

# OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIÈRES

Sur les propriétés bâties

---

18 ÈME RAPPORT - (PÉRIODE 2013-2018-2023 ET PREMIÈRES DONNÉES 2024)

Octobre 2024



# INTRODUCTION

Alors que le projet de loi de finances a été présenté le 10 octobre 2024, l'UNPI publie, hasard du calendrier, son 18e rapport annuel de l'observatoire des taxes foncières.

Compte tenu de la suppression de la taxe d'habitation et de l'augmentation corrélative et inédite du montant de la taxe foncière, ce vieil impôt local retrouve une jeunesse par l'intérêt grandissant qu'il suscite, au point de s'interroger sur sa survie. Les chiffres révélés par ce 18e rapport viennent nourrir, enrichir et inévitablement accélérer la réflexion.

Conjugué avec l'encadrement des loyers, mécanisme trompeur et inefficace, le permis de louer, outil dévoyé de sa finalité et freinant l'accès au logement, l'IFI, impôt éminemment injuste tant il circonscrit la fortune à ceux qui produisent de la richesse à la nation et excluant ceux et celles qui, par l'improductivité de leurs biens, contribuent en aucune façon à sortir de la crise du logement et redresser un pays en souffrance, la taxe foncière fait l'objet de toutes les attentions.

D'une manière plus générale, les évolutions constatées par l'Observatoire de la taxe foncière sont en lien, de près ou de loin, avec la baisse spectaculaire de la construction, la hausse du coût de la construction et la raréfaction des terrains disponibles... et, fait historique, les propriétaires privés, alors même qu'ils appartiennent tous à cette classe moyenne des Français que les Pouvoirs publics se doivent de protéger pour espérer une croissance économique à laquelle, ni les plus démunis, ni les plus fortunés, ne participeront, sont contraints, désormais, de procéder à des arbitrages pour maintenir un pouvoir d'achat correct et se dispenser de solliciter l'aide de la collectivité déjà étranglée.

# INTRODUCTION

Puisse ce rapport nourrir les débats parlementaires sur le projet de loi de finances 2025 puisque l'on sait que, à n'en point douter, la politique du logement passe par des arbitrages fiscaux.

Bonne lecture à tous.



**SYLVAIN GRATALOUP**  
*PRÉSIDENT DE L'UNPI*

# INTRODUCTION



L'Observatoire national des taxes foncières a été créé par l'UNPI en 2008.

Son objectif est d'évaluer le plus précisément possible l'évolution de la taxe foncière sur le territoire français, en particulier sur une période donnée (cinq et dix ans).

Pour la période 2013/2023, l'Observatoire des taxes foncières produit des résultats à partir des données diffusées par le Ministère de l'Économie et des Finances (notamment les fichiers « REI »), corrigées dans certains cas (fusions de communes par exemple). L'ensemble du territoire est étudié.

Pour l'année 2024, et à la date de publication du présent rapport, aucun récapitulatif complet officiel n'est encore publié. Des chiffres d'augmentation sont diffusés mais sont erronés ou imprécis (ils ne tiennent pas compte des taxes annexes aux taxes foncières - taxes Gemapi, taxes spéciales équipement, qui ne sont jamais récupérables auprès d'un locataire d'habitation et jouent sur l'augmentation de l'impôt - ou des taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes). Grâce aux avis de taxe foncière transmis par les propriétaires adhérents de l'UNPI, l'Observatoire national des taxes foncières produit des chiffres 2024 précis pour les 200 villes les plus peuplées de France.

# INTRODUCTION



Le présent rapport contient les grandes tendances sur la période 2013-2018-2023 ainsi que les hausses 2023/2024 dans les 200 villes les plus peuplées de France.

Les données complètes pour chaque commune de France (période 2013/2023) et le tableau des chiffres 2021-2022-2023-2024 pour les 200 villes les plus peuplées de France sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org).

*L'UNPI remercie les Chambres de propriétaires UNPI et les propriétaires de toute la France qui ont enrichi l'Observatoire national des taxes foncières par leurs observations et l'envoi de leur avis de taxe foncière.*

*L'UNPI remercie également Monsieur Frédéric Zumbiehl, juriste à la Fédération, pour le travail ayant permis la réalisation de ce rapport.*

**Octobre 2024 ©UNPI**

# SOMMAIRE

## I. L'ESSENTIEL SUR LA TAXE FONCIÈRE

1.1. Comment lire un avis de taxe foncière ? .....	1
1.2. Les taux appliqués à une valeur locative .....	7

## II. UN REPORT DE LA TAXE D'HABITATION VERS LA TAXE FONCIÈRE ?

2.1. Des failles dans le dispositif de compensation de la suppression de la taxe d'habitation .....	18
2.2. Des compensations pas assez « dynamiques » .....	19
2.3. Taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités .....	34
2.4. Le profil erroné propriétaires... ..	35

## III. LA TAXE FONCIÈRE - FRANCE ENTIÈRE

3.1. Taux en 2023 .....	36
3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2018 et 2023 .....	40
3.3. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2023 .....	41

## IV. LA TAXE FONCIÈRE - 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE

4.1. Taux en 2023 .....	42
4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2018 et 2023 .....	50
4.3. Evolution de la taxe foncière entre 2013 et 2023 .....	53

## V. TAXE FONCIÈRE : HAUSSES 2024 DANS LES 200 VILLES LES PLUS PEUPLÉES DE FRANCE

5.1. Conclusion et propositions .....	66
FOCUS : l'anomalie de l'indexation des valeurs locatives des valeurs locatives .....	70
sur l'inflation (une majoration de 15% entre 2021 et 2024) !	

# CHIFFRES CLÉS

---

## AUGMENTATION MOYENNE TAXE FONCIÈRE 2013/2023 (+ 32,9%)

*Comparaison :* Inflation (évo. IPC oct. 2013 - oct. 2023) : + 19,0 %

Hausse loyers (évo. Indices ILH - secteur libre oct. 2013 - oct. 2023) : + 7,7 %

---

## TAUX MOYEN DE TAXE FONCIÈRE 2023 (FRANCE ENTIÈRE) (40,36%)

Pour la première fois depuis sa création le taux moyen de taxe foncière dépasse 40,0%. Soit 40,36 % soit 20,18% 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*

---

## PLUS FORTES HAUSSES DANS LES 50 PLUS GRANDES VILLES 2013/2023

Paris : + 83 % (+ 64 % TEOM comprise\*)

Strasbourg : + 52 % (+ 46 % TEOM comprise)



# CHIFFRES CLÉS

---

## PLUS FORTES HAUSSES DANS LES 200 PLUS GRANDES VILLES 2023/2024

Nice : + 22 % (+ 18 % TEOM comprise)

Saint-Priest (69) : + 21 % (+ 19 % TEOM comprise)

Saint-Etienne : + 18 % (+ 16 % TEOM)

---

## REVALORISATION AUTOMATIQUE DES VALEURS LOCATIVES ENTRE 2021 ET 2024 (+ 15,1%)

*Les valeurs locatives (assiettes de la taxe foncière) étant indexées sur l'inflation,  
à taux inchangés, on constate une hausse de 15,1 % !*

# CHIFFRES CLÉS

---

## MULTIPLICATIONS DES TAXES ANNEXES

En 2023, une **taxe GEMAPI-inondations** est appliquée dans 74 % des communes, contre 35 % en 2018.

En 2023, une nouvelle **taxe spéciale d'équipement « Ligne à grande vitesse »** est appliquée dans 2.340 communes du Sud-Ouest.

Au-delà de la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives et de la hausse des taux, la multiplication des taxes annexes à la taxe foncière aggrave la hausse de l'impôt.

*\*La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est prélevée avec la taxe foncière. Cependant, le propriétaire bailleur d'un logement peut en demander le remboursement à son locataire (c'est donc davantage un impôt lié au statut d'occupant que de propriétaire)*

# I. L'ESSENTIEL SUR LA TAXE FONCIÈRE

## 1.1 COMMENT LIRE UN AVIS DE TAXE FONCIÈRE

Pour mieux comprendre le mécanisme de la taxe foncière, prenons l'exemple d'un avis d'imposition pour une propriété bâtie située à Decazeville, dans l'Aveyron. Dans cet avis figure le tableau suivant :

TAXES FONCIÈRES 2012 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS							
Département : 120 AVEYRON Commune : 089 A DECAZEVILLE							
	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement ③	Taxe ordures ménagères ①	Total des cotisations
Taux 2011	28,27 %	%	0,411 %	19,41 %	%	%	
Taux 2012	28,69 %	%	0,42 %	19,41 %	%	%	
Adresse	3 rue Gérard Oury						
Base	4371	X	4371	4371	X		
Cotisation	= 1254		= 18	= 848			2120
Adresse							
Base							
Cotisation							
Cotisations 2011	1214		18	833			
Cotisations 2012	1254		18	848			
Variation en % ⑦	+3,29 %	%	0 %	+1,80 %	%	%	
	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ②	Taxe spéciale d'équipement ③	Chambre d'agriculture	
Taux 2011	%	%	%	%	%	%	
Taux 2012	%	%	%	%	%	%	
Bases terres non agricoles							
Bases terres agricoles							
Cotisations 2011							
Cotisations 2012							
Variation en % ⑦	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ④	Majoration base terr. const. ⑤	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »							
Base « Collectivité »							
	= total ligne (montant brut taxe foncière)				Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥	64	
	+ = 3 % du montant brut (frais de gestion de l'Etat)				Dégrèvement « Habitation principale » ⑧		
	=				Dégrèvement JA « État » ⑨		
					Dégrèvement JA « Collectivités » ⑩		
	<b>MONTANT NET TAXE FONCIERE</b>				<b>Montant de votre impôt :</b>		<b>2184</b>

Chaque collectivité bénéficiaire de la taxe foncière applique un taux (**en bleu ci-dessus**) à la base d'imposition (**en orange**).

La somme des cotisations prélevées par les collectivités territoriales donne le montant brut de la taxe foncière (**en rose**).

## 1.1 COMMENT LIRE UN AVIS DE TAXE FONCIÈRE

---

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 tend 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 %** sont prélevés « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » (lorsqu'un propriétaire bénéficie d'un dégrèvement, l'Etat « **paye** » la collectivité bénéficiaire à la place du contribuable). Il reste que l'Etat ne verse pas la taxe foncière manquante sur ses fonds propres mais sur les sommes récoltées auprès des propriétaires.

- **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 LA 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[1]. 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, et depuis 2011, 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 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 payent 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 DISTINCTION) 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.

Depuis sa création, les taxes GEMAPI se sont multipliés.

[1] 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>).

## **Actualité 2023 : une nouvelle taxe TGV dans le Sud-ouest**

Depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer, via la Société du grand projet sud-ouest, le « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest » (extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax) est prélevée dans 2.340 communes du Sud-Ouest (article 103 de la loi de finances pour 2022 et arrêté du 31 décembre 2022).

Les communes concernées, listées par arrêté, sont celles « situées à moins de soixante minutes par véhicule automobile d'une gare desservie par la future ligne à grande vitesse » (article 1609 H du CGI).

Le cas échéant, cette TSE spéciale s'ajoute à une TSE déjà prélevée au profit d'un établissement public foncier.

Elle est prélevée dans le cadre des taxes foncières (propriétés bâties et non bâties), des cotisations foncières des entreprises et des taxes d'habitation sur les résidences secondaires.



## ► TAXE FONCIÈRE : DES BÉNÉFICIAIRES DIFFÉRENTS AU COURS DU TEMPS

Avant 2011, bénéficiaient de la taxe foncière les communes, les intercommunalités, les syndicats de communes, les départements et les régions.

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'autre 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.





## ► LA BASE D'IMPOSITION DE LA TAXE FONCIÈRE : LES VALEURS LOCATIVES

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 PROPRIÉTAIRES BATIES EST MAJORÉE CHAQUE ANNÉE PAR L'APPLICATION D'UN COEFFICIENT FORFAITAIRE APPLICABLE AU NIVEAU NATIONAL.

### UNE BATAILLE REMPORTÉE PAR L'UNPI 38

En 2019, un réajustement massif de valeur locatives a frappé plus de 10.000 propriétaires isérois. Au prétexte que des éléments de confort courants n'étaient pas pris en compte jusque-là dans le calcul de leurs valeurs locatives, ces propriétaires ont vu leur valeur locative être automatiquement réajustée par l'administration fiscale.

Après un long combat judiciaire, une trentaine de propriétaires, soutenue par l'UNPI 38, ont obtenu gain de cause. Par des jugements du 29 décembre 2023, le Tribunal administratif de Grenoble a ordonné à l'administration de recalculer la taxe foncière 2019 des requérants en excluant l'augmentation de valeurs locatives[2]. En effet, l'administration ne justifiait pas avoir, conformément au « principe général des droits de la défense », adressé une notification préalable aux propriétaires concernés leur permettant de contester - le cas échéant - la nouvelle évaluation de leurs valeurs locatives[3].

[2] voir par exemple TA Grenoble, 29 décembre 2023, n° 2106497

[3] Pour plus de détails, voir 35 Millions de Propriétaires, mars 2024, page 36

## ► 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.

Compte tenu des coefficients de majoration appliqués entre 2018 et 2023, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées de 14,76 %. Entre 2013 et 2023, les valeurs locatives ont été majorées de 19,90 %.

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.

Cependant, on constate que, en plus des majorations annuelles, les taux de taxe foncière augmentent.

En raison de l'indexation des valeurs locatives sur le glissement annuel de l'IPCH de novembre, la revalorisation appliquée en 2022 (+ 3,4 %) était déjà la plus forte jamais appliquée depuis 1989 (voir historique en page suivante).

L'évolution s'est accentuée puisque la revalorisation appliquée en 2023 s'élève à + 7,1 % ! C'était la plus forte depuis 1986. En 2024, le coefficient de revalorisation s'est élevé à 3,9 %.

En trois ans, les valeurs locatives ont donc été majorées de 15,1 % !

