UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

# OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
## sur les propriétés bâties

**2009 - 2014**

***Conférence de presse***
***14 octobre 2015***

**L'Observatoire des taxes foncières de l'UNPI a collecté ses données à partir de celles publiées sur le site internet de la Direction générale des impôts.**

**En cas d'erreur due à une information erronée ou à un problème dans l'interprétation des données, l'UNPI s'engage à diffuser sur son site internet les données corrigées.**

*Remerciements aux Chambres de propriétaires UNPI et leurs adhérents, qui ont alimenté l'Observatoire en transmettant de nombreux avis d'imposition, à Sara Guillaume pour sa « vista » en informatique.*

*Dossier établi par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI*

L'Observatoire UNPI des taxes foncières sur les propriétés bâties existe depuis neuf ans. En mesurant avec précision l'évolution de la taxe foncière dans l'ensemble des 36.660 communes françaises, l'Observatoire des taxes foncières fournit un outil « scientifique » pour tous les propriétaires qui veulent évaluer et comparer l'évolution de leur impôt foncier.

Pour appréhender la hausse de la taxe foncière, il ne suffit pas de constater que le produit de la taxe foncière a augmenté de 31 % en cinq ans (la taxe foncière sur les propriétés bâties a rapporté 22,3 milliards d'euros en 2009 et 29,3 milliards en 2014[1]). En effet, l'augmentation du produit de la taxe foncière est pour partie liée aux nouvelles constructions et aux rénovations d'immeubles (qui élargissent la base d'imposition). Il ne suffit pas non plus de dire que la taxe foncière constituait 31,4 % du produit de la fiscalité directe locale en 2009 et qu'elle en représente aujourd'hui 38,6 %[2]. Si l'on veut quantifier réellement la hausse de la taxe foncière subie par les propriétaires, il n'y a pas d'autres choix que d'entrer dans le détail et de comparer, commune après commune, les taux applicables à différentes époques. Cette tâche longue, mais indispensable, l'UNPI, en tant qu'association représentative des propriétaires, s'en est chargée.

Le présent dossier porte sur la période 2009-2014. En effet, à l'heure où cette étude a été réalisée, les données complètes pour l'année 2015 n'étaient pas publiées sur le site internet de la Direction générale des impôts.

Seront tout d'abord analysées l'évolution des taux départementaux puis les tendances nationales. Dans un second temps, la présente étude détaillera l'évolution de la taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France. Enfin, seront abordés les taux de 2015 pour les départements et les 50 plus grandes villes de France.

Pour toutes les autres communes de France, les données collectées par l'Observatoire des taxes foncières sont librement consultables sur le site internet de l'UNPI, *www.unpi.org*, (rubrique Nos Services / Observatoire des Taxes foncières).

Une note méthodologique est aussi publiée sur le site de l'UNPI.

[1] DGCL, Guide statistique de la fiscalité directe locale 2009 ; Bulletin d'information statistique de la DGCL, n°106, août 2015
[2] Ibid

UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE


# 1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE

**1.1. Taux départementaux en 2014** *(p. 5)*

**1.2. Evolution des cotisations départementales entre 2009 et 2014** *(p. 8)*

# 2. TAXE FONCIERE : TENDANCES NATIONALES

***2.1.*** **Etat des taux en 2014** *(p. 11)*

**2.2. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2014** *(p. 13)*

# 3. TAXE FONCIERE : EXEMPLE DES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE

***3.1.*** **Taux cumulés en 2014 et évolution entre 2009 et 2014** *(p. 16)*

***3.2.*** **Taux en 2014 (+TEOM[3]) et évolution entre 2009 et 2014 (TEOM comprise)** *(p. 23)*

# 4. TAXE FONCIERE : DONNEES POUR 2015

***4.1.*** **Taux départementaux en 2015 et évolution sur un an** *(p. 29)*

***4.2.*** **Exemple des 50 plus grandes villes de France** *(p. 30)*

**Conclusion** *(p. 33)*

**Annexe : le scandale de la taxe foncière sur les terrains à bâtir** *(p. 34)*


[3] TEOM = Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

# 1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE[4]

## 1.1. Taux départementaux[5] en 2014

Avant d'aborder l'évolution des parts départementales de taxe foncière, il est intéressant de comparer les taux d'imposition départementaux existants en 2014.

En 2014, la Guyane est le département au taux le plus élevé (32,92 %), suivi du Gers (32,86 %), de l'Aisne (31,72 %), et de l'Aude (30,69 %).

En bas de tableau, le département de Paris applique le taux le plus faible (5,13 %), suivi de deux autres départements franciliens, les Hauts-de-Seine (7,08 %) et les Yvelines (7,58 %). Ce sont les seuls départements à appliquer un taux inférieur à 10,00 %.

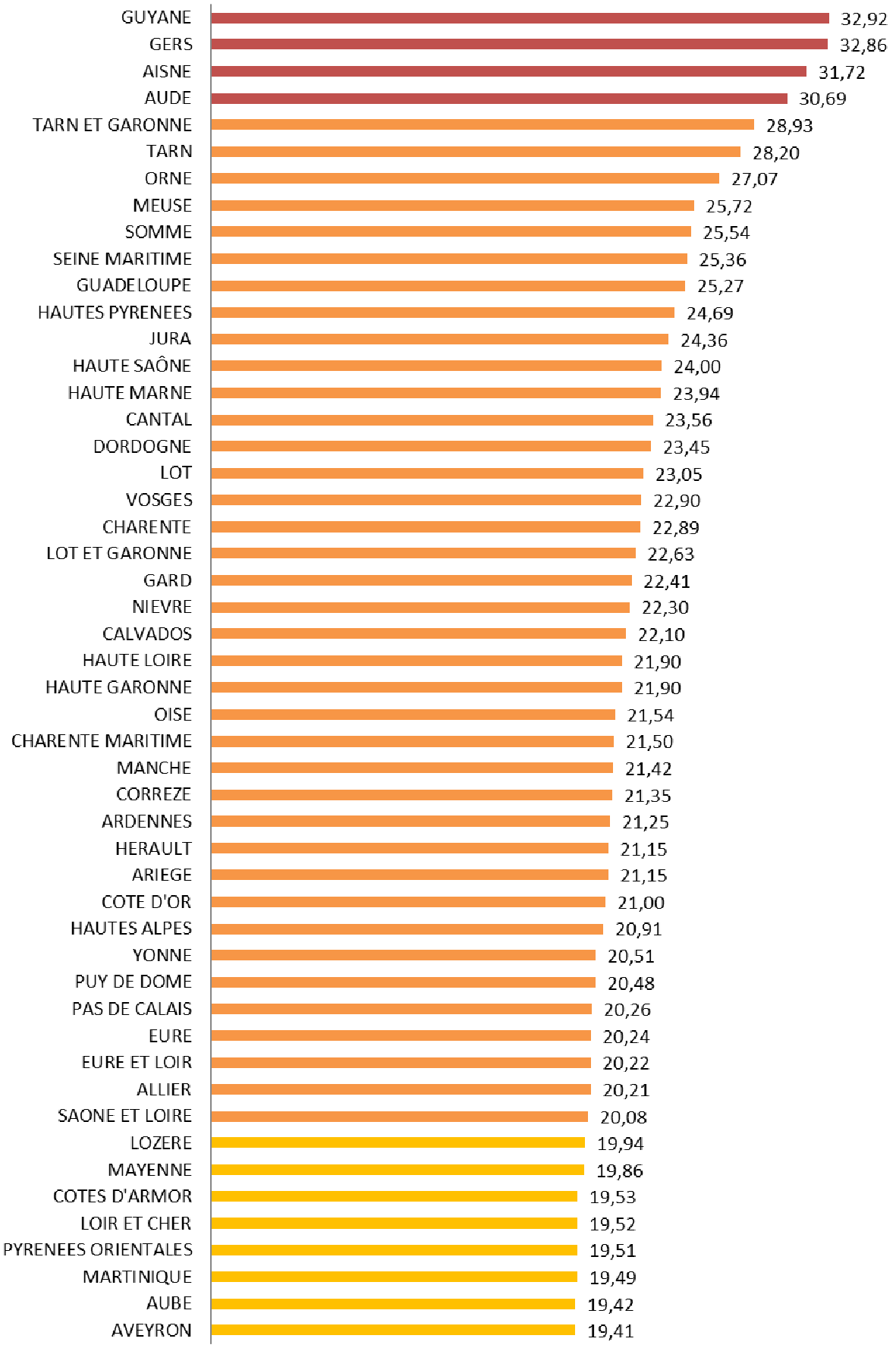
Les taux de la Guyane ou du Gers sont plus de six fois supérieurs à ceux du département de Paris. Il faut toutefois relativiser ces écarts : les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de la taxe foncière, sont à surface égale moins fortes dans le Gers par exemple qu'à Paris. Pour une même surface de bâti, la cotisation départementale des Gersois n'est donc pas six fois supérieure à celle des Parisiens.

**En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2014 à 18,84 %, ou 19,79 % si on prend en compte le nombre de communes par département.**

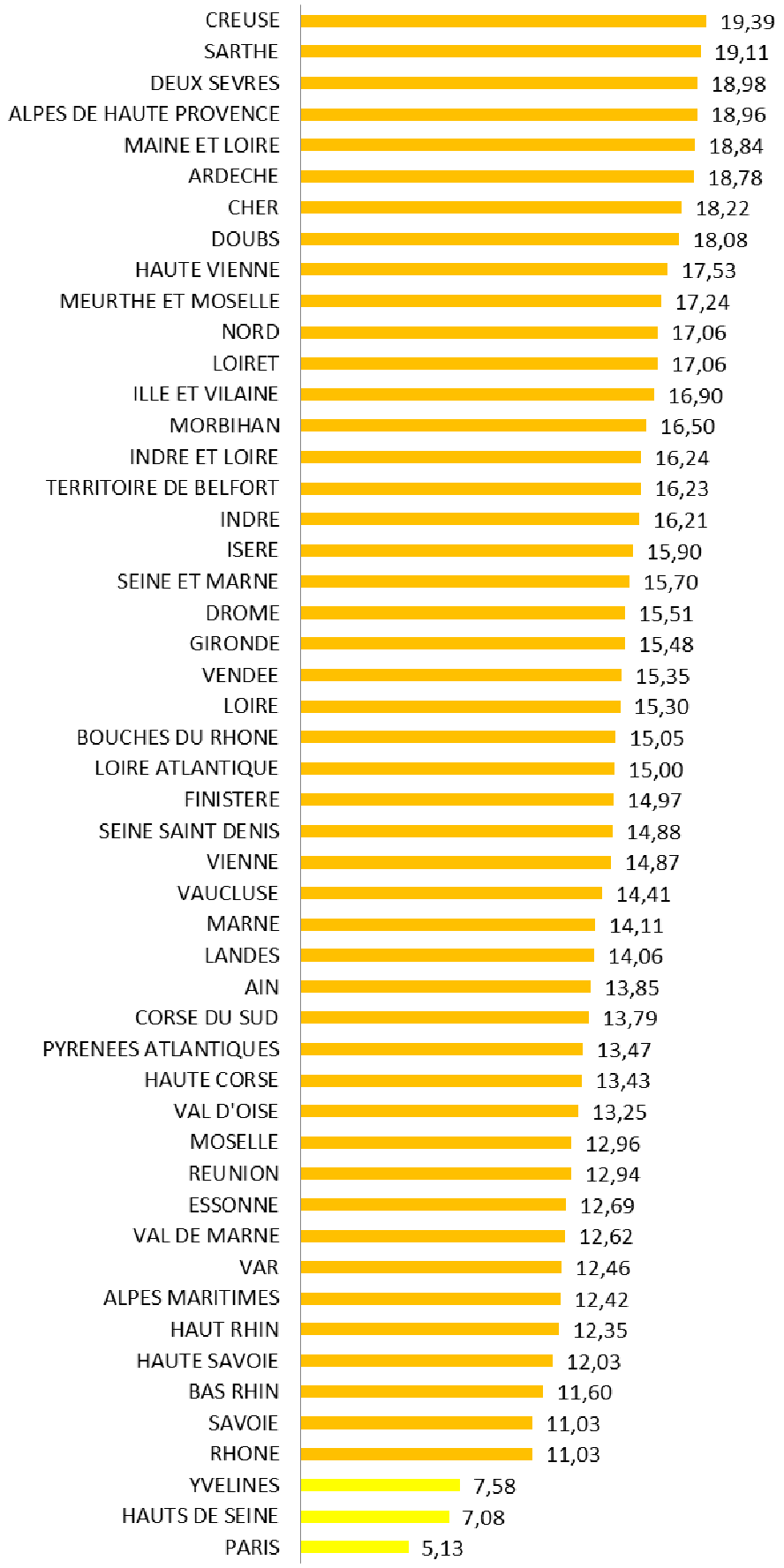
[4] Rappelons que notre étude porte exclusivement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties

[5] Mayotte, qui est devenue un D.O.M. courant 2011, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements.

