



**UNPI**

**UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

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

**2010 - 2015**

*Conférence de presse  
13 octobre 2016*

**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 Zumbiehl pour sa « vista » en informatique.*

*Dossier établi par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI*

L'Observatoire UNPI des taxes foncières sur les propriétés bâties existe depuis dix 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 29 % en cinq ans (la taxe foncière sur les propriétés bâties a rapporté 23,5 milliards d'euros en 2010 et 30,4 milliards en 2015<sup>1</sup>). 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).

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 2010-2015. En effet, à l'heure où cette étude a été réalisée, les données complètes pour l'année 2016 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 2016 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](http://www.unpi.org), (rubrique Nos Services / Observatoire des Taxes foncières).

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

---

<sup>1</sup> DGCL, Guide statistique de la fiscalité directe locale 2010 ; Bulletin d'information statistique de la DGCL, n°110, juin 2016

## **1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE**

1.1. Taux départementaux en 2015 *(p. 5)*

1.2. Evolution des cotisations départementales entre 2010 et 2015 *(p. 8)*

## **2. TAXE FONCIERE : TENDANCES NATIONALES**

2.1. Etat des taux en 2015 *(p. 11)*

2.2. Evolution de la taxe foncière entre 2010 et 2015 *(p. 13)*

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

3.1. Taux cumulés en 2015 et évolution entre 2010 et 2015 *(p. 16)*

3.2. Taux en 2015 (+TEOM<sup>2</sup>) et évolution entre 2010 et 2015 (TEOM comprise) *(p. 22)*

## **4. TAXE FONCIERE : DONNEES POUR 2016**

4.1. Taux départementaux en 2016 et évolution sur un an *(p. 28)*

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

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

**Focus : gare aux taxes additionnelles à la taxe foncière !** *(p. 34)*

---

<sup>2</sup> TEOM = Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

# 1. PARTS DEPARTEMENTALES DE TAXE FONCIERE<sup>3</sup>

## 1.1. Taux départementaux<sup>4</sup> en 2015

Avant d'aborder l'évolution des parts départementales de taxe foncière, il est intéressant de comparer les taux d'imposition départementaux existants en 2015.

En 2015, 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<sup>5</sup>.

**En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2015 à 18,90 %, ou 19,86 % si on prend en compte le nombre de communes par département.**

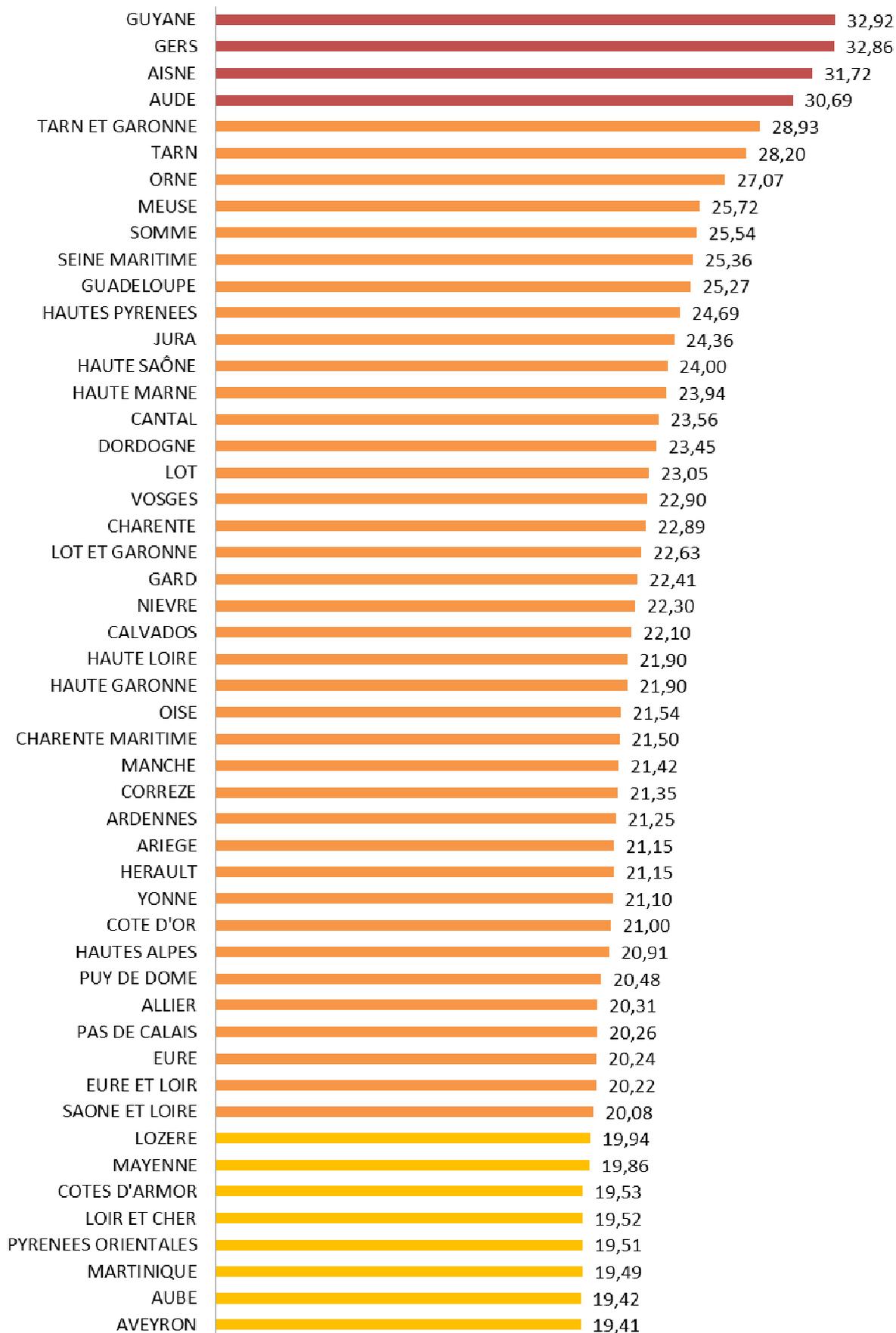
---

<sup>3</sup> Rappelons que notre étude porte exclusivement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

