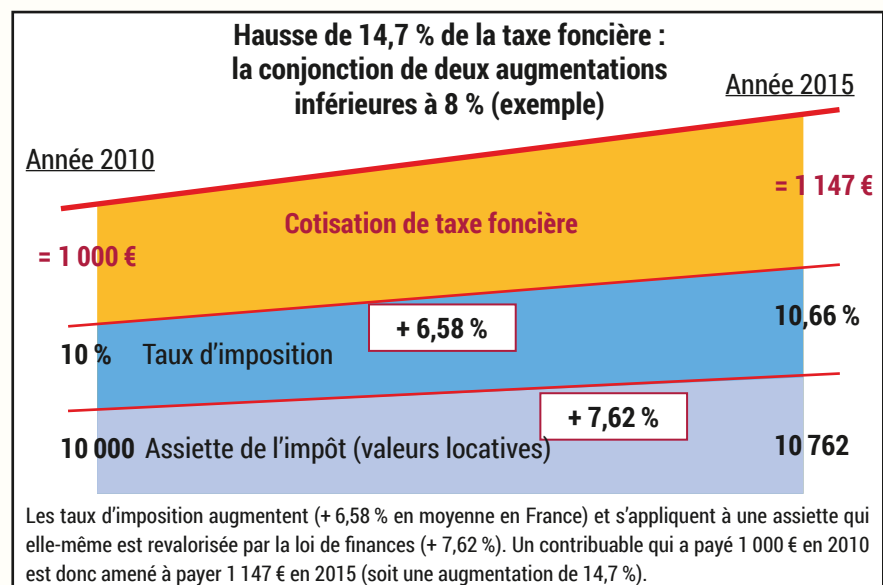
Certes, les valeurs locatives des immeubles, assiette de la taxe foncière, sont, à surface égale, moins fortes dans le Gers par exemple qu'à Paris. Pour une même surface de bâti, la cotisation départementale des gersois n'est donc pas six fois supérieure à celle des Parisiens. Mais la comparaison des taux reste pertinente car, comme l'indique la Dgfi elle-même, « au total, l'effet taux

l'emporte sur l'effet base »⁽³⁾. En particulier, la comparaison prend tout son sens entre départements aux caractéristiques similaires. Entre les extrêmes évoqués, le taux d'imposition départemental moyen s'élève en 2015 à 19,86 %.

1 - Source Insee, Indice des Prix à la Consommation, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E (octobre 2010 et 2015)

2 - Propos du député Pierre-Alain Muet, in rapport n° 251 de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, tome III, par M. Christian Eckert, rapporteur général, rendu à propos de la loi de finances pour 2013

3 - Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013



DOSSIER

De toute évidence, les écarts s'accroissent lorsqu'on prend en compte les taux communaux. Ainsi, tous taux cumulés (département + bloc communal), la taxe foncière la plus élevée (93,18 % à Fontanes-de-Sault dans l'Aude) est, en termes de taux, plus de huit fois supérieure à la taxe foncière la plus faible (11,06 % à Saint-Martin-la-Garenne, dans les Yvelines). On peut noter au passage que la ville de Neuilly-sur-Seine a ici perdu son record national de commune aux taux les plus bas. Elle demeure néanmoins quatrième. Ouf...

En moyenne, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 37,23 % sur l'ensemble du territoire. Précisons que les taux des départements sont en moyenne légèrement plus élevés (19,86 %) que les taux du bloc communal (17,39 %).

Rappelons que la taxe foncière résulte de l'application des taux votés à la valeur locative des immeubles. Plus précisément, l'assiette de la taxe foncière est constituée par la moitié de la valeur locative, c'est-à-dire la moitié du loyer annuel potentiel de l'immeuble considéré. Dans ces conditions, si les taux moyens de taxe foncière s'élèvent à 37,23 %, cela signifie que l'on prélève théoriquement sur les propriétaires 18,62 % du loyer annuel potentiel de leur immeuble, soit 2,3 mois de loyer potentiel !



En 2016, la taxe foncière a augmenté de presque 15 % à Nantes.
En cause, la multiplication par dix du taux prélevé par la Métropole.

Des hausses jusqu'à 180 % !

