



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

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

2012 - 2017

*Conférence de presse
15 octobre 2018*

L'Observatoire UNPI des taxes foncières sur les propriétés bâties existe depuis douze ans. En mesurant avec précision l'évolution de la taxe foncière dans l'ensemble des 35.500 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 20 % en cinq ans (la taxe foncière sur les propriétés bâties a rapporté 27,3 milliards d'euros en 2012 et 32,7 milliards en 2017¹). En effet, l'augmentation du produit de la taxe foncière est en partie liée aux nouvelles constructions et aux rénovations d'immeubles (qui élargissent l'assiette de l'impôt).

Si l'on veut quantifier réellement la hausse de la taxe foncière subie par les propriétaires, il est nécessaire de comparer, commune par commune, les taux applicables à différentes époques. Seule l'UNPI, en tant qu'association représentative des propriétaires, pouvait entreprendre cette tâche longue mais indispensable.

L'essentiel de ce dossier porte sur la période 2012-2017. En effet, à l'heure où cette étude a été réalisée, les données complètes pour l'année 2018 n'étaient pas publiées sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques. Concernant 2018, seuls les taux départementaux et ceux des cinquante plus grandes villes de France seront évoqués.

Seront analysées les tendances départementales, communales, et les évolutions concernant les 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 portail internet de l'UNPI, www.unpi.org, (rubrique Services / Observatoire des Taxes foncières).

Une note méthodologique associée au présent dossier est aussi publiée sur le site de l'UNPI.

L'Observatoire des taxes foncières de l'UNPI a réalisé son enquête à partir des données publiées sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques et celui de la Direction générale des Collectivités locales.

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.

IMPORTANT : les valeurs locatives des locaux professionnels ont été réévaluées pour le calcul de la taxe foncière 2017. Les augmentations ou baisses de valeurs locatives entraînées par la réévaluation sont étalées sur une période de dix ans. Dorénavant, les chiffres d'augmentation de l'UNPI ne sont donc plus valables pour les locaux professionnels (sauf à tenir compte des modifications de valeurs locatives).

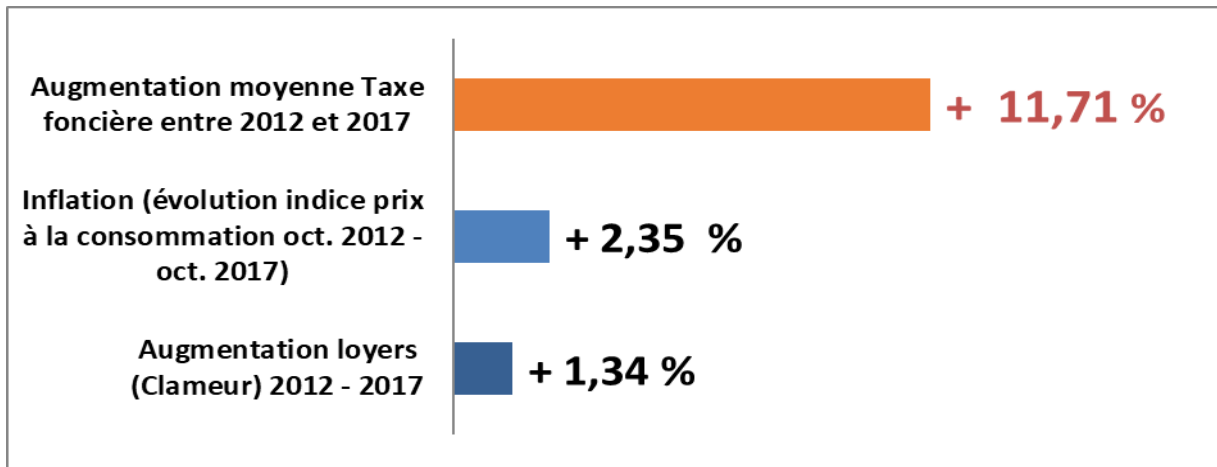
Remerciements aux Chambres de propriétaires UNPI et leurs adhérents, qui ont alimenté l'Observatoire en transmettant de nombreux avis d'imposition. Dossier établi par Frédéric Zumbiehl, UNPI.

¹ Bulletin d'information statistiques de la DGCL, n°92, décembre 2012 ; Bulletin d'information statistique de la DGCL, n°124, juin 2018

SOMMAIRE

Chiffres clés	4
Méthode de calcul de l'Observatoire des taxes foncières	5
1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE	7
1.1. Taux départementaux en 2017	7
1.2. Evolution des cotisations départementales entre 2012 et 2017	9
2. PARTS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE	12
2.1. Taux du bloc communal en 2017	12
2.2. Evolution des parts communales et intercommunales entre 2012 et 2017	13
3. TOTAL TAXE FONCIERE (département + bloc communal)	15
3.1. Taux en 2017	15
3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2017	16
4. TAXE FONCIERE DANS LES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE	18
4.1. Taux en 2017	18
4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2017	21
5. PREMIERES DONNEES DISPONIBLES POUR 2018	24
5.1. Augmentation des taux départementaux entre 2017 et 2018	24
5.2. Augmentation de la taxe foncière dans les 50 plus grandes villes de France entre 2017 et 2018	26
Conclusion.....	29
Focus : La multiplication des taxes additionnelles à la taxe foncière	30

CHIFFRES CLES



Taux de taxe foncière moyens en France 2017 : 38,35 %

La taxe foncière ayant pour assiette la moitié de la valeur locative annuelle, la taxe foncière représente en moyenne **2,3 mois de loyer**

Taux les plus forts Grandes villes de France 2017 :

Angers : 56,42 %

Amiens : 55,87 %

Taux les plus faibles Grandes villes de France 2017 :

Paris : 13,50 %

Boulogne-Billancourt : 15,09 %

Plus fortes augmentations de parts départementales de taxe foncière 2012/2017 :

Yvelines : + 74,42 %

Var : + 38,43 %

Val-d'Oise : + 36,27 %

Plus fortes augmentations de taxe foncière (tous taux compris)

Grandes villes 2012/2017 :

Lille : + 30,01 %

Créteil : + 19,12 %

Nantes : + 19,09 %

Plus fortes augmentations de taxe foncière (tous taux compris)

Grandes villes 2017/2018 :

Nice : + 19,32 %

Villeurbanne : + 10,90 %

METHODE DE CALCUL DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES

L'Observatoire des taxes foncières produit ses résultats à partir des taux d'imposition publiés sur le portail internet de la Direction générale des finances publiques (www.impots.gouv.fr) et celui de la Direction générale des Collectivités locales (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr>).

S'agissant d'évaluer l'évolution de la taxe foncière pour les contribuables, l'Observatoire tient compte de la majoration annuelle des valeurs locatives, assiette de l'impôt foncier (soit une augmentation de 5,10 % entre 2012 et 2017).

Evolution de la taxe foncière « hors TEOM »

A défaut d'indication, l'Observatoire des taxes foncières analyse l'évolution de la taxe foncière sans tenir compte de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

En effet, même si la TEOM apparaît sur les avis de taxe foncière, elle constitue un impôt différent de la taxe foncière, qui est davantage lié au statut d'habitant. En effet, dans les communes où la collecte des déchets est financée par la TEOM, les propriétaires bailleurs de logements peuvent demander le remboursement de la TEOM à leur locataire.

Evolution de la taxe foncière « TEOM comprise »

Lorsque cela est possible, l'Observatoire des taxes foncières choisit néanmoins d'indiquer l'évolution de la taxe foncière « TEOM comprise ». En effet, calculer l'évolution de la taxe foncière en incluant la TEOM est intéressant, notamment par ce qu'il existe des reports entre la taxe foncière et la TEOM. Parfois, le taux de taxe foncière est abaissé et le taux de TEOM rehaussé. Parfois, le report se fait en sens inverse.

Un tel report est sans conséquence pour les propriétaires occupants et les données « TEOM comprise » permettent alors d'appréhender l'évolution de la « facture » pour ces propriétaires.

En revanche, les transferts entre TEOM et taxe foncière ne sont pas neutres pour les propriétaires bailleurs, puisque seule la TEOM peut être mise à la charge des locataires d'un logement. Ainsi, les transferts de la TEOM vers la taxe foncière alourdissent sensiblement la fiscalité des propriétaires bailleurs de logements. A l'inverse, le remplacement d'un taux de taxe foncière par un taux de TEOM tourne à l'avantage des propriétaires bailleurs.

A noter : les données « TEOM comprise » ne sont pas toujours pertinentes. En effet, dans de nombreuses communes, la TEOM a été supprimée ou créée mais sans report vers ou depuis la taxe foncière. Dans ce cas, il s'agit le plus souvent de communes ayant opté pour la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM²) ou, au contraire, remplaçant une REOM par la TEOM.

² Environ 30 % des communes ont opté pour la REOM (DGCL, Les collectivités locales en chiffre, éd. 2016). Le montant de la REOM dépend du service rendu et n'apparaît pas sur les avis de taxe foncière.

Prise en compte des taxes spéciales additionnelles (hors GEMAPI)

Au moment de calculer l'augmentation de l'impôt foncier, l'Observatoire UNPI des taxes foncières prend en compte l'évolution des taxes spéciales d'équipement (TSE). Dans un peu plus de la moitié des communes françaises, les propriétaires payent à l'occasion de la taxe foncière une TSE au profit d'établissements publics fonciers locaux ou d'Etat.

L'Observatoire tient également compte de la taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France (TASA), perçue dans le cadre de la taxe foncière « *en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI). Les taux de ces taxes additionnelles n'atteignent jamais 1,00 % mais leur évolution peut avoir un impact positif ou négatif (jusqu'à plusieurs points) sur le pourcentage d'augmentation taxe foncière sur cinq ans.

Concernant la nouvelle taxe GEMAPI qui tend à apparaître dans les avis de taxe foncière, elle n'est prise en compte que pour calculer l'évolution de la taxe foncière dans les grandes villes de France entre 2017 et 2018.

Les taxes additionnelles à la taxe foncière (hors TEOM) ne peuvent pas être récupérées auprès d'un locataire de logement.

IMPORTANT : LES CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES NE SONT PLUS VALABLES POUR LES LOCAUX PROFESSIONNELS

La révision générale des valeurs locatives des locaux professionnels a été prise en compte pour la première fois en 2017.