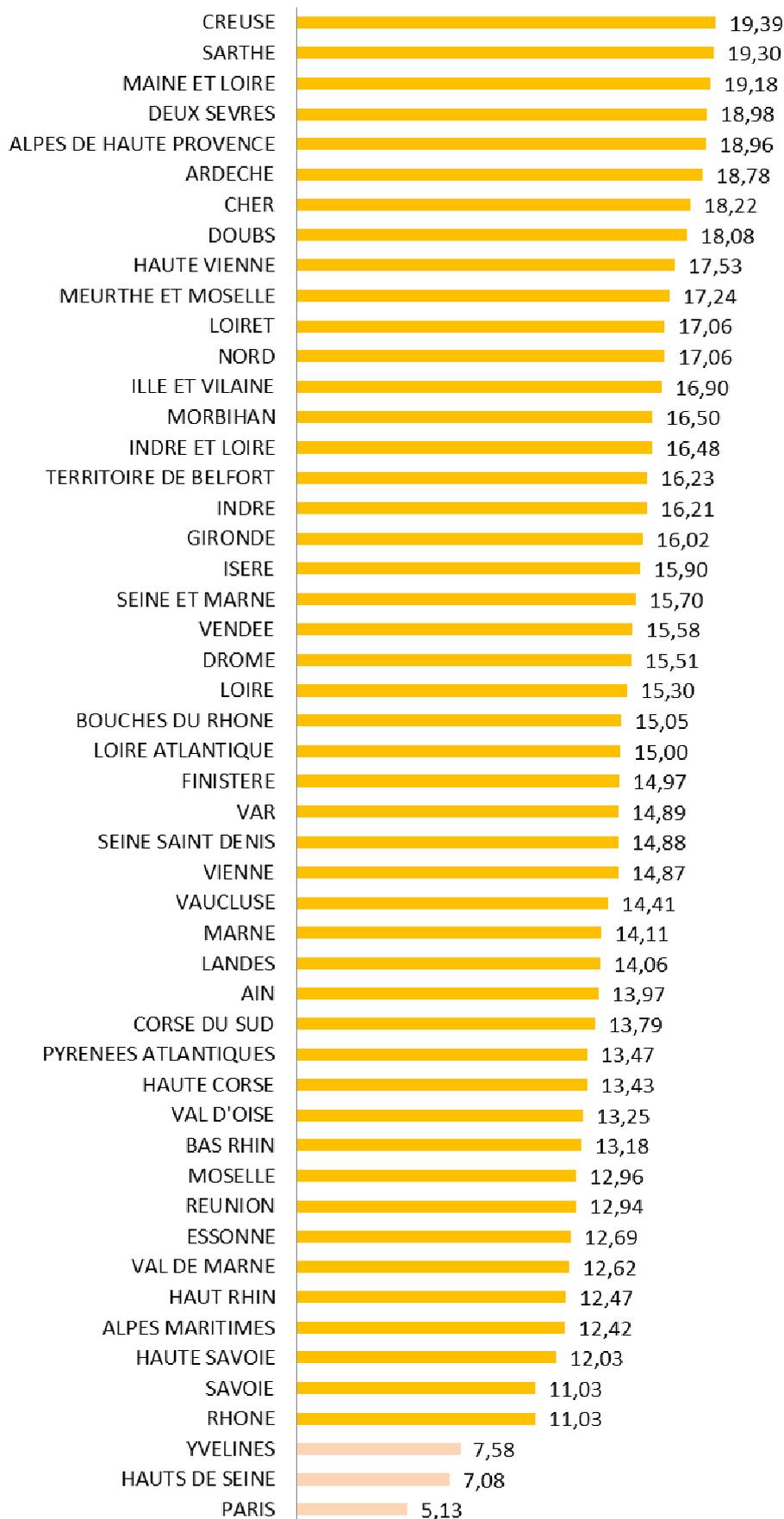
<sup>4</sup> Mayotte, qui est devenue un D.O.M. courant 2011, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements.

<sup>5</sup> Voir par ailleurs nos commentaires en page 11

## Taux de taxe foncière départementaux en 2015 (en %)



## Taux de taxe foncière départementaux en 2015 (en %)



## 1.2. Evolution des cotisations « départementales » entre 2010 et 2015

### 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 2015, et de l'autre, les taux additionnés des départements et des régions en 2010.

- 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<sup>6</sup>. 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 7,62 % sur cette période).

Pour le contribuable, entre 2010 et 2015, c'est en Corse-du-Sud que la cotisation « départementale » a le plus augmenté (+ 69,99 % en moyenne, majoration des bases comprise), suivi du Val-d'Oise (+ 57,76 %) et de l'Ain (+ 42,23 %).

La cotisation départementale a également fortement augmenté dans le Var (+ 38,38 %) et dans la Meurthe-et-Moselle (+ 31,21 %).

De toute évidence, ces fortes augmentations du taux départemental imposent aux propriétaires, dans les départements concernés, une forte hausse de l'impôt foncier, quel que soit par ailleurs l'évolution des taux du bloc communal.

Par exemple, en moyenne, la taxe foncière globale a augmenté de plus de 44 % en Corse-du-Sud et de 35 % dans le Val-d'Oise.

En bas de tableau, les cotisations départementales ont très peu augmenté dans les Hauts-de-Seine (+ 5,24 % en moyenne), dans le Morbihan (+ 5,88 %), à la Réunion (+ 6,55 %), en Martinique (+ 6,79 %) et en Guadeloupe (+ 6,86 %). Les cotisations départementales de taxe foncière ont également faiblement augmenté dans la Mayenne (+ 7,13 %) ou à Paris (+ 7,20 %).

En réalité, dans ces départements, les cotisations départementales de taxe foncière n'y ont progressé qu'en raison de la revalorisation annuelle des valeurs locatives.