<b>Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1989</b>			
<b>ANNEE</b>	<b>MAJORATION APPLI-CABLE</b>	<b>ANNEE</b>	<b>MAJORATION APPLI-CABLE</b>
1986	+ 8,0 %	2005	+ 1,8 %
1987	+ 5,0 %	2006	+ 1,8 %
1988	+ 3,0 %	2007	+ 1,8 %
1989	+ 4,0 %	2008	+ 1,6 %
1990	+ 1,0 %	2009	+ 2,5 %
1991	+ 3,0 %	2010	+ 1,2 %
1992	+ 1,0 %	2011	+ 2,0 %
1993	+ 3,0 %	2012	+ 1,8 %
1994	+ 3,0 %	2013	+ 1,8 %
1995	+ 2,0 %	2014	+ 0,9 %
1996	+ 1,0 %	2015	+ 0,9 %
1997	+ 1,0 %	2016	+ 1,0 %
1998	+ 1,1 %	2017	+ 0,4 %
1999	+ 1,0 %	2018*	+ 1,2 %
2000	+ 1,0 %	2019	+ 2,2 %
2001	+ 1,0 %	2020	+ 1,2 %
2002	+ 1,0 %	2021	+ 0,2 %
2003	+ 1,5 %	<b>2022</b>	<b>+ 3,4 %</b>
2004	+ 1,5 %	<b>2023</b>	<b>+ 7,1 %</b>
		<b>2024</b>	<b>+ 3,9 %</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

L'indexation des valeurs locatives sur l'IPCH est largement contestable (voir notre focus en fin de dossier).

## ► INCOMPRÉHENSION AUTOUR DE LA REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES

La revalorisation légale des valeurs locatives provoque une hausse de l'impôt à payer, même quand les taux n'augmentent pas. Ainsi, entre 2021 et 2024, la taxe foncière aura augmenté de 15,1 % dans toutes les communes où aucun taux n'a été relevé.

Aussi, le contribuable constatera que le conseil municipal reconduit d'année en année le même taux de taxe foncière, pour autant sa taxe foncière augmente, notamment en 2023 (+ 7,1 %). Faut-il tenir le Gouvernement, le parlement ou les élus locaux responsables de l'indexation des valeurs locatives sur la taxe foncière ? La réponse est délicate d'autant plus que l'administration fiscale elle-même établit des avis d'imposition peu limpides. Ainsi, les avis de taxe foncière 2024 comportent une nouvelle phrase selon laquelle « *les taxes foncières étant affectées aux collectivités territoriales, leurs taux ainsi que leurs évolutions sont déterminés par leurs organes délibérants* ». En interprétant strictement cette mention, on retient que l'augmentation de la taxe foncière relève de la compétence des élus locaux. Cependant, si les collectivités votent des taux, les valeurs locatives subissent une augmentation qui n'est pas de la compétence des collectivités mais résulte du Code général des impôts. Ainsi, en 2024, même dans une commune où aucun taux n'a été relevé, les redevables de la taxe foncière doivent payer 3,9 % de plus d'impôt qu'en 2023 (rappelons qu'en 2023, c'était 7,1 % de plus d'impôt qu'en 2022).

En revanche les collectivités ont la possibilité de diminuer leur taux pour paralyser tout ou partie de l'augmentation des valeurs locatives. C'est d'ailleurs ce qu'ont soutenu plusieurs ministres au moment, à l'automne 2022, de repousser l'idée d'un gel de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation.

## ► INCOMPRÉHENSION AUTOUR DE LA REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES

En 2024, de nombreux élus municipaux d'opposition ont encore demandé que les taux de taxe foncière soient diminués pour préserver le pouvoir d'achat des contribuables : « *dire ce soir que nous n'augmentons pas les impôts locaux est un mensonge (...). Si vous ne voulez pas que les taxes montent, vous pourriez réduire les taux et nous aurions alors à Drancy des habitants qui paieront la même chose que l'année précédente* » (Monsieur Hacène Chibane, échanges en conseil municipal à propos de la fixation des taux d'imposition 2024 de la ville de Drancy [4]).

Dans le même sens, « *en 2024, les valeurs locatives sont revalorisées de 3,86 %, ce qui va entraîner donc automatiquement une augmentation de 3,86 % de la taxe foncière pour tout le monde, pour tous les propriétaires. Nous aurions souhaité que cette augmentation soit compensée par une diminution du taux d'imposition pour la taxe foncière (...). Nous ne souhaitons pas que les propriétaires soient toujours pénalisés car bien souvent ils ont acquis leurs biens en faisant de nombreux sacrifices et ils ont à faire face à des charges croissantes pour entretenir leur bien et notamment au changement climatique (...). Parmi ces propriétaires, nombreux sont aussi ceux qui ont contracté un emprunt sur une longue durée, 20 ans ou plus, et en fait ce qui équivaut un loyer durant toute cette période, une taxe foncière qui augmente régulièrement et plus que l'inflation, peut les mettre dans une situation matérielle difficile* » (Monsieur Christian Bachelet, échanges à propos de la fixation des taux d'imposition 2024 de la ville de Villejuif [5]).

Cependant, pour les propriétaires, à Drancy comme à Villejuif, l'écrasante majorité des collectivités décident, au mieux, de reconduire leur taux. En 2023, parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, six communes avaient décidé une baisse de taux, permettant d'amoindrir – ne serait-ce que partiellement – la hausse de 7,1 % des valeurs locatives (aucune d'entre elles ne figurent parmi les 50 plus grandes villes de France).

[4] Drancy, procès-verbal du conseil municipal du 21 mars 2024

[5] Villejuif, procès-verbal du conseil municipal du 27 mars 2024

## ► REFONTE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

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.

Notons ici qu'une actualisation des paramètres de calcul des valeurs locatives des locaux professionnels devait 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 a été reportée de deux ans par la loi de finances pour 2023.

## ► VERS UNE RÉVISION GÉNÉRALE DES VALEURS DES LOCAUX D'HABITATION EN 2028

Maintes fois annoncée et repoussée, la révision générale de valeurs des locaux d'habitation a été inscrite dans 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.

Les nouvelles valeurs locatives recalculées devaient être prises en compte dans les taxes foncières 2026. La loi de finances pour 2023 a repoussé l'entrée en application de deux ans.

Des décrets d'application sont encore attendus, mais nous pouvons brièvement exposer 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.



## ► VERS UNE RÉVISION GÉNÉRALE DES VALEURS DES LOCAUX D'HABITATION EN 2028

- Ce sera la consistance du logement (calculée à partir de 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 (dès 2025, les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Toutefois, pour telle ou telle 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.
- Dès 2029, 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 très certainement une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, afin d'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.

## ► VERS UNE RÉVISION GÉNÉRALE DES VALEURS DES LOCAUX D'HABITATION EN 2028

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...

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.

## II. UN REPORT DE LA TAXE D'HABITATION VERS LA TAXE FONCIÈRE ?

Les propriétaires ont largement le sentiment que l'augmentation de la taxe foncière est liée à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales.

Le Gouvernement souligne, lui, que les collectivités ont perçu des dotations pour la disparition de leurs recettes de taxe d'habitation. et il le rappelle dans les avis d'imposition 2023.

”

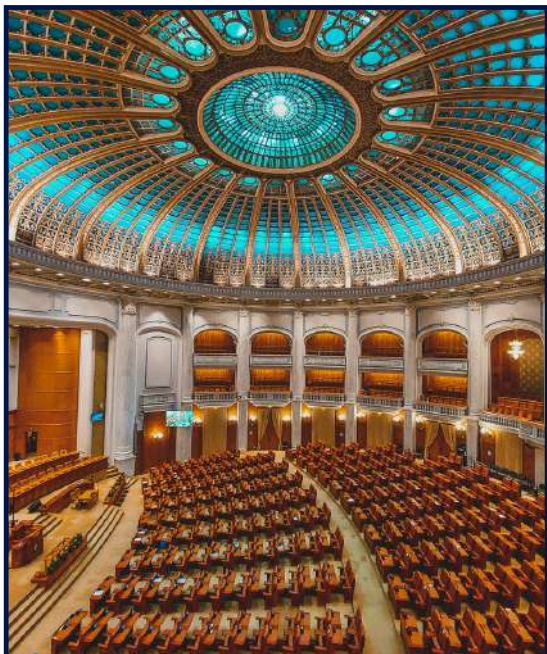
**LE GOUVERNEMENT SOULIGNE, LUI, QUE LES COLLECTIVITÉS ONT PERÇU DES DOTATIONS POUR LA DISPARITION DE LEURS RECETTES DE TAXE D'HABITATION.**

”

# TAXES

---

Ainsi, dans l'encadré en bas à gauche de l'avis de taxe foncière, il désormais précisé le montant du versement complémentaire de l'Etat ou de la retenue opérée pour la commune considérée « *pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales* » (les communes ont reçu en compensation l'ancienne part départementale de taxe foncière, mais la loi prévoit un système de retenue ou de versement complémentaire selon que la commune est « gagnante » ou « perdante » dans le nouveau système). L'administration fiscale l'indique également dans la notice accompagnant les avis de taxe foncière : si la taxe d'habitation sur les résidences principales a disparu, « *pour les collectivités, sa suppression a été intégralement compensée par l'État* ».



Par ailleurs, il y a dix ans, avant que la taxe d'habitation ne soit supprimée, l'UNPI constatait déjà une hausse importante de la taxe foncière.

Il reste que la suppression de la taxe d'habitation a certainement accentué le dérapage de la taxe foncière : d'une part parce que le système de compensation mis en place par le législateur comporte de sérieuses failles, d'autre part parce que les collectivités n'ont quasiment plus d'autres leviers que la taxe foncière pour augmenter leurs recettes.

# TAXES

---

## ▶ 2.1 DES FAILLES DANS LE DISPOSITIF DE COMPENSATION DE LA SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION

Afin de compenser la perte des recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales, les communes se sont vues transférer en 2021 les taux départementaux de taxe foncière de 2020. Quant aux intercommunalités à fiscalité propre (communautés d'agglomération, communautés de communes, etc.), elles reçoivent désormais une partie des recettes de TVA de l'Etat.

Ces compensations augmentent d'année en année. Ainsi, pour les intercommunalités, le versement de l'État est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'État. Quant aux communes, puisqu'elles ont recueilli le taux de taxe foncière du département, la compensation augmente en même temps que les bases. Rappelons que ces dernières sont en effet revalorisées chaque année en fonction d'un coefficient national (+3,9 % en 2023 par exemple). Par ailleurs, les constructions nouvelles enrichissent le nombre de contribuables.

Le dispositif mis en place comporte néanmoins des lacunes importantes. Ainsi, les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes ont disparu, sans que le législateur ait prévu une compensation.

## ▶ 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 sont des intercommunalités « à la carte » qui gèrent, par exemple, une station d'épuration, la distribution de l'eau, ou les transports scolaires pour le compte de plusieurs communes voire de groupements de commune (on parle alors de « syndicat mixte »). On dit qu'elles sont « sans fiscalité propre » car elles n'ont pas de pouvoir de taux, sauf en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les syndicats de commune sont financés par des contributions budgétaires des membres. Mais elles 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, de taxe d'habitation ou de cotisation foncière des entreprises un taux au profit du syndicat de communes.

## ▶ REPORT DE LA PART DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNE SUR LES AUTRES REDEVABLES D'IMPÔTS LOCAUX

Une difficulté importante provient du fait que, dans le cadre de sa 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 augmenter en 2021.

## ▶ REPORT DE LA PART DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNE SUR LES AUTRES REDEVABLES D'IMPÔTS LOCAUX

▶ L'UNPI prenait l'exemple d'une grande ville comme Toulon, dont le taux de taxe foncière au profit du syndicat de communes est passé de 2,61 % en 2020 à 4,43 % en 2021.

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

[6]Question ministérielle n° 24968, JO du 21 octobre 2021, p. 5952



## ▶ REPORT DE LA PART DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNE SUR LES AUTRES REDEVABLES D'IMPÔTS LOCAUX

Parfois, c'est à l'échelle d'un département entier que les propriétaires subissent une hausse brutale des taux au profit des syndicats de commune.

▶ C'est le cas en particulier dans le Rhône, où le syndicat départemental d'énergies du Rhône (SYDER) gère la distribution de l'électricité pour près de 200 communes (entre autres missions, telles que la distribution du gaz, de l'éclairage public). Avec l'augmentation des dépenses du Syder et la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les taux appliqués aux propriétaires ont considérablement augmenté au point que de nombreuses communes s'en expliquent, sur leur portail internet ou magazine. Les syndicats « sont obligés de rapatrier leurs prélèvements sur la seule taxe foncière » précise la commune de Génas[7] . Certaines communes s'interrogent même sur la « *légitimité de telles contributions : ces contributions sont versées à des organismes qui concourent à la vie de l'habitant, mais qui ont un rapport beaucoup plus lointain avec le propriétaire*[8] ». Ce dernier commentaire pourrait d'ailleurs s'appliquer à l'ensemble de la taxe foncière : les propriétaires sont quasiment les seuls à payer pour des services qui profitent à tous.

[7][https://genas.fr/wp-content/uploads/2022/02/5-minutes-pour-comprendre\\_BAT.pdf](https://genas.fr/wp-content/uploads/2022/02/5-minutes-pour-comprendre_BAT.pdf) ; voir aussi <https://www.mairie-lentilly.fr/fiscalite-pourquoi-une-telle-augmentation-de-la-taxe-fonciere-en-2022/>

[8]<https://tupinetsemons.fr/2021/09/30/taxe-fonciere-2021/>

## ▶ REPORT DE LA PART DE TAXE D'HABITATION AU PROFIT DES SYNDICATS DE COMMUNE SUR LES AUTRES REDEVABLES D'IMPÔTS LOCAUX

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 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* »[9].

[9] <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ21021526S.html>

## ▶ 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 taxe d'habitation 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'État, « *dans le premier cas, le calcul du coefficient correcteur garantit à la commune la compensation intégrale de la taxe d'habitation, 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 couvrait 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* ».

[9] <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ21021526S.html>

## ▶ UNE ABSENCE DE COMPENSATION ET LE REPORT SUR LES AUTRES CONTRIBUABLES CENSURÉS PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL

La question prioritaire de constitutionnalité déposée ayant été jugée sérieuse tant par le tribunal administratif que le Conseil d'État, celle-ci a été examinée par le Conseil constitutionnel. Et, le 17 mars 2022, le Conseil constitutionnel a donné raison aux communes plaignantes a 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 taxe d'habitation 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 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).

[9] <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ21021526S.html>

# TAXES

---

## ▶ DES CORRECTIFS AJOUTÉS DANS LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE DU 16 AOÛT 2022

Une censure partielle de la loi de finances pour 2020 ayant été prononcée par le Conseil constitutionnel, le Gouvernement a introduit dans la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificatives pour 2022 plusieurs correctifs

▶ 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 communes

▶ Pour l'année 2021, « une dotation de l'État 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[10].

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



# TAXES

---

L'introduction de ces correctifs est satisfaisante. 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. Cependant, rien n'oblige une commune à flécher les compensations reçues vers les syndicats de commune.