# Taux de taxe foncière départementaux en 2014 (en %)



# Taux de taxe foncière départementaux en 2014 (en %)



## 1.2. Evolution des cotisations « départementales » entre 2009 et 2014

*Règles de calcul :*

*- Rappelons qu'en 2011 la part régionale de taxe foncière a été transférée au département (voir note méthodologique). Pour évaluer l'augmentation des cotisations « départementales », on peut donc comparer, d'un côté, les taux départementaux de 2014, et de l'autre, les taux additionnés des départements et des régions en 2009.*
*- En 2011, les frais de gestion de l'Etat sont passés de 8 % à 3 % du montant de la taxe foncière, le produit des 5 % restants ayant été transféré aux départements sous la forme d'une augmentation de taux[6]. Ainsi, pour le contribuable, la hausse des taux départementaux a été atténuée par la baisse des frais de gestion, laquelle est plus ou moins forte selon les départements (les frais de gestion sont en effet assis sur les montants bruts de taxe foncière). Si l'on veut traduire plus justement l'évolution des cotisations « départementales », il faut donc prendre en compte la baisse moyenne des frais de gestion dans chaque département.*
*- Enfin, si l'on veut calculer l'évolution de ce qu'ont payé les contribuables au titre des taux départementaux de taxe foncière, il faut également prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 7,94 % sur cette période).*

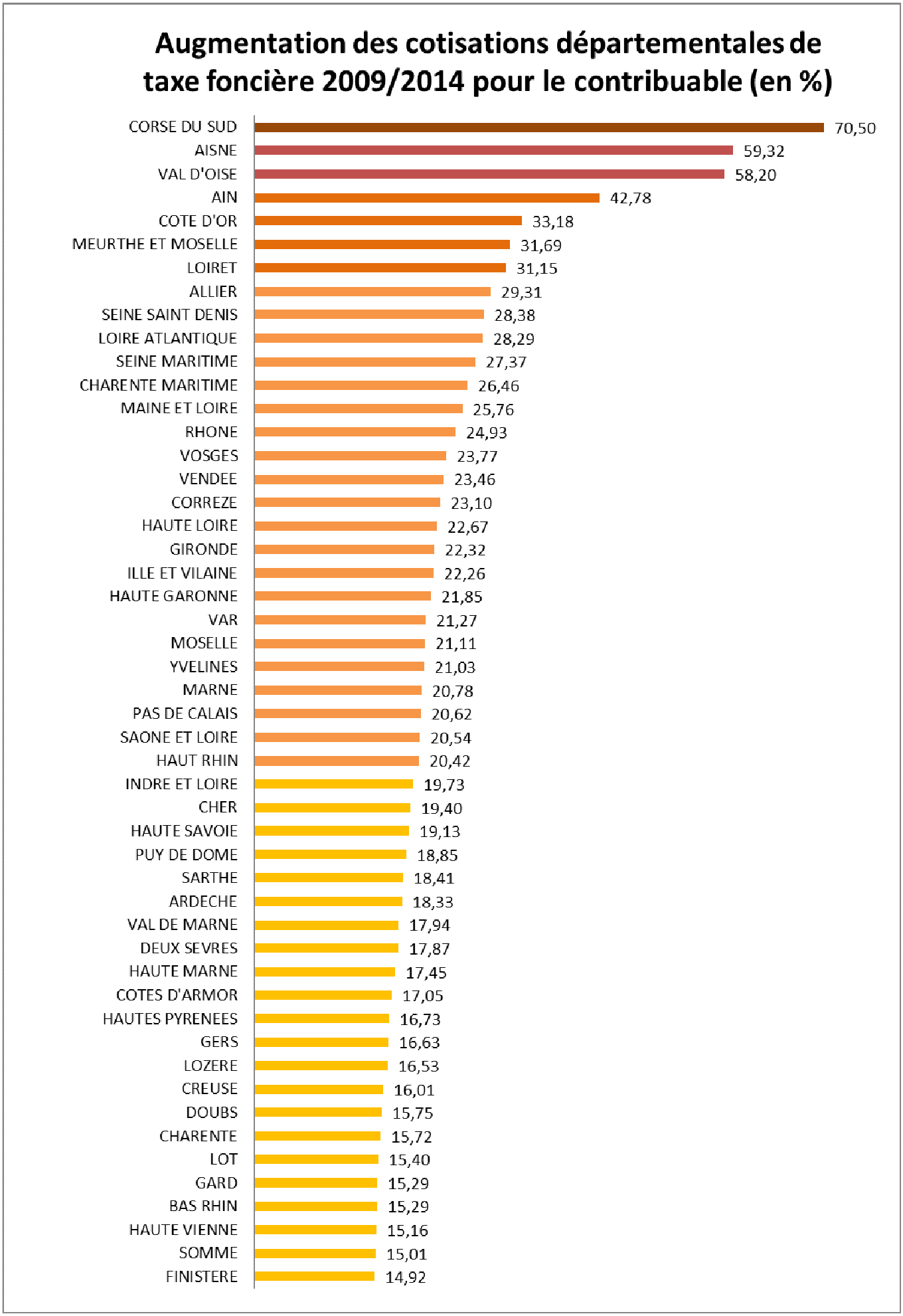
Pour le contribuable, entre 2009 et 2014, c'est en Corse-du-Sud que la cotisation « départementale » a le plus augmenté (+ 70,50 % en moyenne, majoration des bases comprise), suivi de l'Aisne (+ 59,32 % en moyenne), du Val-d'Oise (+ 58,20 %) et de l'Ain (+ 42,78 %).

En bas de tableau, les cotisations départementales ont très peu augmenté dans les Hauts-de-Seine (+ 5,70 %), en Martinique (+ 7,11 % en moyenne), en Guadeloupe (+ 7,26 %), à la Réunion (+ 7,27 %), ou encore dans l'Oise (+ 8,04 %). En réalité, les cotisations départementales de taxe foncière n'y ont progressé qu'en raison de la revalorisation annuelle des valeurs locatives.

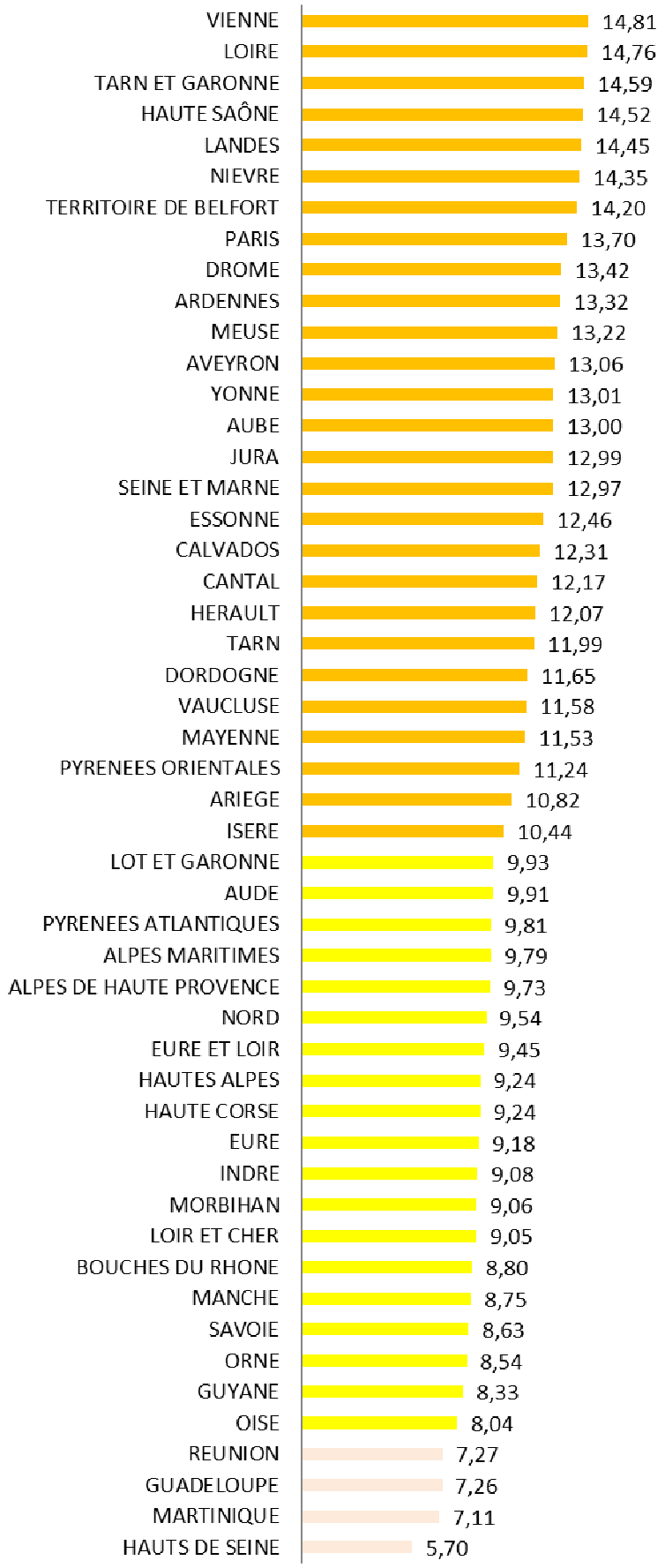
**Sur l'ensemble du territoire, les cotisations « départementales » payées par les contribuables ont augmenté en moyenne de 17,45 % ou de 18,16 % si on prend en compte le nombre de communes par département.**

**Un premier constat s'impose d'ores et déjà : sur cette période, les départements se sont montrées plus modérées que sur la période 2008-2013 où avait été observée une augmentation d'environ 25 %. Cette « baisse de l'augmentation » résulte en particulier d'une relative modération observée en 2014 (voir notre édition précédente).**

[6] Par exception, l'Etat continue de percevoir 8 % de frais de gestion sur la part de taxe foncière revenant aux syndicats de communes.


Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2009/2014 pour le contribuable (en %)
CORSE DU SUD 70,50
AISNE 59,32
VAL D'OISE 58,20
AIN 42,78
COTE D'OR 33,18
MEURTHE ET MOSELLE 31,69
LOIRET 31,15
ALLIER 29,31
SEINE SAINT DENIS 28,38
LOIRE ATLANTIQUE 28,29
SEINE MARITIME 27,37
CHARENTE MARITIME 26,46
MAINE ET LOIRE 25,76
RHONE 24,93
VOSGES 23,77
VENDEE 23,46
CORREZE 23,10
HAUTE LOIRE 22,67
GIRONDE 22,32
ILLE ET VILAINE 22,26
HAUTE GARONNE 21,85
VAR 21,27
MOSELLE 21,11
YVELINES 21,03
MARNE 20,78
PAS DE CALAIS 20,62
SAONE ET LOIRE 20,54
HAUT RHIN 20,42
INDRE ET LOIRE 19,73
CHER 19,40
HAUTE SAVOIE 19,13
PUY DE DOME 18,85
SARTHE 18,41
ARDECHE 18,33
VAL DE MARNE 17,94
DEUX SEVRES 17,87
HAUTE MARNE 17,45
COTES D'ARMOR 17,05
HAUTES PYRENEES 16,73
GERS 16,63
LOZERE 16,53
CREUSE 16,01
DOUBS 15,75
CHARENTE 15,72
LOT 15,40
GARD 15,29
BAS RHIN 15,29
HAUTE VIENNE 15,16
SOMME 15,01
FINISTERE 14,92

# Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2009/2014 pour le contribuable (en %)



# 2. TAXE FONCIERE : TENDANCES NATIONALES

## 2.1. Etat des taux en 2014

Quelques chiffres permettront de se rendre compte de la disparité des taux de taxe foncière en France.

Tous taux cumulés (taux département + taux du bloc communal), c'est à Fontanes-de-Sault, dans l'Aude, que les taux d'imposition ont été les plus élevés en 2014 (93,18 %). C'est la seule commune où les taux de taxe foncière dépassent les 90 pour cent. Mis à part Mizoën, en Isère (84,68 %), et l'Etoile, dans la Somme (84,08 %), les quinze premières communes aux taux les plus élevés se trouvent dans l'Aude. L'Aude conjugue en effet le quatrième taux départemental le plus fort (30,69 %) et des taux du bloc communal très élevés en moyenne.

