



**UNPI**

**UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

**OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIERES  
sur les propriétés bâties**

**16<sup>ème</sup> édition (période 2011-2016-2021 et premières données 2022)**

*Conférence de presse  
12 octobre 2022*

L'Observatoire national des taxes foncières a été créé par l'UNPI il y a seize ans. Son objectif est d'évaluer le plus précisément possible la hausse de la taxe foncière sur le territoire français, en particulier sur un temps long (cinq et dix ans).

Pour les années antérieures, l'Observatoire des taxes foncières produit des estimations à partir notamment des données diffusées par le Ministère de l'Economie, et des Finances (notamment les fichiers « REI »).

Pour l'année en cours, aucun récapitulatif officiel n'est encore publié. L'Observatoire national des taxes foncières produit donc, pour les grandes villes de France, des estimations à partir des données transmises par le réseau des 120 chambres de propriétaires UNPI et des propriétaires de tout le territoire.

Le présent dossier concerne la hausse de l'impôt foncier sur la période 2011-2016-2021 ainsi que les hausses 2021/2022 dans les 200 villes les plus peuplées de France.

Les données complètes pour chaque commune de France sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org).

*Un grand merci :*

*Aux Chambres de propriétaires UNPI, aux professionnels de l'immobilier, et aux propriétaires qui ont enrichi l'Observatoire national des taxes foncières par leurs observations et l'envoi de nombreux avis de taxe foncière*

*Frédéric Zumbiehl,  
Octobre 2022 ©UNPI*

*L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) est une Fédération nationale, présidée par Christophe Demerson. Elle a pour mission de représenter et défendre les propriétaires et copropriétaires immobiliers privés auprès des pouvoirs publics. Elle œuvre pour la promotion du droit de propriété face à une législation virulente et une fiscalité écrasante. Interlocuteur connu, reconnu et écouté, l'UNPI est présente sur tout le territoire grâce à son réseau de chambres syndicales de propriétaires locales.*

**Adhérez à l'UNPI ! : <https://www.unpi.org/fr/1/45/adhesion-plateforme-juridique-unpi.html>**

Dossier taxes foncières (Résultats pour 35 500 communes) sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

Twitter : [@UNPI\\_FR](https://twitter.com/UNPI_FR)

LinkedIn : UNPI – 25 millions de propriétaires

Facebook : <https://www.facebook.com/unpinationale/>

## Contacts presse

Juliette MARTIN

01 44 11 32 47

[presseunpi@unpi.fr](mailto:presseunpi@unpi.fr)

|  |           |
|--|-----------|
| <a href="#">Chiffres clés</a> .....  | 4         |
| <b>1. L'essentiel sur la taxe foncière</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1. <a href="#">Comment lire un avis de taxe foncière</a> .....   | 5         |
| 1.2. <a href="#">Des taux appliqués à une valeur locative</a> .....  | 8         |
| <b>2. Un report de la taxe d'habitation vers la taxe foncière ?</b> .....                                      | <b>15</b> |
| 2.1. <a href="#">Une compensation dynamique des anciennes recettes de taxe d'habitation</a> .....              | 15        |
| 2.2. <a href="#">Des trous dans la raquette</a> .....  | 16        |
| 2.3. <a href="#">Taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités</a> .....                              | 21        |
| 2.4. <a href="#">Les propriétaires... ces nantis</a> .....   | 22        |
| <b>3. Taxe foncière – France entière</b> .....   | <b>23</b> |
| 3.1. <a href="#">Taux en 2021</a> .....  | 23        |
| 3.2. <a href="#">Evolution de la taxe foncière entre 2016 et 2021</a> .....                                    | 25        |
| 3.3. <a href="#">Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2021</a> .....                                    | 26        |
| <b>4. Taxe foncière – 50 plus grandes villes de France</b> .....   | <b>28</b> |
| 4.1. <a href="#">Taux en 2021</a> .....  | 28        |
| 4.2. <a href="#">Evolution de la taxe foncière entre 2016 et 2021</a> .....                                    | 31        |
| 4.3. <a href="#">Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2021</a> .....                                    | 34        |
| <b>5. Taxe foncière : <a href="#">hausse 2022 dans les 200 villes les plus peuplées de France</a></b><br>..... | <b>37</b> |
| <br><a href="#">Conclusion</a> .....   | 45        |
| <br><b>FOCUS : <a href="#">Le taux de taxe foncière de Marseille au tribunal !</a></b> .....                   | 47        |

## CHIFFRES CLES

### **Augmentation moyenne Taxe foncière payée 2011/2021 : + 24,9 %**

Inflation (évo. IPC oct. 2011 - oct. 2021) : + 10,4 %

Hausse loyers (évo. Indices ILH – secteur libre oct. 2011 – oct. 2021) : + 7,5 %

### **Augmentation moyenne Taxe foncière payée 2016/2021 : + 9,4 %**

Inflation (évolution IPC oct. 2016 - oct. 2021) : + 6,9 %

Hausse loyers (évo. Indices ILH – secteur libre oct. 2016 – oct. 2021) : + 3,0 %

### **Taux moyen de taxe foncière 2021 (France entière) :**

39,43 %, soit 19,72 % du loyer annuel\*, soit 2,4 loyers

\*les taux s'appliquent à 50 % de valeur locative, censée représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble

### **Extrêmes taux Grandes villes 2021 :**

Angers : 56,42 %

Paris : 14,13 %

### **Plus fortes hausses de taxe foncière 50 plus grandes villes 2011/2021 :**

Villeurbanne : + 35 % (+ 24 % TEOM comprise)

Orléans : + 34 % (+ 24 % TEOM comprise)

### **Plus fortes hausses 200 plus grandes villes 2021/2022 :**

Poissy (+ 24 %) et Mantes-la-Jolie (+ 22 %), membres de Grand-Paris-Seine-et-Oise,

Bagnolet (+ 19 %)

Martigues (+ 19 %)

Marseille (+ 16 %, + 13 % TEOM comprise)

### **Phénomènes notables 200 plus grandes villes 2021/2022 :**

Une hausse moyenne de 4,7 %, contre + 1,3 % entre 2020 et 2021 !

Une hausse moyenne TEOM comprise (+ 5,0 %) plus forte que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %)

Apparition de la taxe Gemapi dans 25 nouvelles villes

Un coefficient de revalorisation des valeurs locatives record : + 3,4 % !



Sur ce montant brut, l'Etat applique 3 % à titre de « frais de gestion » (en gris). Par exception, ce taux est de 8 % pour la collecte au profit des syndicats de communes. La somme du montant brut de taxe foncière et des frais de gestion donne le montant total de taxe foncière (en rouge).

A noter : l'expression « frais de gestion » employée par l'administration fiscale dans les avis de taxe foncière la dessert.

Cette expression raccourcie tant à faire penser que l'Etat prélève 3 % des cotisations de taxe foncière uniquement pour collecter l'impôt.

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).

### ► D'autres taxes peuvent figurer sur les avis d'imposition de taxe foncière

La commune ou une intercommunalité peut avoir institué une **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** pour couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers. Comme cette taxe partage la même base d'imposition que la taxe foncière, elle apparaît sur le même avis d'imposition. Dans ce cas, le taux de la TEOM, la base d'imposition et la cotisation sont indiqués dans la colonne prévue à cet effet (voir exemple d'avis d'imposition ci-avant). Des frais de gestion sont également prélevés, mais de 8 % cette fois-ci.

La TEOM est toutefois un impôt distinct de la taxe foncière. Contrairement à la taxe foncière, les propriétaires bailleurs de logements peuvent, après l'avoir payée au Trésor public, en demander le remboursement au locataire. Cet impôt est donc davantage lié au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire. A défaut d'indication, les chiffres de l'Observatoire des taxes foncières n'en tiennent donc pas compte.

Dans les deux tiers des communes françaises, les propriétés bâties font également l'objet d'une **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, destinée à financer un établissement public foncier local ou d'Etat<sup>1</sup>. Dans ce cas, la colonne « taxe spéciale d'équipement » de l'avis de taxe foncière est renseignée (voir colonne dans l'exemple ci-dessus). Pour la collecte de cette taxe, les frais de gestion de l'Etat sont de 9 %. En pratique, le taux de cette taxe ne dépasse pas 1,00 %.

En Ile-de-France, les propriétaires se voient prélever en plus une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement public chargé de développer le réseau de transport

---

<sup>1</sup> Les EPF ont vocation à « acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics »

(<https://www.ecologie.gouv.fr/etablissements-publics-fonciers-epf> ).

du Grand Paris). En Martinique et en Guadeloupe, une TSE supplémentaire est également prélevée au profit d'établissements publics fonciers spécifiques.

Depuis 2015, les propriétaires franciliens subissent également une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** pour le financement des transports en commun.

A noter : le cas échéant, les TSE spéciales (Grand Paris, Martinique et Guadeloupe) et la TASA sont ajoutées (sans distinguo) dans la colonne « taxes spéciales d'équipement » des avis de taxe foncière.

L'avis d'imposition mentionne alors simplement (en bas à gauche de la page comportant le détail des cotisations) les montants en euros prélevés au titre de ces taxes.

Depuis 2015, les propriétaires peuvent être assujettis à une **taxe GEMAPI**, qui est collectée au profit de collectivités (le plus souvent des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Le cas échéant, le taux de la taxe GEMAPI est indiqué dans une nouvelle colonne « GEMAPI » figurant dans les avis de taxe foncière.

### ► **Taxe foncière : des bénéficiaires différents au cours du temps**

Avant 2011, les communes, intercommunalités, syndicats de communes, départements et régions pouvaient prélever un taux de taxe foncière.

Depuis une réforme entrée en vigueur en 2011, la part de taxe foncière des **régions** a été transférée aux départements. Les régions ne bénéficient plus de la taxe foncière.

Plus récemment sont apparues des métropoles à statut particulier qui exercent à la fois les compétences d'un département et d'une commune. Dans certains cas, un nouveau taux de taxe foncière est prélevé au profit de la métropole, tandis que le taux au profit du département est supprimé. C'est le cas par exemple dans les 59 communes membres de la métropole du Grand-Lyon. Pour les biens situés dans ces communes, le taux de la métropole figure dans la colonne « intercommunalité » tandis que la colonne « département » est vide. Dans d'autres cas, le taux de la métropole remplace à la fois le taux de la ville et celui du département. C'est le cas à Paris depuis 2019 : dans les avis d'imposition parisiens de 2019 et 2020, le taux de la métropole est indiqué dans la colonne « commune » tandis que celle dédiée au département est devenue vide.

**En 2021** s'est opéré un changement important. Dans le cadre de la réforme des impôts locaux (voir ci-après), **les départements ne prélèvent plus de taxe foncière**, les taux départementaux de 2020 ayant été ajoutés aux taux communaux de 2021. Dès lors, la colonne « département » a disparu des avis d'imposition depuis 2021.

## 1.2 Des taux appliqués à une valeur locative

### ► La base d'imposition de la taxe foncière : les valeurs locatives

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de chaque propriété, représentant en principe le loyer annuel potentiel de cette propriété, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 % censé couvrir les frais de gestion et d'entretien (assurance, réparations, etc.).

Les valeurs locatives des immeubles sont déterminées par le fisc selon des règles très complexes détaillées, pour les habitations, aux articles 1494 à 1508 du Code général des impôts et 324 A à 324 AL de l'annexe III au Code général des impôts (CGI). Ces textes appliqués lors de la dernière révision générale des valeurs locatives (1974), sont issus de la loi n° 68-108 du 2 février 1968 (CGI art. 1494 à 1508) et du décret 69-1279 du 28 novembre 1969. Comme l'indique l'article 1496 du CGI, « *la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* ».

L'extrême complexité du système de fixation des valeurs locatives et une certaine « peur du gendarme » permet à l'administration d'opérer des revalorisations intempestives de valeurs locatives sans trop craindre de contestations.

Nous avons amplement détaillé ces dérapages dans notre dossier sur la taxe foncières de 2019, auquel le lecteur intéressé pourra se reporter. Signalons simplement ici qu'en 2022 l'UNPI ne s'est pas vu reporté de phénomène comme celui de 2019, où les propriétaires d'un département en particulier (l'Isère) avaient subi des revalorisations massives. Des témoins rapportent néanmoins des revalorisations intempestives et inexplicables aux quatre coins de la France.

Les valeurs locatives retenues aujourd'hui pour les logements ont été calculées en 1974 à partir de données, notamment de marché, de 1970. Même pour les habitations construites après 1974, les valeurs locatives sont déterminées par rapport aux valeurs de base de 1970 actualisées.

Rappelons ici que les valeurs locatives peuvent être modifiées par exemple lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés sur une propriété.

Dans tous les cas, même sans travaux, **la valeur locative des propriétés bâties est majorée chaque année par application d'un coefficient forfaitaire applicable au niveau national ;**

## ► Revalorisation annuelle des valeurs locatives

Jusqu'en 2018, les valeurs locatives étaient revalorisées chaque année selon un coefficient fixé librement « *par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis, premier alinéa du Code général des impôts).

Depuis 2018, le coefficient de revalorisation de l'année N est fixé en fonction du glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année N-1.

Si on cumule les coefficients de majoration appliqués entre 2016 et 2021, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées par un coefficient égal à 1,052964, ce qui correspond à une augmentation d'environ 5,3 %. Entre 2011 et 2021, les valeurs locatives ont été majorées de 12,2 %.

Les coefficients de majoration annuels sont régulièrement présentés comme un outil permettant aux collectivités d'accroître chaque année leurs recettes de taxe foncière (en plus de l'augmentation des bases en cas notamment de constructions nouvelles) sans avoir à augmenter les taux.

Hélas, on ne peut que constater que, en plus des majorations annuelles, les taux de taxe foncière augmentent.

## ► L'indexation des valeurs locatives sur un indice contestable

Le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2021 étant de 3,4 %, les valeurs locatives sont majorées en 2022 de 3,4 %. C'est le plus fort coefficient de revalorisation des valeurs locatives depuis 1989 (voir historique en page suivante) !