Les augmentations ou diminutions de valeurs locatives appliquées à la suite de cette révision sont lissées sur une période de dix ans.

Les chiffres d'augmentation présentés par l'UNPI et concernant la période 2012/2017 comme la période 2017/2018 ne sont donc plus valables pour les propriétaires de locaux à usage professionnel, qui subissent une hausse ou profitent d'une baisse plus ou moins importante de la valeur locative de leur local.

POUR PLUS D'INFORMATIONS TECHNIQUES, LE LECTEUR EST INVITE A SE REPORTER A LA NOTE METHODOLOGIQUE ASSOCIEE AU PRESENT DOSSIER.

1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE³

1.1. Taux départementaux⁴ en 2017

En 2017, quatre départements prélèvent un taux de taxe foncière supérieur à 30 % : le Gers (33,85 %), la Guyane (32,92 %), l'Aisne (31,72 %), et l'Aude (30,69 %).

A l'inverse, deux départements appliquent un taux inférieur à 10 % : Paris (5,13 %) et les Hauts-de-Seine (7,08 %). Ils sont suivis du Rhône⁵ et de la Savoie (11,03 % dans les deux cas).

Les taux du Gers ou de l'Aisne sont plus de six fois supérieurs à ceux du département de Paris. Il faut toutefois relativiser ces écarts en termes de montant net de taxe foncière à payer : les valeurs locatives des immeubles, qui constituent l'assiette de la taxe foncière, sont à surface égale moins fortes dans le Gers 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, même si l'« effet taux » est plus fort que l'« effet base »⁶.

Il n'en demeure pas moins que le loyer potentiel d'un immeuble de même surface est bien moindre dans le Gers qu'à Paris, ce que tend précisément à traduire les « valeurs locatives » affectées à chaque immeuble. La différence de taux est donc significative en « équivalent loyer ».

Dans tous les cas, par exemple, à valeurs locatives comparables, la part départementale de taxe foncière payée par les propriétaires gersois (taux de 33,85 %) est bien presque deux fois et demie supérieure à celle des propriétaires landais (taux de 14,76 %).

En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2017 à 19,60 %.

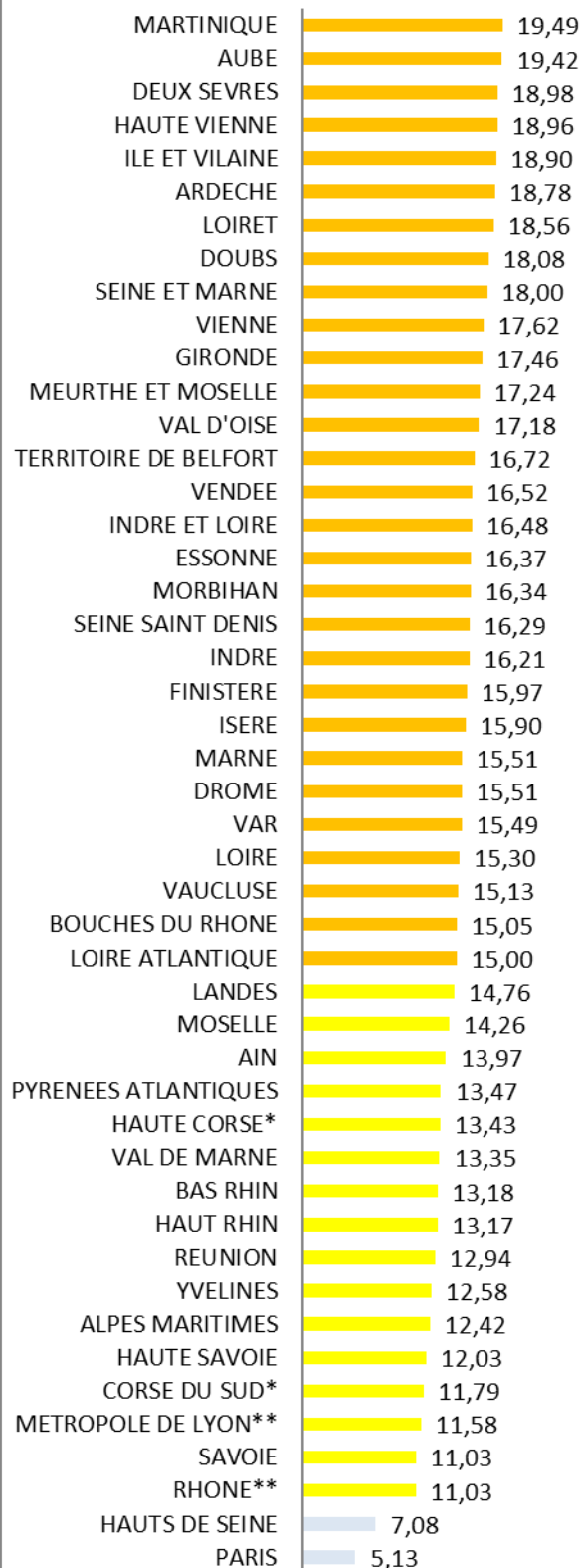
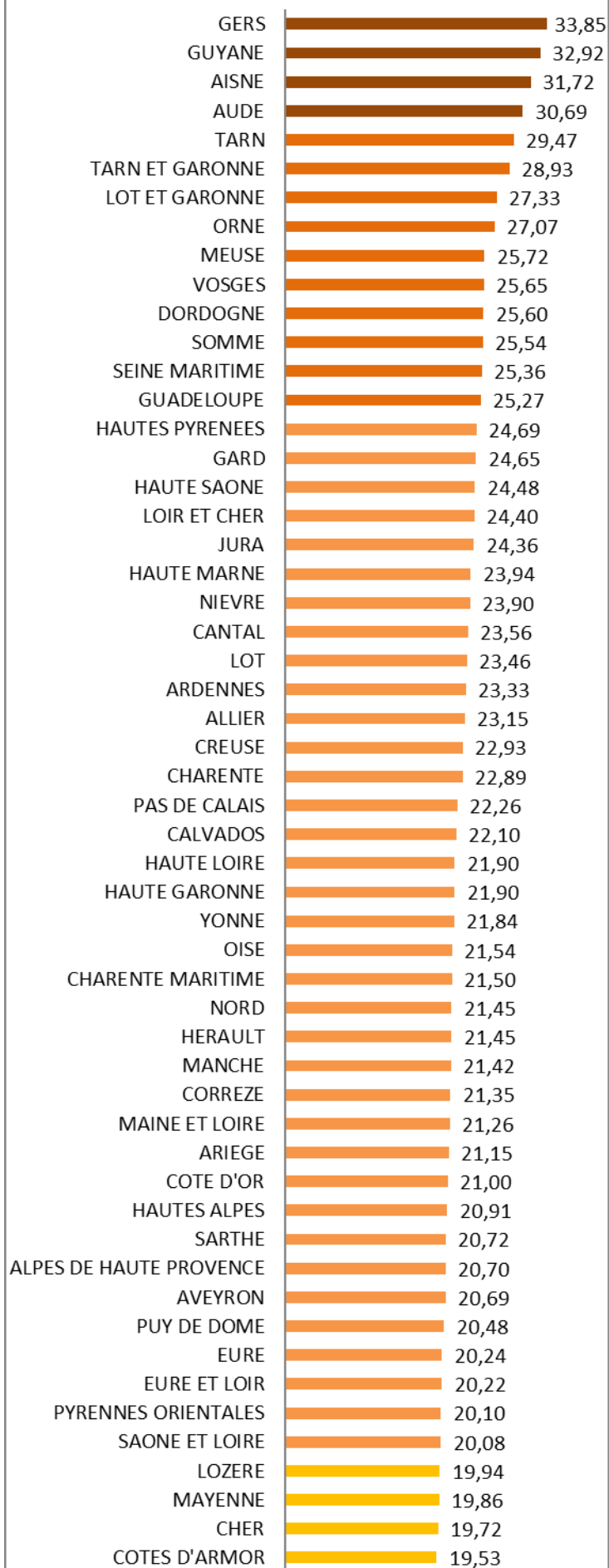
³ Rappelons que la présente étude porte exclusivement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties

⁴ Mayotte, dont les données pour les années antérieures à 2014 ne sont pas disponibles, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements ainsi que la Métropole de Lyon (depuis 2015, dans les 59 communes membres de la Métropole, qui assume des compétences départementales sur son territoire, le taux au profit de Grand Lyon remplace le taux départemental du Rhône). Signalons par ailleurs que depuis le 1^{er} janvier 2018, les départements de Haute-Corse et de Corse-du-Sud ont fusionné dans une nouvelle collectivité unique

⁵ Rappelons que depuis 2015, le département du Rhône ne bénéficie plus de la taxe foncière dans les communes membres de la Métropole de Lyon (remplacement du taux départemental par un taux au profit de la Métropole)

⁶ Voir commentaires page 15

Taux de taxe foncière départementaux 2017 (en %)



* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse sont regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique

** La Métropole de Lyon est une collectivité à statut unique en France, qui exerce à la fois les compétences d'un département et celles d'une métropole. Depuis 2015, dans les 59 communes intégrées au Grand Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole remplace celui du département. Il est donc possible de comparer le taux de la Métropole à celui des autres départements. Dans le reste du Rhône, le département continue de prélever un taux de taxe foncière.

1.2. Evolution des cotisations départementales de taxe foncière entre 2012 et 2017

Rappel méthodologique :

Pour calculer l'évolution de ce qu'ont payé les contribuables au titre des taux départementaux de taxe foncière, il faut prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (de 5,10 % entre 2012 et 2017). A taux constants, les cotisations départementales de taxe foncière ont automatiquement augmenté de 5,10 %.

Entre 2012 et 2017, la part départementale de taxe foncière a explosé pour les propriétaires des Yvelines (+ 74,42 %, majoration des bases comprise).

En 2016, le taux du département est en effet passé de 7,58 % à 12,58 %.

Cinq autres départements affichent une hausse supérieure à 30,00 % : le Var (+ 38,43 %), le Val-d'Oise (+ 36,27 %), l'Essonne (+ 35,57 %), le Nord (+ 32,14 %) et le Loir-et-Cher (+ 31,37 %).