Comme on peut lire dans le rapport d'orientation budgétaire 2023 d'un syndicat de communes (en l'occurrence, un syndicat intercommunal à vocation multiple), le dispositif introduit par la loi de finances rectificative « n'a pas d'impact financier direct sur la structure. Les montants de dotation définis seront versés directement aux Communes qui auront le choix de les flécher ou non sur les activités déléguées au SIVOM »<sup>[1]</sup>...

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).

*[1] <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/reforme-de-la-taxe-dhabitation-le-conseil-constitutionnel-censure-labsence-de-prise-en-compte-du> , page 9*

# TAXES

---

► La compensation nouvellement introduite bénéficie aux syndicats qui prélevaient déjà (du moins en 2017) un taux additionnel sur les impôts locaux.

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) ?

## **Des hausses de taux « syndicaux » pas toujours liées (ou pas que) à la suppression de la taxe d'habitation**

Dans nombre de cas, la disparition de la taxe d'habitation a provoqué une hausse des taux de taxe foncière au profit des syndicats, le produit à recouvrer étant réparti entre un nombre beaucoup plus restreint de contribuables.

Cependant, la hausse des taux peut aussi, s'expliquer par un transfert de compétences d'une commune vers le syndicat.

Prenons l'exemple de **Béthune**, dans le Pas-de-Calais. Le taux de taxe foncière au profit du « Sivom Communauté du Béthunois », de 6,58 % en 2021 et de 6,66 % en 2022, passe à 15,20 % en 2023. Cette forte hausse, couplée à celle de la taxe Gemapi, induit une hausse de la taxe foncière payée par les propriétaires béthunois de 19,7 % en 2023. Cependant, la hausse spectaculaire du taux « syndical » n'est pas liée à la suppression de la taxe d'habitation. Elle est en revanche liée au fait que la commune de Béthune a délégué au syndicat l'entretien de la voirie et que sa participation financière au syndicat a augmenté d'environ « trois millions d'euros »[1]. Sa participation étant entièrement fiscalisée[1], les propriétaires subissent inmanquablement une forte hausse du taux au profit du syndicat.

Ces transferts de compétence et de fiscalité sont difficiles à cerner pour le contribuable. Concernant Béthune, en conseil municipal, la majorité semblait ne vouloir parler que du taux communal, qui reste effectivement stable en 2023. Il a fallu les interventions perspicaces d'élus de l'opposition pour mettre en lumière la hausse du taux au profit du syndicat de communes, ce que l'un d'entre eux appelle une « augmentation d'impôt déguisée ou transférée ». Le premier adjoint, également président du Sivom de Béthune, a répondu que le transfert de compétence et la hausse de la participation de la commune ont été décidés « en toute transparence » et selon les règles légales[1]. « L'habitant (entendre en réalité le propriétaire !), sur sa feuille d'impôt, il sait que ce qui est payé dans la colonne « ville », ça correspond aux services de la ville, ce qui est payé dans la colonne « sivom », c'est (...) le sivom ». Et d'ajouter : « il y a tout un tas de communes qui ne font pas ça, (...), qui font un peu de chaque etc. On a fait le choix de la clarté de et de la transparence ».



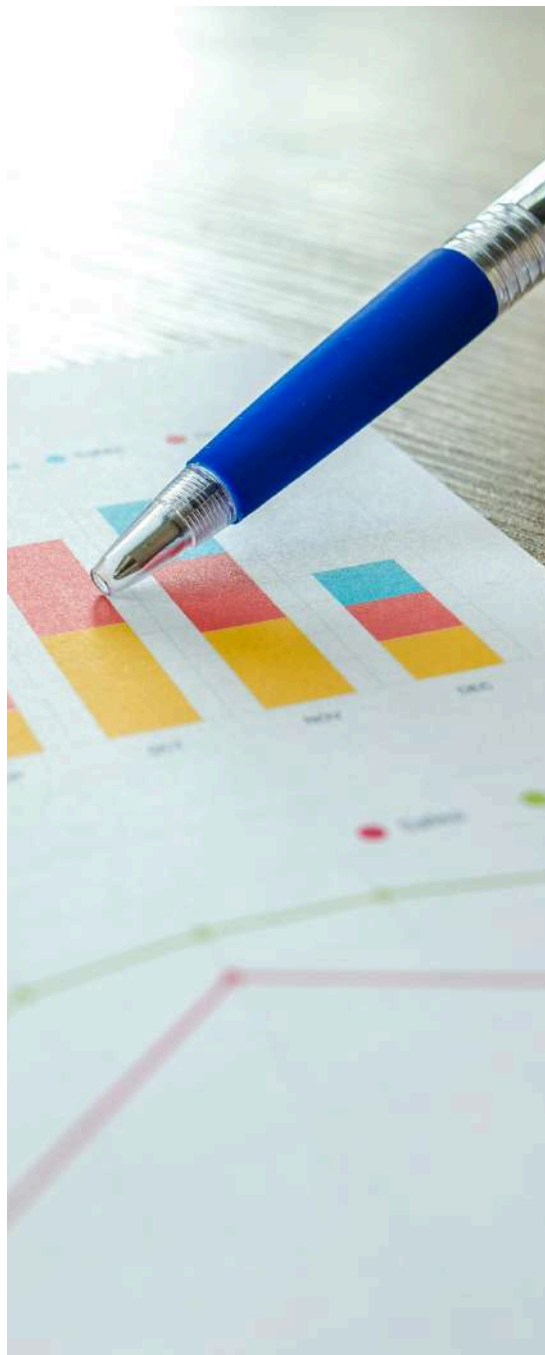
## ▶ LES AUTRES TAXES ADDITIONNELLES (TAXES SPÉCIALES D'ÉQUIPEMENT ET TAXE GEMAPI)

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

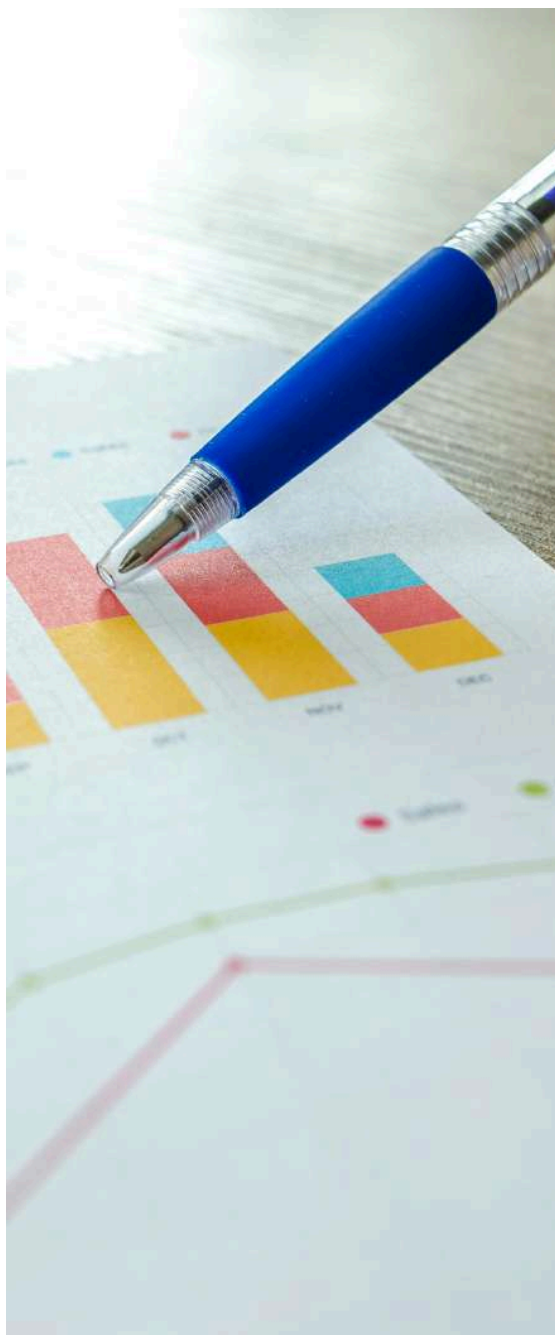
Le problème rencontré à propos des taxes au profit des syndicats de communes (report de la part manquante de taxe d'habitation sur les autres impôts locaux) se rencontre donc aussi pour la taxe spéciale d'équipement et la taxe Gemapi.

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 taxes assises sur la taxe d'habitation 2019 sont gelées, il est prévu que l'État 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 »[12].

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



[1] Note d'information de la Direction générale des collectivités locales du 28 février 2020, *note\_information\_budgets\_2020\_dgcl.pdf* ([collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)) p. 15



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'État 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 ces dernières années, l'addition peut être salée.



## 2.3 TAXE FONCIÈRE, DERNIER LEVIER FISCAL DES COLLECTIVITÉS

---

Quand bien même le dispositif de compensation accompagnant la suppression de la taxe d'habitation serait parfait, la réforme « Macron » induit que les collectivités n'ont plus la main sur un taux de taxe d'habitation (elles ne peuvent augmenter que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Si elles souhaitent augmenter significativement leurs recettes, elles ne peuvent plus augmenter que le taux de la taxe foncière.

Ainsi, la plupart des comptes-rendus de conseils municipaux des dernières années soulignent que les communes n'ont pratiquement plus que l'augmentation du taux de taxe foncière comme levier pour dégager des recettes supplémentaires. C'est surtout pour cette raison que la suppression de la taxe d'habitation, avec son système de compensation en fonction de taux figés de taxe d'habitation (ceux de 2017), était de mauvais augure pour les propriétaires.

”

**« LES COLLECTIVITÉS N'ONT PLUS LA MAIN SUR UN  
TAUX DE TAXE D'HABITATION ».**

”

## 2.4 LE PROFIL ERONNÉ DES PROPRIÉTAIRES

---

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 personnes fortunées que l'on peut taxer sans limite.

L'augmentation de la taxe foncière « n'aura pas d'impact sur les locataires de logements sociaux. Ce sont les bailleurs qui absorberont l'augmentation » peut-on par exemple lire dans le magazine de la ville de Villejuif[14].

D'autres élus expliquent que, les propriétaires bénéficiant aussi de la suppression de la taxe d'habitation, ils demeurent « gagnants » malgré la hausse de leur taxe foncière. C'est 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).

C'est par ailleurs généralement faux. D'une part, les propriétaires bailleurs, qui ne payaient pas la taxe d'habitation, sont dans tous les cas perdants.

Quant aux propriétaires occupants, s'ils échappent aujourd'hui à des montants parfois très importants de taxe d'habitation, d'autres payaient une taxe d'habitation bien moindre que la taxe foncière, du fait des taux votés ou de l'application d'abattements pour charges de familles (réservés à l'habitation principale).



### III. TAXE FONCIÈRE - FRANCE ENTIÈRE

#### 3.1. Taux en 2023

► **En moyenne**

En 2023, 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 40,36 % sur l'ensemble du territoire.**

”

**LES TAUX CUMULÉS DE TAXE FONCIÈRE S'ÉLÈVENT EN MOYENNE À 40,36 % SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

”

”

**La base d'imposition est censée représenter 6 mois de loyer.**

**Dès lors, ponctionner 40,36 % de la base d'imposition équivaut en théorie à ponctionner 20,18 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels**

”



Derrière la moyenne de 40,36 % se cache une grande inégalité entre les presque 35.000 communes françaises.

## ▶ LES PLUS ÉLEVÉS

---

**A Villeneuve-Minervois**, dans l'Aude, les taux atteignent **99,09 %** (116,19 % si on ajoute la TEOM). Théoriquement, si on rappelle que l'assiette de la taxe foncière est censée représenter six mois de loyer, ce sont quasiment six mois de loyers qui sont exigés des propriétaires villeneuvois.

Ce taux spectaculaire a plusieurs origines.

▶ Tout d'abord, le taux départemental de l'Aude était, avant son incorporation dans les taux communaux en 2021 (réforme valable pour toute la France), l'un des plus forts du pays. Ceci explique pourquoi on trouve de nombreuses communes audoises en tête du classement des communes françaises aux taux les plus élevés.

▶ Ensuite, le taux prélevé à Villeneuve-Minervois au profit d'un syndicat de communes a explosé, conséquence du report de l'ancien taux prélevé dans le cadre de la taxe d'habitation-résidences principales sur les autres contribuables (voir point 2.1).

▶ Enfin, dans le cadre d'un pacte financier et fiscal, le taux prélevé au profit de « Carcassonne Agglo » est passé de 1,50 % en 2021 à 18,71 % en 2022. Si des communes comme Carcassonne ont abaissé d'autant leur taux communal, les élus villeneuvois ont voté une baisse moins importante que la hausse du taux intercommunal. Enfin, le taux de taxe GEMAPI prélevé sur son territoire atteint en 2023 1,23 % alors que cette taxe était inexistante en 2013.

**Sallèles-d'Aude** arrive en deuxième position, avec des taux qui atteignent **98,48 %** (115,58 % si l'on tient compte de la TEOM). Son cas est similaire à celui de Villeneuve-Minervois (niveau élevé de l'ancien taux départemental, explosion du taux au profit du syndicat de communes, etc.).

Sept autres communes cumulent des taux supérieurs à 90,00 %, aux premiers rangs desquelles **Fontanès-de-Sault**, toujours dans l'Aude (**97,86 %**) et Anse-Bertrand, en Guadeloupe (97 ;78 %, 115,28 % en comptant la TEOM).



## ▶ LES MOINS ÉLEVÉS

En bas du classement, on peut citer le cas Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise, dont les taux cumulés en 2023 atteignent 8,80 %. 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 4,50 % (à ce taux s'ajoutent le taux intercommunal, plusieurs taxes spéciales d'équipement et une taxe « Gemapi »). « *Pas de service, pas d'impôt* » a déclaré à l'UNPI le maire de la commune, précisant que les services publics étaient gérés sur son territoire par l'intercommunalité.

On peut ici remarquer que plusieurs grandes villes d'Ile-de-France font partie des communes de France aux taux les moins élevés. C'est le cas en premier lieu de **Neuilly-sur-Seine**, dans les Hauts-de-Seine, avec un taux global de **13,70 %** (hors TEOM). **Boulogne-Billancourt** et **Puteaux** ne sont pas très loin, avec des taux globaux respectifs de **15,74 %** et **16,66 %** en 2023.

Rappelons que les valeurs locatives ne sont pas similaires d'une commune à l'autre, en particulier d'une commune rurale à une commune urbaine. La valeur locative d'un appartement de 50m<sup>2</sup> n'étant pas la même à Villeneuve-Minervois et à Boulogne-Billancourt, la taxe foncière des propriétaires villeneuvois n'est pas six fois supérieure à celle des propriétaires bouloonnais.