Au niveau départemental, certains départements ont eu la main très lourde. En Corse-du-Sud, la part départementale de taxe foncière payée par les propriétaires a augmenté de 70 % (majoration de 7,62 % des valeurs locatives comprise). Elle a augmenté de 57,7 % dans le Val-d'Oise, de 42,2 % dans l'Ain, et de 38,4 % dans le Var. Même si l'augmentation finale est moins forte lorsque l'on prend en compte également les taux communaux de taxe foncière, les propriétaires subissent dans ces quatre départements des hausses très sévères (+ 44 % en moyenne en Corse-du-Sud, + 35 % dans le Val-d'Oise, + 27 % dans l'Ain et le Var). Et ce n'est pas la circonstance que ces départements partaient d'un taux faible au départ qui fera davantage passer la pilule. Enfin, ces départements ne peuvent pas non plus invoquer une quelconque fatalité. En effet, on constate que d'autres départements ont été très raisonnables, comme par exemple les Hauts-de-Seine (+ 5,24 % d'augmentation majoration des bases comprise) ou le Morbihan (+ 5,88 %).

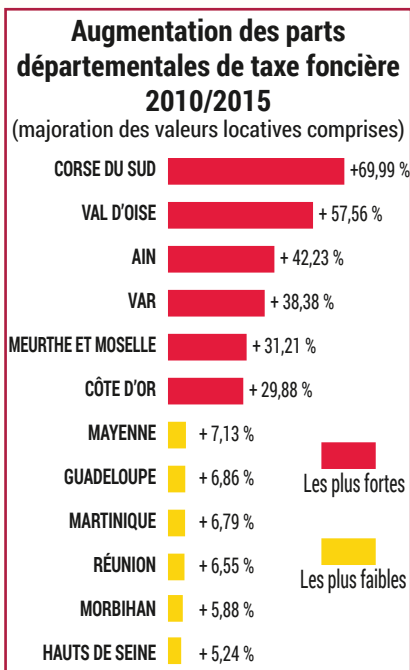
Au total, les parts départementales de taxe foncière ont grimpé de 15,02 % environ entre 2010 et 2015. Tous taux cumulés, c'est la petite commune de Tavaco, en Corse-du-Sud, qui détient

le record d'augmentation sur cinq ans (+ 180 % en cinq ans). Le taux communal y a quadruplé et, on l'a vu, le taux départemental a également explosé. A l'inverse, comme dans environ 240 communes, la taxe foncière a baissé à Punerot, dans les Vosges (- 22,23 %). Souvent, ces baisses s'expliquent par un remplacement d'une partie de la taxe foncière par un nouveau taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). À Punerot par exemple, les quelques propriétaires qui louent un logement bénéficient bien d'une baisse de l'impôt foncier. En revanche, pour les propriétaires occupants, qui payent aussi la TEOM, l'impôt est resté stable.

Au final, sur l'ensemble du territoire français, les propriétaires ont subi une augmentation moyenne de 14,7 % de leur taxe foncière. Soulignons-le à nouveau, c'est trois fois plus que l'inflation ou que l'augmentation des loyers.

La taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France

Si l'on compare les taux de taxe foncière (département + bloc communal) applicables dans les plus grandes villes de France, Amiens caracole en tête avec des taux

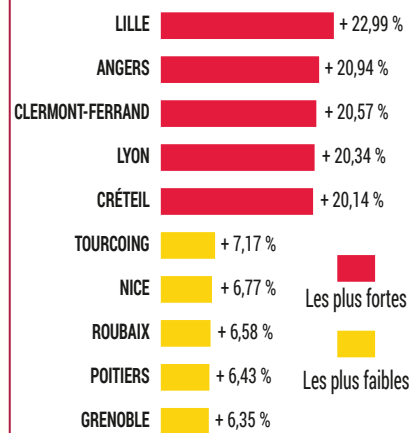


de 55,87 % en 2015. Les taux y atteignent 65,40 % si on prend en compte la TEOM. Pour rappel, 65,40 % des valeurs locatives, cela représente 32,7 % du loyer annuel potentiel, soit théoriquement presque 4 mois de loyer ! Amiens est suivie du Havre (54,36 % hors TEOM), d'Angers (54,34 %) et Grenoble (53,92 %).