De toute évidence, ces fortes augmentations du taux départemental imposent à tous les propriétaires de ces départements une hausse importante de l'impôt foncier, quelle que soit par ailleurs l'évolution des taux du bloc communal. Par exemple, les propriétaires yvelinois ont vu leur taxe foncière augmenter en moyenne de quasiment 38 %. Dans le Var, la taxe foncière a globalement augmenté de presque 25 % entre 2012 et 2017, tandis qu'elle a en moyenne augmenté d'un peu plus de 26 % dans le Val-d'Oise.

Néanmoins, en 2017, le taux départemental des Yvelines figure encore parmi les plus bas de France (9^{ème} taux départemental le plus faible).

De même, les taux votés par les départements du Val-d'Oise, de l'Essonne et du Var sont en 2017 encore inférieurs à la moyenne nationale de 19,60 %.

En revanche, le Loir-et-Cher fait désormais partie des 20 départements aux taux les plus élevés (18^{ème} position), tandis que le Nord applique lui aussi un taux supérieur à la moyenne nationale de 19,60 %. Les élus nordistes ont cependant décidé en 2018 d'abaisser le taux départemental de 21,45 % à 19,29 % (plus importante baisse de taux départemental en 2018, voir page 24).

A l'inverse, 41 départements ont reconduit leur taux entre 2012 et 2017.

Dans le Morbihan, une légère baisse du taux départemental en 2017 permet d'absorber une partie de la revalorisation automatique des bases d'imposition (augmentation, majoration comprise, de 1,98 %).

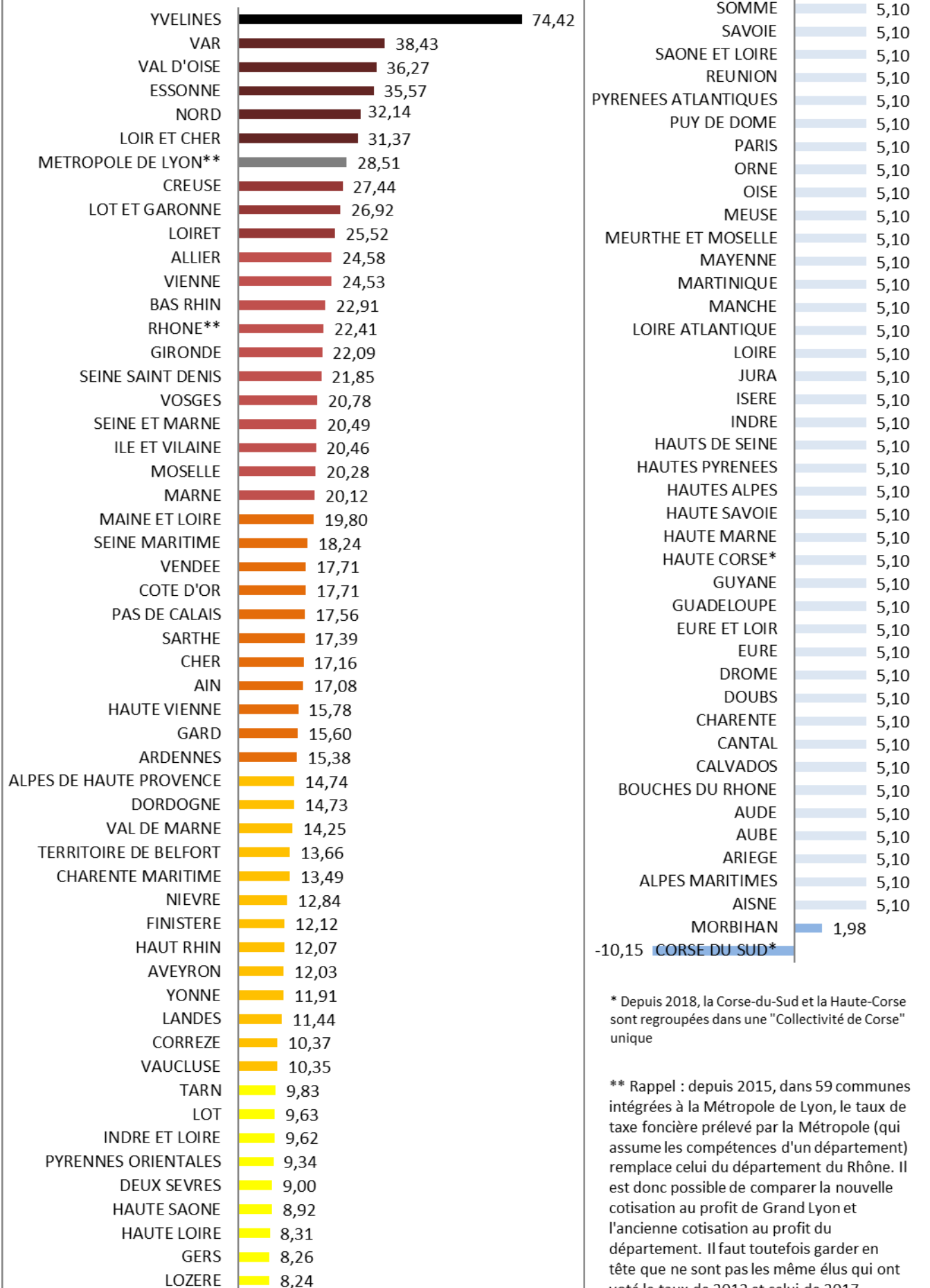
En Corse-du-Sud, où le taux de taxe foncière était passé de 8,79 % à 13,79 % en 2012, une baisse importante de deux points du taux départemental (nouveau taux de 11,79 %) permet aux propriétaires de bénéficier d'une baisse d'environ 10,15 % de leur cotisation départementale de taxe foncière entre 2012 et 2017.

Il faut toutefois noter qu'en raison de la fusion de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse dans une collectivité unique en 2018, les taux de ces deux départements sont à nouveau appelés à évoluer vers un taux harmonisé.

Sur l'ensemble du territoire, entre 2012 et 2017, les cotisations départementales payées par les propriétaires immobiliers ont augmenté en moyenne de 12,48 % (majoration des valeurs locatives comprises).

Cette hausse est inférieure aux augmentations constatées lors des éditions précédentes de l'Observatoire UNPI des taxes foncières (augmentation moyenne de 15,70 % sur la période 2011/2016, augmentation de 17,45 % entre 2009 et 2014, augmentation de 25 % entre 2008 et 2013).

Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2012/2017 pour le contribuable (en %)



* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse sont regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique

** Rappel : depuis 2015, dans 59 communes intégrées à la Métropole de Lyon, le taux de taxe foncière prélevé par la Métropole (qui assume les compétences d'un département) remplace celui du département du Rhône. Il est donc possible de comparer la nouvelle cotisation au profit de Grand Lyon et l'ancienne cotisation au profit du département. Il faut toutefois garder en tête que ne sont pas les mêmes élus qui ont voté le taux de 2012 et celui de 2017.

2. PARTS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE

2.1. Taux du bloc communal en 2017

Précision méthodologique :

Hormis quatre communes insulaires, l'intégralité des communes de France sont désormais membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Ces intercommunalités perçoivent ou non un taux de taxe foncière en fonction des transferts de compétences effectués par les communes membres. Appréhender de manière isolée les taux communaux sans tenir compte des taux intercommunaux n'aurait donc pas de sens. De fait, les reports de taux de taxe foncière entre les intercommunalités et leurs communes membres sont fréquents.

La petite commune de Demandolx, dans les Alpes-de-Haute-Provence, est la seule commune de France où les taux de taxe foncière du bloc communal (commune + intercommunalité) dépassent les 70,00 %, avec un taux cumulé de 74,47 % en 2017.

Jusqu'en 2016, les propriétaires y subissaient un taux élevé en faveur de la Communauté de commune du Teillon (taux de 44,47 %) mais profitaient du taux extrêmement faible de la commune (0,96 %).

En 2017, une nouvelle Communauté de communes « Alpes-Provence-Verdon "sources de Lumière" » intègre plusieurs communautés de communes de la région. Un lissage sur douze ans de la baisse du taux intercommunal est prévu pour les communes anciennement membres de la Communauté de commune du Teillon (pour ces communes, le taux 2017 est de 42,06 %). Cependant, la commune de Demandolx a d'ores et déjà fixé son taux 2017 à hauteur de 32,41 %, ce qui explique que les taux cumulés y atteignent quasiment 75 %.

L'assiette de la taxe foncière étant constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 % (voir note méthodologique associée au dossier), les propriétaires demandolxiens doivent théoriquement abandonner l'équivalent de quatre mois et demi de loyer uniquement au titre des taux communal et intercommunal de taxe foncière ($37,5/100 = 4,5/12$).

Dans tous les cas, il vaut mieux être propriétaire à Soleilhas ou Peyroules. Dans ces communes, les propriétaires y subissent certes un taux intercommunal de 42,06 % au profit de la Communauté de communes « Alpes-Provence-Verdon "sources de Lumière" » mais les taux communaux n'y atteignent pas 4 %.

Les taux de taxe foncière du bloc communal (commune + intercommunalité voire syndicat de communes) dépassent les 60 % de la valeur locative dans cinq autres communes : Mizoën, dans l'Isère (69,78 %), Saint-Louis, sur l'île de la Réunion (65,59 %), Fontanes-de-Sault, dans l'Aude (64,00 %), Saint-Louis, sur l'île de la Guadeloupe (61,28 %) et La-Haute-Beaume, dans les Hautes-Alpes (60,90 %)

En bas de tableau, si on met de côté le cas des quelques communes de France sans taux communal de taxe foncière pour des raisons essentiellement historiques (plusieurs îles du Finistère notamment⁷), les taux de taxe foncière (bloc communal) n'atteignent pas 2 % à Tersanne, dans la Drôme (0,84 %), Avondance, dans le Pas-de-Calais (1,78 %) ou encore Montignac-Toupinerie, dans le Lot-et-Garonne (1,87 %).

En effet, concernant cette dernière commune, les propriétaires y ont vu le taux de l'intercommunalité fondre de 10,31 % à 1,38 % en 2017. En réalité, une partie de l'impôt foncier a été reporté sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), puisqu'un nouveau taux de TEOM de 7,50 % a été créé au profit de la Communauté de communes du Pays de Lauzun. Pour les propriétaires occupants, ce basculement n'a pas beaucoup d'impact. En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent mettre la TEOM à la charge de leur locataire, l'impôt foncier a baissé significativement.