Dès la parution de cet indice à l'automne 2021, l'UNPI a défendu auprès du ministre chargé des Comptes publics la nécessité d'introduire dans la loi de finances une disposition neutralisant cette majoration extraordinaire pour 2022. Plus largement, l'UNPI conteste la légitimité de l'indexation des valeurs locatives sur l'IPCH :

*« - pourquoi l'article 1518 bis renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'IPC ? Si l'Insee calcule aujourd'hui l'IPCH, c'est sous l'injonction des institutions européennes, qui ont imposé une méthode de calcul harmonisée entre les membres de l'Union européenne afin d'apprécier le respect du critère de convergence prévu par le traité de Maastricht. Pour établir le niveau de l'inflation en France, l'Insee continue d'établir des données à partir de l'IPC. Or, le glissement annuel de l'IPC du mois de novembre est le plus souvent inférieur au glissement annuel de l'IPCH (...).*

*- 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 l'inflation, l'Insee établit quant à elle une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels<sup>2</sup>. Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre ».*

---

<sup>2</sup> Voir notamment <https://www.economie.gouv.fr/cedef/evolution-des-prix-a-la-consommation>

De fait, le taux d'inflation calculé par l'Insee pour l'année 2021 est de 1,6 %<sup>3</sup>, loin des 3,4 % de majoration des valeurs locatives !

*« Plus largement, la référence même à des indices relatifs à l'évolution des prix encourt la critique. A ce jour, le premier alinéa de l'article 1518 bis du CGI continue d'énoncer que les « coefficients forfaitaires [sont] fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers ». Ce n'est que pure logique, s'agissant de majorer des « valeurs locatives ».*

*C'est donc davantage sur des indices traduisant l'évolution des loyers (indices Clameur, indice IRL) que les valeurs locatives doivent être indexés ».*

Nous reproduisons ci-après un historique des coefficients de majoration des valeurs locatives et les divers comparatifs adressés au ministre :

| <b>Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1989</b>   |                              |              |                              |
|--|------------------------------|--------------|------------------------------|
| <b>ANNEE</b>   | <b>MAJORATION APPLICABLE</b> | <b>ANNEE</b> | <b>MAJORATION APPLICABLE</b> |
| <b>1989</b>  | <b>+ 4,0 %</b>               | 2006         | + 1,8 %                      |
| 1990   | + 1,0 %                      | 2007         | + 1,8 %                      |
| 1991   | + 3,0 %                      | 2008         | + 1,6 %                      |
| 1992   | + 1,0 %                      | 2009         | + 2,5 %                      |
| 1993   | + 3,0 %                      | 2010         | + 1,2 %                      |
| 1994   | + 3,0 %                      | 2011         | + 2,0 %                      |
| 1995   | + 2,0 %                      | 2012         | + 1,8 %                      |
| 1996   | + 1,0 %                      | 2013         | + 1,8 %                      |
| 1997   | + 1,0 %                      | 2014         | + 0,9 %                      |
| 1998   | + 1,1 %                      | 2015         | + 0,9 %                      |
| 1999   | + 1,0 %                      | 2016         | + 1,0 %                      |
| 2000   | + 1,0 %                      | 2017         | + 0,4 %                      |
| 2001   | + 1,0 %                      | 2018*        | + 1,2 %                      |
| 2002   | + 1,0 %                      | 2019         | + 2,2 %                      |
| 2003   | + 1,5 %                      | 2020         | + 1,2 %                      |
| 2004   | + 1,5 %                      | 2021         | + 0,2 %                      |
| 2005   | + 1,8 %                      | <b>2022</b>  | <b>+ 3,4 %</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 |                              |              |                              |

<sup>3</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6036866>

| <b>Comparatif glissements annuels des IPC et IPCH</b> |                              |                               |
|---|------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>Glissement annuel IPC</b> | <b>Glissement annuel IPCH</b> |
| <b>Novembre 2021</b>                                  | <b>+ 2,8 %</b>               | <b>+ 3,4 %</b>                |
| 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 %                      | + 0,1 %                       |

| <b>Comparatif glissements annuels IPCH et taux d'inflation annuels</b> |  |                               |                |
|--|--|-------------------------------|----------------|
|  | <b>Taux d'inflation calculé par l'Insee pour l'année entière</b> | <b>Glissement annuel IPCH</b> |                |
| <b>2021</b>  | <b>+ 1,6 %</b>   | <b>Novembre 2021</b>          | <b>+ 3,4 %</b> |
| 2020   | + 0,5 %  | Novembre 2020                 | + 0,2 %        |
| 2019   | + 1,1%   | Novembre 2019                 | + 1,2 %        |
| 2018   | + 1,8 %  | Novembre 2018                 | + 2,2 %        |
| 2017   | + 1,0 %  | Novembre 2017                 | + 1,2 %        |
| 2016   | + 0,2 %  | Novembre 2016                 | + 0,7 %        |
| 2015   | + 0,0 %  | Novembre 2015                 | + 0,1 %        |

► **Vers une revalorisation de plus de 7 % en 2023 ?!**

Selon les prévisions, le glissement annuel de l'IPC de novembre 2022 (calculé par l'Insee à la fin de l'automne 2022) pourrait atteindre les 7 % d'augmentation. Ce qui signifierait que, en 2023, et par application de l'article 1518 bis du Code général des impôts, les valeurs locatives pour le calcul de la taxe foncière seraient augmentées de 7 % !

Une telle augmentation, à laquelle pourraient s'ajouter des augmentations de taux, serait absolument insupportable pour les propriétaires.

L'UNPI demande instamment que l'indexation sur l'IPCH soit bloquée ou plafonnée dans la prochaine loi de finances.

Une telle mesure n'a pas été inscrite dans le projet de loi de finances déposé le 26 septembre 2022 à l'Assemblée nationale. En effet, selon ses déclarations à la presse, Gabriel Attal, ministre chargé des Comptes publics, compte davantage sur des baisses de taux de taxe foncière pour soulager le pouvoir d'achat des propriétaires : « *"J'appelle les collectivités à ne pas faire exploser leurs taux de fiscalité locale et à ne pas venir fissurer tous les efforts qui sont faits pour protéger le pouvoir d'achat des Français"*, a-t-il dit devant les députés. *En ajoutant que des collectivités "peuvent tout à fait baisser leur taux pour*

*compenser la revalorisation liée à l'inflation" » (PLF 2023 et programmation des finances publiques : le gouvernement précise ses intentions, banquedesterritoires.fr<sup>4</sup>).*

Les taux de taxe foncière n'ayant cessé d'augmenter entre 2011 et 2022, l'UNPI ne peut se satisfaire de cette solution et se battra corps et âmes pour que les valeurs locatives ne soient pas revalorisées de 7 % en 2023.

L'absence d'un plafonnement de l'indexation des valeurs locatives est particulièrement injuste sachant que la révision des loyers des logements, mais aussi celle des locaux commerciaux (pour les petites et moyennes entreprises), a été plafonnée à 3,5 % par la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat<sup>5</sup>

Si le plafonnement de l'indexation des valeurs locatives n'est pas inscrit dans le projet de loi de finances présenté par le Gouvernement, l'UNPI militera pour qu'il soit intégré par voie d'amendement.

A l'heure où ces lignes sont écrites, un amendement vient d'être adopté en commission des finances, qui tend à plafonner à 3,5 % la majoration des valeurs locatives pour 2023. « *Cette mesure d'équité fiscale* », envisagée par « *parallélisme avec (...) [la] loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat qui porte un bouclier loyer de 3,5 % en France continentale* » est associée à une « *majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs* »<sup>6</sup>

### ► Refonte des valeur locatives des locaux d'activité

Une nouvelle méthode d'évaluation de la valeur locative, basée sur les valeurs de marché, a été instaurée pour la plupart des locaux à usage commercial et professionnel (article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010). Après de multiples reports, la prise en compte des valeurs locatives révisées a eu lieu pour la première fois en 2017. Un dispositif de lissage tend cependant à étaler sur dix ans les hausses ou baisses de base d'imposition.

**En raison de la modification des valeurs locatives, les chiffres d'augmentation publiés par l'Observatoire national des taxes foncières ne sont plus valables pour les locaux d'activité.**

---

<sup>4</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/budget-2023-et-programmation-des-finances-publiques-le-gouvernement-precise-ses-intentions>

<sup>5</sup> « *Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 %* » (article 12) – le plafonnement est réduit à 2,5 % en Outre-Mer et peut aussi être modulé en Corse ; « *La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023* » (article 14)

<sup>6</sup> [https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/0273A/CIION\\_FIN/CF4.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/amendements/0273A/CIION_FIN/CF4.pdf)

Notons ici qu'une actualisation des paramètres de calcul des valeurs locatives des locaux professionnels est censée avoir lieu en 2023 en application de l'article 1518 ter du Code général des impôts.

Cependant, compte tenu à la fois des difficultés rencontrées pour la mise à jour de ces paramètres et des ressauts d'impôts à craindre pour 2023, cette actualisation pourrait être reportée<sup>7</sup>

### ► Vers une révision générale des valeurs des locaux d'habitation en 2026

Maintes fois annoncée et repoussée, la révision générale de valeurs des locaux d'habitation a été actée par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 146).

L'exposé des motifs du projet de loi de finances précisait que « *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. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* ». C'est bien que, de l'aveu même du gouvernement, le mode de calcul actuel est totalement subjectif.

Des décrets d'application sont encore attendus, mais nous pouvons résumer ici les points essentiels de la réforme.

Les logements seront classés en quatre sous-groupes : maisons individuelles, appartements, dépendances isolées, et locaux exceptionnels.

Les propriétés des trois premiers sous-groupes seront évaluées selon une méthode tarifaire, et non par comparaison avec des locaux de référence comme aujourd'hui. Seuls les locaux présentant des caractéristiques exceptionnelles seront évalués par voie d'appréciation directe.

Ce sera la consistance du logement (calculée à partir de la la superficie des pièces principales et de la superficie des dépendances après application de coefficients de minoration) qui déterminera la catégorie du logement. Par exception, les dépendances isolées seront classées en fonction de leur utilisation

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). Toutefois, pour telle ou tel parcelle, des coefficients de localisation pourront être prévus (coefficient de minoration ou majoration). Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs sont associées à la fixation des tarifs, le Préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord.

---

<sup>7</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/locaux-commerciaux-lactualisation-des-valeurs-locatives-pourrait-etre-reportee>

Dès 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 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 2000, 4000, et 6000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4000, 10000, et 6000. 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 a 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, à ce stade, aucun dispositif de lissage n'est prévu...

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

L'UNPI aura bien évidemment l'occasion de revenir en détails sur cette réforme, notamment à l'occasion de la parution des décrets d'application annoncés.

## **2. Un report de la taxe d'habitation vers la taxe foncière ?**

Les propriétaires sont unanimes à dire que l'explosion de la taxe foncière est due à la suppression de la taxe d'habitation. La réforme « macron » serait un jeu de dupes : la taxe d'habitation sur les résidences principales disparaissant progressivement d'ici 2023, les communes et intercommunalités se reporteraient sur la taxe foncière. Nous proposons ici quelques réflexions éparses pour comprendre si ce report est réel ou non.

### **2.1 Une compensation dynamique des anciennes recettes de taxe d'habitation**

Théoriquement, une réforme globale des impôts locaux accompagne la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales afin que les anciens bénéficiaires de la taxe d'habitation soient « compensés à l'euro près ».

Nous n'entrerons pas ici dans le détail de cette réforme et des dispositifs de compensation de la suppression de la taxe d'habitation, largement détaillés dans le dossier de presse de l'édition précédente de l'Observatoire national des taxes foncières (en ligne sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org) ).

Rappelons simplement ici que les communes sont compensées par l'ajout à leur taux communal des anciens taux départementaux de 2020, auquel est associé l'application d'un coefficient correcteur pour le cas où leurs recettes de taxe d'habitation étaient bien moindres ou bien supérieures aux recettes de taxe foncière du département.

Cette compensation est dynamique dans la mesure où le coefficient correcteur prend en compte les bases de l'année en cours : elle augmente si les bases d'imposition augmentent sur le territoire considéré.

Concernant les intercommunalités à fiscalité propre, elles reçoivent une part des recettes de TVA de l'Etat, dont le montant est également indexé sur l'évolution du produit de TVA de l'Etat.

On a donc tendance à penser que la compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation est bien réelle et que les collectivités ne sauraient justifier la hausse de l'impôt foncier par la suppression de la taxe d'habitation.

Plusieurs failles ont malgré tout été identifiées dans le dispositif mis en place par le législateur.

## 2.2 Des trous dans la raquette

L'une des difficultés les plus couramment évoquées concerne le cas des territoires affichant une balance démographique très dynamique : « *« Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps », souligne Stéphane Piquet [président de Liffré-Cormier Communauté, intercommunalité en Ille-et-Vilaine]. « 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<sup>8</sup>).*

Une autre faille concerne les anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de commune et des intercommunalités ayant voté un produit de taxe de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une faille, mais d'une absence de compensation assumée dans la loi de finances pour 2020 qui réorganise le financement des collectivités après la suppression de la taxe d'habitation.

### ► Report de la part de taxe d'habitation au profit des syndicats de commune sur les autres redevables d'impôts locaux

Quelques considérations techniques s'imposent ici.

Les syndicats de communes (intercommunalités sans fiscalité propre) ont la possibilité de remplacer (totalement ou partiellement) la contribution des communes membres par des impositions additionnelles aux impôts locaux communaux (article L.5212-20 du Code général des collectivités territoriales et article 1609 quater du Code général des impôts). On parle de **contributions fiscalisées**.

Dans ce cas, le syndicat vote un produit et ce « *produit fiscal à recouvrer dans chacune des communes membres au profit d'un syndicat de communes est réparti entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la cotisation foncière des entreprises proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes procurerait à la commune si l'on appliquait les taux de l'année précédente aux bases de l'année d'imposition* » (article 1636 B octies du Code général des impôts).