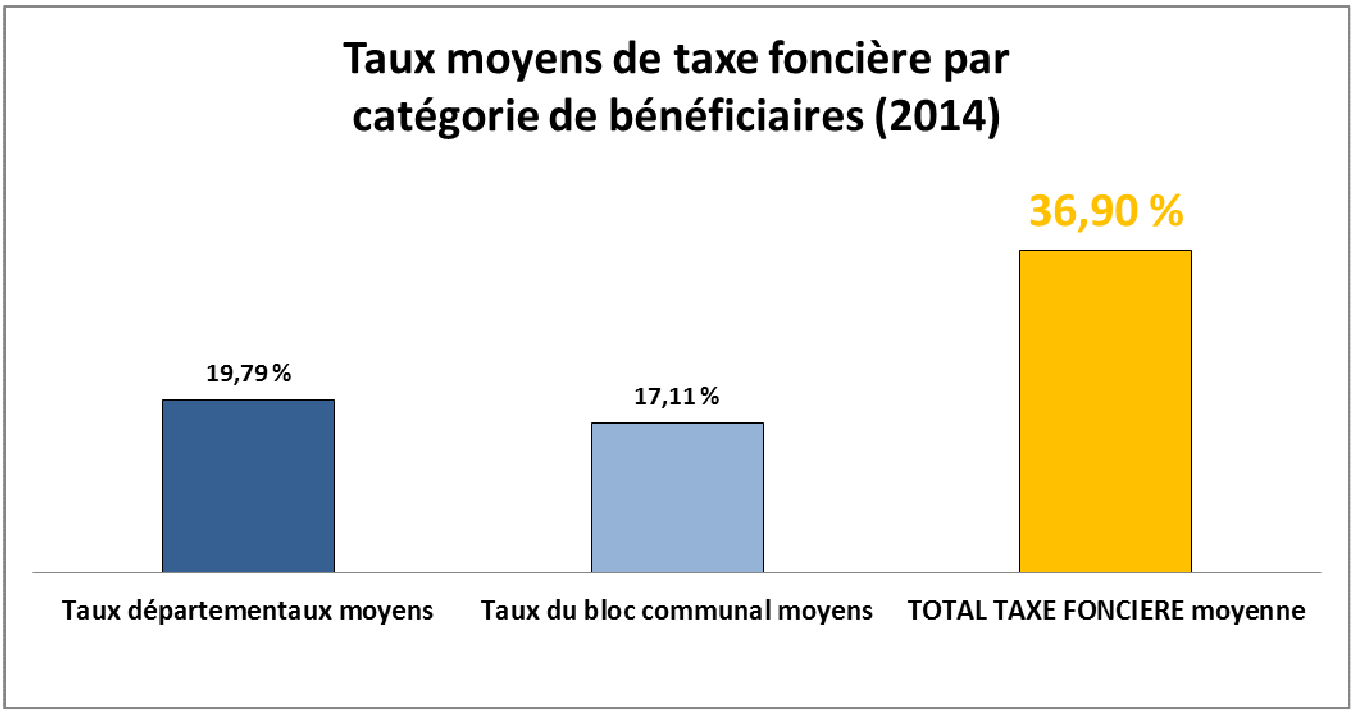
A l'inverse, Neuilly-sur-Seine demeure en 2014 la commune où les taux de taxe foncière sont les plus bas (9,98 %). Neuilly-sur-Seine est suivie de quatre communes des Yvelines, au premier rang desquelles on trouve Saint-Martin-la-Garenne (11,06 %) et Thiverval-Grignon (11,22 %), ce qui s'explique notamment par le fait que les Yvelines appliquent le troisième taux départemental le plus faible de France (7,58 %).

Il faut toutefois relativiser ces écarts exceptionnels. Rappelons en effet que les taux d'imposition sont assis sur la valeur locative des immeubles. Or, celles-ci sont déterminées au niveau local en fonction des caractéristiques des immeubles et notamment de leur situation géographique. Pour une même surface de bâti, les propriétaires fontanans ne payent donc pas nécessairement dix fois plus de taxe foncière que les propriétaires neuilléens. Comme l'indique la Direction générale des finances publiques, « *les départements d'Ile-de-France, en particulier Paris et les Hauts-de-Seine, se singularisent par des bases moyennes très élevées et des taux faibles, ce qui conduit à des cotisations moyennes élevées. A contrario, le Gers et l'Aude compensent des bases très faibles par des taux très élevés, de l'ordre de 80 %* ».
D'après la DgFip, il apparaît malgré tout qu' « *au total, l'effet taux l'emporte sur l'effet base, les départements pour lesquels la taxe moyenne est la plus élevée pratiquant souvent des taux supérieurs à la moyenne (à l'exception des départements de l'Île-de-France)* »[7].

**En 2014, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 36,90 % sur l'ensemble du territoire.**

**Les taux des départements sont en moyenne légèrement plus élevés (19,79 %[8]) que les taux du bloc communal (17,11 %).**

[7] Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013
[8] Nous tenons compte ici du nombre de communes par département




**36,90 % de la base d'imposition = en théorie 18,45 %, soit 2,2/12ème de loyer annuel[9]**

[9] La base d'imposition est égale à 50 % de la valeur locative (voir note méthodologique)

## 2.2. Evolution de la taxe foncière entre 2009 et 2014

Sur l'ensemble du territoire, l'augmentation de taxe foncière la plus spectaculaire entre 2009 et 2014 a été constatée à Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 180,62 %, majoration des bases d'imposition comprise). Elle s'explique par une forte hausse à la fois du taux communal (qui a quasiment quadruplé) et du taux départemental (avec une augmentation moyenne de 70,50 %, la Corse-du-Sud est le département où la part départementale a le plus augmenté).

La taxe foncière a également plus que doublé à Villers-Adam, dans le Val d'Oise (+ 115,59 %), là encore en raison d'une forte hausse à la fois du taux communal et du taux départemental (troisième plus forte hausse entre 2009 et 2014). Villiers-Adam est suivie de deux communes de Haute-Corse, Piano (+ 93,59 %) et Rospigliani (+ 85,47 %).

Malgré tout, à Villers-Adam par exemple, les taux du bloc communal demeurent en 2014 inférieurs à la moyenne des taux communaux constatée au niveau du département.

A l'inverse, on dénombre environ 220 communes dans lesquelles la taxe foncière a diminué, les plus fortes diminutions ayant été constatées à Festigny, dans la Marne (- 30,43 %), Punerot, dans les Vosges (- 23,20 %), ou encore à Goyave, en Guadeloupe (- 22,89 %).
Dans nombre de communes, comme à Festigny ou Punerot, les fortes baisses constatées s'expliquent sans doute par le remplacement d'une partie de la taxe foncière par un nouveau taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

De manière plus générale, **sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 16,42 %.**

Cette augmentation est sensiblement inférieure à celle constatée lors des éditions précédentes de l'Observatoire UNPI des taxes foncières (+ 21,26 % entre 2008 et 2013, + 21,17 % entre 2007 et 2012).
Cette « baisse » de l'augmentation s'explique sans doute par une particulière modération des bénéficiaires de la taxe foncière en 2014, en particulier des départements.
Il faut noter par ailleurs que la loi de finances pour 2014 a fixé un taux de revalorisation des bases d'imposition particulièrement bas (+ 0,90 %). Sur la période 2009-2014, les valeurs locatives, assiette de la taxe foncière, ont donc augmenté de 7,94 %, contre 9,65 % entre 2008 et 2013.

Cependant, ce « bon résultat » relatif, auquel les alertes de l'UNPI ont peut-être contribué, ne saurait faire oublier que la taxe foncière a augmenté entre 2009 et 2014 plus de deux dois et demi davantage que l'inflation sur cette période (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 6,50 % entre octobre 2009 et octobre 2014[10])

Cette forte hausse est due au fait que plusieurs augmentations se cumulent :
- d'une part les valeurs locatives, assiette de l'impôt, ont été majorées de 7,94 % entre 2009 et 2014 (lois de finances) ;
- d'autre part, les taux d'imposition des départements et des communes ou groupements de communes ont, globalement, augmenté de 7,86 % au cours de la même période.

[10] Source Insee, IPC, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E

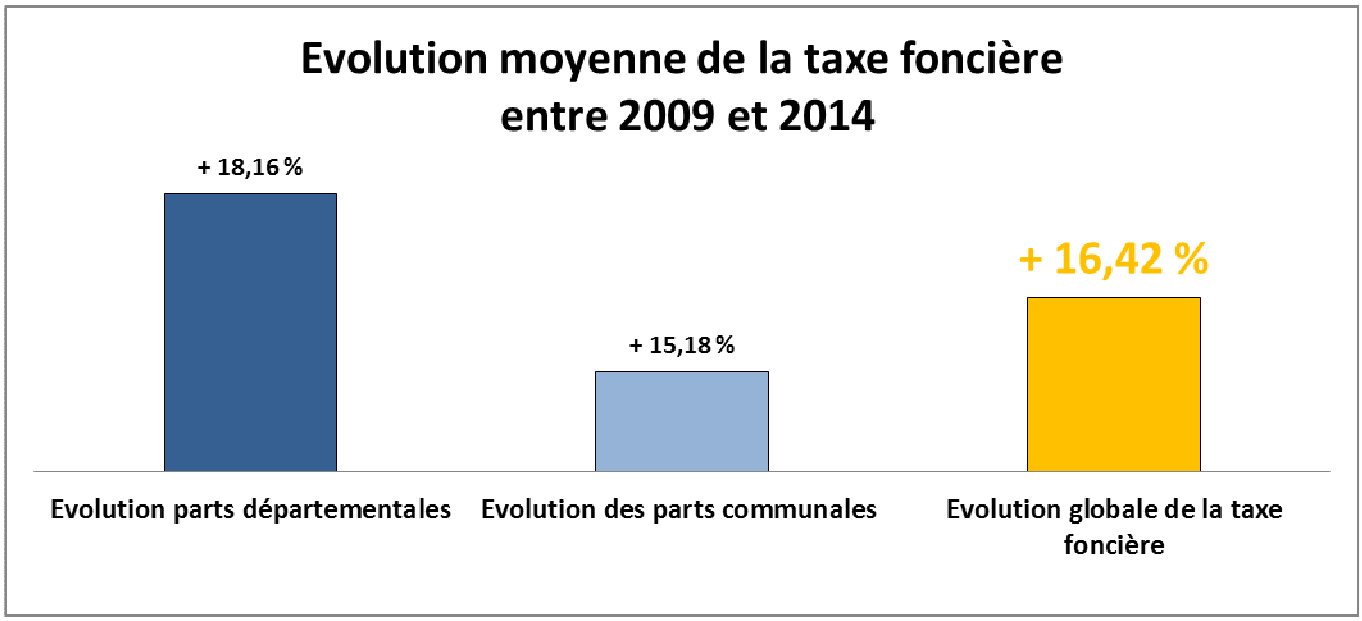
Si chacune de ces augmentations, prise isolément, peut paraître raisonnable, la conjonction des deux entraîne une sorte de hausse « au carré » (voir encadré ci-après).

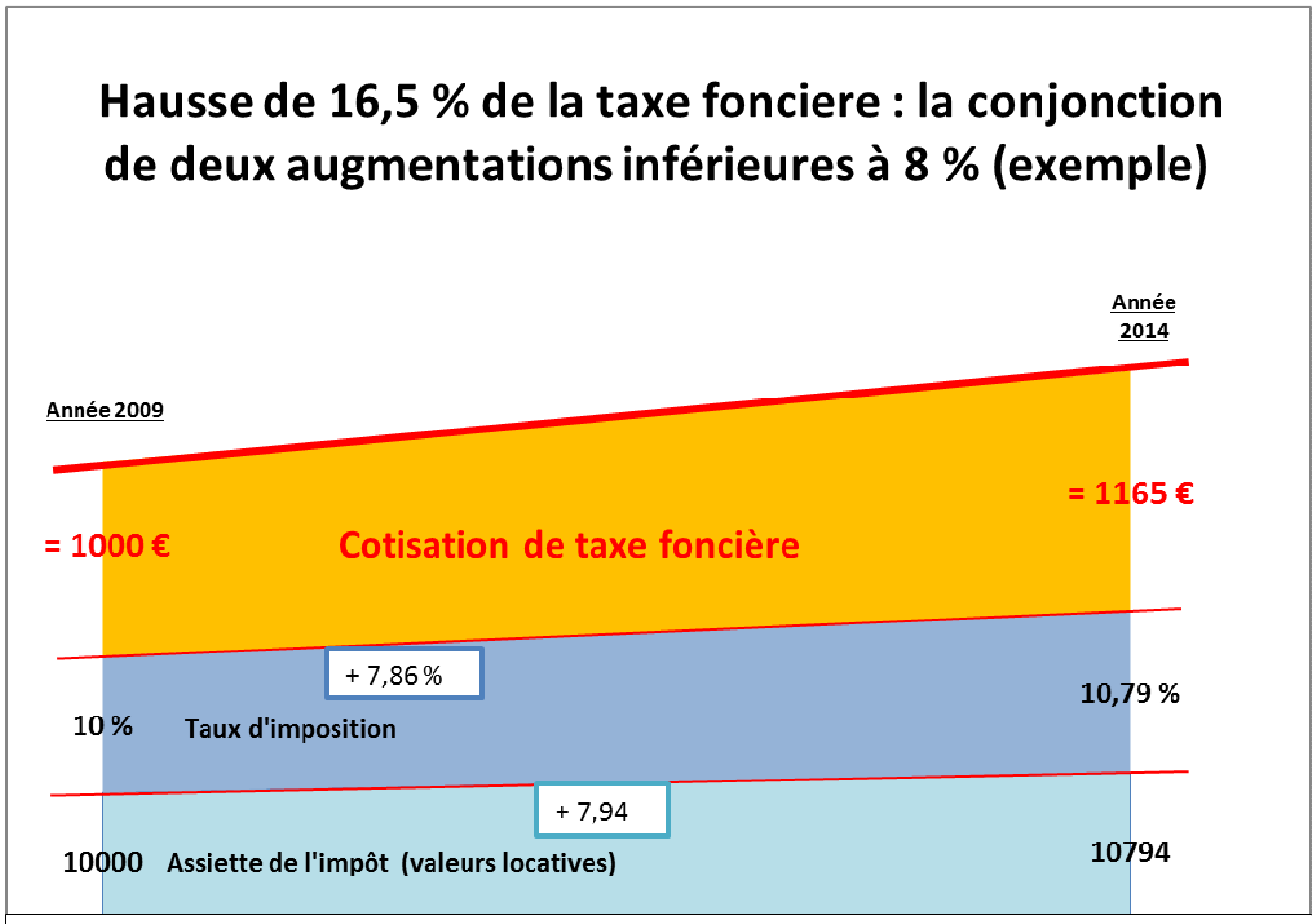
Parmi les bénéficiaires de la taxe foncière, les départements ont en général davantage augmenté leurs taux (+ 9,48 %) que les communes ou groupements de communes (+ 6,71 %). Si on inclut la majoration légale des bases d'imposition, les cotisations départementales de taxe foncière ont globalement augmentée de 18,16 %, contre 15,18 % pour les parts du bloc communal.