De manière plus générale, les données relatives à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères chamboulent le classement des communes au taux les plus faibles.

Si on cumule les taux de taxe foncière du bloc communal et le taux de TEOM, les taux cumulés sont plus élevés, par exemple, à Tersanne (taux communal de 0,84 % + taux de TEOM de 15,35 %) qu'à Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise (taux du bloc communal de 2,16 % + taux de TEOM de 9,28 %).

Cependant, comme indiqué ci-dessus, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire, la taxe foncière demeure plus élevée à Châtenay-en-France qu'à Tersanne

Au-delà de ces cas extrêmes, en 2017, les taux du bloc communal moyens atteignent 17,77 %.

Ils sont donc inférieurs d'environ deux points au taux départemental moyen (19,60 %).

2.2. Evolution des parts communales et intercommunales entre 2012 et 2017

A Saint-Aunx-Lengros, dans le Gers, les taux du bloc communal ont été multipliés par 30 entre 2012 et 2017 après l'instauration d'un nouveau taux intercommunal (passage d'un taux communal de 0,50 % à des taux cumulés de 15,01 %).

La création d'un nouveau intercommunal explique également que les taux du bloc communal aient augmenté de plus de 930 % à Julos, dans les Hautes-Pyrénées (passage d'un taux communal de 0,88 % à des taux cumulés de 9,08 %).

Néanmoins, ces augmentations sont peu parlantes dans la mesure où les communes concernées pratiquaient en 2012 des taux particulièrement faibles. En 2017, les taux du bloc communal y demeurent inférieurs à la moyenne nationale.

A l'inverse, la part de taxe foncière due au titre des taux communaux ou intercommunaux a diminué de plus de 80 % dans deux communes entre 2012 et 2017 : Montignac-Toupinerie, dans le Lot-et-Garonne (- 81,80 %) et Saint-Samson, dans le Calvados (-80,45 %).

Dans la première de ces communes, la baisse s'explique par un report sur le taux de TEOM (passage d'un taux intercommunal de 10,31 % à 1,38 % mais instauration d'un nouveau taux

⁷ Selon des propos prêtés au Roi-Soleil, "*vouloir imposer Sein ou Molène, déjà accablées de tous les impôts de la nature, ce serait vouloir imposer la mer, les tempêtes et les rochers.*"

de TEOM de 7,50 %). La baisse d'impôt n'est donc pas très significative pour les propriétaires occupants. Elle est en revanche réelle pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire de logements.

A Saint-Samson, tous les propriétaires profitent pleinement du fait que la commune ait rejoint une nouvelle intercommunalité appliquant en 2017 un taux beaucoup plus faible (0,81 %) que l'ancienne intercommunalité dont était membre Saint-Samson (11,86 % en 2012). Le taux de TEOM y a par ailleurs légèrement diminué.

En moyenne, entre 2012 et 2017, les parts communales et intercommunales de taxe foncière ont augmenté de 12,70 % (majoration de 5,10 % des valeurs locatives comprise), soit dans une proportion comparable à la hausse des cotisations départementales (+ 12,48 % en moyenne).

3. TOTAL TAXE FONCIERE (département + bloc communal)

3.1. Taux cumulés en 2017

En 2017, Demandolx, dans les Alpes-de-Haute-Provence, est devenue la commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (95,17 %). La commune a en effet très fortement relevé son taux alors que le taux prélevé au profit de l'intercommunalité dont elle est membre demeure élevé (voir page 11).

Avec des taux cumulés de 94,69 %, Fontanes-de-Sault, dans l'Aude, est avec Demandolx la seule commune de France où les taux de taxe foncière dépassent les 90,00 %.

Les taux de taxe foncière dépassent les 80 % dans 17 autres communes, au premier rang desquelles se trouvent trois communes de l'Aude : Floure (89,03 %), Les-Ilhes (88,84 %) et Argeliers (86,66 %).

Si on inclut la TEOM, ces trois communes battent tous les records avec des taux cumulés « TEOM comprise » de 109,60 %, 108,83 % et 103,76 %.

De manière générale, de nombreuses communes de l'Aude figurent en tête du classement des communes aux taux les plus forts. Le département de l'Aude applique en effet le quatrième taux départemental le plus élevé de France (30,69 %) tandis que les taux du bloc communal y sont en moyenne les plus élevés de France métropolitaine (30,36 %).

A l'inverse, Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine, est la commune de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus bas (12,16 %, ou 12,81 % en incluant les taxes spéciales additionnelles à la taxe foncière).

Trois autres villes d'Ile-de-France affichent les taux les plus bas : Paris (13,50 %, 14,15 % en incluant les taxes spéciales additionnelles), Courbevoie, dans les Hauts-de-Seine (13,71 %, 14,36 avec les taxes spéciales), et Marnes-la-Coquette, également dans les Hauts-de-Seine (13,86 %, 14,51 % avec les taxes spéciales).

Il faut toutefois relativiser les écarts exceptionnels constatés ci-dessus. Rappelons en effet que les taux d'imposition sont assis sur la valeur locative des immeubles. Or, celles-ci sont déterminées en fonction des caractéristiques des immeubles et notamment de leur situation géographique. Pour une même surface de bâti, les propriétaires à Demandolx ou à Fontanes-de-Sault ne payent donc pas nécessairement sept 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 %* ».

Cependant, la comparaison des taux n'est pas complètement dénuée de pertinence. Au contraire, comme le souligne la DgFip, il apparaît 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) »⁸.

Plus largement, la différence de taux est significative en « équivalent loyer », un immeuble de même surface ne générant pas le même loyer dans l'Aude ou les Hauts-de-Seine, ce que traduisent les « valeurs locatives » retenues pour le calcul de la taxe foncière.

Dans tous les cas, à valeurs locatives comparables, on peut par exemple dire que la taxe foncière payée par les propriétaires fontanans (taux de 94,69 %) est environ six fois et demie supérieure à celle payée par les propriétaires à Pianottoli-Caldareello, en Corse-du-Sud (taux cumulés de 14,09 %).

En 2017, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,35 % sur l'ensemble du territoire (38,49 % en incluant les taxes spéciales additionnelles à la taxe foncière).

38,35 % de la base d'imposition = en théorie 19,18 % du loyer annuel, soit 2,3 loyers mensuels⁹

3.2. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2017

Ortale, en Haute-Corse, est la seule commune de France où la taxe foncière a plus que doublé entre 2012 et 2017 (augmentation de 115,61 %).

Cette hausse s'explique par une très forte progression du taux communal, alors que le taux départemental de la Haute-Corse n'a pas évolué entre 2012 et 2017.

La taxe foncière « hors TEOM » a augmenté de plus de 80,00 % dans trois autres communes : La-Bauche, en Savoie (+ 83,69 %), Arçay, dans la Vienne (+ 81,28 %), et Rochonvillers, en Moselle (+ 80,17 %).

Là encore, ce sont principalement des hausses importantes de taux communal qui expliquent ces progressions spectaculaires.

Toutefois, les taux cumulés à Rochonvillers (33,11%) et Arçay (30,30 %) demeurent en 2017 inférieurs au taux de taxe foncière moyens en France (38,35 %). Ce n'est plus le cas à Ortale (taux cumulés de 45,69 %) et à La-Bauche (50,62 %).

La taxe foncière a baissé de plus de 30 % en cinq ans dans deux communes : Les-Vallées-de-la-Vanne, dans l'Yonne (- 30,49 %) et Pastricciola, en Corse-du-Sud (- 30,41 %).

Dans le premier cas, la baisse s'explique par une chute du taux communal. Dans le second cas, la baisse de la taxe foncière est due à la disparition d'un taux élevé prélevé au bénéfice

⁸ Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

⁹ Rappelons que l'assiette de la taxe foncière est constituée de la valeur locative annuelle, diminuée d'un abattement de 50 % (voir note méthodologique associée au dossier)

d'un syndicat de communes et, dans une moindre mesure, à la baisse du taux départemental de la Corse-du-Sud. A Pastricciola, la division par deux du taux de TEOM entraîne même une baisse de 42,34 % de la taxe foncière « TEOM comprise ».

Au total, ce sont 728 communes qui ont vu leur taxe foncière baisser entre 2012 et 2017.

Parmi ces communes, on trouve tout d'abord 69 communes de Corse-du-Sud sur 124, où les propriétaires bénéficient directement de la baisse du taux départemental (passage de 13,79 % à 11,79 %) alors que la commune a pas ou peu augmenté son taux.

Ailleurs, la baisse est due à une diminution des taux du bloc communal. Il faut cependant noter que, dans de nombreux cas, mais pas toujours, les fortes baisses constatées s'expliquent par un report sur la TEOM. Par exemple, à Villers-le-Château, dans la Marne, l'instauration d'un taux de TEOM compense largement la baisse des taux du bloc intercommunal. Si la taxe foncière *stricto sensu* y a baissé de 23,38 %, la taxe foncière « TEOM comprise » y a progressé de 17,67 %. Pour les propriétaires occupants, l'impôt a donc globalement augmenté. En revanche, pour les propriétaires bailleurs de logements, qui peuvent demander le remboursement de la TEOM à leur locataire, la taxe foncière a bien baissé.

Le constat est inversé en cas de report de la TEOM vers la taxe foncière : ce report est sans conséquence pour les propriétaires occupants mais pénalise les propriétaires bailleurs qui ne peuvent plus être remboursés d'une partie de l'impôt.

Il faut noter également que la taxe foncière a augmenté de moins de 5,10 % dans un peu moins de 3.000 communes françaises.

Dans ces communes, les taux du bloc communal et/ou du département (cas seulement pour la Corse-du-Sud et le Morbihan) ont baissé, mais pas suffisamment pour enrayer complètement l'augmentation due à la revalorisation automatique des valeurs locatives par les lois de finances.

De manière générale, **sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 11,71 %.**

4. TAXE FONCIERE DANS LES 50 PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE

4.1. Taux cumulés (département + bloc communal) en 2017

Après l'augmentation du taux départemental du Maine-et-Loire, notamment en 2017, Angers est devenue la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière les plus élevés (56,42 %).