Le syndicat n'a aucun pouvoir de taux. Il vote seulement un **produit à répartir**, et l'administration fiscale se charge de calculer des taux à prélever dans le cadre des différents impôts locaux. Côté contribuables, ceux-ci voient apparaître dans leur avis de taxe foncière,

---

<sup>8</sup> <https://www.ouest-france.fr/economie/impots-fiscalite/fin-de-la-taxe-d-habitation-les-communes-vont-elles-se-rattraper-sur-la-taxe-fonciere-a5362eaa-1f9d-11ec-8af0-329508a32afd>

de taxe d'habitation ou de cotisation foncière des entreprises un taux au profit du syndicat de communes.

Une difficulté importante provient du fait que, dans le cadre de sa vaste réforme des impôts locaux visant à compenser la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le législateur n'a pas prévu de compenser la perte de la part de taxe d'habitation au profit des syndicats.

D'une part, les règles de calcul pour la compensation des pertes de recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales ne tiennent pas compte des éventuels taux de taxe d'habitation prélevés au profit des syndicats de communes.

D'autre part, les produits votés par les syndicats de commune sont progressivement reportés sur les seuls contribuables restants, c'est-à-dire les redevables de la TF, de la CFE et de la THRS.

Dans son étude 2021 l'Observatoire national des taxes foncières UNPI faisait valoir que, compte tenu de ce report, les taux de taxe foncière prélevés au profit des syndicats de communes avaient tendance à bondir en 2021. L'UNPI prenait l'exemple d'une grande ville comme Toulon, dont le taux de TF au profit du syndicat de communes est passé de 2,61 % en 2020 à 4,43 % en 2021.

Un député du Lot-et-Garonne interpelait également le Gouvernement sur le fait que « *dans une commune comme Saint-Hilaire-de-Lusignan, le taux de TFPB [au profit du syndicat] est passé de 4,21 à 6,99* » %<sup>9</sup>.

Aujourd'hui, l'UNPI relève encore le cas de la commune Saint-Nazaire-d'Aude, dans l'Aude. Cette dernière est devenue la commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (97,62 %, voir point 3.1). Cela fait suite à l'explosion du taux au profit du syndicat de communes prélevé dans le cadre de la taxe foncière ; le taux de 21,90 % en 2016, très élevé à la base, est passé à 35,70 % en 2021 !

Face à la grogne des propriétaires la mairie de Saint-Nazaire-d'Aude a choisi d'indiquer, directement en page d'accueil de son portail, que cette augmentation est liée à la suppression de la taxe d'habitation et au défaut de compensation :

*« Plusieurs propriétaires de logements ont interpellé la mairie concernant l'augmentation de la taxe foncière.*

*Nous vous communiquons ci-dessous les éléments d'explications :*

*1- La hausse de la taxe foncière est la conséquence de la suppression de la taxe d'habitation qui réduit les recettes fiscales des collectivités.*

*2- La colonne « Syndicat des Communes » (non exonérée) qui figurait sur la taxe d'habitation se reporte sur cette même colonne de la taxe foncière. Seule la part gouvernementale de la taxe d'habitation est supprimée.*

*Pour constater la réalité de vos impôts locaux, il suffit de comparer l'addition des deux taxes (TH + TF) des années précédentes avec votre taxe foncière 2021 »<sup>10</sup>.*

Des parlementaires ont interpellé le ministre sur la nécessité d'introduire dans le droit une compensation des parts de taxe d'habitation perçues jusqu'ici par les syndicats de

---

<sup>9</sup> Question ministérielle n°24968, JO du 21 octobre 2021, p. 5952

<sup>10</sup> <http://www.mairie-saintnazaire-aude.fr/>

communes, sauf à conduire à un ressaut d'impôt pour les redevables des autres impôts locaux.

A l'occasion d'une question orale posée à l'Assemblée nationale, le ministre chargé des petites et moyennes entreprises a apporté ce que la députée Dominique Estrosi-Sassone appelle « *une réponse de technocrates* ». Pour le ministre, « *il n'y a pas matière à compensation dans le cadre de la réforme de la fiscalité locale. En effet, le syndicat ne perd pas de recettes. La suppression de la taxe d'habitation conduit en revanche à une nouvelle répartition des produits syndicaux entre les contribuables* »<sup>11</sup>.

### ► Une absence de compensation et le report sur les autres contribuables censurés par le Conseil constitutionnel

Plusieurs communes, au premier rang desquelles la commune de La-Trinité, dans les Alpes-Maritimes, ont décidé de porter l'affaire en justice, et de faire valoir une question prioritaire de constitutionnalité. Leur argumentation a consisté moins à invoquer la hausse d'impôts pour les propriétaires et les entrepreneurs qu'à critiquer une rupture d'égalité entre les communes. En effet, en ne prenant pas en compte les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de commune, le mode de calcul de la compensation prévue par la loi organisant la suppression de la TH avantage les communes qui finançaient un syndicat directement par des contributions budgétaires par rapport aux communes dont le syndicat était financé par un taux additionnel de TH. Comme l'a bien résumé le rapporteur public devant le Conseil d'Etat, « *dans le premier cas, le calcul du coefficient correcteur garantit à la commune la compensation intégrale de la TH, y compris en ce que celle-ci assurait le financement de la subvention au syndicat. Dans le second cas, le taux communal de la TH ne couvrirait pas le financement du syndicat et la commune doit donc compenser le manque-à-gagner pour ce dernier, soit en accroissant sa subvention, ce qui va grever son budget au détriment d'autres priorités, soit en consentant à un alourdissement de la fiscalité additionnelle sur les autres taxes, qui sera supporté par les ménages [comprendre les propriétaires] et les entreprises* ».

La QPC déposée ayant été jugée sérieuse tant par le tribunal administratif que le Conseil d'Etat, celle-ci a été examinée par le Conseil constitutionnel. Et, le 17 mars 2022, le Conseil constitutionnel a donné raison aux communes plaignantes. Les Sages ont rappelé que « *le législateur a entendu compenser intégralement le produit de la taxe d'habitation perdu par les communes et assurer ainsi que la suppression de cette taxe ne se répercute pas sur d'autres impôts locaux au détriment du pouvoir d'achat des contribuables communaux que la réforme visait à améliorer par cette suppression* ». Or, en ne prenant pas en compte les anciens taux de TH au profit des syndicats de communes, les dispositions contestées « *ont pour effet de priver les seules communes qui affectaient une part de leur taxe d'habitation à un syndicat de communes du bénéfice d'une compensation intégrale de la taxe d'habitation levée sur leur territoire. Il en résulte que ces communes doivent contribuer au financement du syndicat soit au moyen d'une dotation budgétaire, soit par l'augmentation du montant des autres impositions acquittées par le contribuable local et affectées au syndicat, en*

---

<sup>11</sup> <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ21021526S.html>

*méconnaissance pour ces communes et pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur ». « Dès lors, compte tenu de cet objectif qu'il s'est assigné, le législateur a méconnu, par les dispositions contestées, le principe d'égalité devant les charges publiques » (décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022).*

### ► Des correctifs ajoutés dans la loi de finances rectificative du 16 août 2022

Les Sages de la rue Montpensier ayant prononcé une censure partielle de la loi de finances pour 2020, le Gouvernement a fait introduire dans la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 plusieurs correctifs :

a) dès 2022, le calcul de la compensation des communes pour la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales prend désormais en compte les éventuels taux 2017 de taxe d'habitation prélevés au profit des syndicats de commune (article 11) ;

b) pour l'année 2021, « *une dotation de l'Etat est versée aux communes membres en 2017 d'un syndicat de communes dont le comité a décidé de lever la taxe d'habitation (...). Le montant de cette dotation est égal au produit de la base d'imposition à la taxe d'habitation sur les locaux meublés affectés à l'habitation principale de la commune déterminée au titre de 2020 (...) par le taux syndical de taxe d'habitation appliqué en 2017 sur le territoire de la commune* » (article 41).

Ce sont environ 2350 communes qui sont concernées<sup>12</sup>.

L'introduction des ces correctifs sont une bonne nouvelle. Elle appelle toutefois des réserves :

- Si les communes reçoivent une compensation pour la perte des parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes, il est logique que les produits à recouvrer qui seront votés à partir de 2023 diminuent, et que donc les taux assis sur la taxe foncière (comme sur la CFE ou la THRS) n'augmentent pas, voire diminuent. Mais les communes vont-elles jouer le jeu ? Ne risquent-elles pas au contraire de percevoir une compensation tout en laissant s'échapper les taux au profit des syndicats de commune ? Peut-être aurait-il été sain de prévoir expressément, dans la loi, que le produit voté par les syndicats et à répartir entre les contribuables soit minoré de la somme perçue dorénavant en compensation. Cela s'est fait par le passé pour certaines dotations spéciales (voir l'article 1636 B octies, dernier alinéa du Code général des impôts).

L'UNPI suivra de près ce point.

- La compensation nouvellement introduite joue pour les syndicats qui prélevaient déjà (du moins en 2017) un taux additionnel sur les impôts locaux.

---

<sup>12</sup> <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reforme-de-la-taxe-dhabitation-le-conseil-constitutionnel-censure-labsence-de-prise-en-compte-du>

Lorsqu'un syndicat de communes décide aujourd'hui de prélever un taux additionnel, seuls les redevables de la taxe foncière et des cotisations foncières des entreprises doivent l'assumer.

- Le législateur prévoit rétroactivement une compensation des communes membres d'un syndicat ayant introduit des contributions fiscalisées pour l'année 2021 et 2022. Les propriétaires vont-ils recevoir une compensation pour le « trop perçu » de taxe prélevé par les syndicats de communes en 2021 et 2022 (les syndicats ont voté des produits sans savoir qu'une compensation allait être versée) ?

### ► **Quid des autres taxes additionnelles (taxes spéciales d'équipement et taxe Gemapi)**

Pour les TSE et taxes Gemapi, le mécanisme est le même que pour les taux au profit des syndicats de commune : la collectivité bénéficiaire vote un produit, et ce dernier est ensuite collecté entre les différents redevables d'impôts locaux.

Le problème rencontré à propos des taux au profit syndicats de communes (report de la part manquante de taxe d'habitation sur les autres impôts locaux) se rencontre donc aussi pour la taxe spéciale d'équipement et la taxe Gemapi.

Néanmoins, dès l'origine, c'est-à-dire dès la loi de finances pour 2020, la taxe spéciale d'équipement fait l'objet d'une mesure de compensation. Si les taux assis sur la taxe d'habitation 2019 sont gelés, il est prévu que l'Etat verse à compter de 2021 une dotation aux établissements publics fonciers en fonction de la part 2020 sur les taxes d'habitation concernant les résidences principales, ce montant n'étant alors « *pas reporté sur les redevables des autres impôts sur lesquels sont assis les TSE* »<sup>13</sup>.

Les taux de TSE adossées aux taxes foncières ne devraient donc pas augmenter significativement, sous les réserves toutefois évoquées précédemment.

Concernant les taxes Gemapi, le législateur a prévu dans la loi précitée de finances rectificative du 16 août 2022 une dotation analogue à celle existante concernant les TSE :

*« A compter de 2022, une dotation de l'Etat est versée aux communes ou, le cas échéant, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à l'article 1530 bis du code général des impôts. Le montant de cette dotation est égal au produit réparti en 2017 entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les locaux meublés affectés à l'habitation principale »* (article 41).

Pour l'avenir, on peut donc espérer que les taux de taxe Gemapi prélevés dans le cadre de la taxe foncière n'augmentent pas de manière déraisonnable. Cependant, là encore, la compensation ne joue que si une taxe Gemapi était déjà prélevée par le passé. Pour les propriétaires qui voient apparaître une taxe Gemapi en 2021 ou en 2022, l'addition peut être salée (voir ci-après [point 5](#)).

---

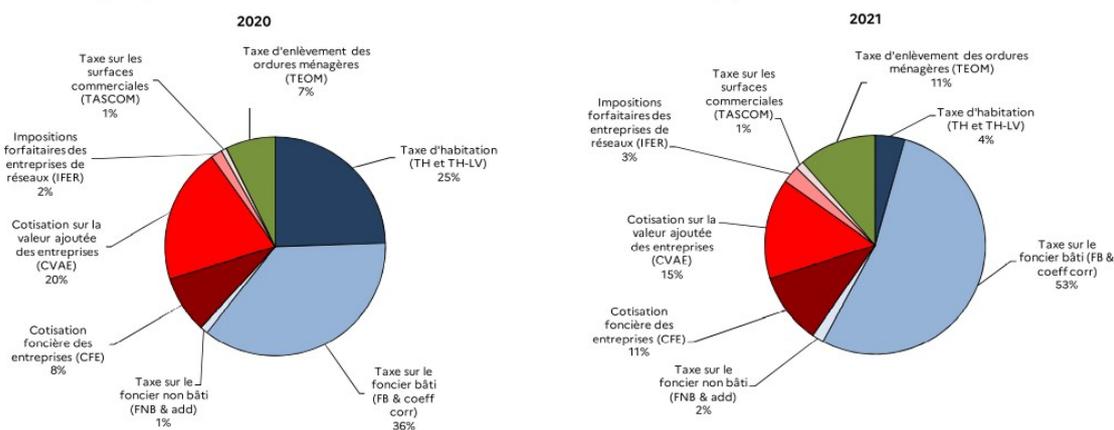
<sup>13</sup> Note d'information de la Direction générale des collectivités locales du 28 février 2020, [note\\_information\\_budgets\\_2020\\_dgcl.pdf \(collectivites-locales.gouv.fr\)](#) p. 15

## 2.3 Taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités

Nombre de délibérations locales relatives au vote des taux de 2021 et 2022 rappellent que, avec la suppression de la taxe d'habitation, la taxe foncière est devenue la principale source de recettes de nature fiscale des collectivités.

La Direction générale des collectivités locales propose le graphique suivant pour illustrer le changement opéré<sup>14</sup> :

Graphique 5 - Produits de la fiscalité directe locale, selon le type de taxes, en 2020 et 2021



Source : DGCL. Données DGFiP, REI.

Surtout, en particulier pour les communes, la taxe foncière est devenue pratiquement le dernier impôt local sur lequel elles ont un pouvoir de taux (avec la taxe foncière sur les propriétés non bâties).