Les taux départementaux étant en général plus importants que les taux du bloc communal (taux autour de 19,79 % en 2014 contre 17,11 % pour le bloc communal), **la taxe foncière a globalement augmenté plus à cause de la hausse des taux départementaux qu'à cause de la hausse des taux du bloc communal**. Bien évidemment, il ne s'agit ici que d'une tendance nationale ; dans certains territoires, le diagnostic est inversé.

*<u>Observations</u> : Notre analyse ne porte que sur la taxe foncière proprement dite, c'est-à-dire sans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).*
*La TEOM est un autre impôt, son régime diffère de la taxe foncière, mais apparait sur les avis de taxe foncière dont elle partage l'assiette (elle est également assise sur les valeurs locatives).*
*Calculer l'évolution de la taxe foncière en incluant la TEOM peut être intéressant, notamment par ce que, dans un certain nombre de communes, la taxe foncière a été fortement augmentée pour compenser la suppression de la TEOM. L'évolution « TEOM comprise » permet alors d'appréhender l'évolution de la « facture » pour les propriétaires occupants.*
*Cependant, on ne peut pas dégager des tendances nationales en incluant la TEOM :*
*- D'une part, toutes les communes ne l'appliquent pas. Dans 24 % des cas, les communes appliquent une REOM[11] en complément de la taxe foncière[12]. On observe d'autre part de nombreux transferts entre la REOM et la TEOM (l'une remplaçant l'autre), transferts beaucoup plus fréquents qu'entre la TEOM et la taxe foncière. Il est en revanche possible de comparer les évolutions « TEOM comprise » entre villes ayant appliqué la TEOM en 2008 comme en 2013, ce qui est le cas de quasiment toutes les grandes villes (voir chapitre 3.2).*
*- D'autre part, au-delà des considérations techniques, il faut garder à l'esprit que la TEOM est liée au statut d'habitant (pour les propriétaires bailleurs, c'est une charge « récupérable » dont ils peuvent demander le remboursement à leurs locataires). Si des propriétaires payent à la fois la taxe foncière et la TEOM, c'est qu'ils cumulent la qualité de propriétaire et celle d'habitant. Si l'on souhaite appréhender l'augmentation d'un impôt spécifiquement lié à la propriété foncière, il faut donc uniquement se baser sur les données « hors TEOM ».*

[11] REOM = Redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Le montant de la REOM dépend du service rendu et n'apparaît pas sur les avis de taxe foncière.
[12] DGCL, Les collectivités locales en chiffre, éd. 2012




Les taux d'imposition augmentent (+ 7,86 % en moyenne en France) et s'appliquent à une assiette qui elle-même est revalorisée par la loi de finances (+ 7,94 %). Un contribuable qui a payé 1000 euros en 2009 est donc amené à payer 1165 euros en 2014 (soit une augmentation de 16,5 %).

# 3. TAXE FONCIERE : EXEMPLE DES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE

## 3.1. Taux cumulés en 2014 et évolution entre 2009 et 2014

### A) Taux d'imposition en 2014

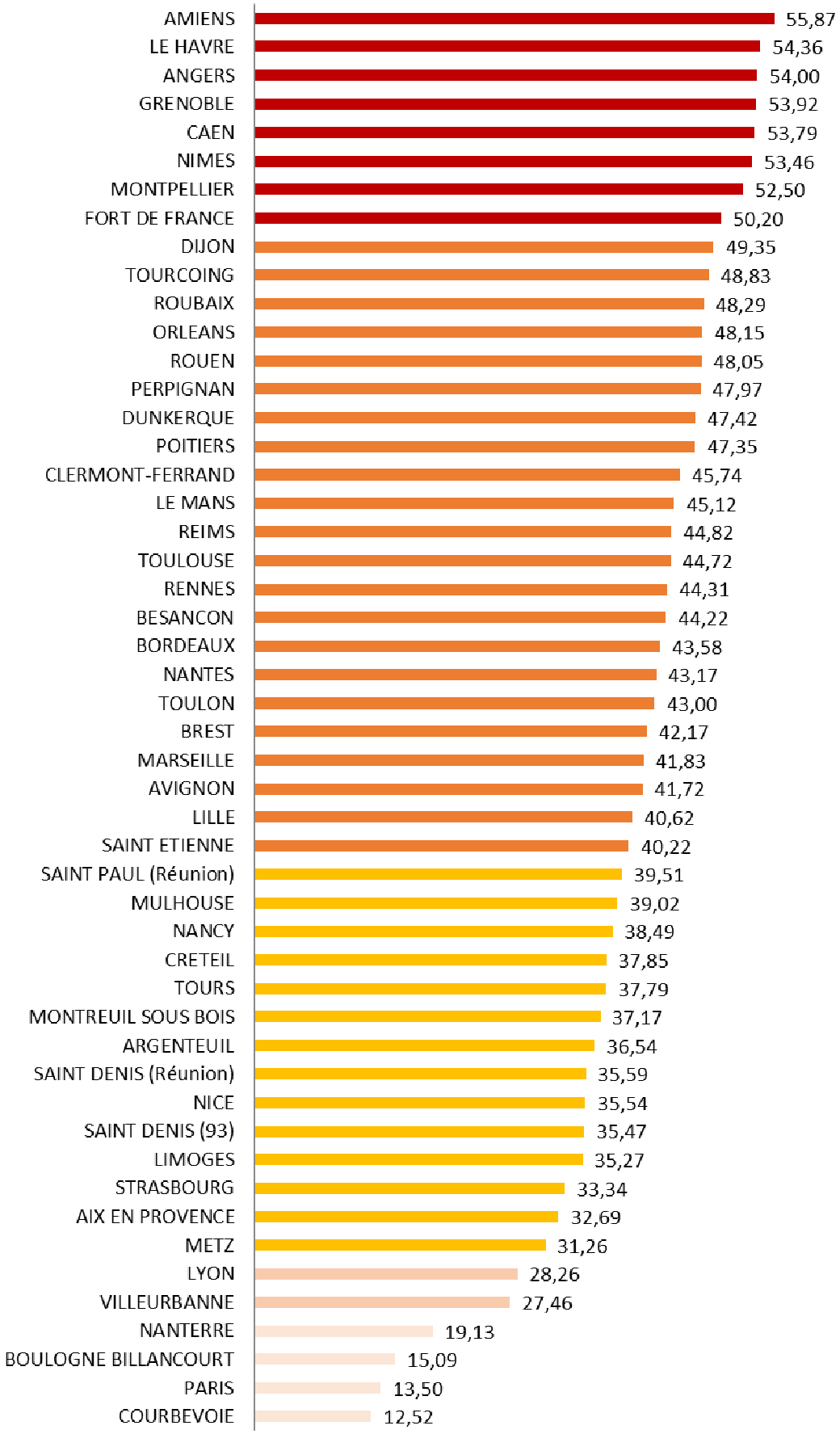
Si on se concentre sur les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Amiens que les taux cumulés de taxe foncière (département + bloc communal) sont les plus forts en 2014 (55,87 %). Le Havre arrive en seconde position (54,36 %), suivie d'Angers (54,00 %).

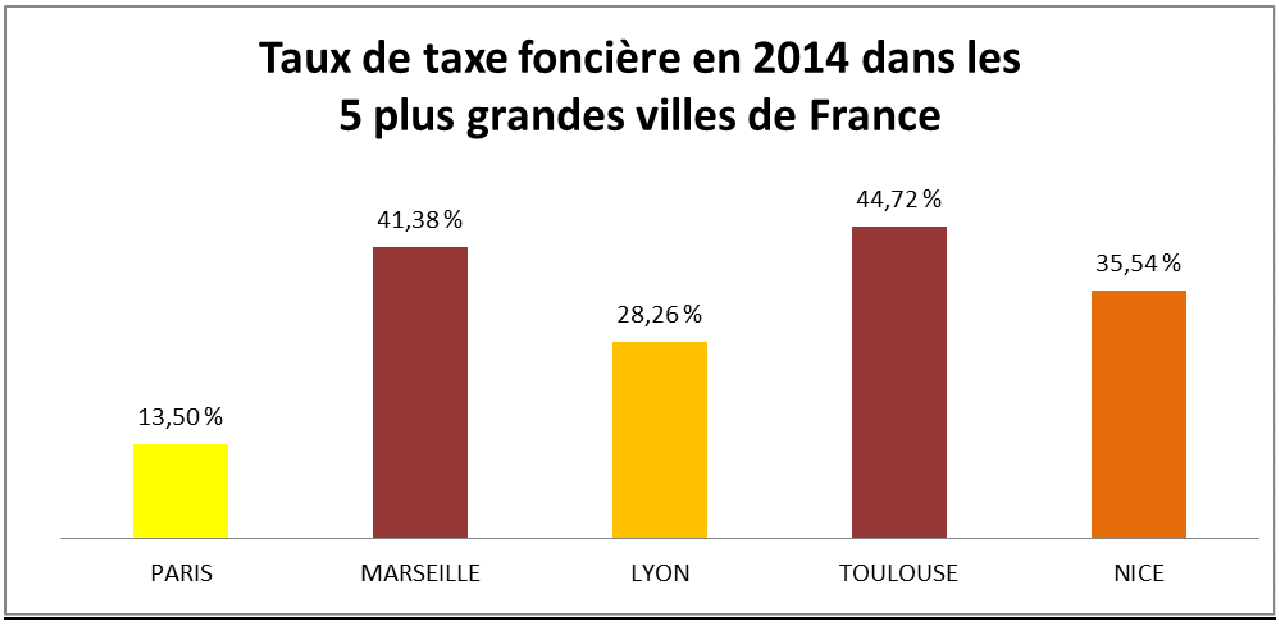
En bas de tableau, ce sont quatre villes franciliennes qui concentrent les taux les moins élevés : Courbevoie (12,52 %), Paris (13,50 %), Boulogne-Billancourt (15,09 %), et Nanterre (19,13 %).

Rappelons toutefois, si besoin est, que les taux d'imposition sont assis sur les valeurs locatives des immeubles et que celles-ci sont en moyenne plus élevées en île de France qu'ailleurs.
En dehors de l'Ile-de-France, Villeurbanne et Lyon sont les seules grandes villes où les taux cumulés de taxe foncière ne dépassent pas les 30 % (respectivement 27,46 % et 28,26 %).

**En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 40,80 %.** Cette moyenne est supérieure de presque quatre points à la moyenne nationale (36,90 %).

# Taux de taxe foncière (département + bloc communal) en 2014 dans les 50 plus grandes villes de France (en %)




Taux de taxe foncière en 2014 dans les 5 plus grandes villes de France
13,50 %
41,38 %
28,26 %
44,72 %
35,54 %
PARIS
MARSEILLE
LYON
TOULOUSE
NICE

## B) Evolution de la taxe foncière

Concernant les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Argenteuil que l'augmentation de taxe foncière (hors TEOM) entre 2009 et 2014 a été la plus forte (+ 26,34 %).
Les taux cumulés de taxe foncière y demeurent néanmoins inférieurs à la moyenne constatée pour les grandes villes de France (36,54 % contre 40,80 %).

La taxe foncière a également fortement augmenté à Montreuil-sous-Bois (+ 24,02 %).

Enfin, la taxe foncière (hors TEOM) a augmenté de plus de 20 % à Dijon (+ 21,89 %), Rouen (+ 21,87 %), Clermont-Ferrand (+ 21,37 %), Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 21,22 %) et Angers (+ 20,91 %).