Angers est suivie d'Amiens (55,87 %), de Nîmes (55,70 %, 55,90 % si on inclut la taxe spéciale d'équipement), et du Havre (54,36 %, 54,49 + TSE). Grenoble, où un taux de taxe spéciale d'équipement plus élevé qu'ailleurs est prélevé (0,558 %), arrive juste après le Havre (taux cumulés de 53,92 %, mais 54,48 % avec la TSE).

Parmi les 50 communes les plus peuplées de France, les taux cumulés de taxe foncière dépassent les 50,00 % dans treize villes.

Etant donné que la valeur locative retenue pour le calcul de l'impôt représente en principe la moitié d'une année de loyer¹⁰, dans ces villes, les propriétaires doivent abandonner théoriquement l'équivalent de plus de trois mois de loyers en impôt foncier.

En bas de tableau, ce sont trois villes franciliennes qui concentrent les taux de taxe foncière les moins élevés : Paris (13,50 % ou 14,15 % avec la TSE et la taxe spéciale perçue au profit de la région Ile-de-France, ci-après TASA), Boulogne-Billancourt (15,09 % ou 15,74 % avec la TSE et la TASA), et Nanterre (20,67 %, ou 21,32 % avec la TSE et la TASA).

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. A surface égale, les propriétaires amiénois ne paient donc pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, un propriétaire bailleur ne retire pas d'un logement de même surface le même loyer à Paris et à Amiens, ce que tend précisément à traduire les « valeurs locatives » affectées à chaque immeuble. En « équivalent loyer », l'écart reste donc significatif entre la taxe foncière d'un amiénois et celle d'un parisien.

En dehors de l'Ile-de-France, Villeurbanne (taux cumulés de 28,04 %) et Lyon (29,87 %) sont les seules grandes villes où les taux de taxe foncière ne dépassent pas les 30 %. On peut citer également Annecy, dont les taux cumulés sont de 29,94 % mais atteignent 30,10 % avec la taxe spéciale d'équipement.

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 42,69 % (ou 42,98 % en incluant les taxes additionnelles à la taxe foncière). Cette moyenne est supérieure de plus de quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 38,35 %).

¹⁰ Voir Note méthodologique associée au dossier

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères¹¹, ce sont les grandes villes du Nord qui arrivent en haut de classement, en raison de taux de TEOM dépassant les 16 %. Le Havre, qui cumule des taux de taxe foncière et un taux de TEOM élevés, figure également en tête de classement.

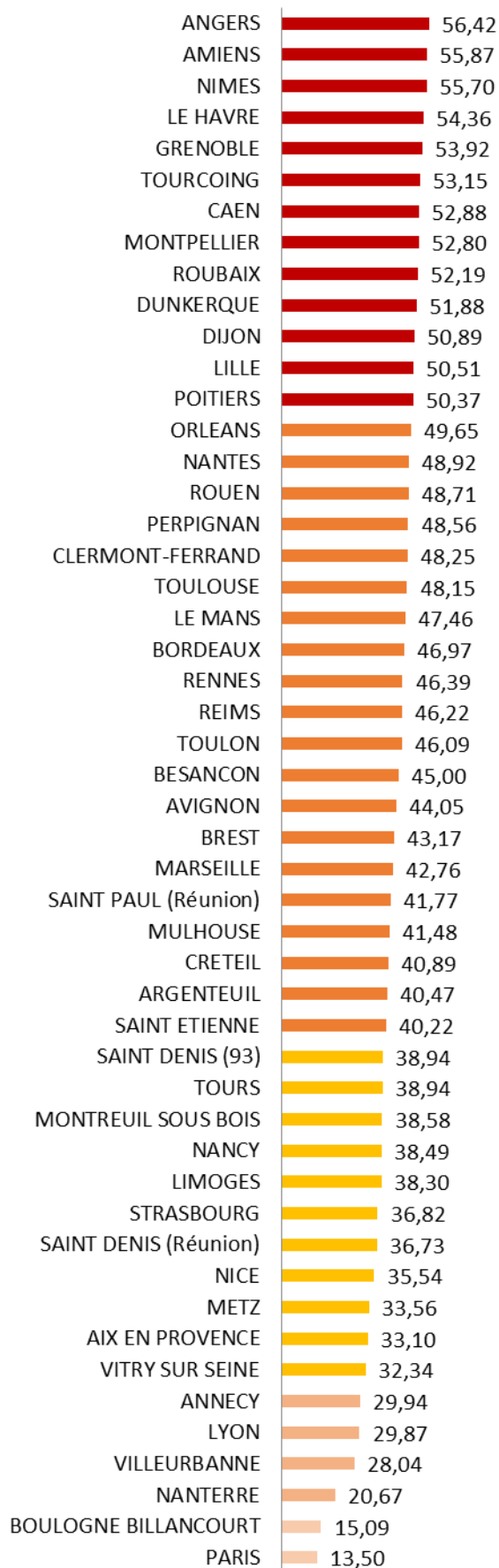
Parmi ces villes, Tourcoing est la seule ville où les taux de taxe foncière « TEOM comprise » dépassent les 70,00 %.

On peut noter aussi que Marseille, plutôt en milieu de tableau en termes de taxe foncière *stricto sensu*, remonte au classement des villes aux taux « + TEOM » les plus élevés. Son taux de TEOM (18,10 % en 2017) est en effet le plus élevé parmi les grandes villes de France.

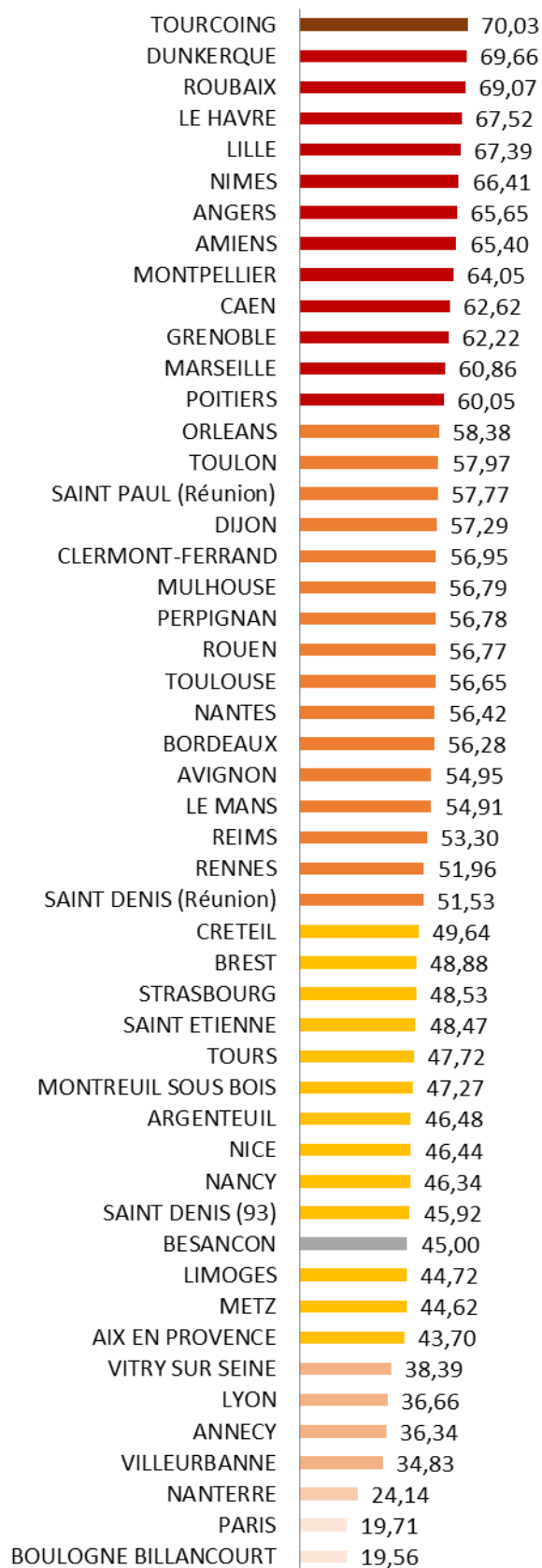
TEOM comprise, et sans compter Besançon, qui est la seule parmi les grandes villes à avoir choisi une redevance d'enlèvement des ordures ménagères plutôt qu'une TEOM, le taux moyen de taxe foncière dans les grandes villes de France est de 52,31%.

¹¹ Rappelons que les propriétaires bailleurs peuvent répercuter la TEOM sur les locataires de logement

Taux de taxe foncière cumulés 50 plus grandes villes de France en 2017 (en %)



Taux de taxe foncière + TEOM 50 plus grandes villes de France en 2017 (en %)



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

4.2. Evolution de la taxe foncière entre 2012 et 2017

Entre 2012 et 2017, les propriétaires lillois ont vu leur taxe foncière exploser (+ 30,01 %). Cette très forte hausse résulte de l'augmentation du taux communal combinée à celle du taux départemental (5^{ème} plus forte augmentation de taux départemental, voir page 9).

On peut noter cependant que le conseil départemental du Nord a voté en 2018 une baisse de plus de deux points du taux départemental, ce qui entraîne une baisse d'environ 3,08 % de la taxe foncière des lillois en 2018 (voir page 27).

Par ailleurs, le taux de TEOM ayant relativement peu augmenté à Lille, la taxe foncière « TEOM comprise » y a augmenté de 23,13 % entre 2012 et 2017.

La taxe foncière a augmenté de plus de 15,00 % dans huit autres grandes villes, au premier rang desquelles on trouve Créteil (+ 19,12 %), Nantes (+ 19,09 %), Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 18,88 %), Lyon (+ 17,57 %), et Strasbourg (+ 17,26 %).

A Créteil, Saint-Denis et Strasbourg, la hausse est due une augmentation conjuguée des taux de la ville et du département.

A Nantes, le taux départemental n'est pas en cause ; le taux de la métropole a en revanche été multiplié par dix en 2016. Toutefois, une baisse notable du taux de TEOM sur son territoire compense largement cette hausse pour les propriétaires occupants (augmentation « TEOM comprise » de 9,10 %). En revanche, rappelons-le, pour les propriétaires bailleurs de logements, qui ne peuvent pas répercuter la taxe foncière sur leur locataire (à la différence de la TEOM), la contribution fiscale exigée a fortement augmenté.