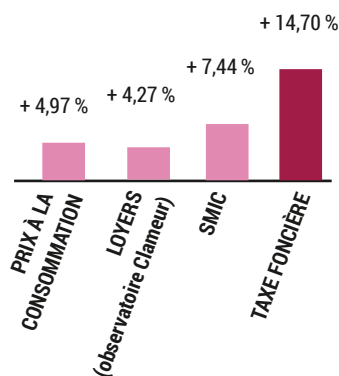
En bas de tableau, quatre villes franciliennes affichent des taux relativement faibles : Paris (13,50 % hors TEOM), Boulogne-Billancourt (15,09 %), Asnières (18,80 %) et Nanterre (19,67 %). On est loin des 50 % relevés plus haut. Certes, la différence des valeurs locatives (à surface égale) entre Paris et Amiens oblige à nuancer l'écart constaté. Rappelons-le, en Île-de-France, les bases d'imposition sont généralement sensiblement plus élevées que dans le reste du territoire. Cependant, en dehors de l'Île-de-France, on constate que d'autres grandes villes appliquent des taux significativement plus bas qu'au Havre ou à Grenoble : Villeurbanne (28,04 %) ou Lyon (29,87 %). Les propriétaires de Metz (32,69 %) ou Aix-en-Provence (32,69 %) sont également « relativement » épargnés.

Sur la période 2010/2015, la taxe foncière a largement dérapé à Lille (+ 22,99 %, + 19,26 % si on prend en compte la TEOM). Cette hausse est due principalement à l'augmentation du taux communal en 2015,

Grandes villes : augmentations de taxe foncière 2010/2015



Augmentation de la taxe foncière comparée à celles d'autres grands indices (période 2010/2015)



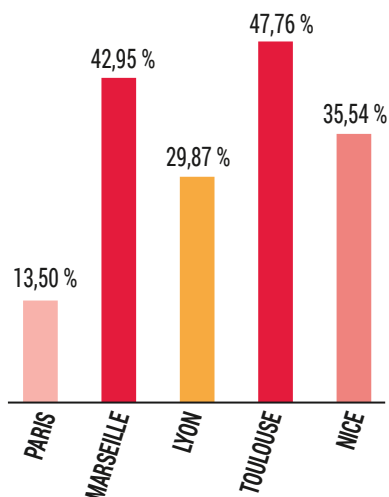
alors qu'il était resté stable les dernières années. On peut aussi pointer du doigt l'augmentation du taux de la taxe spéciale d'équipement, cette taxe additionnelle à la taxe foncière qui finance un établissement public foncier local (voir notre encadré en p. 25). La taxe foncière (hors TEOM) a également augmenté de plus de 20 % à Angers (+ 20,94 %), Clermont-Ferrand (+ 20,57 %), Lyon (+ 20,34 %) et Créteil (+ 20,14 %).

À l'inverse, c'est à Grenoble que la taxe foncière a le moins augmenté entre 2010 et 2015 (+ 6,35 %). La taxe foncière a également peu augmenté à Poitiers (+ 6,43 %), Roubaix (+ 6,58 %), Nice (+ 6,77 %) ou Tourcoing (+ 7,18 %). Cette faible augmentation s'explique par la modération des départements concernés et par le fait que ces villes ont soit légèrement diminué leur taux (Grenoble, Poitiers, Roubaix et Tourcoing), soit reconduit leur taux (Nice). Dans ces villes, la hausse de taxe foncière y est donc due à la revalorisation des valeurs locatives, assiette de l'impôt, par les lois de finances (+ 7,62 % entre 2010 et 2015).

Au final, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 13,41 % dans les 50 plus grandes villes de France.

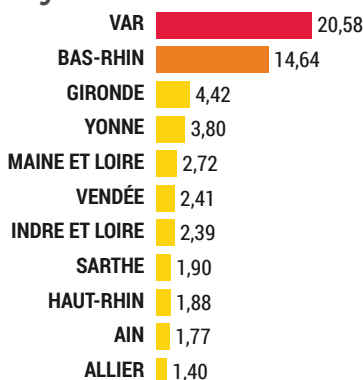
Les taux de taxe foncière et de TEOM en 2015 à Nîmes (67,71 %) sont les deuxième plus élevés parmi les 50 plus grandes villes de France.