Comme l'a déclaré à la presse l'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* » (*Taxe foncière : l'addition s'annonce salée pour les propriétaires*, France 3 – Val-de-Loire, <https://france3-regions.francetvinfo.fr/centre-val-de-loire/taxe-fonciere-l-addition-s-annonce-salee-pour-les-proprietaires-2610460.html> ).

Ainsi, quand bien même la perte de la taxe d'habitation serait intégralement compensée, « *la commune pour augmenter ses ressources à uniquement la possibilité de faire évoluer le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties, foncière sur les propriétés non bâties et les prestations communales* » (délibération relative au vote des taux 2021 de la commune de Chasné-sur-Illet, dans l'Ille-et-Vilaine<sup>15</sup>, voir point 3.2).

Une chose est de recevoir une compensation égale au produit des anciens taux de taxe d'habitation par les bases actuelles. Les bases d'imposition ayant tendance à augmenter (par l'application d'un coefficient de revalorisation, par le fait que de nouveaux logements sont construits, etc.), la compensation est censée augmenter chaque année. Mais là où les

<sup>14</sup> Dgcl, Bulletin d'information statistique, La fiscalité directe locale en 2021, n°164, juillet 2022, [https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/2022/BIS\\_164\\_Fiscalite%20C3%A9\\_locale\\_2021.pdf](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/2022/BIS_164_Fiscalite%20C3%A9_locale_2021.pdf)

<sup>15</sup> [CR-14.04.2021.pdf \(chasnesurillet.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/2021/CR-14.04.2021.pdf) (à noter qu'à Chasné-sur-Illet s'ajoute une forte hausse du taux au profit de l'intercommunalité).

communes pouvaient augmenter le taux de la taxe d'habitation pour augmenter encore plus vite leurs recettes, elles ne peuvent plus le faire. Pour ce faire, elle songeront à augmenter leur taux de taxe foncière.

## 2.4 Les propriétaires... ces nantis

Les collectivités sont d'autant plus enclines à utiliser la taxe foncière pour augmenter leurs recettes que, dans les esprits, persiste encore l'idée que les propriétaires sont des nantis que l'on peut taxer sans limite.

Il est par exemple significatif qu'en 2022 la majorité municipale de Melun soit encore obligée de justifier la baisse de son taux de taxe foncière en 2019 et 2020 : oui, « *il y a des propriétaires pauvres* »<sup>16</sup>.

Ou que la communauté urbaine Grand Poitiers a relevé en 2021 son taux de 1,29 % à 5,17 % en soulignant que « *les locataires ne sont pas concernées par cet effort qui portera sur les propriétaires* »<sup>17</sup>.

Par ailleurs, on lit et entend régulièrement que les propriétaires peuvent supporter une hausse de l'impôt foncier puisqu'ils ont également profité de la suppression de la taxe d'habitation.

Cela constitue un dévoiement total de la réforme « Macron » censée redonner du pouvoir d'achat aux Français (comme l'a d'ailleurs souligné le Conseil constitutionnel dans sa [décision du 17 mars 2022](#) précitée).

D'autre part, c'est économiquement faux. Si les propriétaires occupants profitent de la suppression de la taxe d'habitation pour leur résidence principale, ils continuent de payer « plein pot » pour toute résidence non principale. Par ailleurs, les propriétaires bailleurs ne retirent aucun gain de la suppression de la taxe d'habitation payée par leurs locataires, alors que la hausse de la taxe foncière, non récupérable auprès du locataire, les frappe durement.

En définitif, il n'est pas facile d'établir une relation de cause à effet entre la suppression de la taxe d'habitation et la hausse des taxes foncières.

Durant les années passées, c'est-à-dire bien avant que la suppression de la taxe d'habitation soit imaginée, la taxe foncière augmentait déjà très fortement. Indépendamment de la taxe d'habitation, la croyance que les propriétaires sont des nantis et à la facilité à les taxer (leurs biens ne sont pas délocalisables) poussent, de tout temps, des collectivités à augmenter la taxe foncière sans complexe.

Il reste que la suppression de la taxe d'habitation est certainement un facteur aggravant de la hausse de la taxe foncière, puisque les collectivités n'ont pratiquement plus que la possibilité d'augmenter la taxe foncière pour accroître leurs recettes, mais aussi parce que le système de compensation mis en place par le législateur comporte des failles.

---

<sup>16</sup> Compte-rendu analytique du conseil municipal du 31 mars 2022, [https://www.ville-melun.fr/images/Conseil-Municipal/2022/2022-03-31\\_CM-CR-ANA.pdf](https://www.ville-melun.fr/images/Conseil-Municipal/2022/2022-03-31_CM-CR-ANA.pdf)

<sup>17</sup> <https://www.grandpoitiers.fr/grand-poitiers/conseil-communautaire/les-deliberations> (délibération n° 2021-0103 du 9 avril 2021)

## 3. Taxe foncière – France entière

### 3.1. Taux en 2021

#### ► En moyenne

En 2021, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), **les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 39,43 % sur l'ensemble du territoire.**

Derrière cette moyenne se cache une grande inégalité entre les presque 35.000 communes françaises.

#### ► Les plus élevés

En haut de tableau, Saint-Nazaire-d'Aude est devenue la commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (97,62 %). Cela fait suite à l'explosion du taux au profit du syndicat de communes prélevé dans le cadre de la taxe foncière (taux de plus de 35 % en 2021, voir [point 2.2](#) !).

On retrouve en seconde position la commune de Fontanès-de-Sault, dans l'Aude (97,30 %).

Villeneuve-Minervois, également dans l'Aude, est la dernière commune où les taux dépassent les 97,00 % (97,10 % en 2021). Les propriétaires y ont également subi l'explosion du taux au profit du syndicat de communes.

Si, plus généralement, on trouve beaucoup de communes de l'Aude en tête du classement des communes aux taux les plus forts, c'est que l'ancien taux du département de l'Aude (intégré depuis 2021 dans les taux communaux) était l'un des plus forts de France.

#### ► Les moins élevés

En bas de classement, Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise, est devenue la commune aux taux les plus faibles (8,62 % en 2021). La commune a en effet décliné en 2021 le transfert de droit de l'ancien taux départemental à la commune (dans le cadre de la compensation de la suppression de la taxe d'habitation) et fixé son taux communal à 5 %. « *Pas de service, pas d'impôt* » a déclaré à l'UNPI son maire iconique, M. Jacques Renaud, ce dernier précisant que les services publics étaient gérés sur son territoire par l'intercommunalité.

En bas de classement on trouve ensuite quatre communes de Mayotte, dont Dembeni (taux cumulés de 9,27 % en 2021) et Mamoudzou, chef-lieu de Mayotte (9,53 %).

Le cas de Mayotte doit cependant être mis à part. Après que Mayotte est devenu un département en 2011, des valeurs locatives ont été calculées pour la première fois en 2014 à partir des loyers de marché, donc selon une méthode différente de celle appliquée dans le reste de la France (on dit ainsi que Mayotte est un département pilote pour la future réforme des valeurs locatives en métropole). A taux égal, la taxe foncière payée par un propriétaire mahorais est donc potentiellement beaucoup plus élevée que celle d'un propriétaire métropolitain. La loi n°2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique a cependant prévu que la valeur locative nouvellement calculée pour les immeubles à Mayotte fasse l'objet d'un abattement de 60 % (article 1496, II du Code général des impôts).

Concernant le territoire métropolitain, Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine, est la seconde commune aux taux les moins élevés (13,68 %). Neuilly-sur-Seine est suivie de Paris (14,13 %) et de Courbevoie, dans les Hauts-de-Seine (14,34 %). En dehors de l'Île-de-France, les taux sont également les plus faibles à Bézau-dun-les-Alpes, dans les Alpes-Maritimes (14,80 %) et La-Roque-en-Provence, également dans les Alpes-Maritimes (15,23 %).

Evidemment, comme nous l'avons déjà souligné, 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 97,30 % de six mois de loyer !

**39,43 % de la base d'imposition = en théorie 19,72 % du loyer annuel<sup>18</sup>, soit 2,4 loyers mensuels**

---

<sup>18</sup> Rappelons que l'assiette de la taxe foncière est constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 %

## 3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2016 et 2021

### ► En moyenne

Tous taux cumulés (taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier à l'exception de la TEOM), **les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 9,4 % entre 2016 et 2021** sur l'ensemble du territoire français.

La hausse de l'impôt foncier entre 2016 et 2021 est largement supérieure à l'inflation (estimée à 6,9 % entre octobre 2016 et octobre 2021)<sup>19</sup> et plus de trois fois supérieure à l'augmentation des loyers sur la période (+ 3,0 %)<sup>20</sup>

Un peu plus de la moitié de cette augmentation résulte de la majoration légale de 5,3 % 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 5,3 %.

Il reste qu'à cette augmentation, conçue à l'origine pour permettre aux collectivités d'obtenir chaque année davantage de recettes de taxe foncière sans avoir à augmenter leur taux, s'est ajoutée une hausse de 3,9 % des taux votés.

La moyenne de 9,4 % cache évidemment des situations très diverses.

### ► Hausses les plus fortes

En haut de tableau, la taxe foncière a bondi de plus de 80 % dans trois communes. A Sarcenas, dans l'Isère, la hausse atteint 87,1 %. La commune a en effet relevé son taux de quinze points *« considérant que des recettes supplémentaires doivent être dégagées pour équilibrer le budget communal, et que la taxe foncière représente la recette principale »*<sup>21</sup>.

La hausse atteint également 83,3 % à Freney, dans l'Isère, et 81,9 % à Chasné-sur-Illet, dans l'Ille-et-Vilaine, la commune soulignant qu'elle *« subit la réforme de l'exonération de la taxe d'habitation »*, qu'elle observe *« une diminution des ressources fiscales (taxes et dotations) »*, que *« la commune pour augmenter ses ressources à uniquement la possibilité de faire évoluer le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties, foncière sur les propriétés non bâties et les prestations communales »* et que *« le maire propose de ne pas changer le taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, qui impacterait directement ou indirectement nos agriculteurs, et propose d'augmenter la taxe foncière sur les propriétés bâties »*<sup>22</sup>.

<sup>19</sup> IPC, ensemble des ménages, base 2015, octobre 2016 et 2021

<sup>20</sup> Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3<sup>ème</sup> trimestres 2016 et 2021, Insee

<sup>21</sup> [https://www.sarcenas.com/wp-content/uploads/2021/04/CRD-2021\\_04\\_14.pdf](https://www.sarcenas.com/wp-content/uploads/2021/04/CRD-2021_04_14.pdf)

<sup>22</sup> <CR-14.04.2021.pdf> ([chasnesurillet.fr](https://www.chasnesurillet.fr)) (à noter qu'à Chasné-sur-Illet s'ajoute une forte hausse du taux au profit de l'intercommunalité).

On peut noter toutefois que, si les taux cumulés 2021 à Chasné-sur-Illet (55,42 %) et Sarcenas (64,86 %) sont désormais sensiblement supérieurs aux taux cumulés moyens de 2021 (39,43 %), les taux à Freney (36,68 %) y demeurent inférieurs.

#### ► Hausses les moins fortes

Tout l'inverse, la taxe foncière a diminué de plus de moitié à Montreuil-en-Auge, dans le Calvados (- 57,0 %) ou à Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise (- 55,0 %). A Montreuil-en-Auge les propriétaires ont bénéficié d'une baisse du taux intercommunal et d'un changement d'intercommunalité. A Châtenay-en-France, dont nous avons abordé le cas au point précédent, le maire a choisi de ne pas « reprendre » le taux départemental de droit « reversé » à la commune en 2021.

### 3.3. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2021

#### ► En moyenne

**En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 24,9 % entre 2011 et 2021.**

Si cette hausse s'explique pour moitié par la revalorisation légale des valeurs locatives pendant cette période (+ 12,2 %), le reste de la hausse est due à la hausse de 11,3 % des taux votés par les collectivités...

La hausse de l'impôt foncier est 2,4 fois supérieure à l'inflation entre octobre 2011 et octobre 2021 (estimée à 10,4 % par l'Insee)<sup>23</sup> et 3,3 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les troisièmes trimestres 2011 et 2021 (estimée à 7,5 % par l'Insee)<sup>24</sup>.

#### ► Les hausses les plus fortes

En dix ans, la taxe foncière a plus que triplé à Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 223,3 %). 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 dont le taux a le plus progressé (avant, rappelons-le, d'être intégré au taux communal en 2021).

La taxe foncière a également plus que doublé à Saint-Aunix-Lengros, dans le Gers (+ 173,8 %) et Altagène, en Corse-du-Sud (+ 154,2 %). A Saint-Aunix-Lengros les propriétaires ont subi l'explosion du taux communal (très bas à la base) et la création d'un nouveau taux intercommunal. A Altagène, l'explosion du taux départemental de la Corse-du-Sud et l'instauration d'un taux intercommunal sont en cause. En 2021, les taux y sont

---

<sup>23</sup> Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2011 et oct. 2021.

<sup>24</sup> Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3<sup>ème</sup> trimestres 2011 et 2021

cependant comparables aux taux cumulés moyens (38,64 %, contre 39,43 de moyenne nationale).

► **Les hausses les moins fortes**

Tout à l'inverse, la taxe foncière a diminué dans 175 communes environ, parmi lesquelles on retrouve Montreuil-en-Auge, dans le Calvados (- 54,5 %) et Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise (- 38,2 %). La taxe foncière a également fortement baissé à Corscia, en Haute-Corse (- 27,5 %).

**Les données de taxe foncière complètes (augmentations, taux par catégorie de bénéficiaire, TEOM) pour environ 35.000 communes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org)**

## 4. Taxe foncière – 50 villes les plus peuplées de France

### 4.1. Taux en 2021

#### ► En moyenne

**En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 43,13 %.**

Cette moyenne est supérieure de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 39,43 %).

Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 52,02 %.

#### ► Taux les plus élevés

**Angers** demeure depuis plusieurs années la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (taux communal, éventuellement taux intercommunal et taux au profit d'un syndicat de communes + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés (**56,42 %**).