Enfin, à Lyon, la hausse résulte d'une augmentation du taux communal et à l'instauration d'un taux au profit de la Métropole de Lyon, en remplacement du taux départemental, qui est légèrement plus élevé que l'ancien taux départemental.

Les taux du bloc communal sont restés identiques entre 2012 et 2017 dans onze grandes villes de France.

Cependant, la modération constatée de la part ces villes ne profite aux propriétaires que si le département n'a pas, par ailleurs, augmenté son taux. C'est le cas par exemple à Saint-Etienne, Nice, ou Amiens (taux départemental inchangé).

En revanche, à Orléans, qui a reconduit son taux, la forte progression du taux départemental (10^{ème} progression au niveau national) provoque une augmentation globale de la taxe foncière de 11,87 %. De même, la taxe foncière a augmenté de 10,19 % à Angers en raison de la hausse du taux départemental.

Caen et Grenoble sont les seules grandes villes où les taux de taxe foncière ont baissé.

A Caen, la baisse de presque un point du taux communal permet d'absorber une partie de l'augmentation automatique de 5,10 % des valeurs locatives. Le Calvados ayant par ailleurs reconduit son taux entre 2012 et 2017, la taxe foncière n'y a augmenté que de 3,28 % environ.

A Grenoble, le taux intercommunal a légèrement diminué, mais cette baisse est quasiment annulée par une hausse de la taxe spéciale d'équipement perçue sur son territoire. La taxe foncière y augmente donc de 5,07 %, ce qui correspond à quelques centièmes près à la revalorisation automatique des bases d'imposition.

L'impact des taxes additionnelles à la taxe foncière se fait également sentir par exemple à Paris. Les taux de la ville et du département y sont restés stables. En revanche, un taux de 0,36 % à titre de taxe spéciale d'équipement y était prélevé en 2012, tandis qu'en 2017, l'addition de la TSE et de la taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France (TASA)

atteint 0,652 %. Cette hausse est suffisante pour que la taxe foncière y ait augmenté de 7,31 %, soit de deux points de plus que la majoration de 5,10 % des valeurs locatives.

En moyenne, la taxe foncière a augmenté de 11,80 % entre 2012 et 2017 dans les grandes villes de France, soit de manière comparable au reste du territoire.

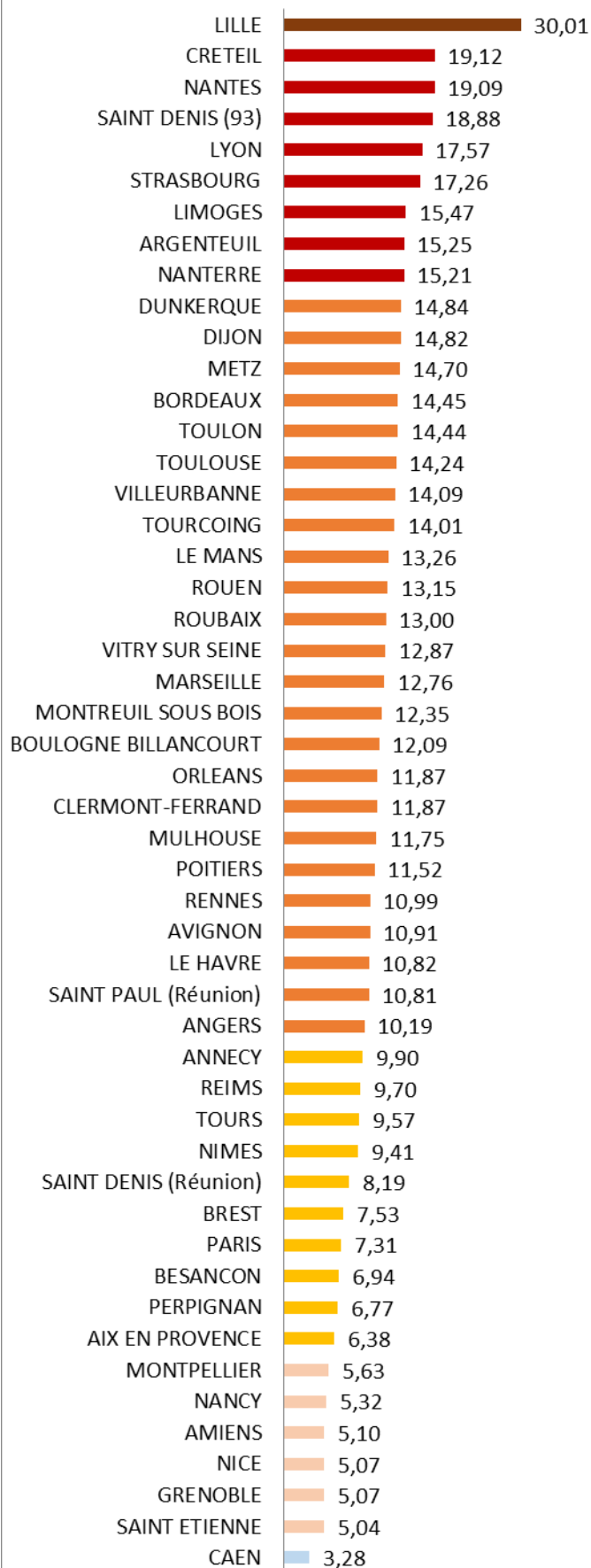
Si on prend en compte la TEOM, certaines baisses de taux notables compensent ici ou là les hausses de taxe foncière pour les propriétaires occupants.

Outre le cas de Nantes, évoqué ci-dessus, il en est par exemple ainsi à Nîmes, où la taxe foncière « TEOM comprise » n'a augmenté que de 2,65 % alors que la taxe foncière *stricto sensu* y a augmenté de 9,41 %.

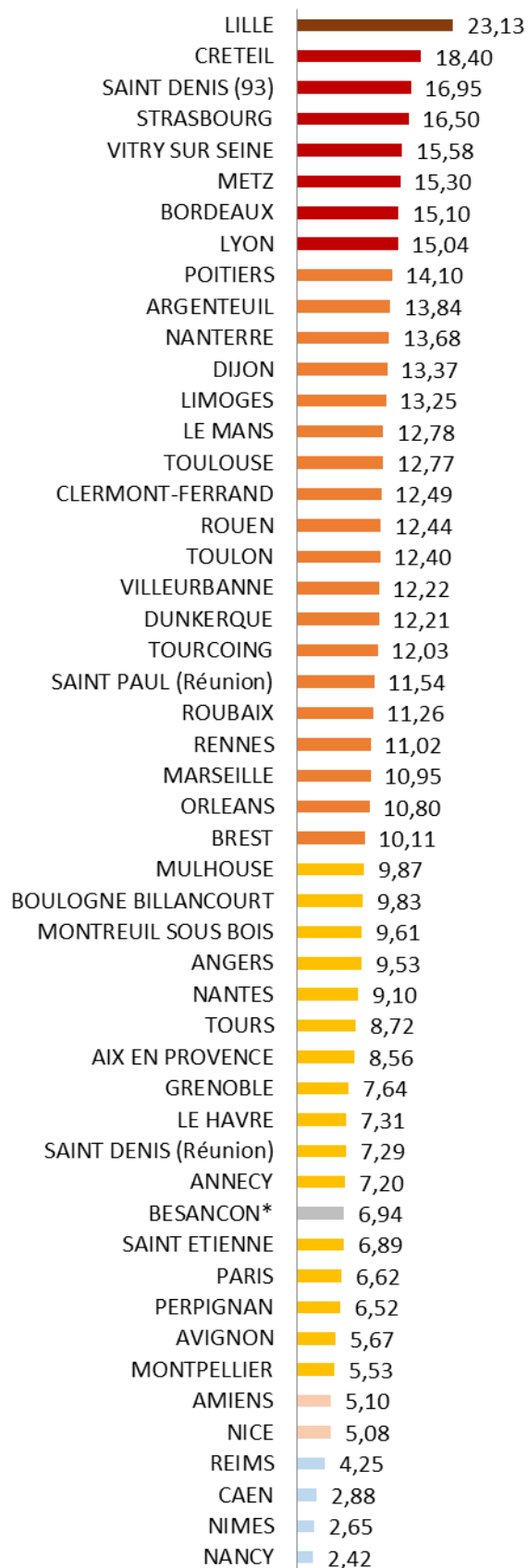
A l'inverse, à la suite d'une hausse de quasiment deux points du taux de TEOM sur son territoire, la taxe foncière « TEOM comprise » des propriétaires poitevins a augmenté de 14,10 % alors que la taxe foncière hors TEOM y a progressé de 11,52 %.

En moyenne, et sans compter Besançon, qui est la seule parmi les grandes villes à avoir choisi une redevance d'enlèvement des ordures ménagères plutôt qu'une TEOM, la taxe foncière « TEOM comprise » a augmenté de 10,56 % dans les grandes villes de France.

Augmentation taxe foncière 2012/2017 50 grandes villes de France (en %)



Augmentation taxe foncière + TEOM 2012/2017 grandes villes (en %)



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

5. TAXE FONCIERE : PREMIERES DONNEES DISPONIBLES POUR 2018

5.1. Evolution des parts départementales entre 2017 et 2018

En 2018, 89 départements (y compris la Métropole à statut particulier de Lyon) sur 101 ont reconduit leur taux. Les parts départementales de taxe foncière y augmentent donc de 1,20 % en raison de la seule majoration annuelle des valeurs locatives applicable en 2018.

L'effort de modération observé en 2017 se poursuit donc ; alors que trente-cinq départements avaient relevé leur taux en 2016, et que seize départements l'ont fait en 2017, ils ne sont plus que neuf en 2018 à avoir augmenté leur taux.

Le taux départemental de taxe foncière a même diminué dans trois départements.

C'est le cas en particulier dans le Nord, où après une forte augmentation du taux départemental (passage de 17,06 % à 21,45 % entre 2012 et 2017), le département a voté une baisse de plus de deux points du taux départemental (nouveau taux de 19,29 %, soit une diminution de la cotisation départementale de 8,99 %).

Cette baisse est directement ressentie par les propriétaires nordistes. Par exemple, à Lille, à taux communal constant, la taxe foncière a diminué d'environ 3,08 % entre 2017 et 2018.