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 Boulogne-Billancourt, en 2023, l'administration fiscale prélève théoriquement 15,74 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel. alors qu'à Villeneuve-Minervois, elle prélève 99,09 % de six mois de loyer.

## 3.2. EVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE ENTRE 2018 ET 2023

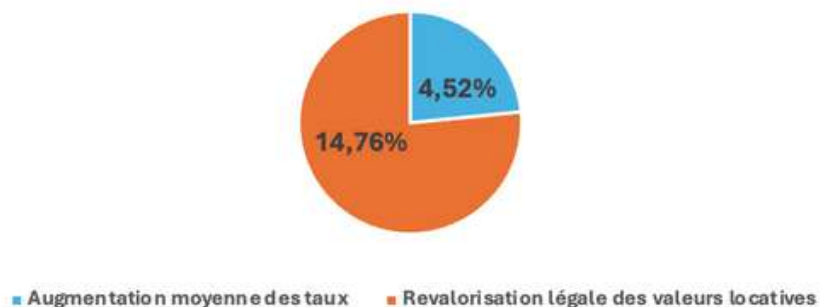
Tous taux cumulés (taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier à l'exception de la TEOM), **les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 20 % entre 2018 et 2023 sur l'ensemble du territoire français.**

Comparaison

Cette hausse de 20,0 % est largement supérieure à l'inflation (fixée à 14,2 %[15] par l'Insee). Elle est également presque quatre fois supérieure à la hausse des loyers sur cette même période (estimée à 5,3 %[16]).

Cependant, elle est beaucoup moins due à la hausse des taux (les taux ont augmenté en moyenne de 4,5 %) qu'à la revalorisation légale des valeurs locatives de 14,8 % entre 2018 et 2013 (voir diagramme ci-après). En effet, avec des coefficients de revalorisation annuels records en 2022 et 2023 (respectivement + 3,4 % et + 7,1 %), les valeurs locatives ont bien plus progressé durant la période considérée que, par exemple, entre 2016 et 2021 (revalorisation de 5,3 % au cours de ces cinq années-là).

Origines de l'augmentation de 20,0 %  
entre 2018 et 2023



[15] IPC, ensemble des ménages, base 2015, octobre 2018 et 2023

[16] Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre - y compris loi de 1948, 4ème trimestres 2018 et 2023, Insee

### 3.3. EVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE ENTRE 2013 ET 2023

#### ► En moyenne

**En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 32,9 % entre 2012 et 2022.**

Environ un tiers de cette hausse s'explique par l'augmentation des taux (+ 10,8 % en dix ans). Les deux autres tiers de l'augmentation correspondent à la majoration légale de 19,9 % des valeurs locatives sur la période considérée.

#### Comparaison

Sur les dix dernières années, la hausse de l'impôt foncier est 1,7 fois supérieure à l'inflation (estimée à 19,0 % par l'Insee entre octobre 2013 et octobre 2023)[17] et plus de quatre fois supérieure à l'évolution des loyers entre les quatrièmes trimestres 2013 et 2023 (estimée à 7,7 % par l'Insee)[18].

Origines de l'augmentation de 32,9 %  
entre 2013 et 2023



■ Augmentation moyenne des taux ■ Revalorisation légale des valeurs locatives

**LES DONNÉES DE TAXE FONCIÈRE COMPLÈTES SUR LA PÉRIODE 2013/2023 (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)**

[17] Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2013 et oct. 2023.

[18] Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre - y compris loi de 1948, 4ème trimestres 2013 et 2023

## IV. TAXE FONCIÈRE - LES 50 VILLES LES PLUS PEUPLÉS DE FRANCE

### ► En moyenne

**En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 44,72 %.**

Cette moyenne est supérieure de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 40,36 %).

Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 54,10 %.

”

LES TAUX DE TAXE FONCIÈRE DANS LES CINQUANTE VILLES LES PLUS PEUPLÉES DE FRANCE S'ÉLÈVENT À 44,72%

”

## ▶ TAUX LES PLUS ÉLEVÉES

---

▶ En raison d'une hausse de plus de treize points de son taux communal, **Grenoble** est devenue en 2023 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. Les taux de taxe foncière (**67,93 %**) y sont supérieurs de plus de dix points à ceux applicables dans la deuxième grande ville aux taux les plus élevés (Angers). Si l'on inclut la TEOM, Grenoble apparaît également en première position (taux cumulés TEOM comprise de 76,23 %).

▶ Loin derrière, les taux atteignent **56,42 %** à **Angers** (65,22 % TEOM comprise) et **55,87 %** à **Amiens** (65,40 % TEOM comprise).

Les taux de taxe foncière dépassent les 50 % dans quatorze grandes villes sur cinquante. 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

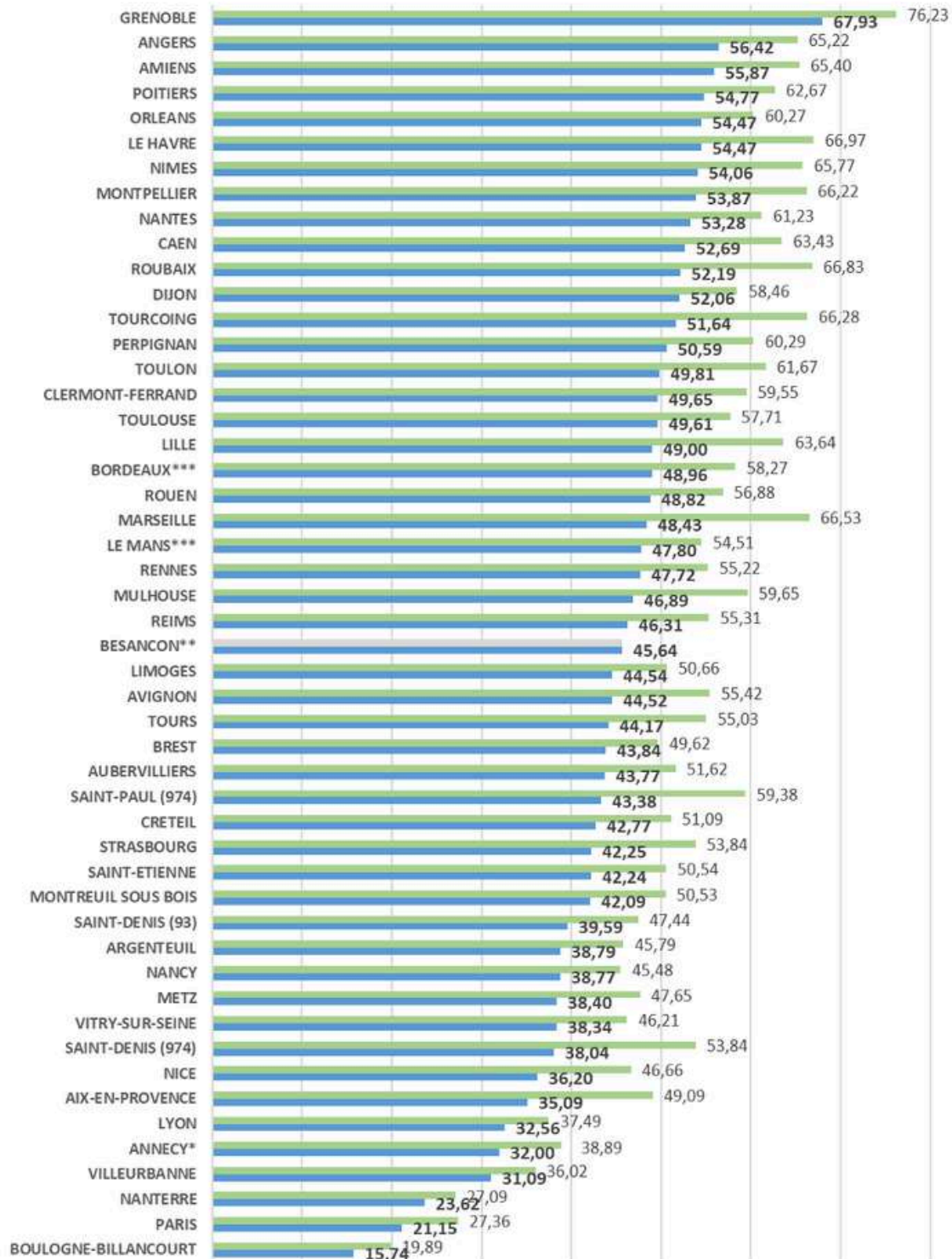
► En bas de tableau, **Paris** a perdu son statut de grande ville de France aux taux de taxe foncière les moins élevés. C'est la conséquence du relèvement de son taux communal de sept points en 2023. **Boulogne-Billancourt** est désormais la grande ville de France aux taux les moins forts (15,74 %, 19,89 % TEOM comprise). La ville des Hauts-de-Seine est suivie de Paris (21,15 % en 2023, 27,36 % TEOM comprise) et de **Nanterre** (**23,62 %**, 27,09 % TEOM comprise).

► En dehors de l'Île-de-France, arrivent en quatrième position **Villeurbanne** (**31,09 %** ; 36,02 % TEOM comprise) et cinquième position **Annecy** (**32,00 %**, 38,89 % TEOM comprise)[19].

Ces villes, en particulier celles d'Île-de-France, sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires grenoblois ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires boulonnais-billancourtois. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Grenoble et Boulogne-Billancourt. Théoriquement, après avoir rappelé que les valeurs locatives sont censées représenter six mois de loyer potentiel de chaque bien, c'est l'équivalent de plus de quatre mois de loyer qui est prélevé à Grenoble, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Boulogne-Billancourt. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de presque 20 points à ceux appliqués à Metz (38,40 %).

[19] Les taux renseignés pour Annecy sont ceux applicables pour le territoire historique d'Annecy (à la suite de la fusion d'Annecy avec cinq communes alentours en 2017, une harmonisation des taux est en cours).

**Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert)  
50 villes les plus peuplées de France en 2023 (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 2022 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 2018 ET 2023

### ▶ En moyenne

**En moyenne, dans les cinquante villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté de 20,2 % en cinq ans, soit de manière comparable au reste du territoire (augmentation moyenne de 20,0 % au plan national).** Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise a été de 19,3 %.

Cette très forte hausse s'explique en grande partie par la revalorisation record de 7,1 % des valeurs locatives en 2023 (comparativement, sur la période 2017/2022, la hausse en cinq ans s'élevait à 11,1 %).

### ▶ Les plus fortes hausses

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, **Paris** affiche de très loin la plus forte hausse en cinq ans (+ **71,6 %** hors TEOM, + 54,3 % TEOM comprise). Ceci s'explique principalement par la hausse de plus de moitié de son taux communal, à laquelle s'ajoute la revalorisation de 14,8 % des valeurs locatives sur la période considérée.

L'UNPI reçoit quantité de témoignages de propriétaires parisiens qui ne comprennent pas que leur taxe foncière puisse bondir de plus de 70 % alors que les loyers sont bloqués dans la capitale. De toute évidence, les propriétaires bailleurs voient leur complément de revenus ou de retraite issus de leur bien s'effondrer.

Paris est suivie de **Grenoble** (+ **42,5 %** entre 2018 et 2023, + 38,9 % TEOM comprise), là encore en raison de l'explosion du taux communal en 2023.



## ▶ LES PLUS FORTES HAUSSES

---

### Trois autres grandes villes affichent des augmentations de plus de 30,0 % :

- ▶ **Strasbourg** (+ **31,7 %**, + 27,3 % TEOM comprise), en raison de la hausse du taux communal mais aussi de celle du taux au profit de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- ▶ **Vitry-sur-Seine** (+ **30,3 %**, + 32,2 % TEOM comprise), principalement en raison de hausses successives du taux communal ;
- ▶ **Tours** (+ **30,2 %**, + 31,8 % TEOM comprise), là encore en raison surtout d'une hausse du taux communal et de l'instauration d'une taxe GEMAPI.

Dans chacune de ces villes, une hausse des taux applicables entraîne évidemment une augmentation largement supérieure à la majoration légale de 14,8 % des valeurs locatives.

## ► LES MOINS FORTES HAUSSES

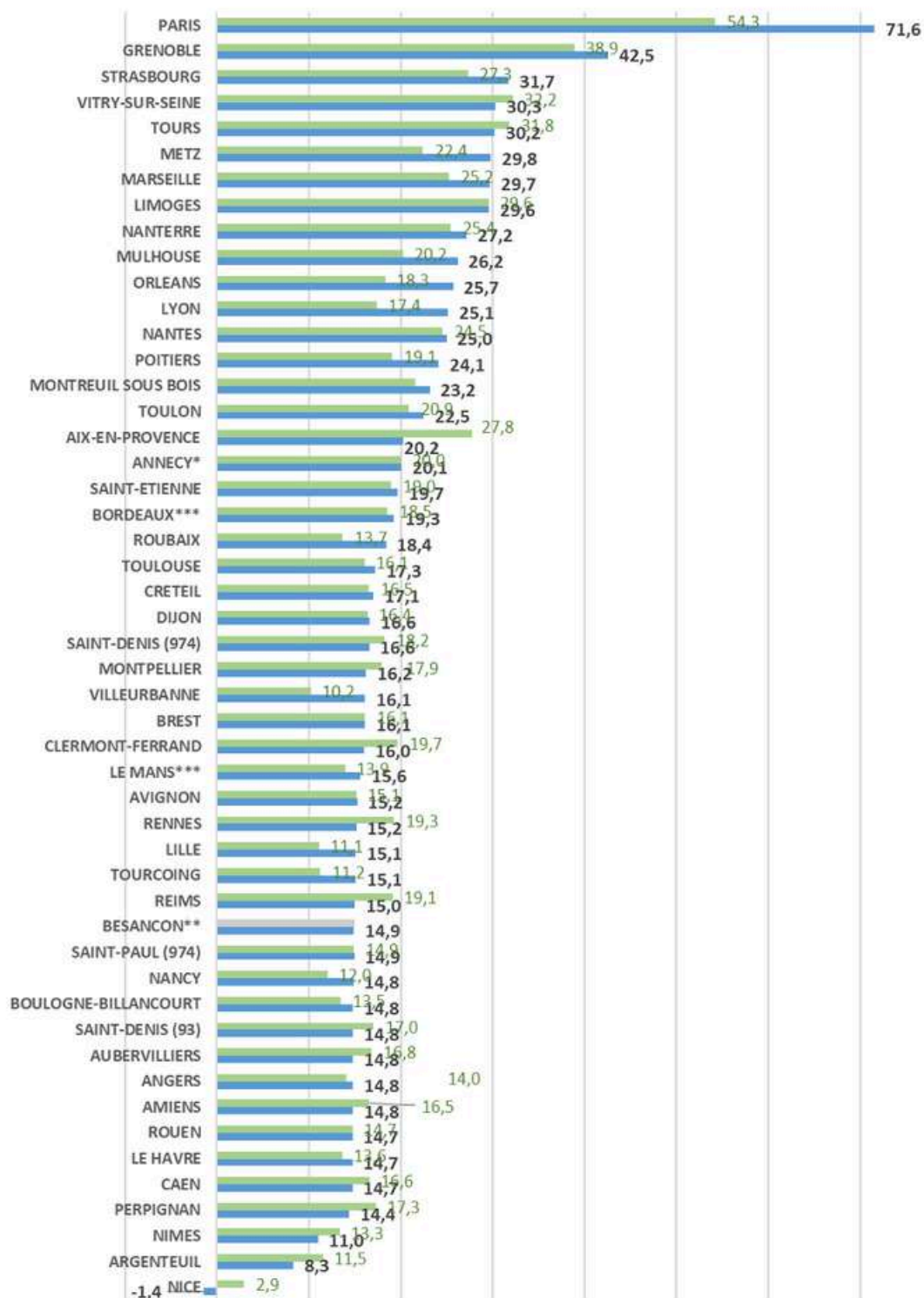
---

En bas de tableau, **Nice** est la seule grande ville de France où le montant de taxe foncière à payer a diminué entre 2018 et 2023 (- **1,4 %**). C'est la conséquence d'une baisse du taux communal mais également d'une baisse du taux départemental avant son incorporation dans le taux communal en 2021.