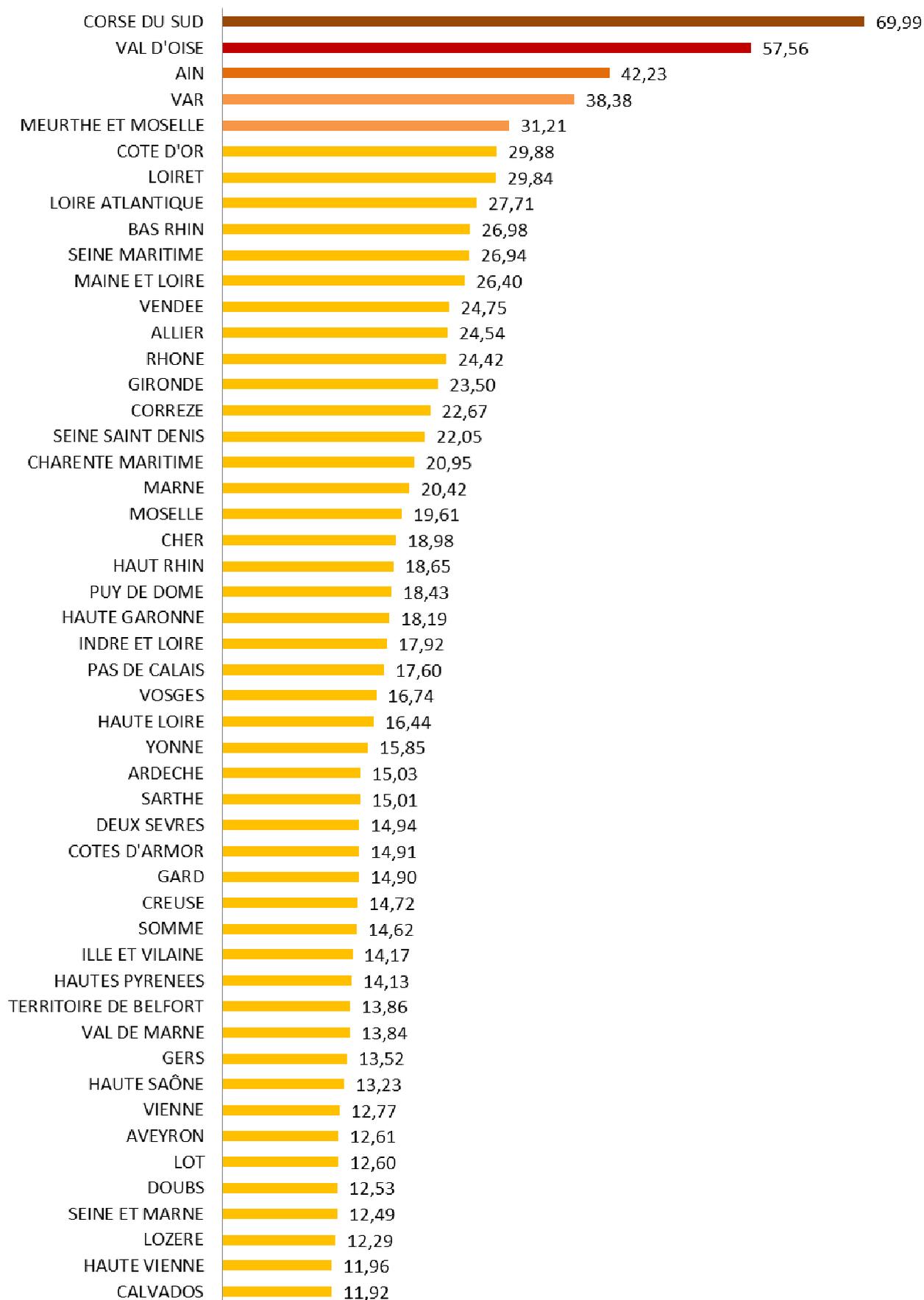
**Sur l'ensemble du territoire, les cotisations « départementales » payées par les contribuables ont augmenté en moyenne de 15,02 %.**

**Entre 2010 et 2015, elles ont donc moins augmenté qu'entre 2009 et 2014 (+ 17,45 %) et sensiblement moins 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 et en 2015 (voir nos éditions précédentes).**