Toutes ces villes ont augmenté leur taux d'imposition communal. Cependant, la forte augmentation de taxe foncière qu'on y constate s'explique aussi par la hausse du taux départemental applicable. C'est le cas en particulier à Argenteuil, le Val-d'Oise accusant la troisième plus forte augmentation de taux départemental entre 2009 et 2014.

A l'inverse, c'est à Grenoble que la taxe foncière a le moins augmenté entre 2009 et 2014 (+ 6,53 %). La taxe foncière a également peu augmenté à Tourcoing (+ 6,80 %), Nice (+ 6,95 %), Roubaix (+ 7,19 %), Avignon (+ 7,57 %) ou encore Lille (+ 7,92 %).

En ce qui concerne Grenoble et Tourcoing, les taux du bloc communal y ont légèrement diminué, tandis que l'Isère et le Nord ont faiblement augmenté leur taux départemental. La hausse de taxe foncière y est due exclusivement à la revalorisation des valeurs locatives, assiette de l'impôt, par les lois de finances.
S'agissant de Nice, Avignon ou Lille, elles font partie de la douzaine de villes n'ayant pas modifié leur taux. La hausse de taxe foncière y est plus faible qu'ailleurs en raison d'une faible augmentation des taux départementaux applicables. Là encore, c'est la revalorisation automatique des bases d'imposition qui explique l'augmentation constatée.
A l'inverse, une ville comme le Havre n'a pas modifié son taux. Cependant, la taxe foncière y augmente malgré tout de plus de 15 % puisque la Seine-Maritime affiche la onzième plus forte hausse de taux départemental entre 2009 et 2014.

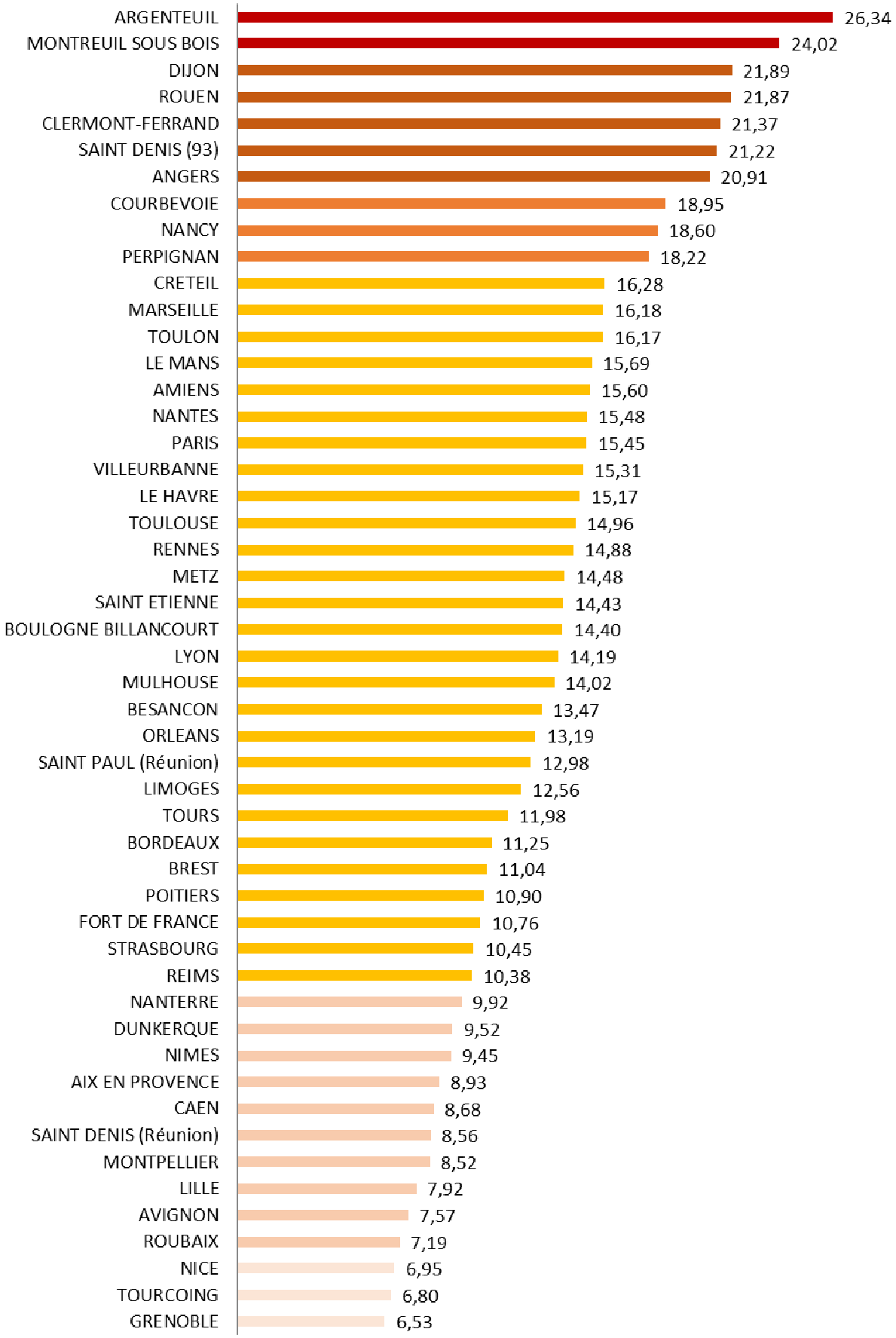
**En moyenne, la taxe foncière a augmenté de 13,83 % dans les grandes villes de France, soit sensiblement moins que dans le reste du territoire (moyenne nationale de 16,42 %).**

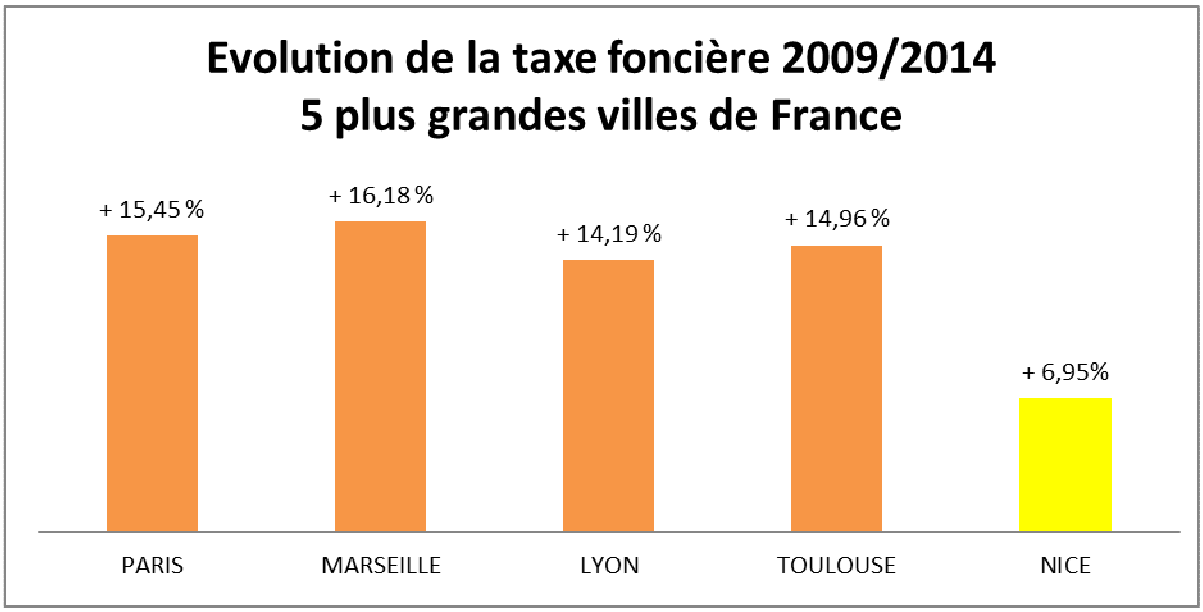
On peut constater que la taxe foncière y a donc beaucoup moins augmenté qu'entre 2008 et 2013 (+ 21,21 % relevé lors de l'édition 2014 de l'Observatoire UNPI des taxes foncières). Cela s'explique par une particulière modération des grandes villes et des départements en 2014. Le coefficient de majoration des valeurs locatives a également été moitié moindre en 2014 (+ 0,90 %) qu'en 2013 (+ 1,80 %).

L'UNPI se félicite que ses nombreuses alertes aient pu contribuer à cette « normalisation » de l'augmentation de taxe foncière. Néanmoins, on peut craindre que les chiffres constatés soient liés aux contingences électorales. En effet, 2014 étant une année électorale, les élus peuvent avoir voulu afficher de bonnes intentions dans l'adoption des budgets. A l'inverse, 2009 fait suite à une année électorale (les dernières élections municipales ont eu lieu en

2008). Or, les années post-électorales se traduisent généralement par une augmentation des impôts locaux afin de pouvoir financer les projets promis.

# Augmentation de la taxe foncière 2009/2014 pour le contribuable 50 plus grandes villes de France (en %)




Evolution de la taxe foncière 2009/2014
5 plus grandes villes de France
+ 15,45 %
+ 16,18 %
+ 14,19 %
+ 14,96 %
+ 6,95%
PARIS
MARSEILLE
LYON
TOULOUSE
NICE

## 3.2. Taux en 2014 (+ TEOM[13]) et évolution entre 2009 et 2014 (TEOM comprise)

### A) Taux de taxe foncière (+ TEOM)

A l'exception de Besançon, toutes les grandes villes de France appliquent un taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Il est donc possible de comparer dans les grandes villes l'importance relative des taux de taxe foncière en incluant la TEOM.
Prendre en compte la TEOM est intéressant dans la mesure où les propriétaires occupants paient à la fois la taxe foncière (stricto sensu) et la TEOM, qui apparaît sur leur avis de taxe foncière. Rappelons, en revanche, que les propriétaires bailleurs de logements payent à l'administration fiscale la TEOM mais peuvent ensuite en demander le remboursement à leur locataire (au prorata du temps d'occupation). Ainsi, cette taxe est liée au statut d'habitant et non de propriétaire. Il ne s'agit donc pas ici d'appréhender l'évolution d'un impôt lié spécifiquement à la propriété foncière mais de traduire l'évolution de la « facture » pour les propriétaires occupants.

Le classement des communes n'est pas le même si on prend en compte la TEOM.

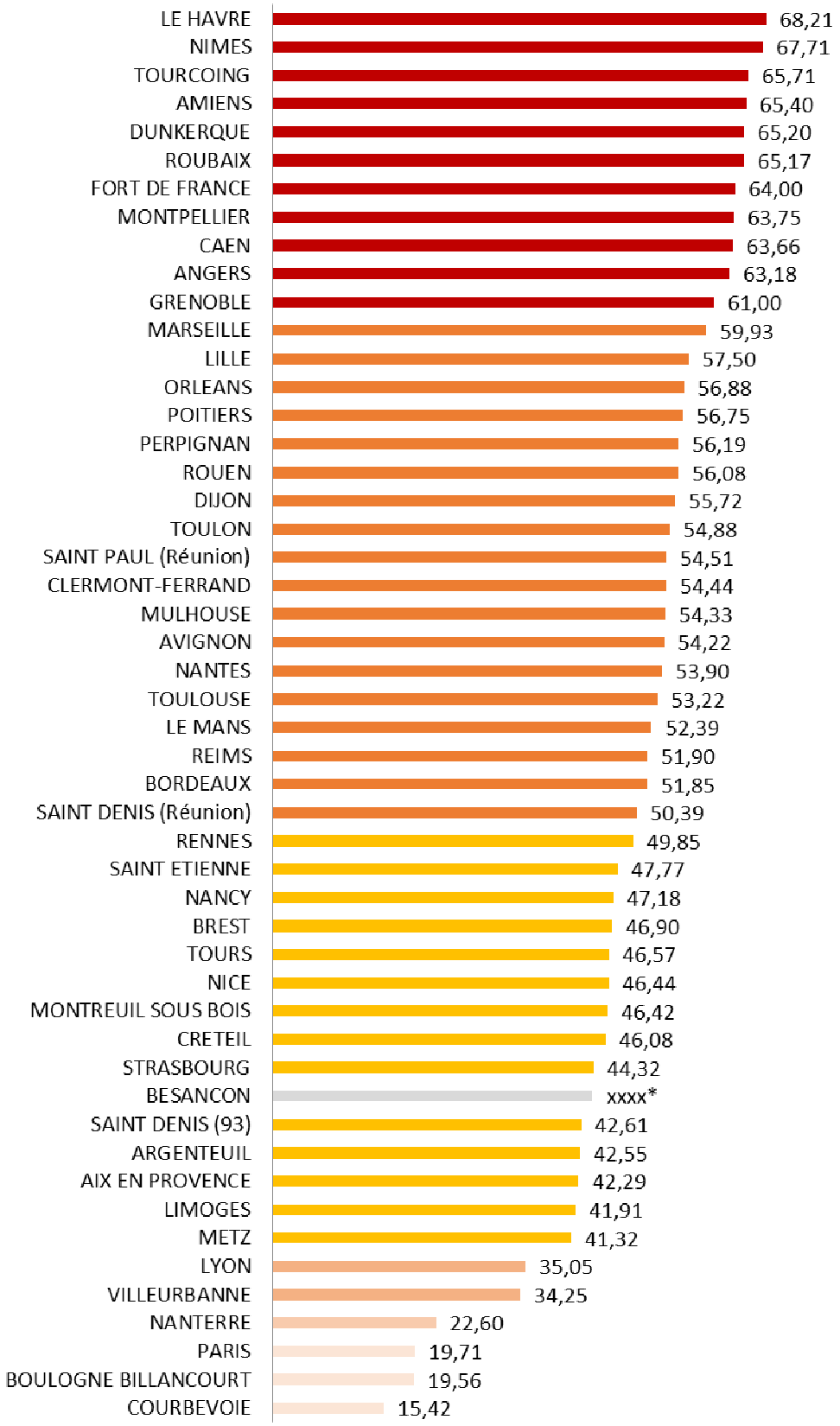
Si on inclut la TEOM, c'est au Havre que les taux d'imposition en 2014 sont les plus forts (68,21 %), suivie de Nîmes (67,71 %), de Tourcoing (65,71 %) et d'Amiens (65,40 %).