Taux de taxe foncière en 2015 dans les 5 plus grandes villes de France

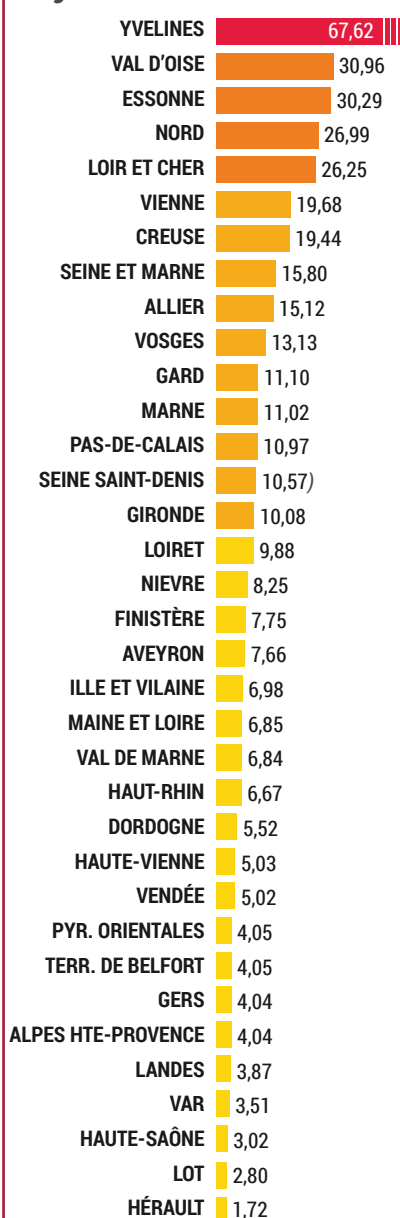


Cotisations départementales : augmentations sur un an en %

Augmentations entre 2014 et 2015



Augmentations entre 2015 et 2016



2016 : des premiers chiffres très inquiétants

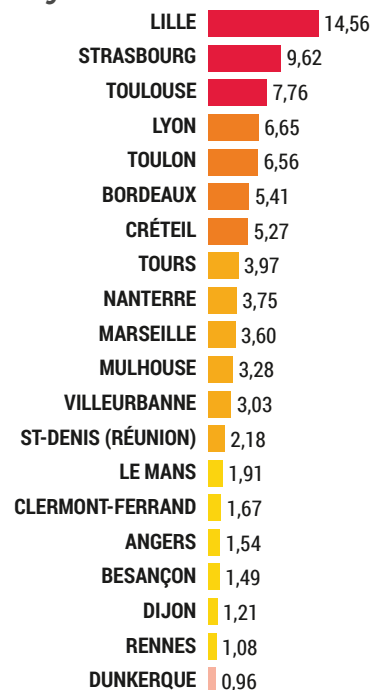
Alors que les années 2014 et 2015 avaient été marquées par une relative modération des départements, 35 départements ont choisi d'augmenter leur taux en 2016. C'est trois fois plus que l'année précédente ! Et les augmentations constatées sont astronomiques, sans comparaison possible avec celles observées en 2015. Si, en 2015, le Var arrivait en tête avec une progression annuelle de 20,25 % de la cotisation départementale, les Yvelines explosent les records avec une augmentation de 67,62 % (majoration des bases d'imposition comprise) entre 2015 et 2016 ! Viennent ensuite le Val-d'Oise (+ 30,96 %), l'Essonne (+ 30,29 %) ou le Nord (+ 30 %). Au final, les cotisations départementales de taxe foncière ont augmenté en un an de 4,92 % ! C'est 3,5 fois plus qu'en 2015 (augmentation annuelle de 1,38 %). Évidemment, ces augmentations de taux départemental provoquent une augmentation importante de la « facture » du propriétaire dans de nombreuses villes. À Argenteuil, par exemple, la taxe foncière a augmenté en seulement un an de presque 12 % ! À Lille, elle a grimpé de 10,6 % ! En effet, si le taux communal y est resté stable (après la forte progression de 2015), le taux départemental a, lui, continué sa course folle. Plus rarement, le dérapage de la taxe foncière est à mettre sur le compte de la commune ou... de l'intercommunalité. À Nantes, par exemple, la multiplication du taux de la Métropole par 10 provoque une

hausse globale de 14,5 % en un an ! Seuls les heureux propriétaires de 16 communes, comme Lyon ou Nancy, ont vu leur taxe foncière augmenter de seulement 1 % par l'effet résiduel de la majoration des valeurs locatives par la loi de finances. À Marseille ou Caen, elle y a même augmenté d'un peu moins de 1 % en raison d'une baisse légère du taux communal.

Au final, en un an, la taxe foncière a augmenté de 3,8 % dans les cinquante plus grandes villes de France, contre 1,1 % entre 2013 et 2014 par exemple...