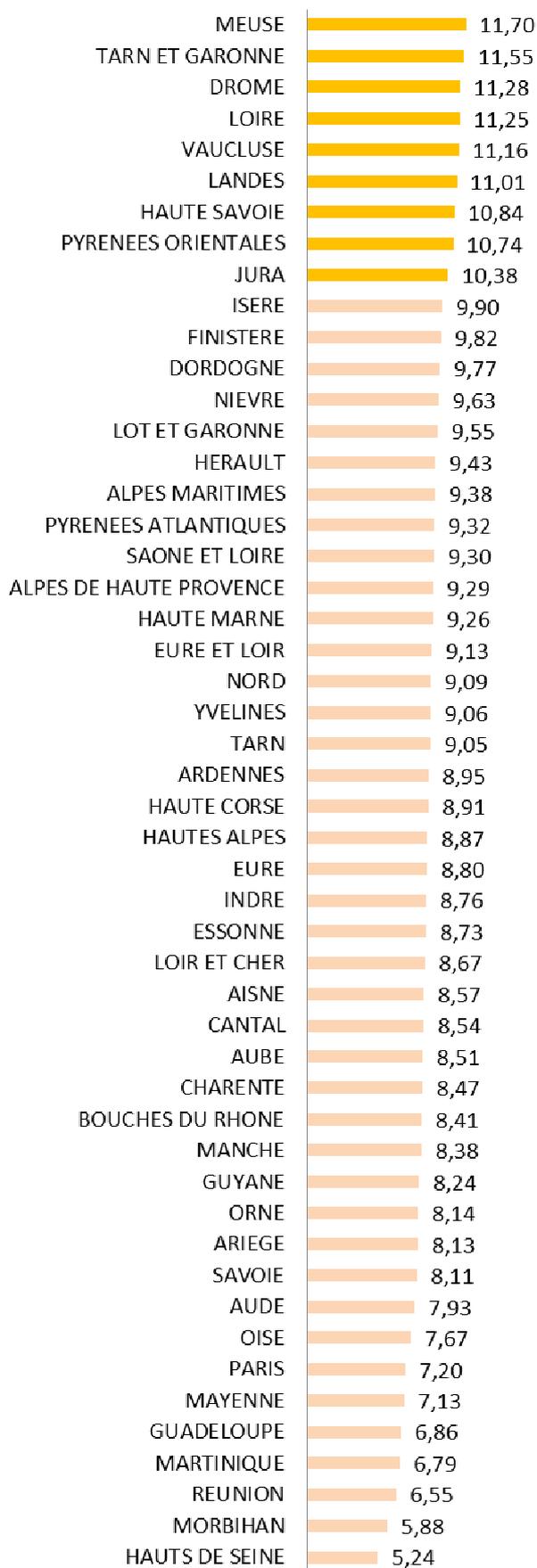
---

<sup>6</sup> 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 2010/2015 pour le contribuable (en %)



## Augmentation des cotisations départementales de taxe foncière 2010/2015 pour le contribuable (en %)



## 2. TENDANCES NATIONALES

### 2.1. Etat des taux en 2015

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 2015 (93,18 % : 93,37 % si on inclut la taxe spéciale d'équipement<sup>7</sup>). C'est la seule commune où les taux de taxe foncière dépassent les 90 pour cent. Mis à part Saint-Louis, en Guadeloupe (87,63 %, 88,58 % en incluant la TSE), 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, Saint-Martin-la-Garenne, dans les Yvelines, est la commune de France où les taux de taxe foncière sont les plus bas en 2015 (11,06 %, 11,75 % avec les taxes spéciales additionnelles à la taxe foncière). Saint-Martin-la-Garenne est suivie par deux autres communes des Yvelines : Thiverval-Grignon (11,22 %, ou 11,91 % avec la TSE et la TASA<sup>8</sup>) et Saint-Martin-Brethencourt (11,71 %, ou 12,40 % avec les taxes additionnelles). Les Yvelines appliquent en effet le troisième taux départemental le plus faible de France en 2015 (7,58 %).

Quant à Neuilly-sur-Seine, longtemps commune de France aux taux les plus bas, elle demeure en quatrième position (11,72 %, ou 12,25 % avec la TSE et la TASA).

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 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'Île-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 %* ».

La comparaison des taux n'est pas cependant 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)* »<sup>9</sup>.

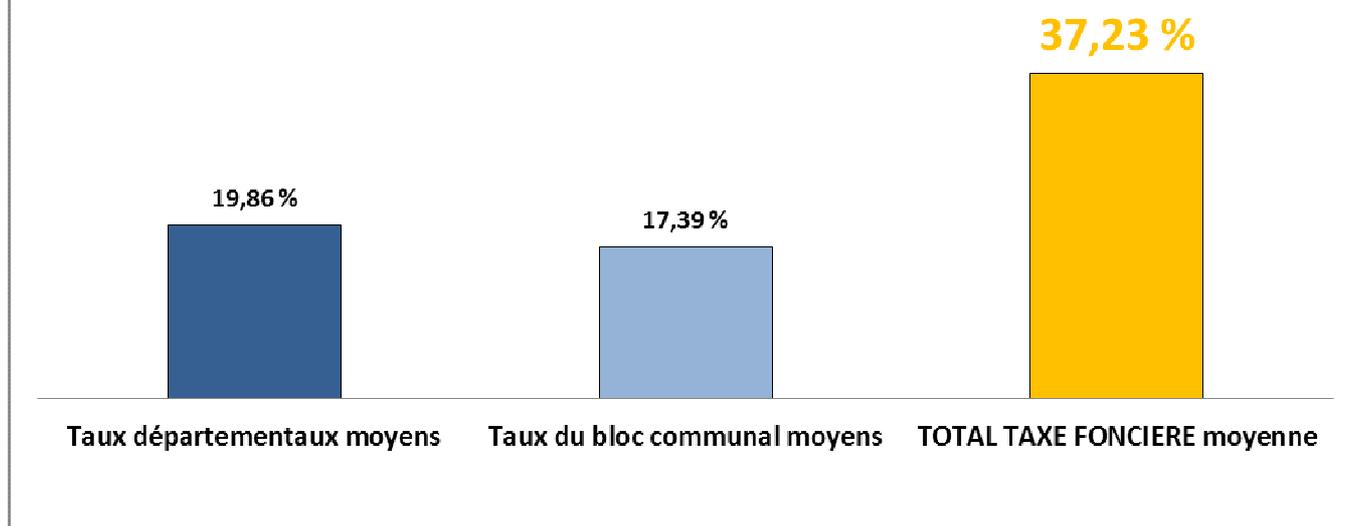
---

<sup>7</sup> Voir, en fin de document, notre focus sur les taxes additionnelles à la taxe foncière

<sup>8</sup> Taxe additionnelle spéciale annuelle (perçue en Île-de-France uniquement)

<sup>9</sup> Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

## Taux moyens de taxe foncière par catégorie de bénéficiaires en 2015



En 2015, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 37,23 % sur l'ensemble du territoire.

Les taux des départements sont en moyenne légèrement plus élevés (19,86 %<sup>10</sup>) que les taux du bloc communal (17,39 %).

**37,23 % de la base d'imposition = en théorie 18,62 %, soit 2,3/12<sup>ème</sup> de loyer annuel<sup>11</sup>**

<sup>10</sup> Nous tenons compte ici du nombre de communes par département

<sup>11</sup> La base d'imposition est égale à 50 % de la valeur locative (voir note méthodologique)

## 2.2. Evolution de la taxe foncière entre 2010 et 2015

Sur l'ensemble du territoire, l'augmentation de taxe foncière la plus spectaculaire entre 2010 et 2015 a été constatée à Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 180,79 %, 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 progression moyenne de quasi 70,00 %, 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 (+ 122,17 %), là encore en raison d'une forte hausse à la fois du taux communal et du taux départemental (seconde plus forte hausse entre 2010 et 2015). Villers-Adam est suivie de deux communes de Haute-Corse, Piano (+ 93,59 %) et Rospigliani (+ 85,47 %).