Cependant, cette baisse est à relativiser avec une forte hausse en 2024 (voir notre 5e partie) et à des hausses notables avant 2018 et qui expliquent que, sur une période dix ans, la taxe foncière a sensiblement augmenté à Nice (voir point suivant). En outre, pour les propriétaires occupants, une légère hausse du taux de TEOM compense la baisse du taux communal et fait que, TEOM comprise, le montant à payer a augmenté à Nice de 2,9 % entre 2018 et 2023.

**Argenteuil (+ 8,3 %, + 11,5 % TEOM comprise)** et **Nîmes (+ 11,0 % ; + 13,3 %)** sont les deux seules autres villes où la taxe foncière a augmenté sensiblement moins que la revalorisation de 14,8 % des valeurs locatives. Les taux communaux y ont en effet diminué au début de la période de cinq ans considérée.

### Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2018 / 2023 50 villes les plus peuplées de France (en %)



\* Anancy 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 2023 pour le territoire historique d'Anancy.

\*\* 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.



## ▶ Les moins fortes hausses

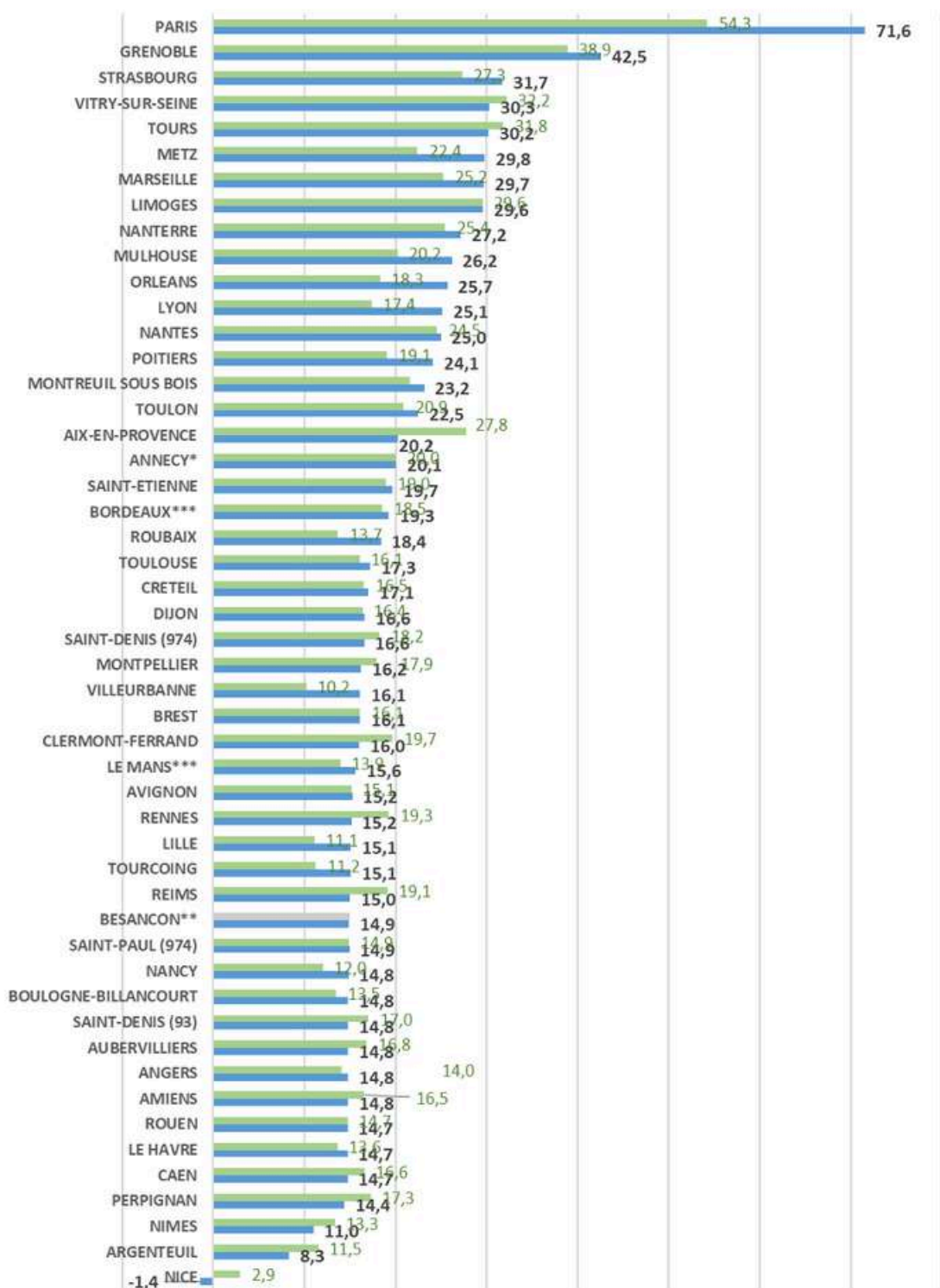
---

En bas de tableau, Nice est la seule grande ville de France où le montant de taxe foncière à payer a diminué entre 2018 et 2023 (- 1,4 %). C'est la conséquence d'une baisse du taux communal mais également d'une baisse du taux départemental avant son incorporation dans le taux communal en 2021.

Cependant, cette baisse est à relativiser avec une forte hausse en 2024 (voir notre 5e partie) et à des hausses notables avant 2018 et qui expliquent que, sur une période dix ans, la taxe foncière a sensiblement augmenté à Nice (voir point suivant). En outre, pour les propriétaires occupants, une légère hausse du taux de TEOM compense la baisse du taux communal et fait que, TEOM comprise, le montant à payer a augmenté à Nice de 2,9 % entre 2018 et 2023.

**Argenteuil** (+ **8,3 %**, + 11,5 % TEOM comprise) et **Nîmes** (+ **11,0 %** ; + 13,3 %) sont les deux seules autres villes où la taxe foncière a augmenté sensiblement moins que la revalorisation de 14,8 % des valeurs locatives. Les taux communaux y ont en effet diminué au début de la période de cinq ans considérée.

### Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2018 / 2023 50 villes les plus peuplées de France (en %)



\* Anancy 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 2023 pour le territoire historique d'Anancy.

\*\* 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 2013 ET 2023

### ► En moyenne

**En moyenne, entre 2013 et 2023, la taxe foncière a augmenté de 33,0 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France, soit dans la même proportion que dans le reste du territoire (augmentation nationale moyenne de 32,9 %).**

Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise moyenne est de 30,3 %.

### ► Les plus fortes hausses

► Même en analysant la hausse de taxe foncière sur dix ans au lieu de cinq, **Paris** affiche la plus importante progression parmi les 50 villes les plus peuplées de France (+ **83,0 %**, + 63,5 % TEOM comprise), toujours et principalement en raison de l'explosion du taux communal en 2023.

► La taxe foncière a également augmenté de plus de moitié dans deux autres grandes villes : **Strasbourg** (+ **52,0 %**, + 45,7 % TEOM comprise) et **Limoges** (+ **51,8 %**, + 45,3 % TEOM comprise). Dans ces deux villes, la hausse des taux votés par la plupart des bénéficiaires de l'impôt (commune, intercommunalité, mais également département avant l'incorporation du taux départemental au taux communal en 2021) s'est ajoutée à la majoration légale de 19,9 % des valeurs locatives sur la période.

► La hausse dépasse les 40 % dans une dizaine d'autres villes, au premier rang desquelles **Grenoble** (+ **49,5 %**, + 49,1 % TEOM comprise) et **Vitry-sur-Seine** (+ **48,0 %**, + 53,6 % TEOM comprise)

## 4.3. EVOLUTION DE LA TAXE FONCIÈRE ENTRE 2013 ET 2023

---

### ► Les moins fortes hausses

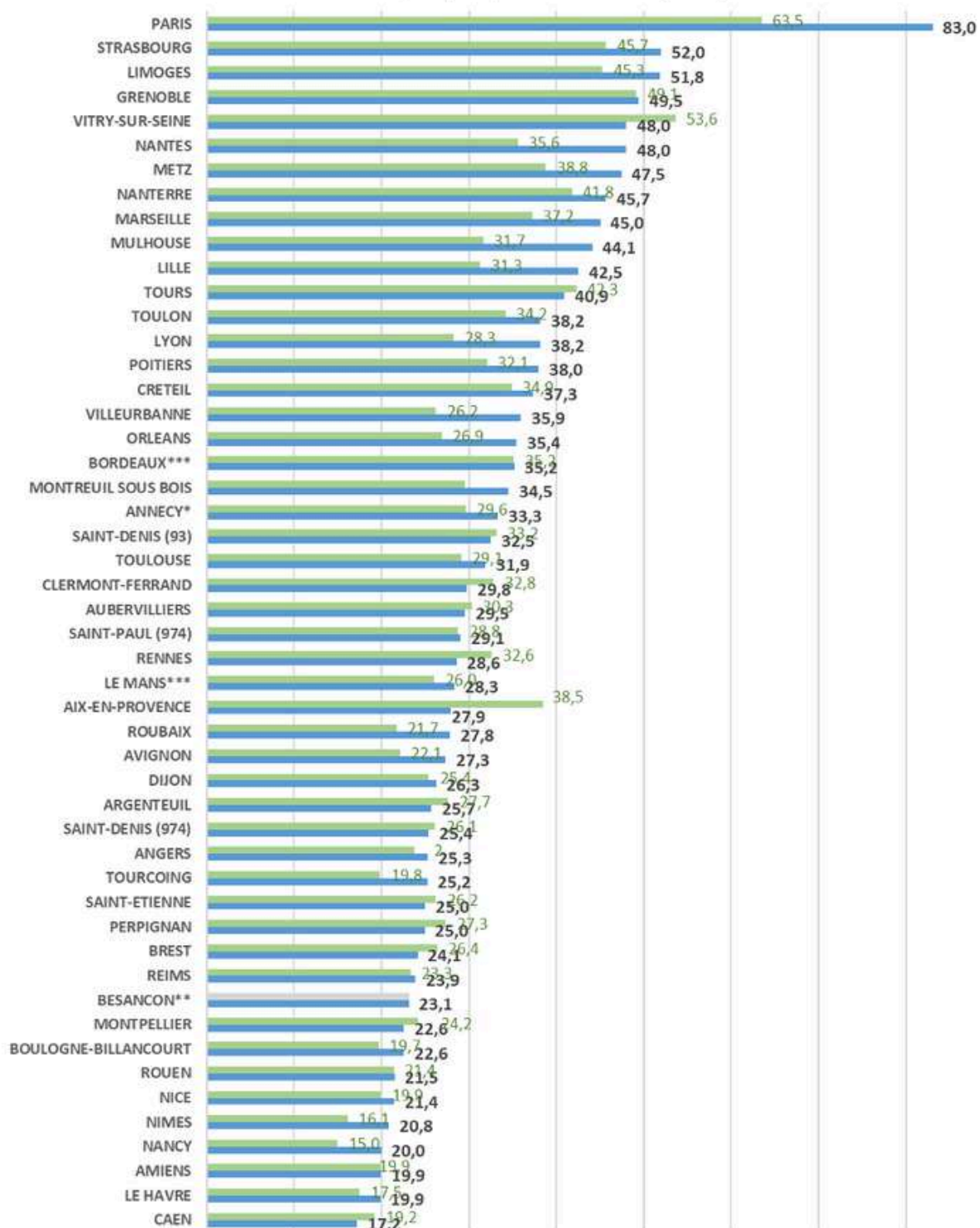
► En bas de tableau, **Caen** est la seule grande ville où la taxe foncière a moins augmenté que la majoration légale de 19,9 % des valeurs locatives entre 2013 et 2023 (+ **17,2 %**, + 19,2 % TEOM comprise). L'Observatoire national des taxes foncières relève en effet régulièrement une baisse de son taux communal.

► Les taux sont restés également très stables au **Havre**, **Amiens** ou **Nancy**, d'où des hausses de taxe foncière qui correspondent peu ou prou à la majoration de 19,9 % des valeurs locatives (respectivement +**19,9 %**, + **19,9 %** et + **20,0 %**).