Douze autres grandes villes cumulent des taux supérieurs à 50,00 %, aux premiers rangs desquelles on trouve **Amiens (55,87 %)**, **Poitiers (54,74 %)**, **Grenoble (54,72 %)** et **Le Havre (54,47 %)**.

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.

#### ► Taux les moins élevés

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 (29,92 %)**,

**Annecy (30,47 %)**<sup>25</sup> et **Villeurbanne (31,03 %)**.

Comme nous avons eu l'occasion de le souligner, ces villes, en particulier celles d'Ile-de-France, 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. Théoriquement, 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,

---

<sup>25</sup> Les taux renseignés pour Annecy sont ceux applicables pour le territoire historique d'Annecy. A la suite de la fusion d'Annecy avec cinq communes alentours en 2017, le taux applicable pour le territoire historique de la ville diminue très progressivement vers un taux harmonisé.

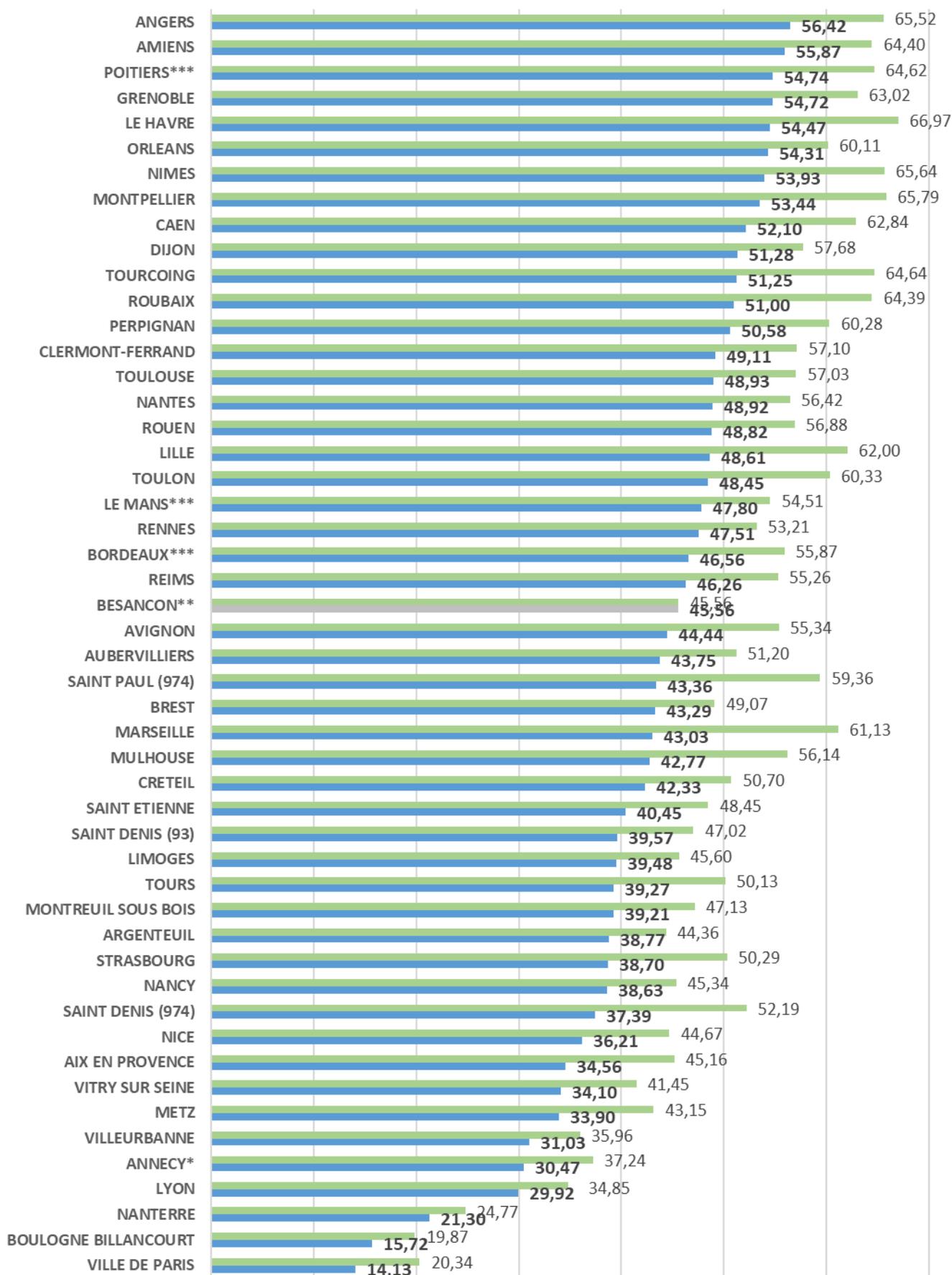
par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués à Metz (33,90 %).

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui pèse, rappelons-le, sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer auprès de leur locataire), le classement diffère assez sensiblement.

**Le Havre** (66,97 %) prend ici la première place. Le Havre est suivie de **Montpellier** (65,79 %) et de **Nîmes** (65,14 %).

On s'aperçoit également que **Marseille**, en milieu de tableau concernant les taux de taxe foncière hors TEOM, gagne le haut du classement des villes aux taux de taxe foncière TEOM comprise les plus forts (61,13 %). 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.

## Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France en 2021 (en %)



\* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2021 pour le territoire historique d'Annecy.

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

\*\*\* Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

## 4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2016 et 2021

### ► En moyenne

En moyenne, dans les cinquante villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté de 6,8 % en cinq ans, soit assez nettement moins que dans le reste du territoire (augmentation moyenne de 9,4 % au plan national). Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise a été de 5,8 %.

### ► Les plus fortes hausses

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, **Villeurbanne** est celle où la taxe foncière a le plus progressé entre 2016 et 2021 (+ 16,4 %). La hausse y est largement supérieure à la majoration légale des valeurs locatives sur cette période (+ 5,3 %) en raison, principalement, de la hausse de deux points et demi du taux communal.

Il faut cependant noter que Villeurbanne demeure la sixième ville, parmi les 50 plus grandes villes, où les taux de taxe foncière sont les plus bas. Par ailleurs, une baisse de presque deux points du taux de TEOM prélevé par la métropole de Lyon, vraisemblablement en lien avec les actions judiciaires de l'ancienne association de contribuables CANOL<sup>26</sup>, compense en partie l'augmentation pour les propriétaires occupants (la hausse TEOM comprise en cinq ans y est de 8,7 %). Pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer auprès de leur locataire la TEOM et non la taxe foncière, la hausse de 16,4 % de la taxe foncière est en revanche bien palpable.

**Limoges** est la seconde grande ville où la taxe foncière a le plus augmenté (+ 15,6 %). Les propriétaires y ont subi une augmentation de chacun des bénéficiaires de la taxe foncière au cours des cinq dernières années : 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, avant que le taux départemental de taxe foncière soit intégré au taux communal). 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 0,18 %, mais qui ajoute encore à l'augmentation.

A **Orléans** (hausse de 15,0 %), les propriétaires ont subi le relèvement de quasiment cinq points et demi du taux intercommunal en 2021. Néanmoins, pour les propriétaires occupants, une baisse significative de la TEOM de 8,73 % à 5,80 % compense en partie la hausse (hausse TEOM comprise de 8,3 %). 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.

Le schéma est identique à **Poitiers**, où le taux prélevé au profit de Grand Poitiers est passé de 0,76 % à 5,17 %. Lors de l'augmentation décidée en 2021, la communauté urbaine

---

<sup>26</sup> Voir *25 Millions de Propriétaires*, oct. 2021, p. 28

justifiait cette hausse par la baisse des dotations de l'Etat en précisant que « *les locataires ne sont pas concernées par cet effort qui portera sur les propriétaires* »<sup>27</sup>. Cependant, à la différence d'Orléans, le taux de TEOM y a plutôt progressé...

Enfin, à **Toulon**, la hausse de 10,9 %, plus de deux fois supérieure à la majoration de 5,3 % des valeurs locatives, s'explique essentiellement par le relèvement du taux prélevé au profit d'un syndicat de communes, conséquence probable du report des anciens taux prélevés dans le cadre de la taxe d'habitation sur les taxes foncières (voir [point 2.2](#)), et de l'instauration d'une taxe GEMAPI sur son territoire (taux de 0,44 % en 2021).

### ► Les moins fortes hausses

**Argenteuil** sort nettement du lot, la taxe foncière des propriétaires argenteuillais ayant diminué entre 2016 et 2021 (- **0,7 %**). La Ville a en effet baissé son taux de quasiment un point et demi en 2019.

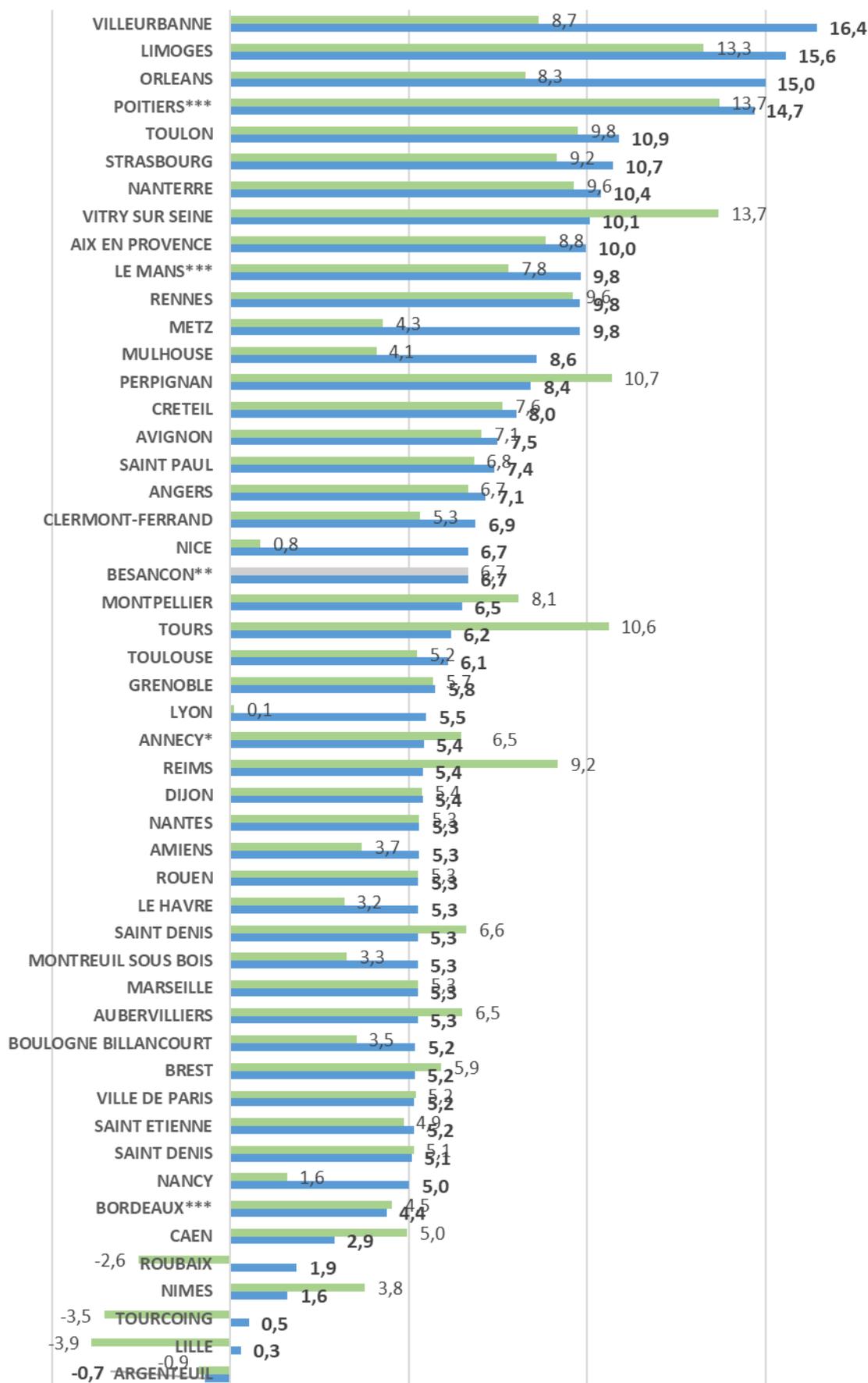
A **Lille**, la hausse est quasiment nulle (+ **0,3 %**). Alors que le taux de la ville n'a pas évolué, le taux du département du Nord a baissé de plus de deux points (avant d'être incorporé au taux de la ville en 2021), cette baisse permettant d'annuler la majoration légale de 5,3 % des valeurs locatives, assiette de l'impôt. La taxe foncière TEOM comprise y a même diminué de 3,9 % en raison d'une baisse de quasiment trois points et demi du taux de TEOM sur son territoire.

La taxe foncière a aussi faiblement augmenté à **Tourcoing** (+ **0,5 %**) et **Roubaix** (+ **1,9 %**) exactement pour la même raison (la taxe foncière TEOM y diminuant même de 3,5 % et 2,6 % en raison de la baisse du taux de TEOM).

---

<sup>27</sup> <https://www.grandpoitiers.fr/grand-poitiers/conseil-communautaire/les-deliberations> (délibération n° 2021-0103 du 9 avril 2021)

## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2016 / 2021 50 villes les plus peuplées de France (en %)



\* Anncy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2021 pour le territoire historique d'Anncy.

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

\*\*\* Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

## 4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2011 et 2021

### ► En moyenne

**En moyenne, entre 2011 et 2021, la taxe foncière a augmenté de 21,7 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France**, soit moins que dans le reste du territoire (augmentation nationale moyenne de 24,9 %).

Cette différence d'un peu plus de trois points s'explique sans doute par le fait que les taux applicables dans les plus grandes villes de France sont généralement plus élevés que dans le reste du territoire (taux moyens de 43,13 % contre 39,43 % pour le territoire entier).

Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise moyenne est de 19,0 %.

### ► Les plus fortes hausses

La taxe foncière a augmenté de plus de 30 % dans cinq villes parmi les cinquante plus peuplées de notre territoire.