Onville, en Meurthe-et-Moselle, est la dernière commune où la taxe foncière a plus que doublé. Ceci en raison du triplement du taux communal associé à une forte progression du taux départemental (la cotisation départementale a augmenté de 31,21 % en moyenne en Meurthe-et-Moselle).

Malgré tout, à Villers-Adam par exemple, les taux du bloc communal demeurent en 2015 inférieurs à la moyenne des taux communaux constatée au niveau du département.

A l'inverse, on dénombre environ 240 communes dans lesquelles la taxe foncière a diminué, les plus fortes diminutions ayant été constatées à Punerot, dans les Vosges (- 25,06 %), Villers-le-Château, dans la Marne (- 22,23 %).

Dans nombre de communes, comme à Punerot ou Villers-le-Château, 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.

Plus significatives sont des baisses comme celles observées à Castelnau-de-Mandailles, dans l'Aveyon (- 15,52 % si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Dans cette commune, la baisse du taux de TEOM a été sensiblement plus forte que la hausse du taux communal de taxe foncière. Pour les propriétaires occupants, la taxe foncière 'tout compris' a bien diminué de 15 %. En revanche, les propriétaires bailleurs subissent un transfert de charge de la TEOM vers la taxe foncière et voient leur part de taxe foncière non récupérable augmenter<sup>12</sup>.

De manière générale, **sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 14,51 %, ou plutôt de 14,70 % si on prend en compte les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière** (voir notre focus en fin de document).

Ces taxes additionnelles sont perçues en même temps que la taxe foncière et ne peuvent pas être récupérées auprès d'un locataire. Le chiffre de 14,70 % traduit donc bien l'augmentation de l'impôt foncier au sens strict.

**Cette augmentation est sensiblement inférieure à celle constatée lors des éditions précédentes de l'Observatoire UNPI des taxes foncières.** Entre 2007 et 2012, l'Observatoire des taxes foncières avait en effet dénoncé une hausse globale de 21,17 %. Quant à la dernière édition de l'Observatoire des taxes foncières, elle avait déjà

---

<sup>12</sup> Rappelons que les propriétaires peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire ; pour plus d'explications, voir p.14 in fine et note méthodologique

révélé une baisse sensible de l'augmentation de l'impôt foncier. En effet, le chiffre d'augmentation était tombé à 16,42 % sur la période 2009/2014.

Cette « baisse » de l'augmentation s'explique sans doute par une particulière modération des bénéficiaires de la taxe foncière en 2014 et 2015, en particulier des départements. Il faut noter par ailleurs que les lois de finances pour 2014 et 2015 ont fixé un taux de revalorisation des bases d'imposition plus bas que pour d'autres années (+ 0,90 %). Sur la période 2010-2015, les valeurs locatives, assiette de la taxe foncière, ont donc augmenté de 7,62 %, contre 9,65 % entre 2008 et 2013 par exemple.

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 2010 et 2015 quasiment trois fois plus que l'inflation sur cette période** (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 4,97 % entre octobre 2010 et octobre 2015<sup>13</sup>)

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 7,62 % entre 2010 et 2015 (lois de finances) ;
- d'autre part, les taux d'imposition des départements et des communes ou groupements de communes ont, globalement, augmenté de 6,58 % au cours de la même période.

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).

*Observations : 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 apparaît 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 30 % des cas, les communes appliquent une REOM<sup>14</sup> en complément de la taxe foncière<sup>15</sup>. 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*

---

<sup>13</sup> Source Insee, IPC, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E

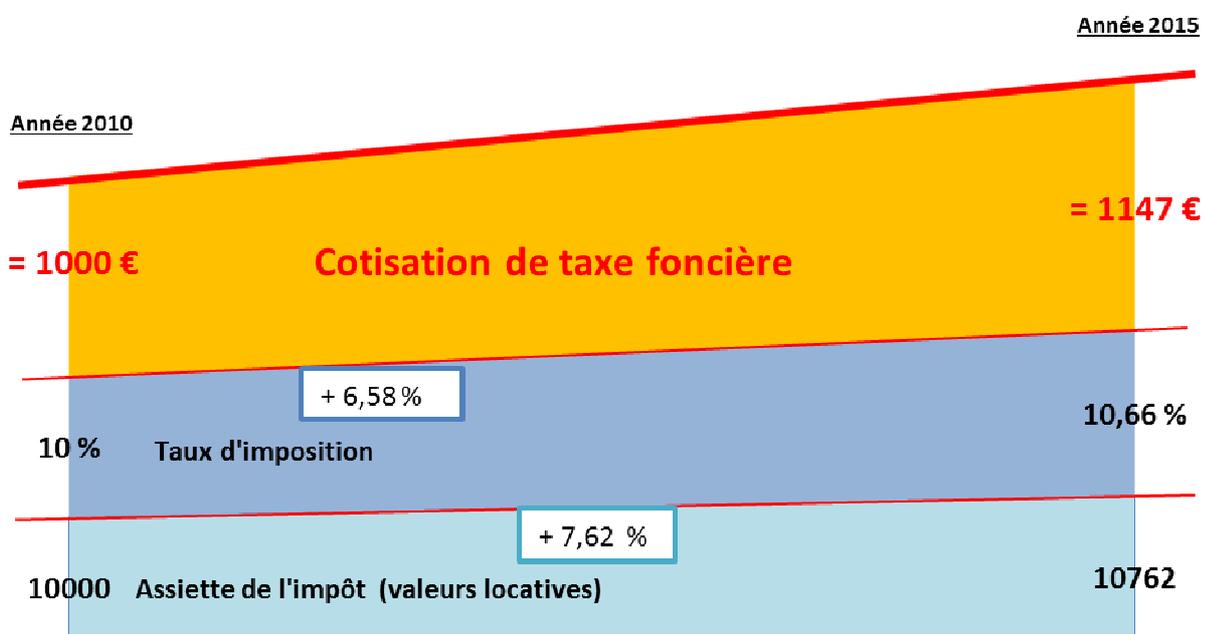
<sup>14</sup> REOM = Redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Le montant de la REOM dépend du service rendu et n'apparaît pas sur les avis de taxe foncière.