**LES DONNÉES DE TAXE FONCIÈRE COMPLÈTES SUR LA PÉRIODE 2013/2023 (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**



### Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2013 / 2023 50 villes les plus peuplées de France (en %)

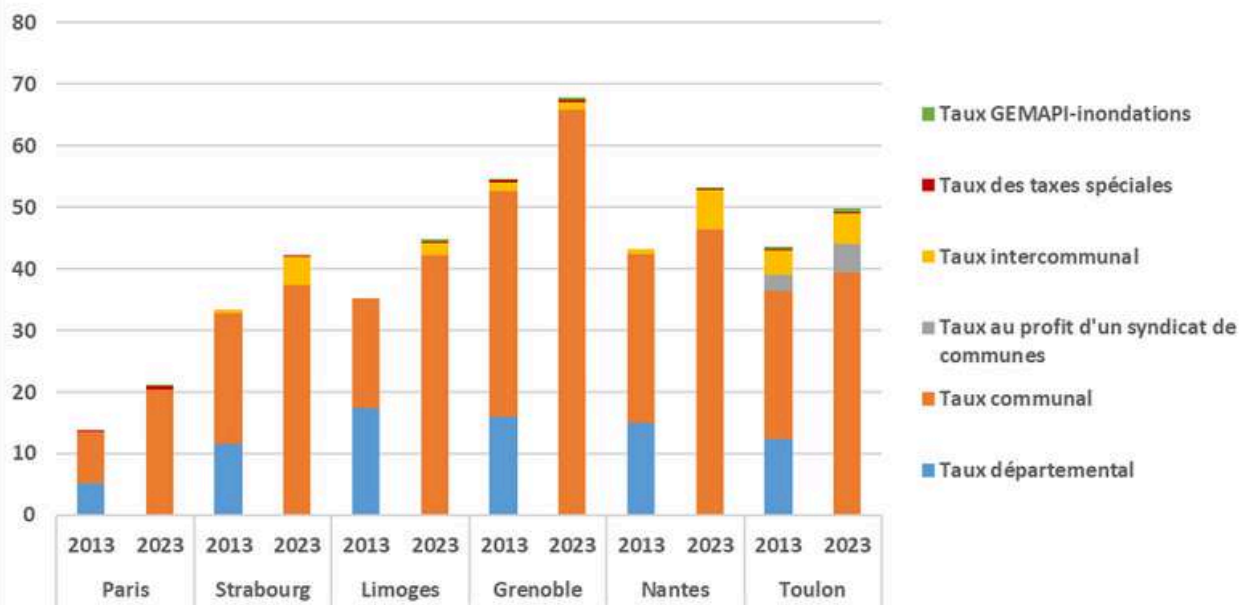


\* Anancy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Anancy.

\*\* 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.

### Composition Taxe foncière



## V. TAXE FONCIÈRE - HAUSSES 2024 DANS LES 200 VILLES LES PLUS PEUPLÉES DE FRANCE

### ► En moyenne

**Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de... 4,9 % !**

Important : les données complètes étant manquantes pour Massy (127<sup>e</sup> au classement des villes les plus peuplées), Saint-Laurent-du-Maroni (138<sup>e</sup>), Charleville-Mézières (145<sup>e</sup>), Saint-Brieuc (166<sup>e</sup>), Boulogne-sur-Mer (186<sup>e</sup>) et Saint-Joseph (200<sup>e</sup>), nous avons remplacé ces communes par Villepinte (201<sup>ème</sup>), Pontault-Combault (202<sup>ème</sup>), Franconville (204<sup>e</sup>), Annemasse (205<sup>e</sup>), Villenave-d'Ornon (206<sup>e</sup>) et Chatillon (207<sup>e</sup>).

► Cette hausse est presque quatre fois supérieure à l'augmentation constatée dans ces mêmes villes par exemple entre 2020 et 2021 (hausse moyenne de 1,3 %).

► Elle est néanmoins sensiblement moins élevée que la hausse moyenne record de 9,3 % observée entre 2022 et 2023.

► En effet, 23 communes sur 200 ont relevé leur taux en 2024, contre 35 en 2023. De même, 13 intercommunalités ont procédé à une augmentation de taux en 2024, contre 19 en 2023.

Cependant, l'écart d'augmentation entre la période 2023/2024 et la période 2022/2023 provient essentiellement des coefficients de revalorisation des valeurs locatives applicables. En 2023, même à taux inchangés, les propriétaires ont subi un coefficient de revalorisation record de 7,1 % ! En 2024, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives, même s'il demeure élevé, n'atteint que 3,9 %. En ce sens, l'année 2024 est comparable à l'année 2022 (avec un coefficient de revalorisation de 3,4 %, la taxe foncière avait augmenté de 4,7 % dans les 200 villes les plus peuplées de France).

## ► **Les plus fortes hausses**

► En 2024, c'est **Nice** qui affiche la hausse la plus forte parmi les 200 villes les plus peuplées de France (+ **21,7 %**, + 17,7 % TEOM comprise). Le taux communal y a en effet été relevé de presque six points tandis que, dans le même temps, les propriétaires niçois subissent l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,53 %.

► **Saint-Priest**, au sud-est de Lyon, est la seconde grande ville où la taxe foncière a le plus augmenté en 2024 (+ **20,9 %**, + 19,3 % TEOM comprise). Les propriétaires y ont subi le relèvement de presque cinq points du taux communal et, là, encore, l'instauration d'une nouvelle taxe GEMAPI de 0,15 % au profit de la Métropole de Lyon.

Quatre autres grandes villes affichent des hausses de **plus de 15 %**.

## ► Les plus fortes hausses

- **A Saint-Etienne**, la hausse atteint **18,5 %** (+ 16,1 % TEOM comprise) en raison d'une augmentation de presque cinq points du taux communal.
- **A Nancy**, la hausse atteint **17,7 %**, les propriétaires ayant subi à la fois une hausse de quatre points du taux communal et celle, d'un peu moins d'un point, du taux au profit de la Métropole du Grand Nancy.
- **A Annecy**, la hausse s'élève à **17,5 %** (+ 14,6 % TEOM comprise) pour les propriétaires dans le centre historique de la ville[20], le taux communal ayant progressé de plus de quatre points.
- Au **Cannet**, dans les Alpes-Maritimes, la hausse atteint **15,8 %** (+ 11,5 % TEOM comprise) en raison d'une augmentation de presque deux points du taux communal et de l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,74 %.

*[20] Annecy ayant fusionné avec des communes alentours en 2017, une harmonisation de taux est en cours. Nos chiffres ne tiennent compte que du taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.*

## ► Les hausses les plus faibles

► **A Mantes-la-Jolie**, dans les Yvelines, la hausse de taxe foncière n'atteint qu'**1,2 %** en 2024. Cette hausse largement inférieure à la revalorisation de 3,9 % des valeurs locatives s'explique par une baisse d'un point du taux communal, sans doute bien venue après l'instauration d'un nouveau taux au profit de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en 2022 (qui avait provoqué une hausse de 22 % en 2022).

► **A Poissy**, membre de la même communauté urbaine, la hausse (+ **2,8 %**) est là encore inférieure à la revalorisation de 3,9 %, grâce à une baisse de presque un demi-point du taux communal. Hélas, à Mantes-la-Jolie comme à Poissy, une hausse des taux de TEOM décidée par la communauté urbaine (de 4,04 % à 7,52 % pour Mantes, et de 6,07 % à 7,95 % pour Poissy) provoque des hausses TEOM comprises importantes. Ainsi, pour les propriétaires occupants, la taxe foncière TEOM comprise a bondi en 2024 de 9,9 % à Mantes-la-Jolie et de 7,6 % à Poissy. S'agissant des propriétaires bailleurs, ce seront en principe leur locataire (la TEOM peut être récupérée auprès des locataires) qui subiront la hausse.

► Le schéma est similaire pour la ville de **Castres**. Grâce à une baisse de plus d'un demi-point du taux communal, la taxe foncière n'y a progressé que de **2,9 %** en 2024. En revanche, en raison d'une hausse de plus d'un point du taux de TEOM, la hausse TEOM comprise y atteint 4,6 %.

## ► **Encore de nouvelles taxes additionnelles !**

► Chaque année, les intercommunalités sont de plus en plus nombreuses à appliquer la taxe GEMAPI, cette taxe facultative créée en 2015.

Parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, une taxe GEMAPI était prélevée dans 115 villes en 2021, 140 villes en 2022, 153 villes en 2023. En 2024, une taxe GEMAPI est appliquée dans une vingtaine de nouvelles villes, pour un total de 174 villes.

L'impact d'une nouvelle taxe GEMAPI est loin d'être insignifiant.

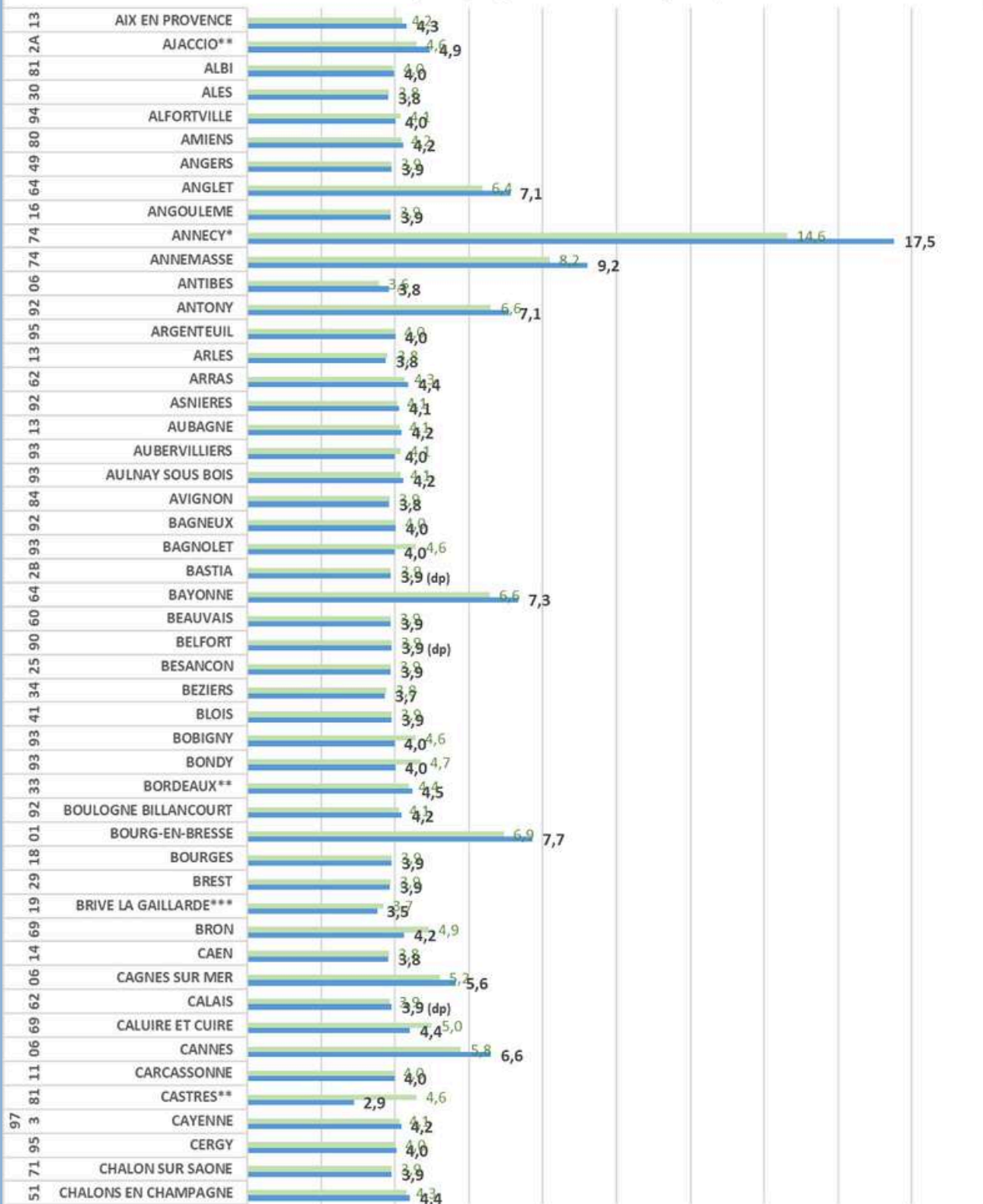
Au-delà des cas de Nice et du Cannet que nous avons déjà cités, l'instauration par exemple d'une nouvelle taxe GEMAPI au taux de 0,53 % à Cagnes-sur-Mer provoque une hausse de 5,6 % alors que, les autres taux appliqués étant stables, l'impôt foncier n'aurait dû y progresser que d'environ 3,9 %.

De même, à Rouen, l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,67 % provoque une hausse de taxe foncière de 5,3 %, contre 3,9 % du fait de la stabilité des autres taxes applicables. Les cas d'Ajaccio ou de Montpellier sont analogues. Malgré des taxes stables, la taxe foncière y progresse de 4,9 % (à Ajaccio, passage du taux de taxe GEMAPI de 0,73 % à 1,11 %) et de 4,6 % (à Montpellier, passage d'un taux de 0,83 % à 1,22 %).

► En dehors de la taxe GEMAPI, l'instauration d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement (au profit d'un établissement public foncier) peut également avoir un impact significatif. C'est le cas à Châteauroux où, malgré des taxes stables, l'application d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement au taux de 0,38 % provoque une hausse de 4,8 % de l'impôt foncier.

Rappelons en revanche que 2.340 communes du Sud-Ouest ont déjà subi en 2023 l'instauration d'une nouvelle taxe spéciale « TGV » prélevée pour financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Dax et Toulouse (voir point 1.1).

## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2023 / 2024 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.