La hausse atteint **34,9 % à Villeurbanne**, en raison principalement de la hausse du taux de la Ville conjuguée à celle du taux départemental (incorporé au taux métropolitain en 2015 puis au taux de la Ville en 2021).

Villeurbanne est suivie d'**Orléans (+ 33,6 %)** en raison de la hausse du taux départemental du Loiret et du fait qu'en 2021 le taux prélevé au profit d'Orléans-Métropole est passé de 1,28 % à 5,71 %.

A **Lille**, la hausse est de **32,6 %** en dix ans à cause de la hausse du taux départemental mais surtout de l'explosion du taux communal au début de la décennie (+ 5 points et demi).

Dans ces trois villes la baisse du taux de TEOM applicable amoindrit la hausse pour les propriétaires occupants. TEOM comprise, la taxe foncière a progressé à Villeurbanne de 23,8 %, à Orléans de 24,1 % et à Lille de 20,7 %.

Rappelons cependant à nouveau que le report de la TEOM sur la taxe foncière est défavorable aux propriétaires bailleurs ; puisque seule la TEOM peut être mise à la charge du locataire d'habitation, ces propriétaires ont plus de charges à payer et moins de charges locatives à répercuter.

**Strasbourg (+ 31,6 %)** et **Créteil (+ 30,1 %)** sont les dernières villes où l'impôt foncier a bondi de plus de trente pour cent, en raison notamment d'une forte hausse du taux communal.

Signalons, enfin, qu'à **Vitry-sur-Seine** la hausse TEOM comprise (+ 32,3 %) est largement plus forte que la hausse hors TEOM (+ 25,1 %) en raison de la forte hausse du taux de TEOM sur son territoire.

### ► Les moins fortes hausses

En bas de tableau on trouve **Caen**. Son taux communal ayant baissé à plusieurs reprises depuis 2011 (diminution de quasiment deux points), la hausse n'y a été en dix ans que de 10,1 % (la baisse du taux communal a donc permis d'entamer un peu la majoration légale des valeurs locatives de 12,2 % sur la période).

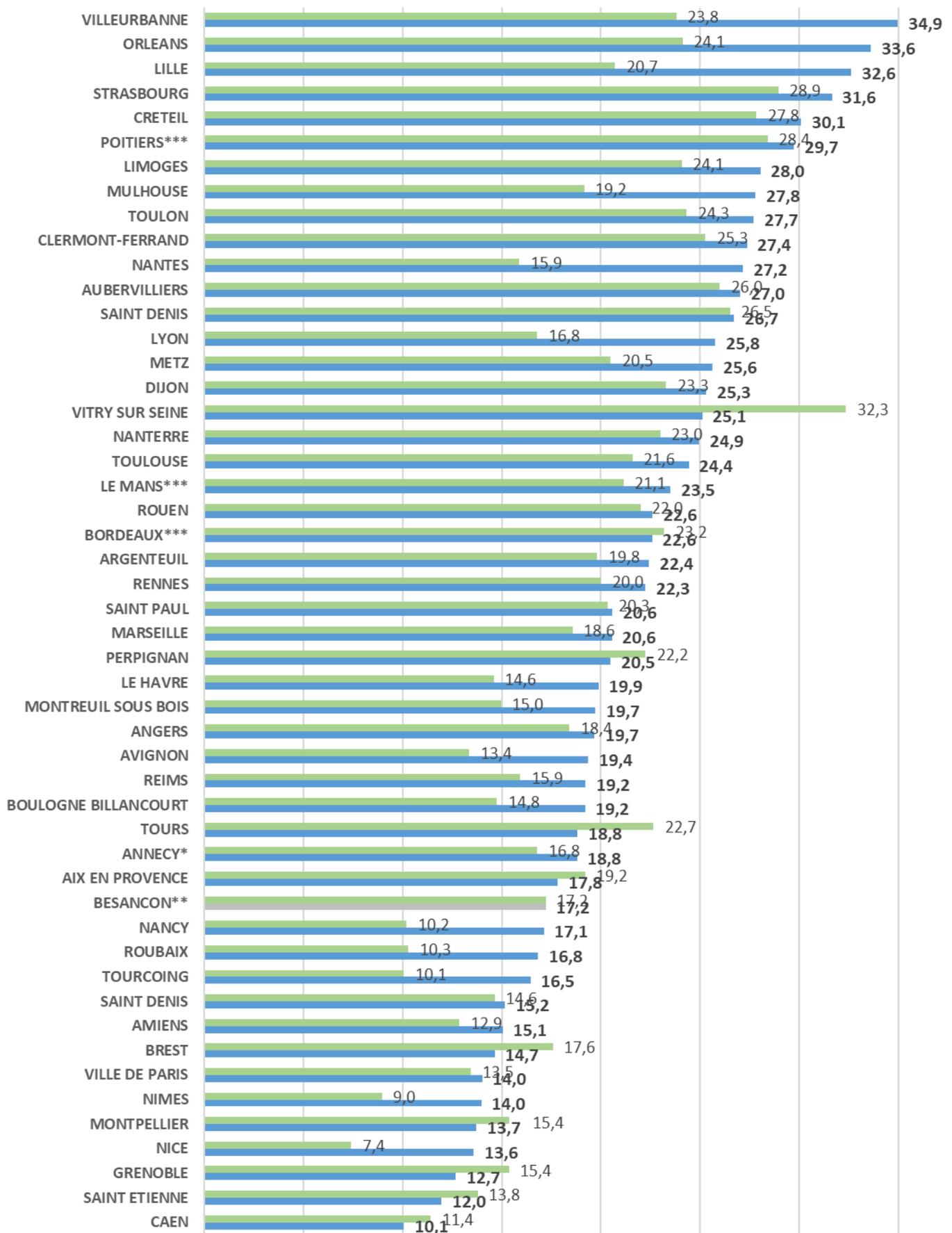
**Saint-Etienne** affiche également une hausse (+12,0 %) très légèrement inférieure à la majoration des valeurs locatives de 12,2 %, les taux de taxe foncière étant restés stables sur la période et les propriétaires bénéficiant d'une baisse infime du taux des taxes spéciales d'équipement.

A **Grenoble**, la hausse (+12,7 %) dépasse légèrement la majoration de 12,2 %, malgré la stabilité du taux communal et la légère baisse du taux intercommunal, en raison de l'instauration d'une taxe Gemapi sur son territoire.

Signalons, enfin, que la hausse TEOM comprise est particulièrement faible à **Nice (+ 7,4 %)** et **Nîmes (+ 9,0 %)** en raison d'une baisse sensible du taux de TEOM sur leur territoire.

**Les données de taxe foncière complètes (augmentations, taux par catégorie de bénéficiaire, TEOM) pour les grandes villes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org)**

## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de taxe foncière + TEOM (en vert) 2011 / 2021 50 villes les plus peuplées de France (en %)



\* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2021 pour le territoire historique d'Annecy.

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

\*\*\* Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

## 5. Taxe foncière : hausses 2022 dans les 200 villes les plus peuplées de France

*Important : les données étant manquantes pour Cayenne (81<sup>ème</sup> au classement des villes les plus peuplées<sup>28</sup>), Fort-de-France (64<sup>ème</sup>), Le-Lamentin (187<sup>ème</sup>), Le-Tampon (58<sup>ème</sup>), Saint-Laurent-du-Maroni (138<sup>ème</sup>), Saint-Joseph (200<sup>ème</sup>) et Stains (198<sup>ème</sup>), nous avons remplacé ces communes par Annemasse (208<sup>ème</sup>), Bagnolet (213<sup>ème</sup>), Châtillon (207<sup>ème</sup>), Echirolles (205<sup>ème</sup>), Pontault-Combault (202<sup>ème</sup>), Saint-Raphaël (214<sup>ème</sup>) et Villepinte (201<sup>ème</sup>).*

### ► En Moyenne

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 4,7 % entre 2021 et 2022.

Cette hausse est beaucoup plus forte que les années précédentes (la hausse était de 1,3 % en moyenne dans les même 200 villes entre 2020 et 2021 !).

La part la plus importante de cette hausse s'explique par la majoration légale de 3,4 % des valeurs locatives en 2022 (plus forte revalorisation depuis 1989, voir [historique des coefficients de revalorisation](#) !). Cette majoration provoque, rappelons-le, une hausse de 3,4 % de l'impôt foncier même lorsqu'aucun taux n'est augmenté.

Cependant, le taux communal et/ou intercommunal et/ou de la taxe Gemapi ayant augmenté dans de nombreuses villes, la hausse globale (+ 4,7 %) est d'environ 1,3 points supérieurs à la majoration de 3,4 % des valeurs locatives.

Par ailleurs, en 2022, et contrairement aux années précédentes, la hausse TEOM comprise pour les propriétaires occupants est plus forte (+ 5,0 %) que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %), ce qui traduit une hausse particulièrement forte des taux de TEOM dans les 200 villes les plus peuplées de France.

### ► Les plus fortes hausses

Parmi les 200 villes les plus peuplées de France, **Poissy** et **Mantes-la-Jolie**, toutes deux dans les Yvelines, sont les deux villes où la taxe foncière (hors TEOM) a le plus augmenté entre 2021 et 2022. Ce sont les seules où la hausse dépasse les 20 pour cent : **Poissy (+ 23,9 %)**, **Mantes-la-Jolie (+ 22,2 %)**.

Dans ces deux villes le taux communal est resté stable. En revanche, elles sont toutes deux membres de la Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise, qui a décidé d'instaurer en 2022 un nouveau de taxe foncière de 6,00 % !

De toute évidence, et au-delà du cas de Poissy et Mantes-la-Jolie, l'instauration d'un taux de 6,00 % par la Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise alors que cette dernière ne prélevait jusqu'ici aucun taux provoque une forte hausse de taxe foncière dans les 73 communes membres de cette importante intercommunalité...

---

<sup>28</sup> Population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2022 – source Insee

En 2022, **Martigues** est la troisième ville de France où la taxe foncière a le plus augmenté (+ **19,0 %**). La Ville a en effet relevé son taux communal de cinq points (nouveau taux de 37,68 % contre 32,68 % en 2021). Le conseil municipal a souligné à l'occasion du vote qu'il n'avait plus de pouvoir de taux que sur les taxes foncières (les taux de taxe d'habitation étant gelés entre 2019 et 2023, date à laquelle il n'existera plus que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) et qu'il était nécessaire de dégager un produit fiscal suffisant pour « *pour assurer l'équilibre du budget* »<sup>29</sup>.

A l'explosion du taux communal s'ajoutent, dans une bien moindre mesure, la légère hausse du taux prélevé à Martigues au profit de la Métropole d'Aix-Marseille (dans le cadre d'une harmonisation des taux après la fusion de différentes intercommunalités), comme celle du taux de taxe Gemapi adossé à la taxe foncière. Enfin, rappelons que la forte revalorisation des valeurs locatives en 2022 (+ 3,4 %) a provoqué une hausse importante avant même que les taux soient modifiés.

**Bagnolet** est la quatrième ville de France où l'impôt foncier a le plus augmenté en un an (+ **18,6 %**), là encore principalement en raison de l'explosion du taux communal (de 42,41 % en 2021 à 48,77 % en 2022).

**Marseille** est la cinquième ville de France (parmi les 200 villes les plus peuplées) et la première (parmi les 50 villes les plus peuplées) où la taxe foncière a le plus augmenté (+ **16,3 %**). Le taux communal est en effet passé de 39,07 % en 2021 à 44,54 % en 2022 ! Au point qu'environ 240 propriétaires marseillais, emmenés par l'UNPI 13 et 83, ont décidé de saisir le Tribunal administratif de Marseille d'un recours visant à obtenir l'annulation du nouveau taux voté par la municipalité (voir notre [focus](#)).

Marseille est talonnée par **Tours**, qui affiche la sixième plus forte hausse parmi les 200 villes les plus peuplées de France et la seconde parmi les 50 villes les plus peuplées de France (+ **16,0 %**).

Là encore est en cause une explosion du taux communal (passage de 38,94 % à 43,44 %). Les propriétaires y ont également subi l'instauration en 2022 d'un nouveau taux de taxe Gemapi au profit de la métropole.

Précisons que, les taux de TEOM étant restés stables à Marseille comme à Tours, la hausse de taxe foncière TEOM comprise pour les propriétaires occupants est moins forte : Marseille (+ 12,5 %), Tours (+ 13,3 %). En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent mettre la TEOM à la charge de leur locataire mais non la taxe foncière, la hausse est plus forte...

Sept autres villes affichent des hausses de plus de 10 % entre 2021 et 2022 :

- **Pau (+ 13,6 %)**. Les propriétaires y subissent la hausse à la fois du taux communal (de 38,09 % à 40,09 %) et du taux de la communauté d'agglomération (de 2 % à 4 %) ;
- **Pantin (+ 13,4 %)**. Le taux communal y a bondi de plus de quatre points (de 40,16 % à 44,17 %) ;
- **Bagneux (+ 13,3 %)**. Le taux communal est passé de 30,43 % à 33,47 %.
- **Strasbourg (+ 12,6 %)**. Si le taux communal n'a pas évolué, l'Eurométropole de Strasbourg a voté le passage d'un taux intercommunal de 1,15 % en 2021 à 4,60 % en 2022, qui a de toute évidence un impact dans les 33 communes membres ;

---

<sup>29</sup> <https://www.ville->

[martigues.fr/fileadmin/Documents/1\\_Mairie/Conseil\\_municipal/Seances/Documents/2022/CRA2022-03.pdf](https://www.ville-martigues.fr/fileadmin/Documents/1_Mairie/Conseil_municipal/Seances/Documents/2022/CRA2022-03.pdf) ,

page 20

- **La-Roche-sur-Yon (+ 11,5 %)**. Comme pour Strasbourg, la forte hausse est due au relèvement du taux intercommunal (en l'occurrence, de 1,50 % à 5,00 %) ;
- **Nantes (+ 11, 5 %)**. Après la forte hausse du taux intercommunal au cours des années passées (voir les éditions précédentes de l'Observatoire national des taxes foncières), c'est au tour de la Ville de voter le passage du taux de 42,51 % en 2021 à 46,34 % en 2022.
- **Montreuil-sous-Bois (+ 10,8 %)**. Le taux communal y est passé de 38,58 % à 41,44 %.