<sup>15</sup> DGCL, Les collectivités locales en chiffre, éd. 2016

TEOM et la taxe foncière. Il est en revanche possible de comparer les évolutions « TEOM comprise » entre villes ayant appliqué la TEOM en 2010 comme en 2015, 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 ».

## Hausse de 14,7 % de la taxe foncière : la conjonction de deux augmentations inférieures à 8 % (exemple)



Les taux d'imposition augmentent (+ 6,58 % en moyenne en France) et s'appliquent à une assiette qui elle-même est revalorisée par la loi de finances (+ 7,62 %). Un contribuable qui a payé 1000 euros en 2010 est donc amené à payer 1147 euros en 2015 (soit une augmentation de 14,7 %).

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

### 3.1. Taux cumulés en 2015 et évolution entre 2010 et 2015

#### A) Taux d'imposition en 2015

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 2015 (55,87 %). Le Havre arrive en seconde position (54,36 %, 54,49 % si on inclut la taxe spéciale d'équipement), suivie d'Angers (54,34 %).

Grenoble (53,92 % ou 54,48 % avec la TSE), Caen (53,48 %, 53,61 % avec la TSE), Nîmes (53,46 %, 53,65 % avec la TSE) et Montpellier (52,20 %, ou 52,69 % avec la TSE) sont les quatre autres grandes villes où les taux de taxe foncière dépassent les 50 % de la valeur locative.

Sachant que la valeur locative retenue pour le calcul de l'impôt représente en principe la moitié d'une année de loyer<sup>16</sup>, dans ces villes, les propriétaires doivent abandonner théoriquement plus de trois mois de loyer au fisc.

En bas de tableau, ce sont quatre villes franciliennes qui concentrent les taux 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 15,62 % avec la TSE et la TASA), Asnières-sur-Seine (18,80 %, ou 19,33 % avec la TSE et TASA) et Nanterre (19,67, ou 20,20 % avec la TSE et 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<sup>17</sup>.

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 28,04 % et 29,87 %<sup>18</sup>).

**En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 41,07 % (ou 41,37 % en incluant la TSE). Cette moyenne est supérieure de presque quatre points à la moyenne nationale (37,22 %, ou 37,64 % avec la TSE).**