A l'inverse, les villes aux taux de taxe foncière (stricto sensu) les plus bas sont aussi les villes aux taux de taxe foncière (TEOM comprise) les plus bas : Courbevoie (15,42 %), Boulogne-Billancourt (19,56 %), Paris (19,71 %) et Nanterre (22,60 %).
En dehors de l'Ile-de-France, il s'agit de Villeurbanne (34,25 %) et de Lyon (35,05 %)

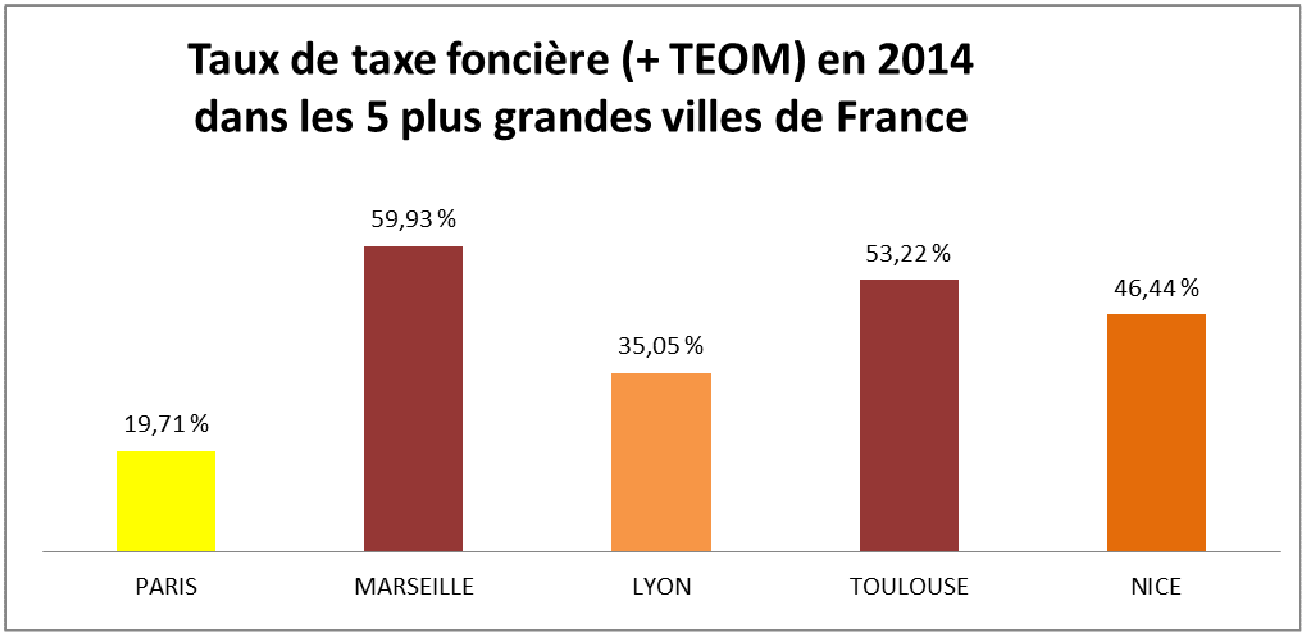
**En moyenne, les taux de taxe foncière (TEOM comprise) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 50,55 %.**

[13] TEOM = Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

# Taux de taxe foncière cumulés (+ TEOM ) en 2014 dans les 50 plus grandes villes de France (en %)




* Besançon a opté pour une REOM en 2012. Sa situation ne peut donc pas être comparée à celle des autres grandes villes


Taux de taxe foncière (+ TEOM) en 2014
dans les 5 plus grandes villes de France
19,71 %
59,93 %
35,05 %
53,22 %
46,44 %
PARIS
MARSEILLE
LYON
TOULOUSE
NICE

## B) Evolution de la taxe foncière « TEOM comprise »

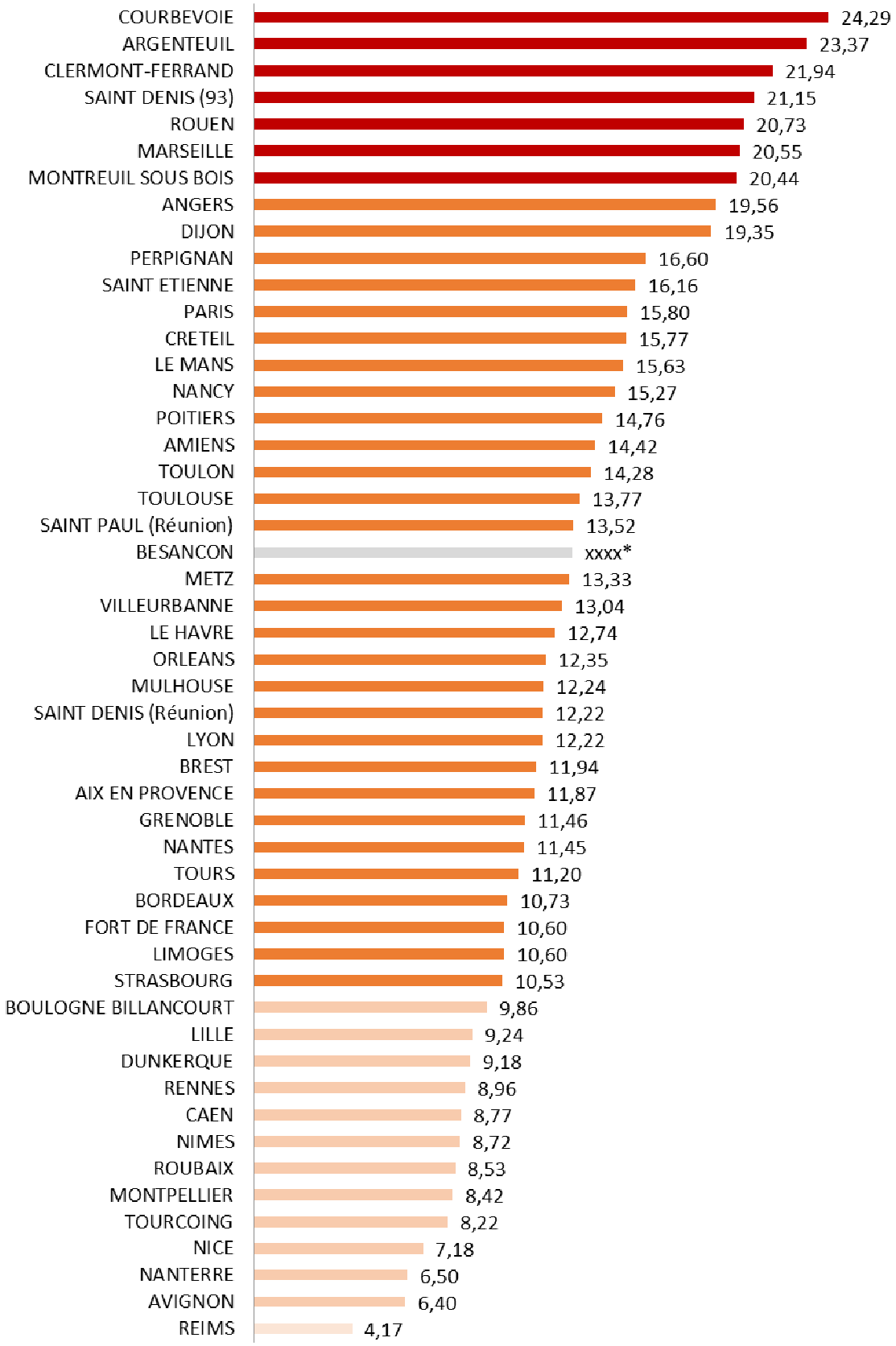
Lorsqu'on prend en compte la TEOM, c'est à Courbevoie que la taxe foncière « TEOM comprise » a le plus augmenté entre 2009 et 2014 (+ 24,29 %). La ville demeure néanmoins dernière au classement des 50 plus grandes villes de France en fonction des taux de taxe foncière « TEOM comprise ».

Six autres grandes villes affichent une augmentation « TEOM comprise » supérieure à 20 pour cent, dont Argenteuil (+ 23,37 %), Clermont-Ferrand (+ 21,94 %), Saint-Denis en Seine-Saint-Denis (+ 21,15 %), Rouen (+ 20,73 %), et Montreuil-sous-Bois (+ 20,44 %).
Marseille (+ 20,55 %) apparait ici en haut de tableau en raison d'une hausse sensible de son taux de TEOM. A l'inverse, à Argenteuil, la TEOM introduite en 2008 n'a pas été augmenté et c'est la forte augmentation de la taxe foncière (en raison de l'explosion du taux départemental) qui explique son maintien en haut de tableau.

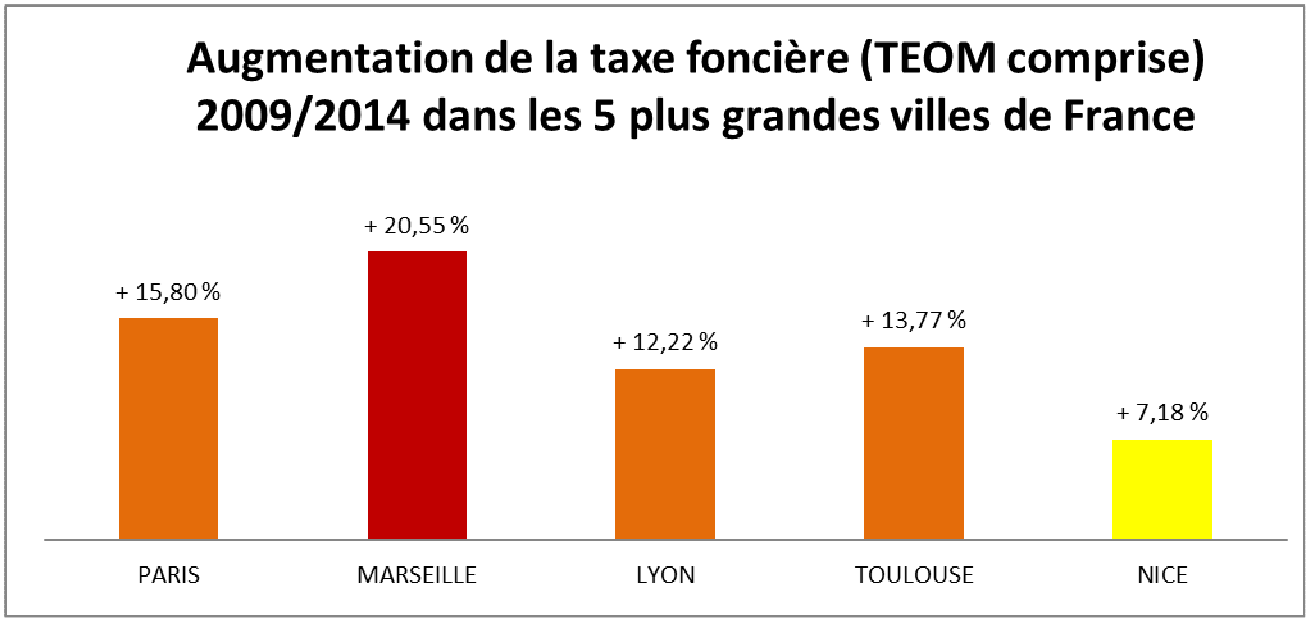
En bas de tableau, Reims acquiert la première position (augmentation TEOM comprise de 4,17 %). En effet, après son introduction en 2009, la TEOM a vu son taux diminuer d'année en année.
Avignon est la seconde grande ville de France où la taxe foncière « TEOM comprise » a le moins augmenté (+ 6,40 %), suivie de Nanterre (+ 6,50 %). Le taux de TEOM a baissé dans ces deux villes. On retrouve ensuite Nice (+ 7,18 %), qui a reconduit le même taux de TEOM.
Dans toutes ces villes, l'augmentation de taxe foncière constatée est due exclusivement à la revalorisation automatique et annuelle des valeurs locatives par la loi de finances.