### ► Les hausses les plus faibles

Rares sont les villes où les taux ont diminué...

Parmi les 200 villes les plus peuplées de France, la moins forte hausse de taxe foncière est observée à **Saint-Louis, à la Réunion (+ 0,4 %)**. Ceci s'explique par la baisse de son taux communal (au demeurant très élevé) de 76,53 % à 74,23 %. La baisse est assez forte pour compenser presque intégralement les 3,4 % de majoration des valeurs locatives.

Saint-Louis est suivie de **Castres (+ 1,8 %)**, grâce à la baisse de deux points du taux communal et malgré l'instauration d'un taux de 1 % au profit de l'intercommunalité en 2022. Hélas, pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise atteint 4,5 % puisque le taux de TEOM sur son territoire a été relevé de quasiment quatre points...

**Brive-la-Gaillarde** est la dernière ville où, grâce à une baisse du taux communal, la hausse (+ 2,3 %) est assez nettement inférieure à la majoration de 3,4 % des bases d'imposition.

Au-delà de ces trois villes, la taxe foncière a augmenté d'un peu moins de 3,4 % dans plusieurs villes, notamment en Ile-de-France (par exemple Neuilly-sur-Seine ou Paris, où la hausse atteint 3,0 %), en raison d'une très légère baisse du taux des taxes spéciales d'équipement ou de taxe additionnelle spéciale annuelle ([TASA](#)) propre à l'Ile-de-France.

### ► Des taxes GEMAPI qui flambent

En 2021, une taxe Gemapi adossée à la taxe foncière était prélevée dans 115 villes sur les 200 villes les plus peuplées de France.

En 2022, cette taxe est prélevée dans 140 villes, soit 25 de plus.

Rappelons que cette taxe est prélevée au profit de collectivités (le plus souvent des intercommunalités) qui exercent « *la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations* » (article 1530 bis du Code général des impôts).

Jusqu'ici, lorsqu'une collectivité décidait de recourir à la taxe GEMAPI, cette collectivité votait un produit à atteindre et l'administration fiscale déterminait un taux à prélever sur les taxes d'habitation, les taxes foncières et les cotisations foncières des entreprises.

Cependant, avec la suppression de la taxe d'habitation, il n'est plus possible depuis 2020 d'introduire un nouveau taux de Gemapi dans le cadre des taxes d'habitation (voir [point 2.2.](#)). Dans les communes, le produit voté n'est déjà plus reporté que sur les propriétaires et entrepreneurs.

Dans ces conditions, les nouveaux taux de Gemapi instaurés en 2022 dans le cadre de la taxe foncière ont tendance à être forts élevés.

C'est le cas en particulier à **Meaux** et à **Evreux** (dans ces deux communes, un nouveau taux de taxe Gemapi de 1,16 % est prélevé dans le cadre de la taxe foncière). L'impact sur le montant à payer des contribuables est palpable.

Alors que dans ces villes les taux n'ont pas augmenté (le taux des taxes spéciales d'équipement y a même légèrement diminué), la hausse atteint 5,9 % à Meaux et 5,5 % à Evreux alors qu'elle aurait, sans la Gemapi, avoisiné les 3,4 % liés à la revalorisation des valeurs locatives en 2022.

Le plus souvent instaurées par une intercommunalité, les nouvelles taxes Gemapi accentuent l'augmentation de taxe foncière pour un nombre considérable de communes (voir par exemple le nouveau taux de 0,38 % adossé aux taxes foncières pour la Métropole européenne de Lille, ou le nouveau taux de 0,52 % pour la Communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonnes-Sénart, dont Evry-Courcouronnes est membre).

Ailleurs, les taux de taxe Gemapi sur la taxe foncière étaient déjà très élevés (taux 2022 de 1,20 % à Carcassonne ou de 1,01 % à Fréjus et Saint-Raphaël).

### ► Une forte hausse des taux de TEOM

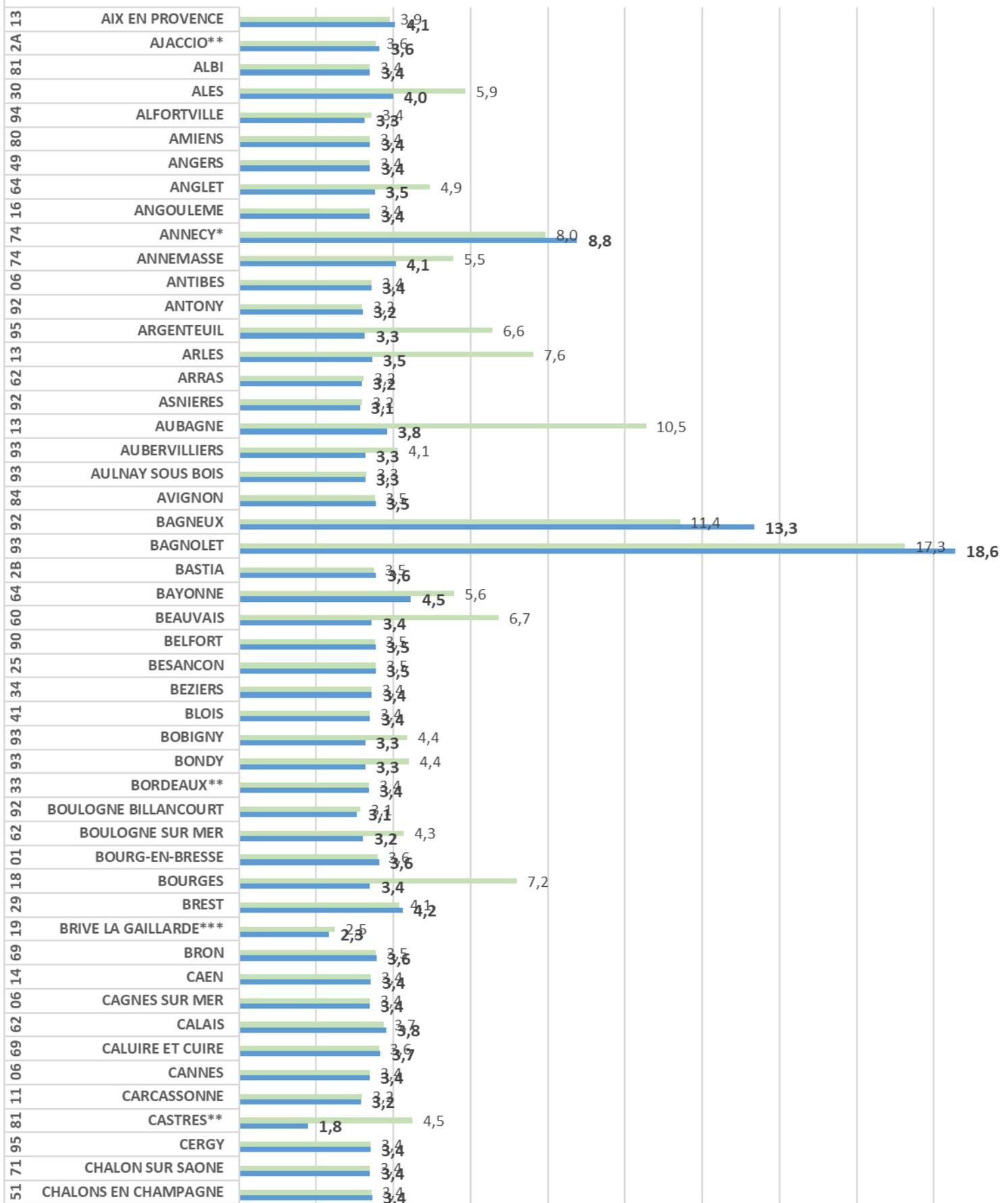
Traditionnellement, sauf ici ou là, les taux de TEOM sont plus stables que les taux de taxe foncière. En 2022, la hausse TEOM comprise pour les propriétaires occupants est plus forte (+ 5,0 %) que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %), ce qui traduit une hausse particulièrement forte des taux de TEOM dans les 200 villes les plus fortes de France.

En haut de tableau, on peut citer le cas d'**Aubagne**. La taxe foncière hors TEOM y a progressé de 3,8 %, soit un peu plus que les 3,4 % de majoration des valeurs locatives en raison d'une légère hausse du taux intercommunal (dans le cadre d'une harmonisation des taux à l'intérieur de la métropole d'Aix-Marseille), mais la taxe foncière TEOM comprise y a bondi de 10,5 % en raison du passage d'un taux de TEOM de 10,00 % à 14,00 % !

On peut citer aussi le cas de **Montélimar**, où la taxe foncière hors TEOM a augmenté de 4,0 % (majoration des bases + instauration d'une nouvelle taxe Gemapi obligent) mais où la taxe foncière TEOM comprise a bondi de 9,8 % à cause d'une hausse de plus de deux points du taux de TEOM.

Une myriade d'autres communes subissent des hausses TEOM comprises plus fortes que la hausse de taxe foncière hors TEOM, comme Troyes, Arles, Melun.

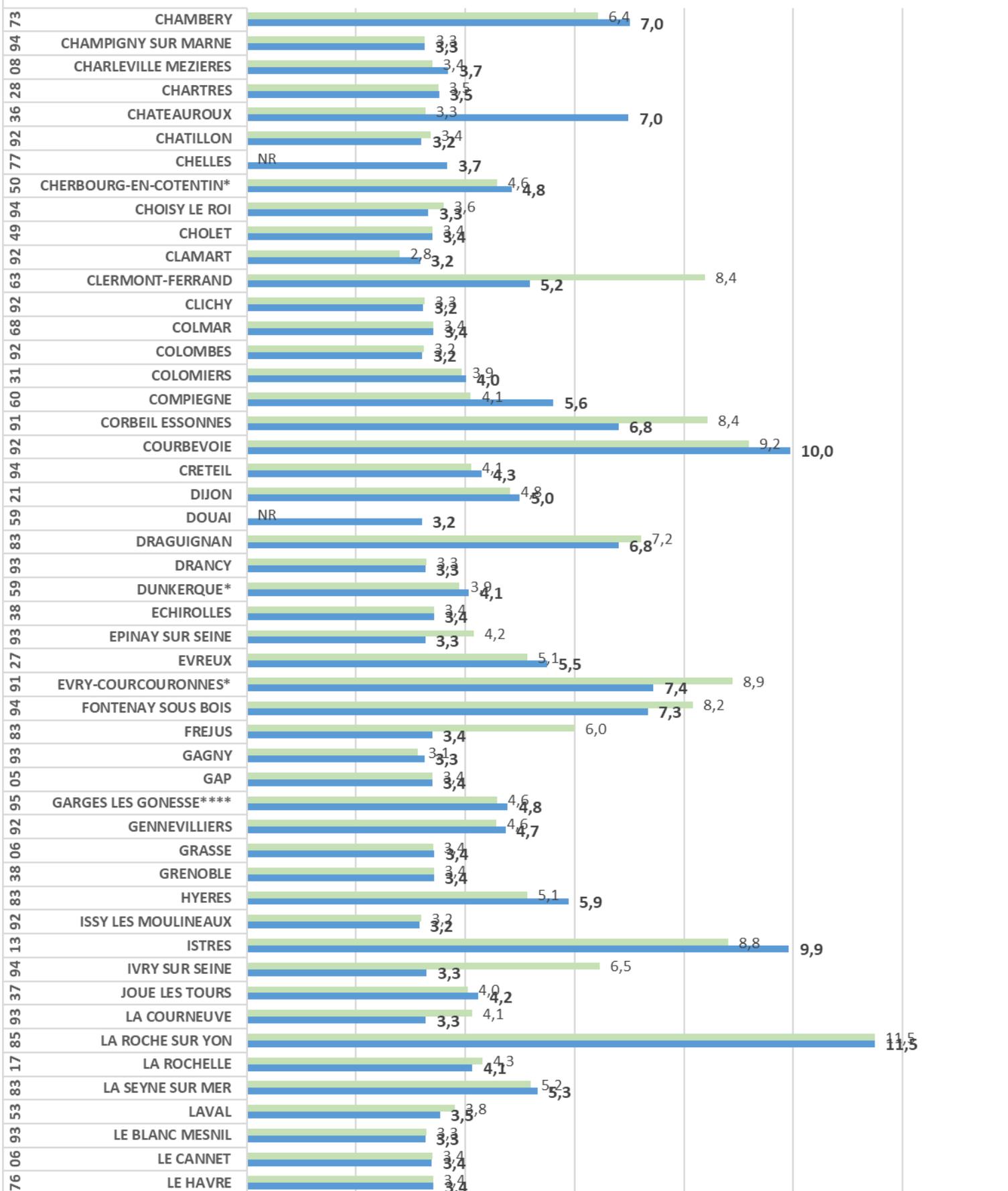
## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2021 / 2022 200 villes les plus peuplées de France (en %)