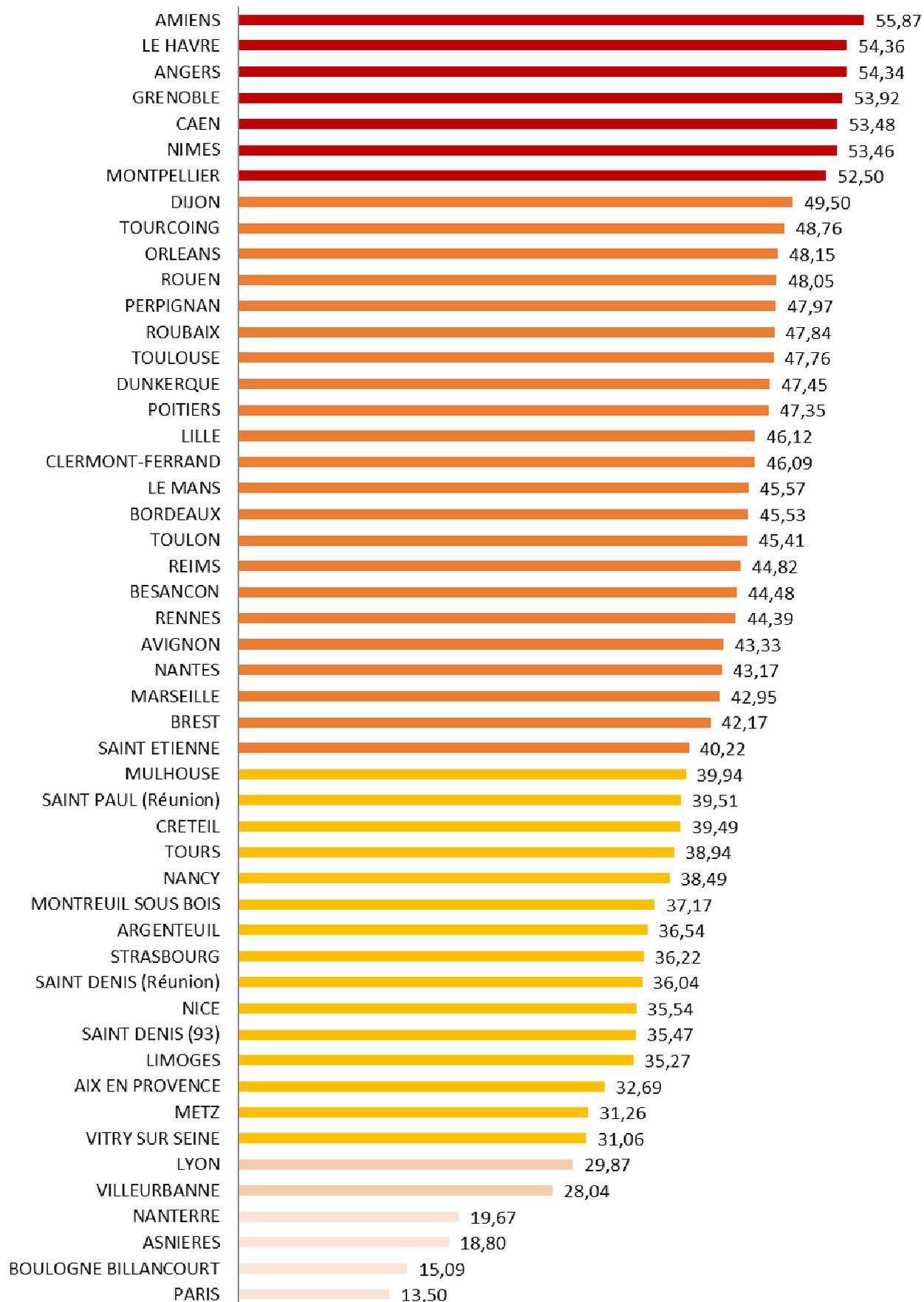
---

<sup>16</sup> Voir note méthodologique

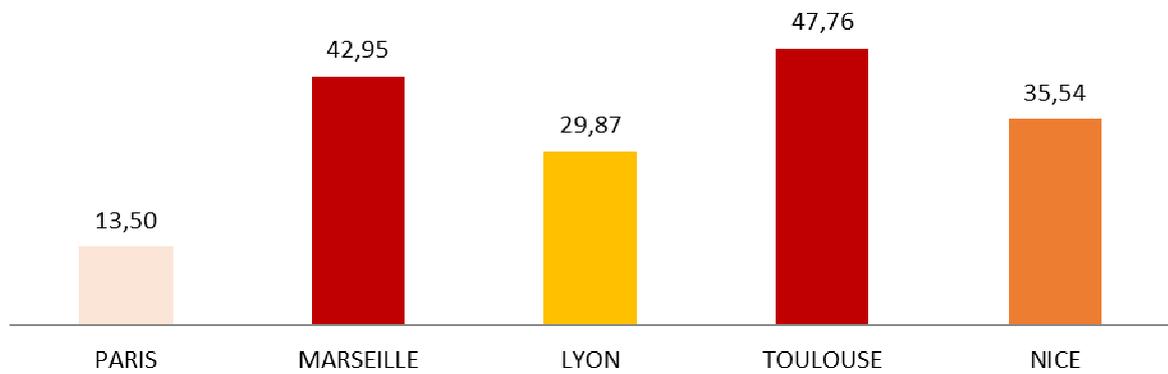
<sup>17</sup> Voir par ailleurs nos commentaires en page 11

<sup>18</sup> Aucune taxe spéciale d'équipement n'est perçue dans ces villes

## Taux de taxe foncière (département + bloc communal) en 2015 dans les 50 plus grandes villes de France (en %)



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



## **B) Evolution de la taxe foncière**

Concernant les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Lille que l'augmentation de taxe foncière (hors TEOM) entre 2010 et 2015 a été la plus forte (+ 22,99 %, majoration des bases et taxes additionnelles comprises).

Après une longue période de stabilité (progression parmi les plus basses entre 2009 et 2014), le taux communal y a en effet fortement augmenté, en particulier en 2015 (plus grande progression parmi les 50 plus grandes villes en 2015). On peut noter aussi que le passage de la taxe spéciale d'équipement qui y est prélevée de 0,26 % à 0,61 % suffit à augmenter de quasiment 1 point le pourcentage d'augmentation (l'augmentation est de 22,17 % si on exclut la TSE)<sup>19</sup>.

La taxe foncière a augmenté de plus de 20 % en cinq ans dans quatre autres grandes villes : Angers (+ 20,94 %), Clermont-Ferrand (+ 20,57 %), Lyon (+ 20,34 %) et Créteil (20,14 %).

Concernant Créteil, la ville illustre encore mieux que Lille l'impact sensible que peut avoir l'augmentation de la taxe spéciale d'équipement ou la création d'une taxe annuelle spéciale pour financer le développement des transports, au taux apparemment anodin (0,229 % en 2015), sur l'effort fiscal demandé au contribuable. Hors ces taxes spéciales, la taxe foncière y augmente de 18,73 %. La progression dépasse, on l'a vu, les 20,00 % si on prend en compte ces taxes.

A l'inverse, c'est à Grenoble que la taxe foncière a le moins augmenté entre 2010 et 2015 (+ 6,35 %). La taxe foncière a également peu augmenté à Poitiers (+ 6,43 %), Roubaix (+ 6,58 %), Nice (+ 6,77 %) ou Tourcoing (+ 7,18 %).

Cette faible augmentation s'explique par la modération du département concerné et par le fait que ces villes ont soit légèrement diminué leur taux (Grenoble, Poitiers, Roubaix et Tourcoing), soit reconduit leur taux (Nice).

Dans ces villes, la hausse de taxe foncière y est donc due à la revalorisation des valeurs locatives, assiette de l'impôt, par les lois de finances (+ 7,62 % entre 2010 et 2015).

Quand à Paris, la ville aurait pu apparaître en bas de tableau si on ne prenait pas en compte l'augmentation de la TSE et la création de la TASA. Hors ces impôts, imperceptibles en apparence, la taxe foncière y a en effet augmenté de 7,43 % entre 2010 et 2015. Mais, en incluant les taxes spéciales additionnelles, l'augmentation de taxe foncière y atteint 11,31 %.

12 grandes villes ont reconduit leur taux communal de 2010 à 2015. Dans certaines de ces villes, les contribuables subissent malgré tout une augmentation sensible en raison d'une forte hausse du taux départemental. A Rouen, par exemple, la taxe foncière augmente de 16,67 % en raison principalement de la forte hausse de la cotisation départementale (+ 26,94 % en Seine-Maritime).