Le département du Morbihan a également décidé une baisse de taux en 2018, alors que le taux départemental avait déjà baissé en 2017. La part départementale de taxe foncière y diminue donc de 1,83 % en un an, majoration légale des valeurs locatives comprise. Le nouveau taux du Morbihan (15,85 %) se situe désormais quasiment quatre points en-dessous de la moyenne nationale de 19,68 %.

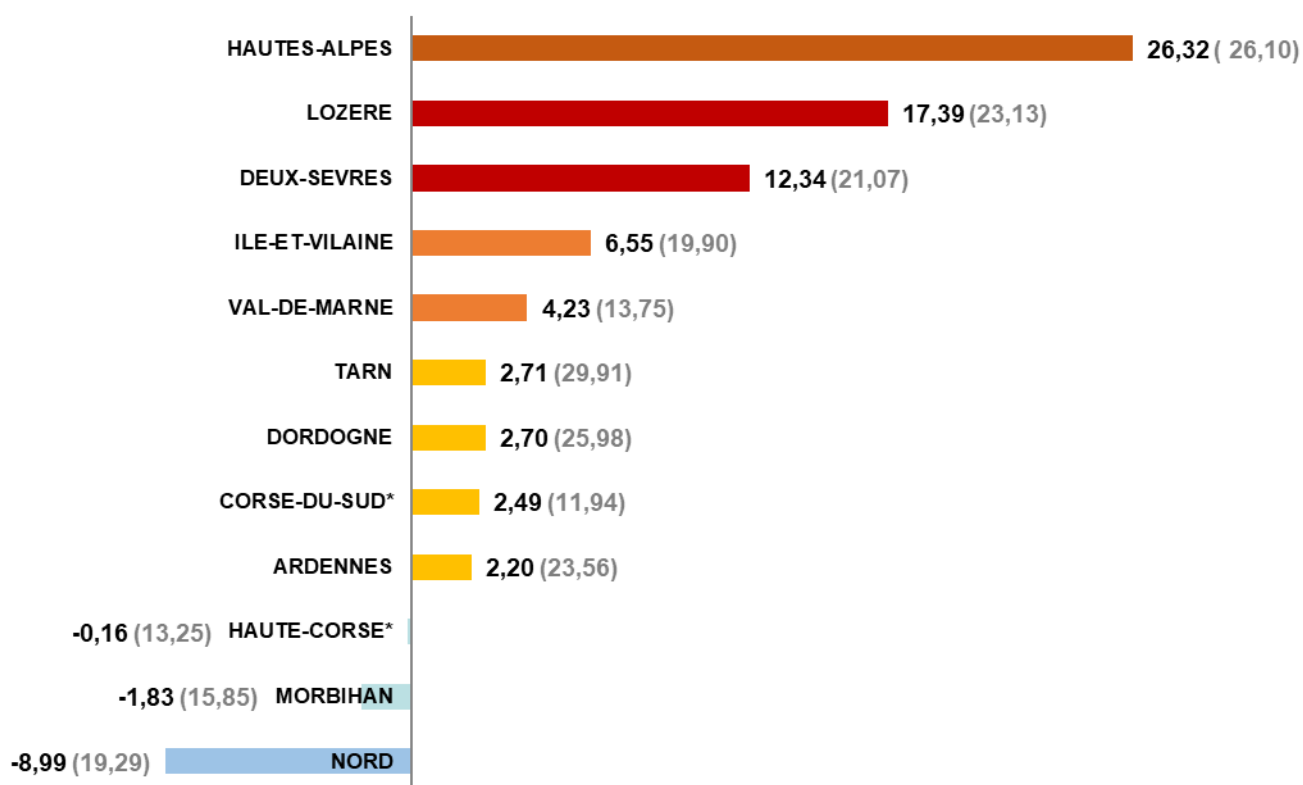
Enfin, le cas de la Haute-Corse est particulier. En effet, à la suite de la fusion au 1^{er} janvier 2018 des deux départements corses dans une Collectivité de Corse unique, les propriétaires de Haute-Corse profitent d'une diminution sur cinq ans de l'ancien taux départemental vers un taux harmonisé de 12,55 % au profit de la Collectivité de Corse. Corrélativement, les propriétaires de Corse-du-Sud subissent une augmentation progressive de l'ancien taux départemental vers le taux harmonisé.

Dans ce contexte de modération, plusieurs départements font office de mauvais élèves. Les parts départementales ont ainsi bondi de 26,32 % dans les Hautes-Alpes en seulement un an. Avec un nouveau taux de 26,10 % en 2018, au lieu de 20,91 % en 2017, les Hautes-Alpes appliquent désormais le 9^{ème} taux départemental le plus élevé de France.

Les parts départementales de taxe foncière ont également fortement augmenté en Lozère (+ 17,39 %) et dans les Deux-Sèvres (+ 12,34 %). Ces départements sont suivis de l'Ille-et-Vilaine (+ 6,55 %) et du Val-de-Marne (+ 4,23 %).

En moyenne, les cotisations départementales de taxe foncière ont augmenté entre 2017 et 2018 de 1,72 % (majoration des valeurs locatives comprise).

Evolution des parts départementales 2017/2018 dans les départements ayant modifié leur taux (et nouveau taux) (en %)



* Les anciens départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse étant réunis depuis 2018 dans une Collectivité de Corse unique, les propriétaires subissent une augmentation progressive (Corse-du-Sud) ou une diminution progressive (Haute-Corse) des anciens taux départementaux vers un taux harmonisé de 12,55 % au profit de la Collectivité de Corse.

5.2. Evolution de la taxe foncière entre 2017 et 2018 dans les 50 plus grandes villes de France

Précision méthodologique : concernant la période 2017/2018, nos calculs tiennent compte des éventuelles taxes GEMAPI. La taxe GEMAPI peut être instituée par les groupements de communes à fiscalité propre qui exercent une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. L'institution d'une taxe GEMAPI, qui est prélevée à l'occasion de la taxe foncière et n'est pas récupérable auprès d'un locataire, peut avoir un impact significatif sur l'augmentation de l'impôt foncier.

En un an, la taxe foncière a explosé à Nice (+ 19,32 %, majoration des valeurs locatives comprise).

C'est le résultat de l'instauration d'un nouveau taux de 6,40 % au profit de la Métropole de Nice, alors que le taux de la ville n'a pas évolué.

Pour les propriétaires occupants, une baisse d'un point du taux de TEOM tempère un peu cette hausse extraordinaire (augmentation « TEOM comprise » de 12,92 %). Rappelons toutefois que, pour les propriétaires bailleurs de logements, qui peuvent demander à leur locataire le remboursement de la TEOM, seul compte l'augmentation de la taxe foncière *stricto sensu*.

La taxe foncière a également très fortement augmenté à Villeurbanne (+ 10,90 %), en raison d'une hausse de deux points et demi du taux de la ville.

La hausse est également supérieure de 4,00 % à Limoges et Mulhouse.

A Limoges, elle est due à la création d'un taux intercommunal (de 1,00 %) mais aussi, dans une moindre mesure, à l'instauration d'un taux de taxe spéciale d'équipement (de 0,145 %).

A Mulhouse, elle est due à l'augmentation de plus d'un point du taux intercommunal mais aussi, à la marge, à l'instauration d'un taux de taxe GEMAPI (de 0,0493 %).

Plus largement, la création d'une taxe GEMAPI peut avoir un impact significatif sur l'augmentation de l'impôt foncier. Par exemple, à Toulon, la taxe foncière « taxe GEMAPI comprise » a augmenté de 2,01 % alors que, hors taxe GEMAPI, elle n'y a augmenté que de 1,27 %. De même, à Metz, où les taux de taxe foncière n'ont pas évolué, l'instauration d'un taux de taxe GEMAPI de 0,14 % provoque en un an une hausse de 1,62 % au lieu de 1,20 % (majoration des valeurs locatives applicable en 2018).

En définitive, les taux du bloc communal (commune + intercommunalité) ont augmenté dans onze villes parmi les 50 plus grandes villes de France.

Les taux du bloc communal sont restés inchangés dans 36 communes. Dans la majorité d'entre elles, la taxe foncière y augmente donc de 1,20 % en raison de la majoration forfaitaire des valeurs locatives applicable en 2018.

Cependant, dans certaines villes, les propriétaires subissent une hausse du taux départemental. C'est le cas à Rennes ou Créteil.

Dans d'autres villes, la hausse dépasse 1,20 % en raison de l'instauration en 2018 d'un taux de taxe GEMAPI. C'est le cas à Grenoble (taux de 0,217 %) et à Montpellier (taux de 0,206 %).

A l'inverse, une très légère baisse du taux des taxes additionnelles dans les grandes villes d'Ile-de-France explique que la hausse de taxe foncière y soit un peu inférieure à 1,20 %.

De même, à Marseille, c'est la légère baisse du taux intercommunal mais également la disparition du taux de taxe GEMAPI qui expliquent que la taxe foncière n'y augmente en un an que de 0,81 %.

Avec Marseille, Caen et Dunkerque sont les seules grandes villes où les taux du bloc communal ont légèrement diminué.

Toutefois, si la taxe foncière a baissé entre 2017 et 2018 à Dunkerque (- 2,98 %), comme dans les autres grandes villes du Nord (- 2,87 % à Tourcoing, - 2,95 à Roubaix et - 3,08 % à Lille), c'est directement en raison de la baisse du taux départemental du Nord.

Après avoir longtemps l'un des départements ayant le plus augmenté son taux, le Nord a voté en 2018 une baisse de son taux de 21,45 % à 19,29 % (plus forte baisse de 2018). Cette décision a eu un impact réel sur la charge fiscale des propriétaires nordistes.