**En moyenne, la taxe foncière « TEOM comprise » a augmenté de 13,27 % dans les cinquante plus grandes villes de France.**

# Augmentation de la taxe foncière (TEOM comprise) 2009/2014 50 plus grandes villes de France (en %)




* Besançon a opté pour une REOM en 2012. Sa situation ne peut donc pas être comparée à celle des autres grandes villes



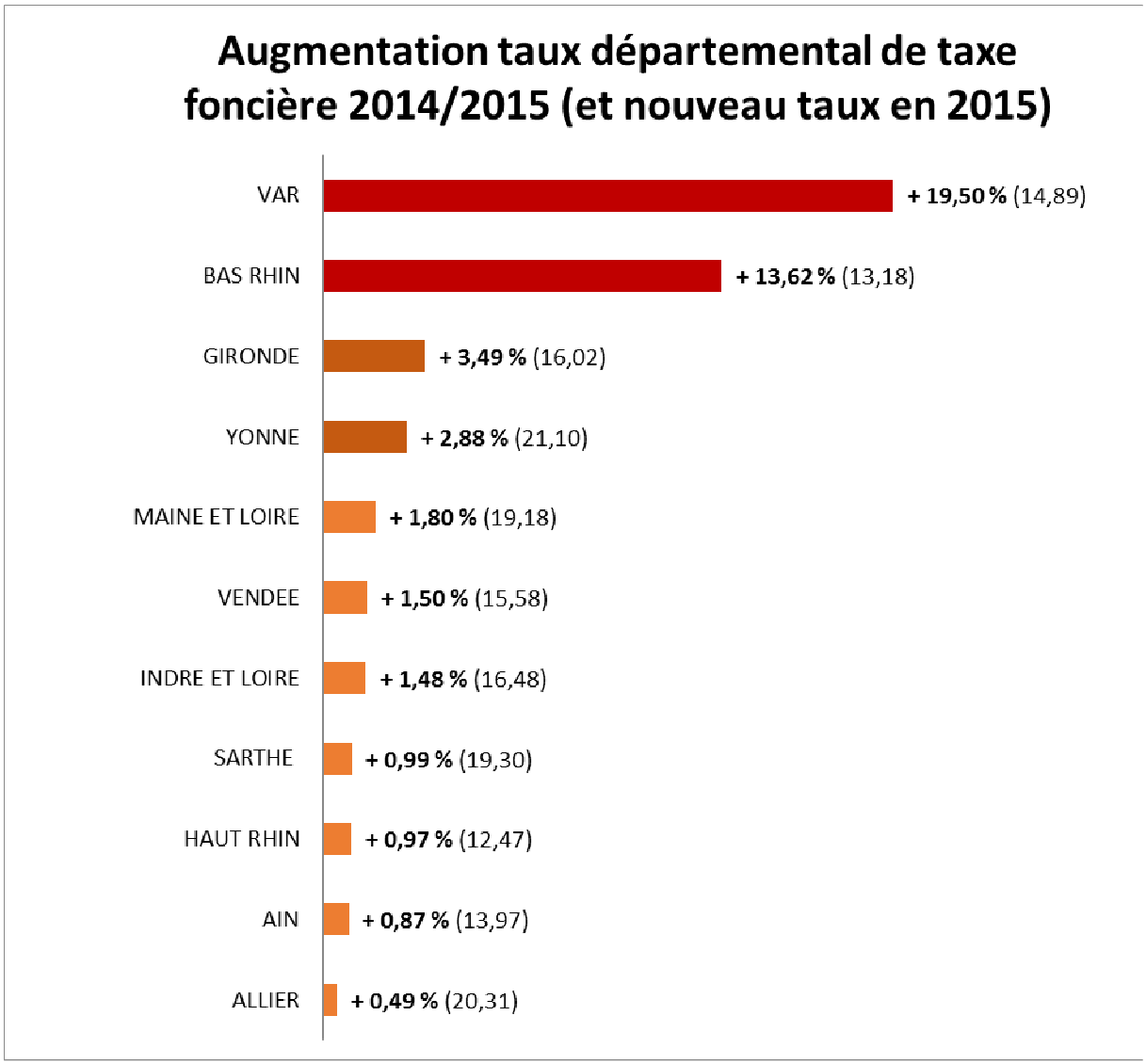

Pour toutes les autres communes de France, les données collectées par l'Observatoire des taxes foncières sont librement consultables sur le site internet de l'UNPI (*www.unpi.org*).

# 4. TAXE FONCIERE : CHIFFRES 2015

## 4.1. Taux départementaux en 2015 et évolution sur un an

En 2015, seul 11 départements ont modifié leur taux. Une telle modération relative avait déjà été observée en 2014, où 13 départements avaient réhaussé leur taux. Elle contraste avec l'année 2013, où 36 départements avaient augmenté leur taux.

Deux départements sortent néanmoins du lot. En effet, le taux départemental du Var a augmenté son taux de 19,50 % en un an. Le Bas-Rhin a également rehaussé son taux de 13,62 %.



## 4.2. Exemple des 50 plus grandes villes de France

Parmi les 50 plus grandes villes de France, 17 villes ou leurs groupements ont augmenté leur taux de taxe foncière. C'est deux fois plus qu'en 2014, où les taux du bloc communal avaient augmenté dans neuf grandes villes.

Il est bien regrettable que l'effort de modération constatée lors de l'édition 2014 de l'Observatoire UNPI des taxes foncières ne se prolonge pas en 2015.

Si on inclut les villes qui subissent seulement une augmentation du taux départemental (au nombre de trois, comme en 2014), on constate que la taxe foncière a augmenté au-delà de la revalorisation automatique de 0,90 % dans 20 grandes villes. C'est donc quasiment deux fois plus qu'en 2014, où la taxe foncière avait augmenté de plus de 0,90 % dans douze grandes villes (voir encadré en page 32).

Par ailleurs, les augmentations constatées en 2015 sont beaucoup plus fortes qu'en 2014. Avec une augmentation de 14,56 % en seulement un an, la taxe foncière a littéralement explosé à Lille. Ainsi, elle y a augmenté davantage que dans les grandes villes de France en cinq ans (+ 13,83 % en moyenne entre 2009 et 2014, voir page 19). Lille demeure néanmoins en milieu de tableau en termes de taux appliqués en 2015.

La taxe foncière a également fortement augmenté à Strasbourg (+ 9,62 % entre 2014 et 2015) ou à Toulouse (+ 7,76 %). Viennent ensuite Lyon[14] (+ 6,65 %), Toulon (+ 6,60 %), Bordeaux (+ 5,41 %) et Créteil (+ 5,27 %). En ce qui concerne Toulon, les taux du bloc communal y sont restés stables mais la ville a subit la très forte hausse du taux de taxe foncière du Var.

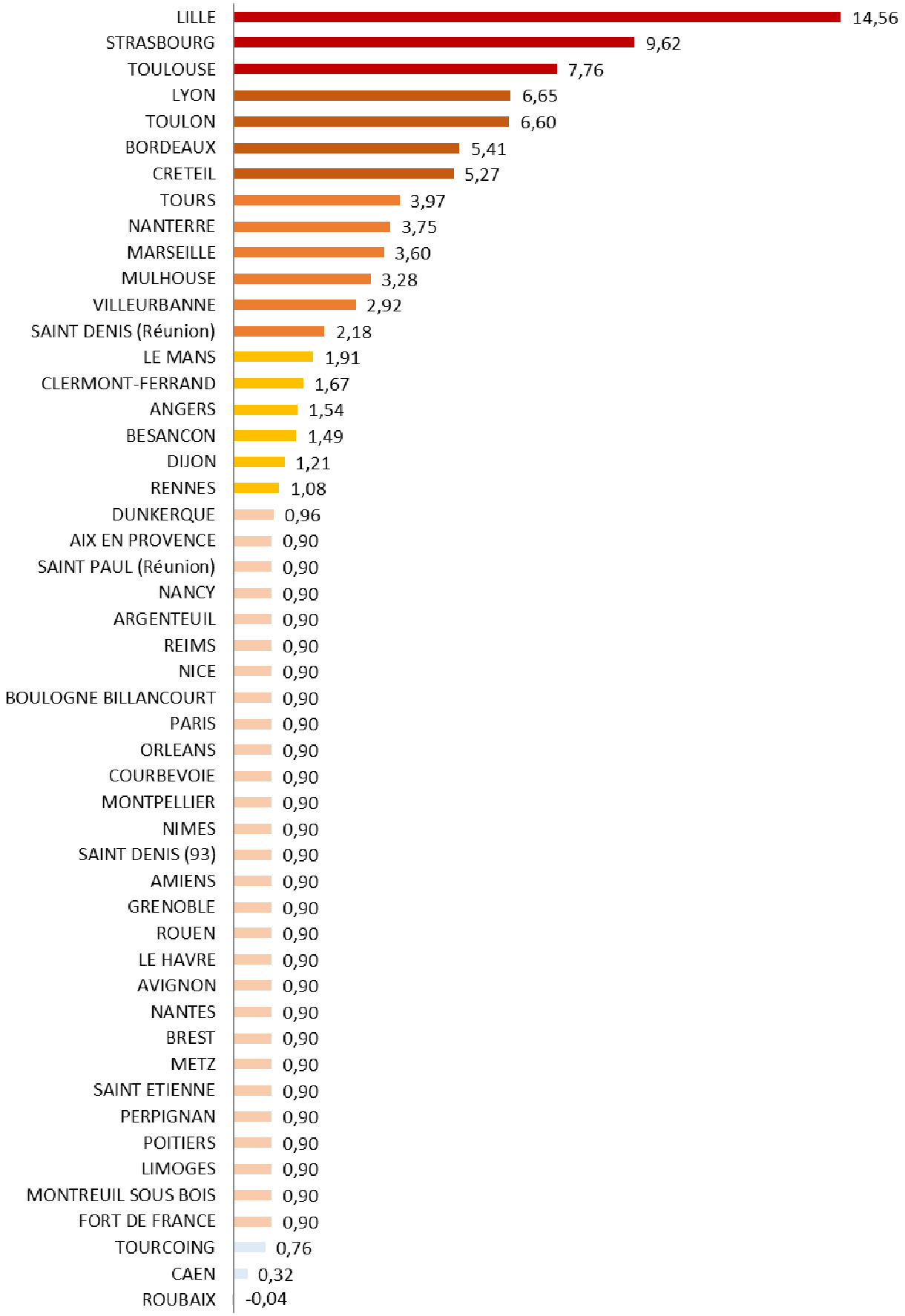
Par exception, une baisse du taux du syndicat de communes explique que la taxe foncière n'a pas du tout augmenté à Roubaix (- 0,04 % entre 2014 et 2015). Caen et Tourcoing sont les deux autres seules villes où les taux du bloc communal ont légèrement diminué, d'où une augmentation de la taxe foncière inférieure à la revalorisation automatique des valeurs locatives (+ 0,32 % à Caen et + 0,76 % à Tourcoing).