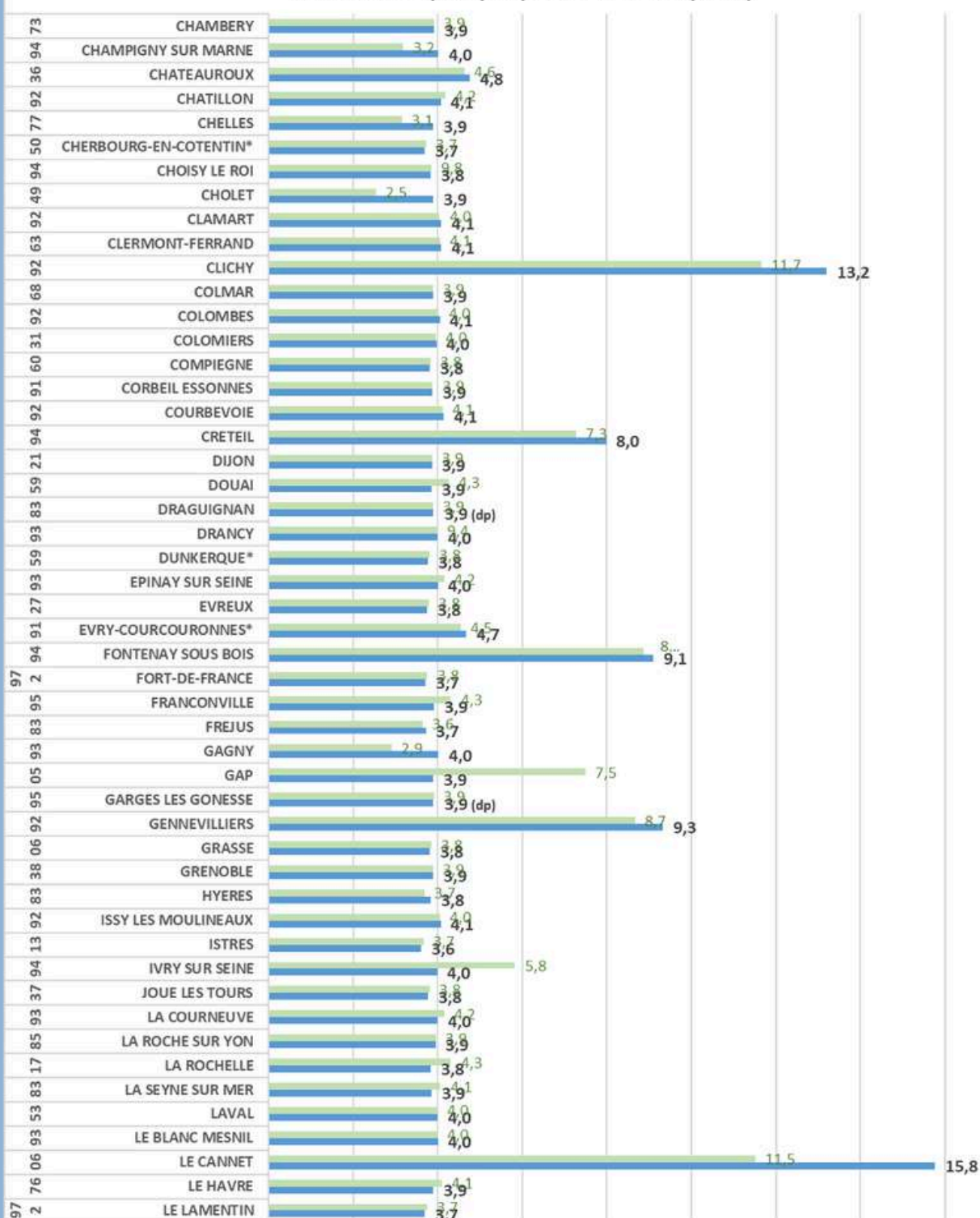
\*\* Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.

\*\*\*Ville appliquant une part incitative de TEOM. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

(dp) : donnée provisoire à affiner en fonction du taux GEMAPI 2024 (manquant)



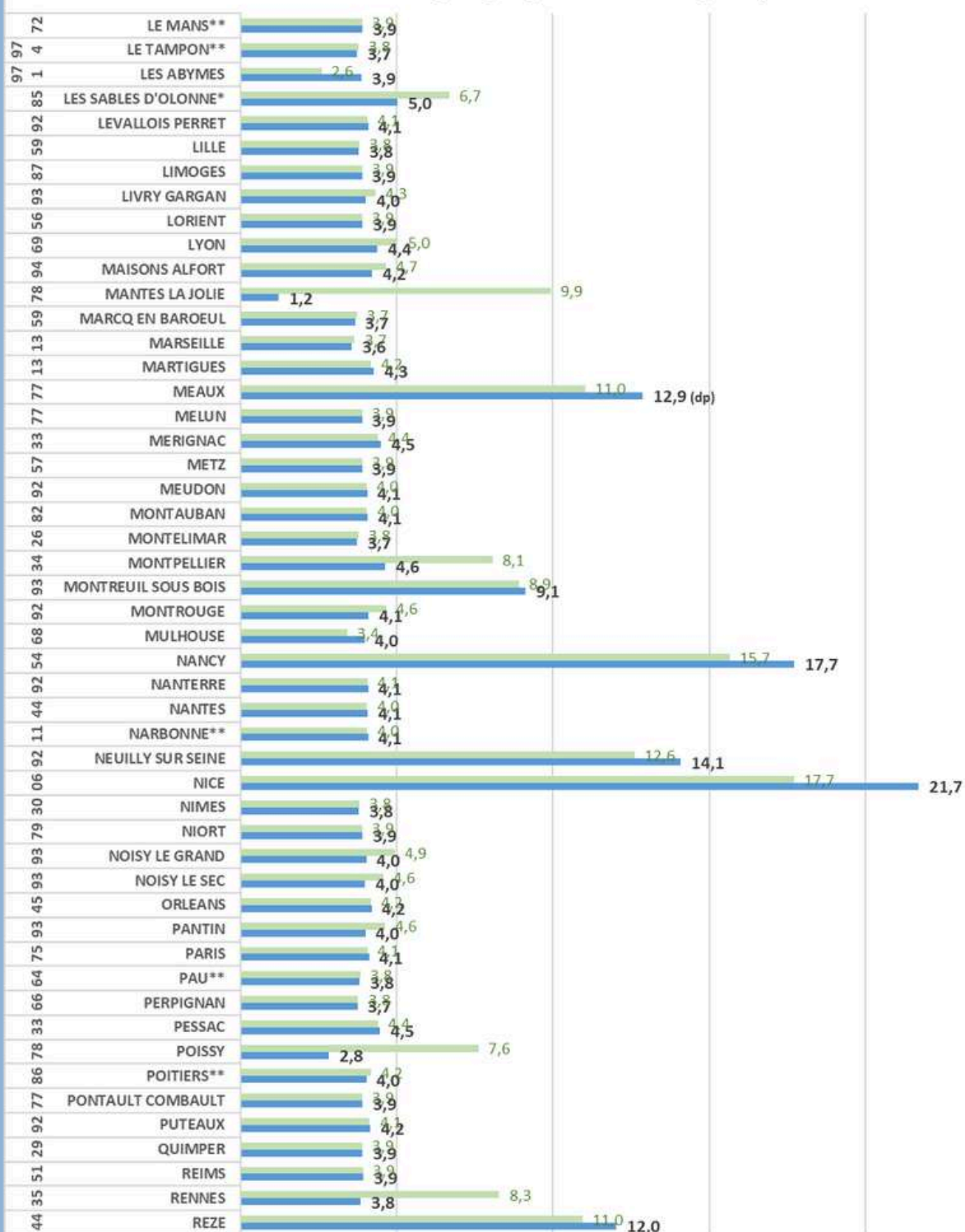
## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2023 / 2024 200 villes les plus peuplées de France (en %)



\* 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.

(dp) : donnée provisoire à affiner en fonction du taux GEMAPI 2024 (manquant)

## Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2023 / 2024 200 villes les plus peuplées de France (en %)

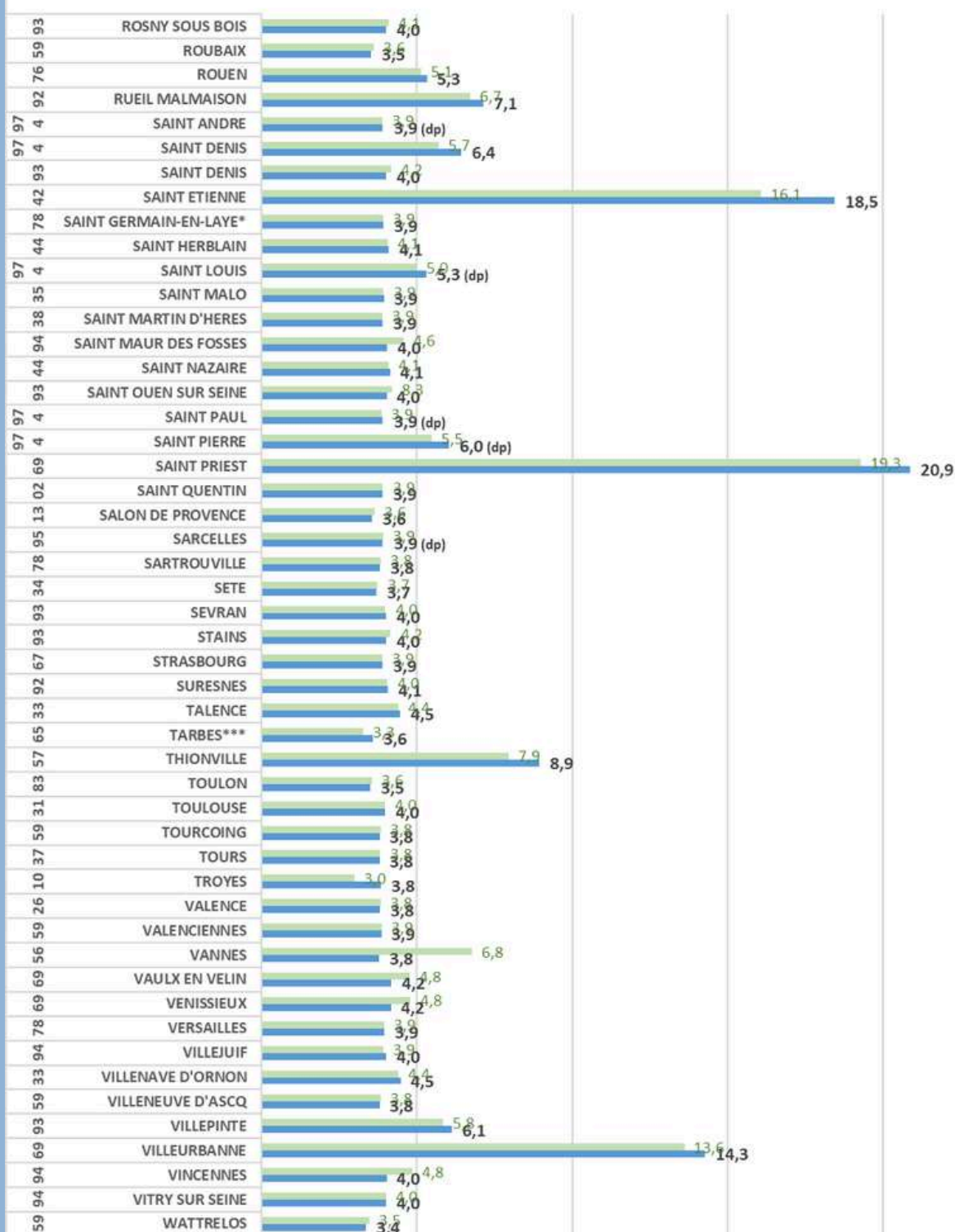


\* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

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

(dp) : donnée provisoire à affiner en fonction du taux GEMAPI 2024 (manquant)

### Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2023 / 2024 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. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

\*\*\*\* Estimation sans prise en compte du taux 2023 au profit du syndicat de communes (manquant)

(dp) : donnée provisoire à affiner en fonction du taux GEMAPI 2024 (manquant)

## CONCLUSION ET PROPOSITIONS

► En dix ans, entre 2013 et 2023, les propriétaires ont payé en moyenne plus 32,9 % de taxe foncière. Cette hausse est quatre fois supérieure à l'augmentation des loyers (+ 7,7 % en dix ans[21]) et 1,7 fois supérieure à l'inflation[22].

Rien qu'entre 2023 et 2024, et selon les avis de taxe foncière de ses adhérents (aucune publication officielle ne récapitule les taux de l'année en cours[23]), la taxe foncière a progressé de 4,9 % dans les 200 villes les plus peuplées de France.

Paris (+ 83 % entre 2013 et 2023), Strasbourg (+ 52 % entre 2013 et 2023) ou encore Nice (+ 21,7 % rien qu'en 2024) sont parmi les villes où l'impôt a le plus augmenté.

► En lien avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les propriétaires subissent la hausse des taux et la multiplication des taxes additionnelles à la taxe foncière. La taxe GEMAPI-inondations, créée en 2015, est désormais prélevée dans les trois-quarts des communes. Des taxes spéciales d'équipement fleurissent un peu partout, comme la taxe « ligne à grande vitesse » imposée depuis 2023 dans 2.340 communes du Sud-Ouest.

► Cependant, au-delà de la hausse des taux et de la multiplication des taxes annexes, l'explosion des taxes foncières s'explique en bonne partie par l'indexation des valeurs locatives, assiette de l'impôt, sur l'inflation (voir notre focus). En vertu de cette indexation, même à taux inchangés, les propriétaires ont payé + 3,4 % en 2022, + 7,1 % en 2023 et + 3,9 % en 2024. En trois ans, cela représente une augmentation minimum de 15,1 % du montant à payer !

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

[22] Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2013 et oct. 2023.

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

## CONCLUSION ET REVENDICATIONS

D'un côté, le barème de l'impôt sur le revenu est relevé chaque année pour que les Français ne paient pas plus d'impôt à cause de l'inflation. De l'autre, tout à l'inverse, on demande aux propriétaires de payer plus de taxe foncière en fonction de l'inflation... Comment expliquer cette contradiction, sinon par la croyance que les propriétaires sont tous des fortunés, qu'ils peuvent aisément assumer à la fois un plafonnement des loyers, des obligations de rénovation énergétique, et payer toujours plus de taxe foncière.

L'UNPI, elle, entend plutôt les appels au secours de propriétaires

Des propriétaires occupants n'arrivent plus à vivre de leur retraite. Des propriétaires bailleurs revendent tout leur immobilier.

## ► **Quelles solutions pour arrêter cette spirale infernale ?**

### Première proposition

L'UNPI constate un traitement fiscal injuste. Avec la suppression de la taxe d'habitation le lien usager/contribuable est rompu et les importantes augmentations successives de la taxe foncière alourdissent la charge fiscale et contribuent à aggraver la fracture entre propriétaire et locataire.

L'UNPI considère que la taxe foncière est un impôt désuet et qu'il est impératif de réfléchir à une nouvelle fiscalité locale qui viendrait la remplacer. **L'UNPI propose, dans le cadre de cette réforme, que la taxe foncière soit remplacée par une taxe de l'usager à la charge de tous, habitants ou propriétaires de la commune ou de la collectivité, qui bénéficient des services publics et équipements locaux.** Cette taxe locale « usager » serait modulable à la hausse ou à la baisse selon différents critères : ressources et contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements...), propriétaire ou non propriétaire habitant la commune ou la collectivité.

### Deuxième proposition

A court terme, **l'UNPI demande qu'il soit permis aux propriétaires bailleurs de récupérer partiellement** (refacturable à l'instar des taxes foncières pour les baux commerciaux) **la taxe foncière auprès de leur locataire** (le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables auprès du locataire doit être réformé). En effet, le locataire, comme le propriétaire occupant d'ailleurs, bénéficie des services publics et des équipements collectifs financés par la collectivité. De son côté, le bien immobilier du propriétaire est valorisé par les investissements réalisés par la collectivité.