Taxes foncières globales : augmentations sur un an en %

Augmentations entre 2014 et 2015



Comme toutes les villes des Yvelines, Versailles subit l'explosion du taux départemental en 2016 (+ 66 %)



© Francis Lempérière

Taxes foncières globales : augmentations sur un an en % Augmentations entre 2015 et 2016

NANTES	14,45
ARGENTEUIL	11,86
SAINT-DENIS (93)	10,88
LILLE	10,61
DUNKERQUE	10,34
ROUBAIX	10,18
TOURCOING	10,09
POITIERS	6,87
ST-PAUL (RÉUNION)	6,78
CLERMONT-FERRAND	5,73
NIMES	5,23
MONTREUIL S/BOIS	4,83
METZ	4,23
BORDEAUX	4,19
REIMS	4,15
ORLÉANS	4,15
VITRY-SUR-SEINE	3,96
CRÉTEIL	3,89
DIJON	3,84
BREST	3,40
RENNES	3,28
ANGERS	3,06
LIMOGES	3,00
ST-DENIS (RÉUNION)	2,93
STRASBOURG	2,62
ROUEN	2,39
PERPIGNAN	2,24
TOULOUSE	1,82
TOULON	1,82
AIX-EN-PROVENCE	1,62
BESANÇON	1,58
LE MANS	1,58
MONTPELLIER	1,29

Nul ne sera donc étonné des mots très durs qu'a eus Jean Perrin, président de l'UNPI, dans le communiqué de presse du 14 octobre : « *l'UNPI dénonce à nouveau la prise en otage des propriétaires et le matraquage fiscal. Il n'est pas tolérable que ces derniers paient les pots cassés du millefeuille administratif ou subissent l'incapacité des élus locaux à réduire leurs dépenses. Si la taxe foncière continue de « grignoter » sur les salaires, les retraites ou les loyers, bientôt plus personne n'aura les moyens de rester propriétaire ! C'est une véritable expropriation sournoise et progressive* ».

Gare aux taxes additionnelles à la taxe foncière

Dans un peu plus de la moitié des communes françaises, les propriétaires voient une taxe spéciale d'équipement (TSE) être prélevée en même temps que leur taxe foncière. Cette taxe est perçue au profit d'établissements publics fonciers locaux ou d'État. D'un taux toujours inférieur à 1,00 % (le maximum est observée pour la Guadeloupe : 0,947 %), ces taxes passent largement inaperçues.

Pourtant, leur création ou leur augmentation est susceptible d'avoir un impact sensible sur la « facture » du contribuable. Par exemple, dans le Nord, la TSE prélevée à l'occasion de la taxe foncière est passée de 0,26 % en 2010 à 0,607 % en 2015. Dans ces conditions, dans tout le département, l'augmentation du taux de la TSE fait prendre au pourcentage d'augmentation de la taxe foncière plus d'un point de plus. Ainsi, la taxe foncière y a augmenté en moyenne de 13,33 % lorsqu'on inclut la TSE et de 12,28 % hors TSE.

L'impact de la TSE est d'autant plus fort lorsqu'elle se cumule avec un autre impôt spécial. C'est le cas en Île-de-France, avec la création par la loi de finances pour 2015 d'une taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA) « *en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI). En 2015, cette taxe atteint 0,229 %. Elle se cumule avec la taxe spécialement d'équipement prélevée dans les différents départements franciliens. Ainsi, à Paris par exemple, ces deux taxes atteignent un total en 2015 de 0,649 %, contre 0,156 % en 2010. Dès lors, alors que la ville aurait pu faire partie des villes plus raisonnables sur la période 2010/2015 (augmentation de 7,49 % hors taxe additionnelles), la taxe foncière y a augmenté en réalité de 11,31 % ! Plus largement, la création de la TASA et une augmentation minimale des taxes spéciales d'équipement provoquent, en général en Ile-de-France, une hausse de 1,5 à 2 points du pourcentage d'augmentation de la taxe foncière.

La solution à retenir de ces exemples est qu'il ne faut pas se laisser bernier ! Des augmentations minimales en apparence se révèlent avoir un impact significatif sur le portefeuille du contribuable.

C'est pourquoi l'UNPI a fait entendre sa voix et a joué de tout son poids cet été pour faire annuler le projet de création d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement régional, adjointe à la taxe foncière.

Nos pétitions locales et nationales ont récolté plus de 20 000 signatures et nos multiples interpellations des décideurs publics ont permis de faire reculer le gouvernement et rétropédaler l'Association des Régions de France, à l'initiative du projet.

L'Observatoire des taxes foncières sur internet

Les résultats de l'Observatoire des taxes foncières pour les 36 600 communes de France sont accessibles sur le site de l'UNPI, www.unpi.org (Nos Services/Observatoire taxes foncières).

Sont également publiés le dossier de presse intégral, la note méthodologique, le communiqué de presse du 14 octobre et les diapositives présentées à la presse.