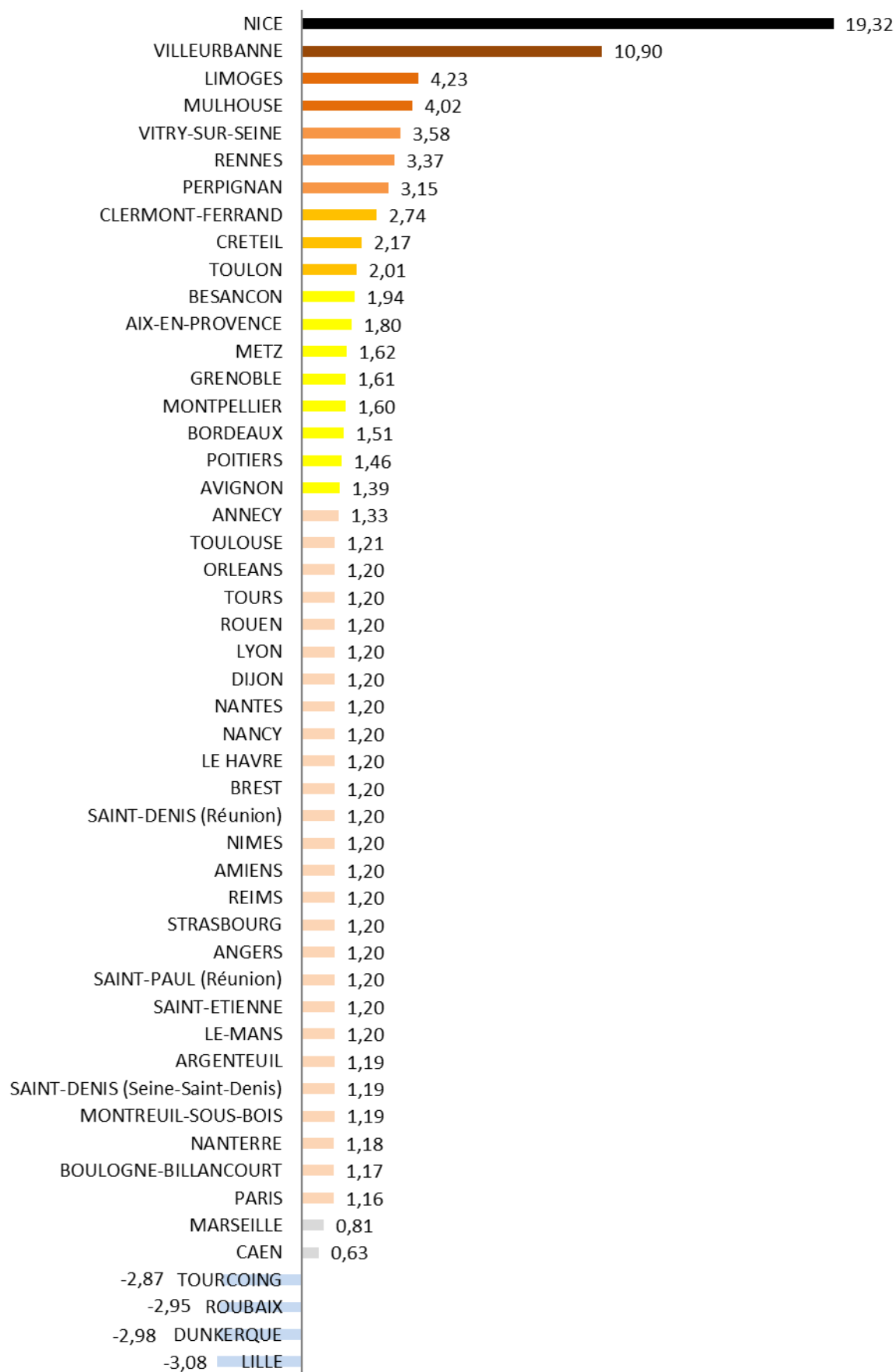
En moyenne, entre 2017 et 2018, la taxe foncière a augmenté de 1,78 % dans les cinquante plus grandes villes de France.

Cette moyenne d'augmentation paraît raisonnable par rapport aux chiffres d'augmentation constatées lors des éditions précédentes de l'Observatoire des taxes foncières (par exemple, entre 2015 et 2016, la taxe foncière avait augmenté en moyenne de 3,78 % dans les grandes villes de France).

On doit cependant noter qu'entre 2016 et 2017, la taxe foncière avait augmenté de presque deux fois moins dans les grandes villes de France (augmentation moyenne de 0,97 %).

Certes, l'écart entre les deux moyennes s'explique en grande partie par le fait qu'en 2018 les valeurs locatives ont été majorées de 1,20 % alors qu'elles n'avaient été rehaussées que de 0,40 % en 2017. Mais la multiplication des taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe spéciale d'équipement, taxe additionnelle spéciale à l'Île-de-France, taxe GEMAPI) ou la superposition des infrastructures communales (par exemple, à Nice, l'explosion de la taxe foncière est due à la création d'un taux au profit de la Métropole, qui s'ajoute au taux de la Ville) ont également contribué à la hausse des taxes foncières en 2018.

Augmentations de taxe foncière 2017/2018 50 plus grandes villes de France (en %)



CONCLUSION

Selon les données collectées dans le cadre de l'Observatoire UNPI des taxes foncières, en cinq ans, **entre 2012 et 2017, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 11,71 % sur l'ensemble du territoire français.**

La hausse de la taxe foncière a donc tendance à se ralentir. Lors des éditions précédentes de l'Observatoire des taxes foncières, avaient été constatées des augmentations de 14,04 % (entre 2011 et 2016), de 16,42 % (entre 2009 et 2014), et de 21,17 % (entre 2007 et 2012).

Les bénéficiaires de la taxe foncière ont certainement pris conscience de l'urgence d'endiguer le dérapage de la taxe foncière.

Les départements, en particulier, ont fait un effort de modération. Après les hausses records de parts départementales de taxe foncière constatées les années précédentes (notamment + 24,83 % entre 2006 et 2011, y compris en tenant compte des transferts de taxe entre les régions et les départements), les parts départementales de taxe foncière n'ont augmenté que de 12,48 % entre 2012 et 2017.

Malgré cela, la hausse de l'impôt foncier (+ 11,71 % entre 2012 et 2017, 11,80 % dans les plus grandes villes de France) demeure cinq fois plus élevée que l'inflation (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 2,35 % entre octobre 2012 et octobre 2017¹²) et huit fois plus élevée que l'augmentation des loyers sur la même période (estimée à 1,46 % par l'Observatoire Clameur¹³).

De fait, les taxes foncières rognent chaque année davantage sur les salaires, les retraites, et pour les propriétaires bailleurs, sur les loyers perçus.

Si les premières données disponibles pour 2018 tendent à montrer que l'effort de modération des départements et des grandes villes se poursuit, la multiplication des taxes additionnelles à la taxe foncière (taxes spéciales d'équipement, taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France, taxe GEMAPI) sont de mauvais augure pour les propriétaires.

Par ailleurs, la multiplication des structures intercommunales, qui devrait être synonyme d'économies, entraîne encore trop souvent l'addition de taux communaux et de taux intercommunaux (à Nice, la taxe foncière a par exemple bondi de 19,32 % entre 2017 et 2018 après l'instauration d'un taux de taxe foncière au profit de la Métropole).

Enfin, les propriétaires craignent que le manque à gagner généré par la suppression progressive de la taxe d'habitation soit reporté sur la taxe foncière.

¹² IPC ensemble des ménages, hors tabac, base 2015 (JO du 16 nov. 2012 ; JO du 16 novembre 2017)

¹³ Voir <http://www.clameur.fr>, Indice des loyers de marché

FOCUS : LA MULTIPLICATION DES TAXES SPECIALES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

Dans le cadre de l'Observatoire des taxes foncières, il est constaté que les taxes additionnelles à la taxe foncière ont tendance à se multiplier.

• TSE :

De plus en plus de propriétaires se voient réclamer dans le cadre de leur taxe foncière une taxe spéciale d'équipement.

Cette taxe est perçue au profit d'établissements publics fonciers locaux ou d'Etat.

En 2012, une TSE apparaissait dans les avis de taxe foncière pour environ 16.550 communes.

En 2017, une TSE est perçue dans environ 18.800 communes, soit dans un peu plus de la moitié des communes françaises.

De plus, les taux de TSE ont tendance à augmenter : les plus forts taux s'élevaient à 0,80 % en 2012 tandis qu'ils s'élèvent à 0,93 % en 2017.

• TASA :

Depuis la loi de finances pour 2015, les propriétaires d'Ile-de-France se voient réclamer une taxe additionnelle spéciale annuelle « *en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun* » (article 1599 quater D du CGI).

En 2017, cette taxe atteint 0,223 %. Elle se cumule avec la taxe spécialement d'équipement prélevée dans les différents départements franciliens.

L'impact de la TASA et des TSE sur les augmentations de taxe foncière est significatif.

Par exemple, à Paris, si on mettait de côté la TSE et la TASA, la taxe foncière aurait augmenté de 5,10 % (simple majoration des valeurs locatives entre 2012 et 2017) puisque ni le département ni la ville n'ont augmenté leur taux.

Si on prend en compte la TSE et la TASA, la taxe foncière y a en revanche augmenté de 7,31 %. L'augmentation « taxes additionnelles comprises » est donc supérieure de plus de deux points à l'augmentation « hors taxes additionnelles ».

- **GEMAPI :**

Depuis la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, les propriétaires peuvent, dans le cadre de leur taxe foncière, se voir réclamer une taxe GEMAPI au profit d'intercommunalités qui exercent une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

Les taxes GEMAPI ont tendance à fleurir sur les avis de taxe foncière.

Ainsi, parmi les cinquante plus grandes villes de France, la taxe GEMAPI est perçue dans une dizaine de villes en 2018. En 2017, la taxe GEMAPI n'était perçue que dans trois grandes villes.

Le taux de taxe GEMAPI atteint 0,648 % à Perpignan en 2018.

Comme les autres taxes additionnelles, la taxe GEMAPI ne peut pas être répercutée sur d'éventuels locataires.

L'impact des taxes GEMAPI sur l'augmentation des taxes foncières est significatif. Par exemple, à Toulon, où un taux de taxe GEMAPI de 0,341 % est prélevé depuis 2018, la taxe foncière « taxe GEMAPI comprise » a augmenté de 2,01 % entre 2017 et 2018 alors que, hors taxe GEMAPI, elle n'y a augmenté que de 1,27 %. De même, à Metz, où les taux de taxe foncière n'ont pas évolué, l'instauration d'un taux de taxe GEMAPI de 0,14 % provoque en un an une hausse de 1,62 % au lieu de 1,20 %.

L'UNPI dénonce la multiplication des taxes additionnelles à la taxe foncière. Même si elles sont drapées dans des taux en apparence minimes, ces taxes viennent incontestablement alourdir les taxes foncières et contribuer à leur augmentation.