## ► **Quelles solutions pour arrêter cette spirale infernale ?**

Troisième proposition

**L'UNPI demande que l'indexation des valeurs locatives, assiettes de la taxe foncière, sur l'inflation** (l'article 1518 bis du Code général des impôts doit être réformé) soit réformée et ne repose plus sur l'IPCH mais l'ILH (indice des loyers d'habitation de l'Insee) – secteur privé.

Quatrième proposition

**L'UNPI demande que les propriétaires bénéficient d'un dégrèvement de taxe foncière dans les secteurs où les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral.**

Cinquième proposition

**L'UNPI demande que le dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires effectuant des travaux de rénovation énergétique importants soit obligatoire** (aujourd'hui, les communes décident ou non de l'instaurer).

# FOCUS



**FOCUS : L'ANOMALIE DE L'INDEXATION DES VALEURS LOCATIVES SUR L'INFLATION (UNE MAJORATION DE 15 % ENTRE 2021 ET 2024) !**



On pourra se reporter au rapport 2023 de l'Observatoire national des taxes foncières pour un exposé des débats parlementaires des automnes 2022 et 2023 à propos de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation.

Nous rappellerons simplement ici que l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation résulte de l'article 1518 bis du Code général des impôts (modifié en 2018), que des parlementaires avaient voulu plafonner la revalorisation de 7,1 % prévue pour 2023 (un amendement en ce sens a même été adopté en commission des finances de l'Assemblée nationale) puis celle de 3,9 % prévue pour 2024, mais que la majorité a écarté tout plafonnement dans les projets de loi de finances adoptés ces dernières années via la procédure de l'article 49,3 de la Constitution.

Notre propos consiste seulement ici à dénoncer l'iniquité intrinsèque du système d'indexation actuel.



Tout d'abord, quand on rentre dans le détail, l'indice de référence choisi conduit à entraîner une augmentation sensiblement supérieure à l'inflation (1).

En second lieu, il est incompréhensible que « valeurs locatives » puissent être indexées sur l'inflation et non sur le niveau des loyers (2).

Enfin, l'indexation de l'impôt foncier va à rebours de ce qui est pratiqué en matière d'impôt sur le revenu. Le barème de l'impôt sur le revenu est en effet relevé chaque année pour que les contribuables payent autant d'impôt malgré l'inflation (3).

## 1) La référence à un indice contestable

---

Les règles actuelles d'indexation des valeurs locatives proviennent d'un amendement parlementaire adopté lors de l'examen de la loi de finances pour 2017. La députée Valérie Rabault, à l'origine de l'amendement, avait des intentions louables. Jusqu'ici, le Parlement fixait librement et chaque année un coefficient de majoration des valeurs locatives « en tenant compte des variations des loyers » (article 1518 bis, alinéa premier du CGI). Cependant, de fait, et comme l'indiquait Valérie Rabault, « le coefficient de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives a été le plus souvent identique, ces dernières années, à l'inflation prévisionnelle ». Il s'agit certainement d'un dévoiement de l'article 1518 bis du CGI (voir plus loin). Il reste que l'inflation prévisionnelle est « nettement supérieure à l'inflation constatée. Depuis 2005, l'écart cumulé s'élève à 2,8 points »[25].

Dès lors, pour que les valeurs locatives soient indexées sur l'inflation réelle, il s'agissait de les indexer sur « dernier taux constaté d'inflation annuelle totale ».

Le choix a donc été fait d'indexer les valeurs locatives sur le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (le coefficient applicable l'année N correspond au glissement annuel de l'IPCH de novembre de l'année N-1).

Pourtant, ce système encourt de sérieuses critiques, que l'UNPI formulait auprès du ministre chargé des Comptes publics dès l'automne 2021.

[25][https://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION\\_TOUTE/CF495.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION_TOUTE/CF495.pdf)

► Pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'indice des prix à la consommation (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. Cependant, pour mesurer 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 (...).

Le comparatif qui suit permet de s'en rendre compte :

	Glissement annuel IPC	Glissement annuel IPCH
Novembre 2023	+ 3,5 %	+ 3,9 % ( <i>retenu pour la revalorisation des valeurs locatives en 2024</i> )
Novembre 2022	+ 6,2 %	+ 7,1 % ( <i>retenu pour...</i> )
Novembre 2021	+ 2,8 %	+ 3,4 %
Novembre 2020	+ 0,2 %	+ 0,2 %
Novembre 2019	+ 1,0 %	+ 1,2 %
Novembre 2018	+ 1,9 %	+ 2,2 %
Novembre 2017	+ 1,2 %	+ 1,2 %
Novembre 2016	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Novembre 2015	+ 0 %	+ 0,1 %

► En second lieu, 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 ? De toute évidence, les indices fluctuent mois après mois et, pour chiffrer véritablement l'inflation d'une année considérée, l'Insee établit une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels[26].

Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre.

[26] Voir notamment [25][https://www.assemblee.nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION\\_TOUTE/CF495.pdf](https://www.assemblee.nationale.fr/14/amendements/4061C/CIION_TOUTE/CF495.pdf)

<b>Année</b>	<b>Taux d'inflation annuel selon l'Insee</b>	<b>Glissement annuel de l'IPCH de novembre</b>
<b>2023</b>	<b>+ 4,9 %</b>	<b>+ 3,9 %</b>
<b>2022</b>	<b>+ 5,2%</b>	<b>+ 7,1 %</b>
<b>2021</b>	<b>+ 1,6 %</b>	<b>+ 3,4 %</b>
<b>2020</b>	<b>+ 0,5 %</b>	<b>+ 0,2 %</b>
<b>2019</b>	<b>+ 1,1 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>
<b>2018</b>	<b>+ 1,8 %</b>	<b>+ 2,2 %</b>
<b>2017</b>	<b>+ 1,0 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>

Ainsi, les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève 5,2 % ! De même, les valeurs locatives ont augmenté de 3,4 % en 2022 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2021 atteint 1,6 % ! Il n'y a que pour 2024 où le coefficient de revalorisation des valeurs locatives (+ 3,9 %) est inférieur au taux d'inflation calculé pour l'année 2023 (+ 4,9 %).

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

Cependant, plus largement, pourquoi indexer des « valeurs locatives » sur l'inflation ?

## 2) Pourquoi indexer des « valeurs locatives » sur l'inflation ?

---

Comme l'a souligné – à nouveau – la députée Véronique Louwagie en commission le 13 octobre 2023, « on peut également s'interroger sur le fait de procéder à l'indexation des bases locatives en se référant à l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Quel lien a-t-il avec le foncier et la valeur locative ? On se demande ce qu'il vient faire là »[27].

Comme leur nom l'indique, les « valeurs locatives » sont censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque propriété.

Quelle est en effet la logique à indexer ces valeurs locatives sur l'inflation ? D'ailleurs, de manière assez curieuse, et malgré la réforme de 2017, on peut encore lire au début de l'article 1518 bis du CGI que les valeurs locatives sont majorées « en tenant compte des variations des loyers ». Ce n'est que pure logique, sachant que l'on parle de valeurs locatives. Certes, l'injonction de tenir compte de l'évolution des loyers n'avait pas grande valeur juridique. Aussi, comme l'indique Valérie Rabault dans son amendement de 2016, le Parlement avait pris l'habitude de fixer des coefficients de majoration en fonction de l'inflation. Cela n'en reste pas moins un dévoiement de l'article 1518 bis et du concept de « valeurs locatives ».

Il apparaît inévitable de réformer l'article 1518 bis en retenant une indexation pure et simple sur les loyers, avec par exemple une référence aux indices de loyers publiés par l'Observatoire Clameur ou bien à l'Indice des loyers d'habitation – secteur libre publié par l'Insee.

Si l'on indexait les valeurs locatives sur l'évolution des loyers, les augmentations seraient beaucoup moins fortes :

*[27] Commissions des finances, 13 octobre 2023, 2ème Séance de 14 heures 30, Compte rendu de réunion n° 12 - Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire - Session 2023 - 2024 - 16e législature - Assemblée nationale (assemblee-nationale.fr).*

	<b>Glissement annuel ILH-secteur libre (y compris logements « loi de 1948)</b>	<b>Glissement annuel IPCH de novembre</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2023</b>	<b>+ 1,8 %</b>	<b>+ 3,9 % (retenu pour la revalorisation des valeurs locatives en 2024)</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2022</b>	<b>+ 1,3 %</b>	<b>+ 7,1 % (retenu pour...)</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2021</b>	<b>+ 0,5 %</b>	<b>+ 3,4 %</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2020</b>	<b>+ 0,6 %</b>	<b>+ 0,2 %</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2019</b>	<b>+ 1,0 %</b>	<b>+ 1,2 %</b>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>	<b>+ 0,7 %</b>	<b>+ 2,2 %</b>

L'indexation de l'impôt foncier sur l'inflation est d'autant plus scandaleuse lorsqu'on compare ce qui est pratiqué en matière d'impôt sur le revenu

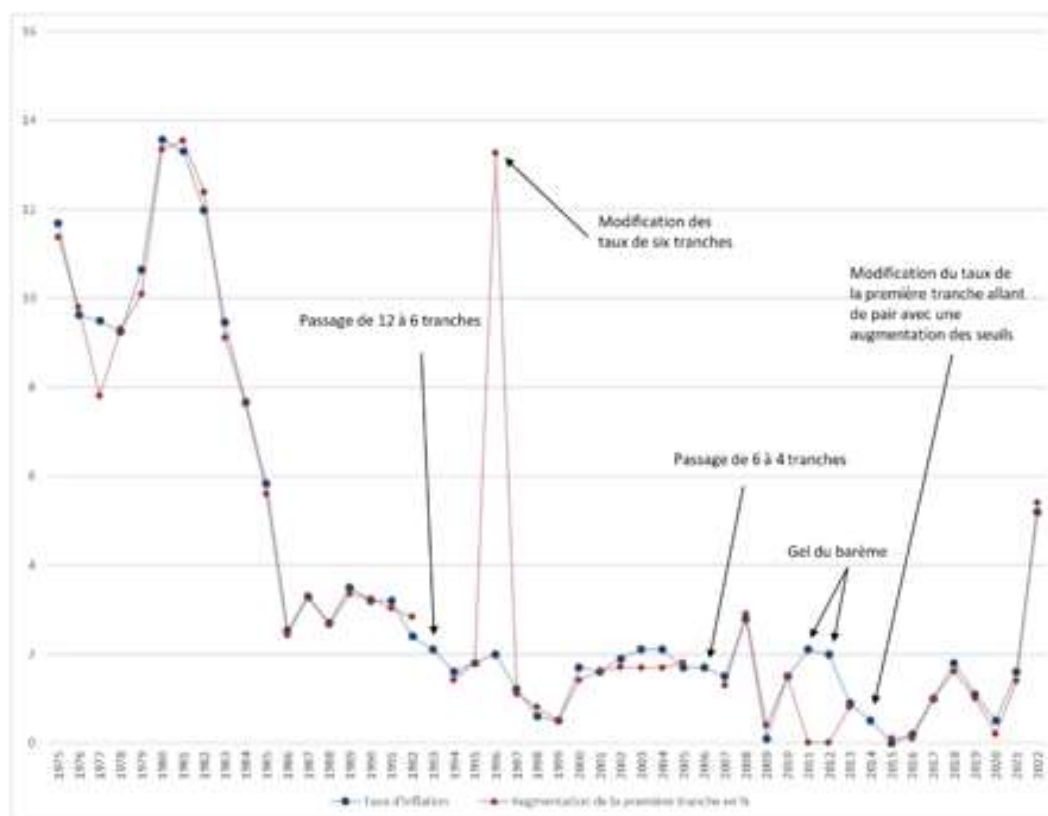
### **3) Indexation des taxes foncières sur l'inflation comparée au relèvement annuel du barème de l'impôt sur le revenu (IR) pour éviter une hausse d'impôt**

Une contradiction apparaît lorsque l'on compare le régime de l'impôt sur le revenu et celui des impôts locaux.

S'agissant de l'impôt sur le revenu, le législateur indexe quasiment chaque année le barème de l'IR sur l'inflation pour que les contribuables français ne paient pas plus d'impôt en raison de l'inflation générale. Par exemple, au 1er janvier 2024, le seuil de la première tranche d'imposition est passée de 10.777 € à 11.294 €, soit une augmentation de 4,8 % (article 2 de la loi de finances pour 2024 modifiant l'article 197 du Code général des impôts).

Comme l'indiquait l'Institut des politiques publiques en septembre 2023, « *la revalorisation par l'inflation est de loin la règle plus que l'exception, que ce soit en période de faible ou forte inflation. En effet, sur 45 années analysées, seules quatre dérogent de façon significative à une revalorisation par la variation du niveau général des prix. Les plus récentes sont les années 2011 et 2012, marquées par un gel du barème* ».

La figure ci-dessous, proposée par l'Institut des politiques publiques, représente l'« inflation et [la] revalorisation du barème de l'IR de 1975 à 2022 » :



« **Note** : La courbe bleue représente pour chaque année le taux d'inflation, et la courbe en rouge représente la variation en pourcentage du seuil d'entrée de la première tranche du barème de l'IR pour laquelle le taux d'imposition est positif.

On ne montre pas cette variation pour les années de réforme changeant la nature de cette tranche. Voir le texte pour plus de détails.

Sources : Barèmes IPP, séries d'inflation de la Banque de France » (<https://blog.ipp.eu/2023/09/26/que-signifie-lannonce-de-lindexation-sur-linflation-du-bareme-de-limpot-sur-le-revenu/#afffa83f-7b57-4756-b731-5b42b95471ac> )

Grâce à la revalorisation quasi annuelle du barème de l'impôt sur le revenu, les Français ne paient pas plus d'impôt sur le revenu à cause de l'inflation.

► Dans le même temps, et tout à l'inverse, l'indexation de la taxe foncière (ou plus précisément des valeurs locatives) sur l'inflation font que les propriétaires doivent payer plus d'impôt en fonction de l'inflation. C'est une anomalie qu'il convient de régler urgemment. L'UNPI réclame la fin de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation.



# OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES

Sur les propriétés bâties

---

18 ÈME RAPPORT - (PÉRIODE 2013-2018-2023 ET PREMIÈRE DONNÉES 2024)

Octobre 2024

---

## Contact presse

Anne-Sandrine DI GIROLAMO  
06.58.91.74.69  
presseunpi@unpi.fr

Suivez-nous