**Au final, en seulement un an, la taxe foncière a augmenté de 2,22 % dans les 50 plus grandes villes de France. C'est quasiment deux fois plus qu'entre 2013 et 2014 où elle y avait augmenté de 1,13 %.**

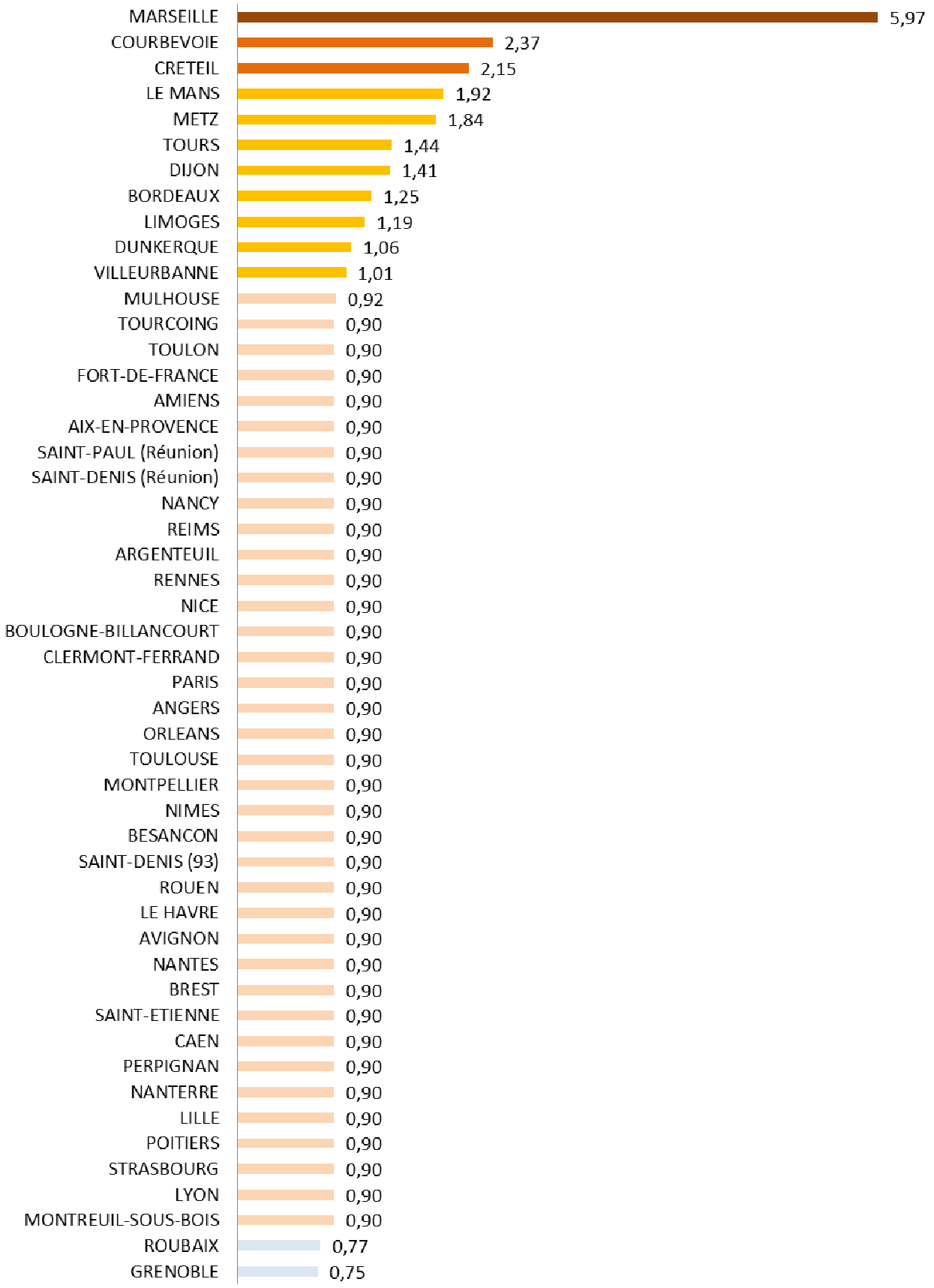
**Ces mauvais résultats contrastent avec la relative modération constatée sur la période 2009/2014 (+ 13,83 % d'augmentation moyenne dans les grandes villes de France). Ils font craindre le pire pour l'année 2015 (si on généralise le comportement observé à toutes les communes de France) et pour l'avenir.**

[14] A noter : depuis le 1er janvier 2015, pour Lyon ou Villeurbanne, la Métropole de Lyon perçoit la taxe foncière en lieu et place du département du Rhône et de l'ancienne Communauté urbaine de Lyon.

# Augmentation de la taxe foncière 2014/2015 pour le contribuable Grandes villes de France (en %)



# Augmentation de la taxe foncière 2013/2014 pour le contribuable Grandes villes de France (en %)



# CONCLUSION

L'Observatoire des taxes foncières constate qu'en cinq ans, **entre 2009 et 2014, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 16,42 % sur l'ensemble du territoire.**

Cette forte hausse est due au fait que plusieurs augmentations se conjuguent :
- à la base, les valeurs locatives, assiette de l'impôt, ont augmenté de 7,94 % en application des lois de finances ;
- ensuite, les taux d'imposition des bénéficiaires de la taxe foncière ont augmenté d'environ 7,86 %.

Selon les propos même d'un député, l'augmentation forfaitaire des bases par la loi de finances vise à « *actualiser les valeurs locatives en fonction du taux d'inflation prévisionnel, afin d'éviter que les collectivités ne soient contraintes d'augmenter les taux* »[15]. Dans les faits, c'est tout le contraire qui se passe, les bénéficiaires de la taxe foncière ajoutant leur propre augmentation à celle de la loi.

La hausse de plus de 16,5 % de la taxe foncière est plus de deux fois et demi supérieure à l'inflation (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 6,50 % entre octobre 2009 et octobre 2014[16]). Elle est également deux fois supérieure à la hausse des loyers du secteur privé (estimée à environ 7,97 % par l'observatoire Clameur)[17], ou à l'évolution des salaires (le smic horaire brut a par exemple augmenté de 8,05 % entre juillet 2009 et janvier 2014).
La taxe foncière augmentant beaucoup plus vite que les loyers, les salaires ou les retraites, l'impôt foncier pèse de plus en plus sur le budget des ménages propriétaires, allant jusqu'à représenter plusieurs mois de loyer, de salaire ou de retraite.

On note toutefois un ralentissement heureux de la hausse de la taxe foncière. En effet, l'augmentation de 16,42 % constatée sur la période 2009/2014 est moindre que les hausses de 21,26 % ou de 21,17 % constatées entre 2008 et 2013 et 2007 et 2012.

L'UNPI souhaite que ces chiffres traduisent une véritable prise de conscience du dérapage de la taxe foncière et une volonté nouvelle de modération.

Malheureusement, les premiers chiffres disponibles pour 2015 concernant les 50 plus grandes villes de France sont plus qu'inquiétants. Les grandes villes sont en effet deux fois plus nombreuses qu'en 2014 à avoir augmenté leur taux, et dans une proportion plus forte. Faut-il craindre que, passé l'effervescence de l'année électorale, les élus locaux ont repris leurs mauvaises habitudes ?

**Si elle constate un ralentissement de la hausse de taxe foncière entre 2009 et 2014 (16,5 % contre 21 % entre 2008 et 2013), l'UNPI s'inquiète des mauvais chiffres constatés en 2015 pour les grandes villes de France.**

**En tout état de cause, une augmentation de 16,5 % demeure beaucoup trop forte (elle est deux fois et demi supérieure à l'inflation). A nouveau, l'UNPI demande le blocage des taux de taxe foncière, seul pouvant jouer la revalorisation annuelle des bases d'imposition.**

---

[15] Propos de M. Pierre-Alain Muet, in rapport n° 251 de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, tome III, par M. Christian ECKERT, rapporteur général, rendu à propos de la loi de finances pour 2013.
[16] Source Insee, IPC, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E
[17] Voir http://www.clameur.fr, Indice des loyers de marché

# ANNEXE : LE SCANDALE DE LA TAXE FONCIERE SUR LES TERRAINS A BATIR

Afin de « forcer » l'offre de terrains à bâtir, la loi de finances pour 2013[18] a prévu, dans les zones « tendues », une majoration automatique de la taxe foncière sur les terrains non bâtis lorsqu'ils sont constructibles, autrement dit sur les terrains à bâtir.

Ainsi, dans certains territoires, l'article 1396 du Code général des impôts prévoit que « *la valeur locative cadastrale des terrains constructibles (…) est majorée (…) d'une valeur forfaitaire fixée à 5 € par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 € par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes* ».

Cette majoration est de plein droit, que les communes concernées s'y opposent ou non[19].

Par ailleurs, dans le reste du territoire, une majoration de 0 à 3 € par mètre carré peut être décidée par la commune.

Cette mesure extrêmement attentatoire aux droits des propriétaires a suscité de nombreuses réactions.
Aussi, la loi de finances pour 2014 l'a repoussée d'un an (elle devait initialement s'appliquer dès 2014) tout en introduisant une exception pour les terrains exploités par un agriculteur[20].
Par ailleurs, grâce notamment à l'action de l'UNPI, le champ d'application géographique de la majoration automatique de taxe foncière a sensiblement été réduit. Alors que celle-ci devait s'appliquer dans 28 agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants, la majoration ne concerne finalement que les communes où sont applicables, à la fois, la taxe sur les logements vacants et la taxe « Apparu » sur les loyers élevés des micro-logements (art. 31 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2014). Cette dernière taxe concerne les « *zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements* » (art. 234 du Code général des impôts). Il s'agit en pratique des zones A (Genevois français, Lyon, Côte d'azur notamment) et A bis (région parisienne) définies en matière d'aides au logement.

Au final, selon les indications des services de Bercy, la majoration automatique de taxe foncière ne concerne qu'environ 620 communes et un peu plus de 1700 contribuables.

Elle concerne donc peu de propriétaires. Mais pour ceux concernés, la réforme confine à une expropriation déguisée. En effet, peu de propriétaires seront en mesure de faire face à une explosion de leur taxe foncière et la plupart seront donc contraints de vendre.

---

[18] Loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013, article 82
[19] La loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 avait déjà instauré une majoration de plein droit dans les zones tendues, mais laissait toutefois aux communes concernées la possibilité de s'y opposer.
[20] Loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013, article 84

Il suffit de reproduire ici les exemples de calcul fournis par l'administration fiscale elle-même pour se rendre compte du drame que constitue la nouvelle majoration de taxe foncière :

« *- Exemple 1 : Un terrain a une valeur locative cadastrale (actualisée et revalorisée) de 12,20 euros*[21] *et une superficie de 1 000 m². Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2015, sa base d'imposition majorée est ainsi déterminée : (…)*
*-base d'imposition majorée : 12,20 € + (1 000 x 5 €) = 5 012,20 €*

*- Exemple 2 : Pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2017, le même terrain, dont la valeur locative cadastrale (actualisée et revalorisée) est désormais de 12,60, est imposé sur la base majorée suivante : (…)*
*- base d'imposition majorée : 12,60 € + (1 000 x 10 €) = 10 012,60 €* » (Bulletin officiel des impôts, BOI-IF-TFNB-20-10-40-10-20150226, n°470).

Dans ces exemples, il n'est question que de la base d'imposition de la taxe foncière. A cette base d'imposition il faut appliquer les taux de taxe foncière. Or, contrairement aux taux de taxe foncière sur les propriétés bâties, les taux de taxe foncière sur les propriétés non bâties dépassent régulièrement les 100 %. En effet, sachant que la valeur locative des terrains nus se compte généralement en centimes, les bénéficiaires de la taxe foncière pratiquent des taux très élevés pour pouvoir dégager un minimum de produit.

Si on applique des taux de 100 % à une valeur locative majorée fixée à 5 012 €, le contribuable devra bien payer 5 012 € (alors qu'il ne payait que 12 € en 2014) ! Enfin, en 2017, il devra payer 10 012 € !!

Dans les deux cas, le propriétaire qui souhaite garder son terrain pour un projet futur est contraint, en quelques années, d'en payer le prix de vente ! C'est intenable et ces propriétaires seront forcés de vendre !

Malgré nos nombreuses alertes, les pouvoirs publics ont l'air de découvrir ce phénomène d'expropriation forcée. Le fisc prévoit, en catastrophe, des aménagements. Malgré leur obligation, des élus locaux rechignent à communiquer la liste des terrains constructibles de leur commune. Mais une solution pérenne ne passe que par l'abrogation pure et simple de l'article 1396 du Code général des impôts. **L'UNPI demande donc le retrait pur et simple de l'article 1396, II du Code général des impôts !**

Si le législateur n'adopte pas une telle solution spontanément, elle pourrait lui être imposée à la suite d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC). Rappelons en effet que le Conseil constitutionnel peut être amené à censurer un texte non conforme à la constitution lorsqu'une QPC, posée à l'occasion d'un litige (avec l'administration fiscale en l'espèce), lui est transmis par la Cour de cassation ou le Conseil d'Etat.

Cela suppose notamment que la Cour de cassation, ou en l'espèce le Conseil d'Etat, juge que la QPC porte sur une norme que n'ont pas déjà examinée les Sages et que la question revête un caractère sérieux.

[21] Les valeurs locatives de terrains nus sont en effet beaucoup moins élevées que celles des propriétés bâties et se comptent généralement en centimes.

Concernant le premier point, le Conseil constitutionnel a seulement, jusqu'ici, validé une majoration de la taxe foncière propriété bâtie issue de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi « SRU ») de 2000 mais qui était à l'initiative des communes et qualitativement beaucoup moins forte[22].

Concernant le second point, le Conseil d'Etat a refusé de transmettre une QPC portant sur la majoration de taxe foncière issue de loi portant engagement national pour le logement de 2006[23]. Mais là encore, il s'agissait d'une majoration à la discrétion des communes et strictement plafonnée par la loi.

En ce qui concerne la majoration automatique de taxe foncière instaurée par la loi de finances pour 2013, il existe de toute évidence un doute réel quant à sa conformité avec les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (sur le droit de propriété) comme avec l'article 13 de ce même texte (relatif au principe d'égalité devant les charges publiques). Saisie d'une telle question, il serait profondément injuste que le Conseil d'Etat refuse de la transmettre au Conseil constitutionnel.

**Aussi, l'UNPI déclare publiquement proposer son aide à tout contribuable frappé par la majoration automatique de taxe foncière afin de poser une QPC.**

[22] Décision n°2000-436 DC du 7 décembre 2000, considérant. n°30
[23] Conseil d'Etat, 15 avril 2011, n°346226, inédit.