\* La commune ayant fusioné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

\*\* Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

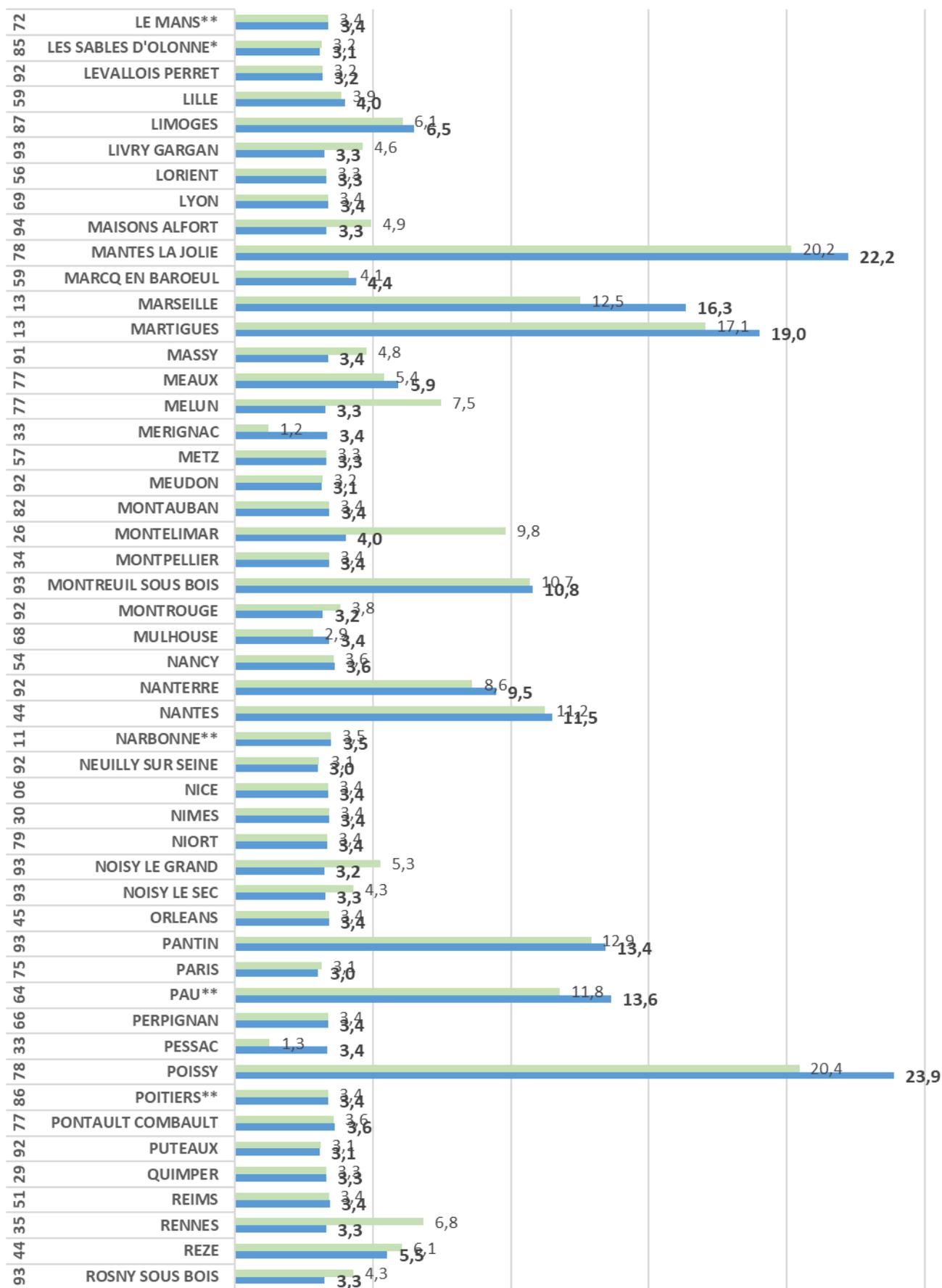
## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2021 / 2022 200 villes les plus peuplées de France (en %)



\* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

\*\*\*\* Estimation sans prise en compte du taux de Gemaî 2022 (manquant)

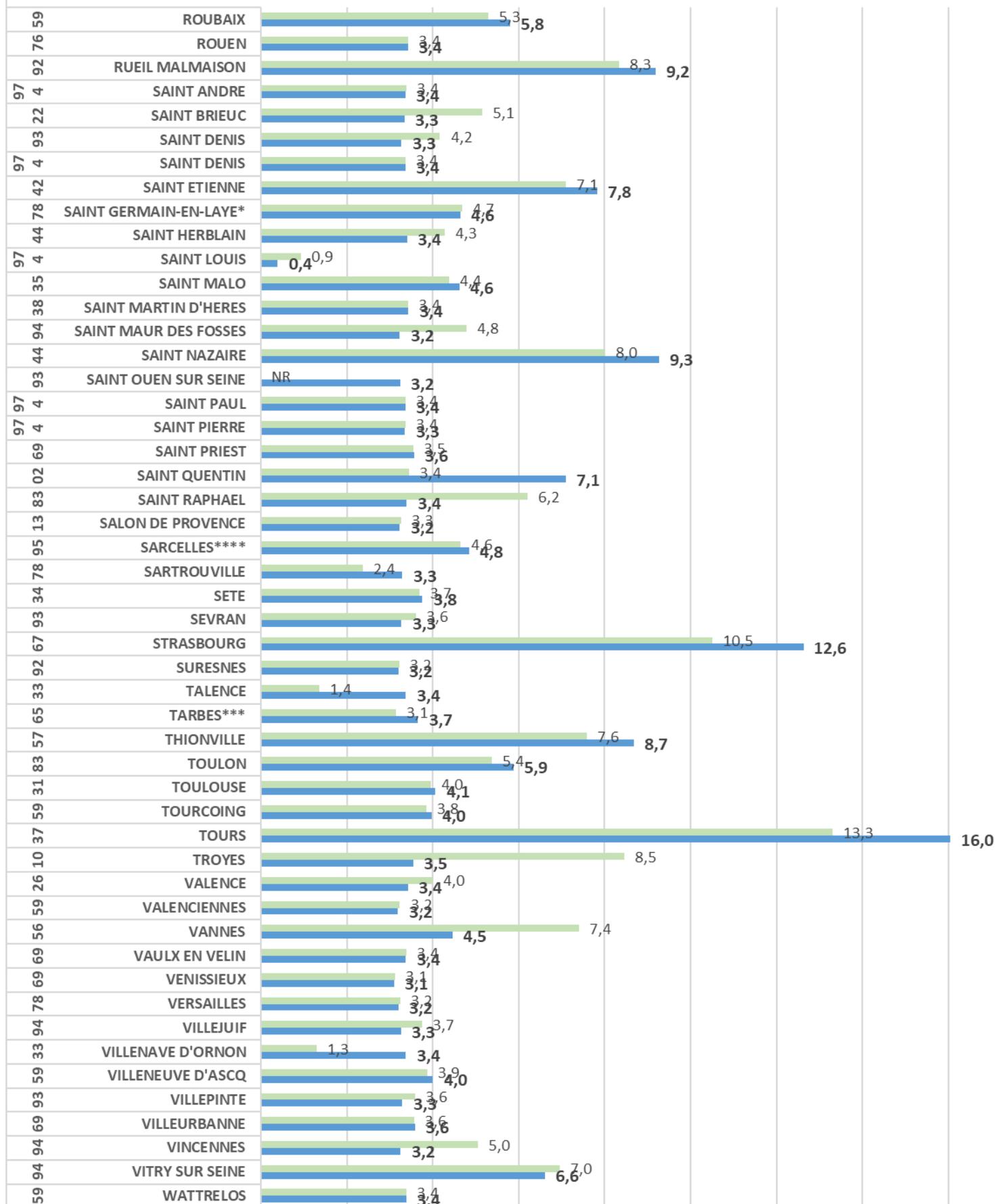
## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2021 / 2022 200 villes les plus peuplées de France (en %)



\* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

\*\* Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2021 / 2022 200 villes les plus peuplées de France (en %)



\* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

\*\*\* Tarbes applique une part incitative de TEOM en plus du taux de base

\*\*\*\* Estimation sans prise en compte du taux de Gemaï 2022 (manquant)

# CONCLUSION

En dix ans, entre 2011 et 2021, les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont en moyenne augmenté de 24,9 %. La hausse est 2,4 fois supérieure à l'inflation entre octobre 2011 et octobre 2021 (estimée à 10,4 % par l'Insee)<sup>30</sup> et 3,3 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les troisièmes trimestres 2011 et 2021 (estimée à 7,5 % par l'Insee)<sup>31</sup>.

Cette forte hausse est due pour moitié à la revalorisation légale des valeurs locatives. Par application d'un coefficient voté par le Parlement puis fixé (depuis 2018) en fonction de l'indice des prix à la consommation harmonisée, les valeurs locatives ont augmenté de 12,2 %. Mais le reste de l'augmentation s'explique par la hausse des taux.

Alors que la revalorisation des valeurs locatives permet déjà aux collectivités de percevoir chaque année davantage de recettes de taxe foncière, cette augmentation a été doublée par une hausse des taux de 11,3 % en dix ans.

La hausse de la taxe foncière semble ralentir sur la deuxième partie de la décennie. En effet, la hausse entre 2016 et 2021 est de 9,4 %, ce qui reste toutefois largement supérieur à l'inflation (estimée à 6,9 % entre octobre 2016 et octobre 2021)<sup>32</sup> et plus de trois fois supérieur à l'augmentation des loyers sur la période (estimée à 3,0 %)<sup>33</sup>

Hélas pour les propriétaires, les premiers chiffres disponibles pour l'année 2022 marquent une hausse record en 2022. Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 4,7 % !

Les taux de taxe foncière ont flambé dans plusieurs grandes villes, comme Marseille ou Tours.

Ailleurs, ce sont les taux additionnels de taxe Gemapi-inondations qui ont flambé.

Auparavant, lorsqu'une collectivité décidait d'instaurer une taxe pour la prévention des inondations, cette taxe était répartie entre les redevables de la taxe d'habitation, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe foncière (sur les propriétés bâties et non bâties). Compte tenu de la suppression de la taxe d'habitation, lorsqu'une collectivité instaure aujourd'hui la taxe Gemapi, le produit à collecter n'est plus réparti qu'entre les redevables de la taxe foncière, de la CFE, et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Mathématiquement, le taux adossé aux taxes foncières augmente. A Meaux et Evreux un nouveau taux de 1,16 % est par exemple prélevé depuis 2022 dans le cadre de la taxe foncière, ce qui accentue de plus de deux points la hausse de l'impôt foncier.

Concernant les taux de taxe foncière levés au profit des syndicats de communes, l'UNPI salue l'instauration dans la loi de finances rectificative du 16 août 2022 de mesures de compensation pour la perte des anciennes recettes de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. Ces mesures font suite à la censure par le Conseil constitutionnel de la loi de finances pour 2020 (décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022), en tant que

---

<sup>30</sup> Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2011 et oct. 2021.

<sup>31</sup> Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3<sup>ème</sup> trimestres 2011 et 2021

<sup>32</sup> IPC, ensemble des ménages, base 2015, octobre 2016 et 2021

<sup>33</sup> Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3<sup>ème</sup> trimestres 2016 et 2021

cette loi n'avait pas prévu de compensation pour la perte des recettes d'habitation au profit de ces collectivités, ce qui a provoqué un report d'impôt notamment sur les redevables de la taxe foncière (selon le même schéma que pour la taxe Gemapi).

Cependant, outre que ces nouvelles règles de compensation ne remettent pas en cause les taux au profit des syndicats de communes applicables entre 2020 et 2020 (et qui ont flambé, par exemple à Toulon), l'UNPI sera vigilante sur la propension des collectivités à jouer le jeu : puisqu'elles reçoivent dorénavant une compensation pour les anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes, les taux ne doivent plus augmenter. Elle sollicite toute l'attention des collectivités sur ce point.

Concernant 2022, même dans les villes où les taux sont restés stables entre 2021 et 2022, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives appliqué en 2022 a sensiblement fait gonfler la note. Le coefficient de 3,4 % en 2022 est le plus fort coefficient de majoration depuis 1989 !

L'UNPI a déjà demandé à ce que l'indexation des valeurs locatives sur le glissement annuel de l'IPCH du mois de novembre soit réformée : l'INSEE se sert de l'IPC et non de l'IPCH pour calculer l'inflation, et on ne comprend pas pourquoi c'est l'indice d'un mois en particulier qui est pris en référence et non une moyenne pour l'année entière.

Mais, dans l'urgence, sachant que les économistes prévoient une augmentation annuelle de 7 % du prochain IPCH de novembre, il est urgent de paralyser ou, du moins, plafonner l'indexation des valeurs locatives ! Quels propriétaires pourront continuer à réaliser des travaux de rénovation énergétique, continuer à louer à loyer modéré, continuer tout simplement à être propriétaire si l'impôt augmente de 7 % (sans compter les hausses de taux), alors que la taxe foncière a déjà augmenté d'un quart en dix ans ?

Outre le blocage des taux de taxe foncière, l'UNPI demande que l'indexation des valeurs locatives soit neutralisé par la loi de finances pour 2023 !

Enfin, l'UNPI observe pour la première fois que, dans les 200 villes les plus peuplées de France, la hausse TEOM comprise (+ 5,0 %) a été plus forte que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %). Certaines villes accusent des hausses de taux de TEOM spectaculaires (à Aubagne, par exemple, la taxe foncière TEOM comprise a bondi 11 % contre 4 % pour la taxe foncière hors TEOM). L'UNPI appelle donc à bloquer également les taux de TEOM !

## **FOCUS : le taux de taxe foncière de Marseille au tribunal !**

La Ville de Marseille a rehaussé son taux communal de 39,07 % en 2021 à 44,54 % en 2022.

Face à l'intransigeance de la commune, la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires des Bouches-du-Rhône et du Var (UNPI 13-83) et 238 propriétaires marseillais emmenés par elle ont décidé de saisir le Tribunal administratif de Marseille en juin 2022.

Le recours de l'UNPI 13-83 visent à faire annuler à la fois l'adoption du budget primitif par la Ville de Marseille et le vote des taux d'imposition.

L'élaboration du recours à été confié au cabinet marseillais Gobert & Associes.

Parmi les arguments soulevés figurent notamment le caractère incomplet, lacunaire ou trompeur du rapport d'orientation budgétaire, l'envoi tardif de documents préalables au vote des taux (certains ayant été adressés la veille du vote), des irrégularités de vote, alors que l'explosion de la taxe foncière va plonger dans la précarité plus de 14.000 propriétaires marseillais (en référence à des critères fixés par l'Insee) et n'est justifiée par aucun motif d'intérêt général (au vu des finances de la Ville) hormis celui de permettre de constituer pour celle-ci une « cagnotte ».

Ce type de recours, portant directement sur le taux voté, et non sur le mode de calcul de la taxe foncière pour une personne en particulier, est inédit.

Nul doute que de nombreux regards sont tournés sur le sort que lui réservera la justice, sans doute pas avant plusieurs mois.

© UNPI, octobre 2022