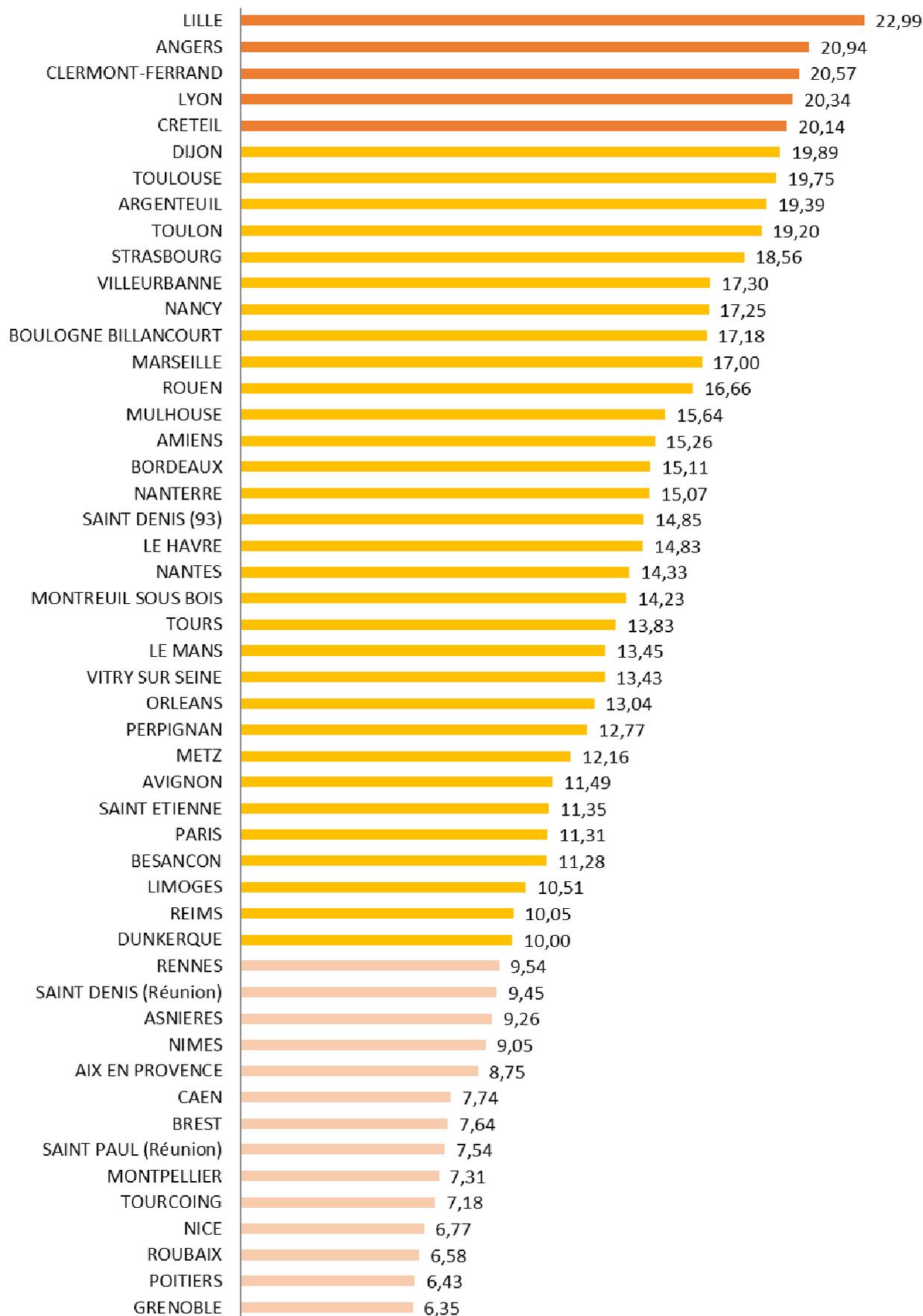
Pire, à Argenteuil, la taxe foncière a augmenté de 19,39 % alors que la ville a légèrement diminué son taux. En effet, le Val-d'Oise enregistre la deuxième plus forte progression de taux départemental (augmentation de 57,56 % de la cotisation départementale). Les taxes spéciales additionnelles à la taxe foncière y ont par ailleurs doublé (de 0,28 % à 0,687 %).

**En moyenne, la taxe foncière a augmenté de 13,41 % dans les grandes villes. C'est un peu moins que dans le reste du territoire français (moyenne nationale de 14,70 %).**

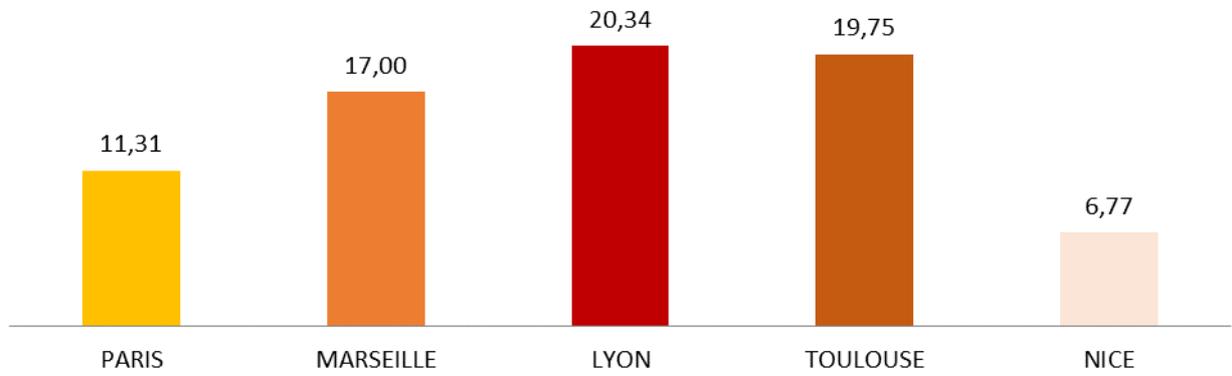
---

<sup>19</sup> Voir notre focus en fin de document

## Augmentation de la taxe foncière 2010/2015 pour le contribuable 50 plus grandes villes de France (en %)



## Evolution de la taxe foncière 2010/2015 5 plus grandes villes de France



## 3.2. Taux en 2015 (+ TEOM<sup>20</sup>) et évolution entre 2010 et 2015 (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 2015 sont les plus forts (68,21 %), suivie de Nîmes (67,71 %), de Tourcoing (65,64 %) 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 : Boulogne-Billancourt (19,56 %), Paris (19,71 %), Nanterre (23,14 %) et Asnières-sur-Seine (26,10 %).

En dehors de l'Île-de-France, il s'agit de Villeurbanne (34,83 %) et de Lyon (36,66 %)

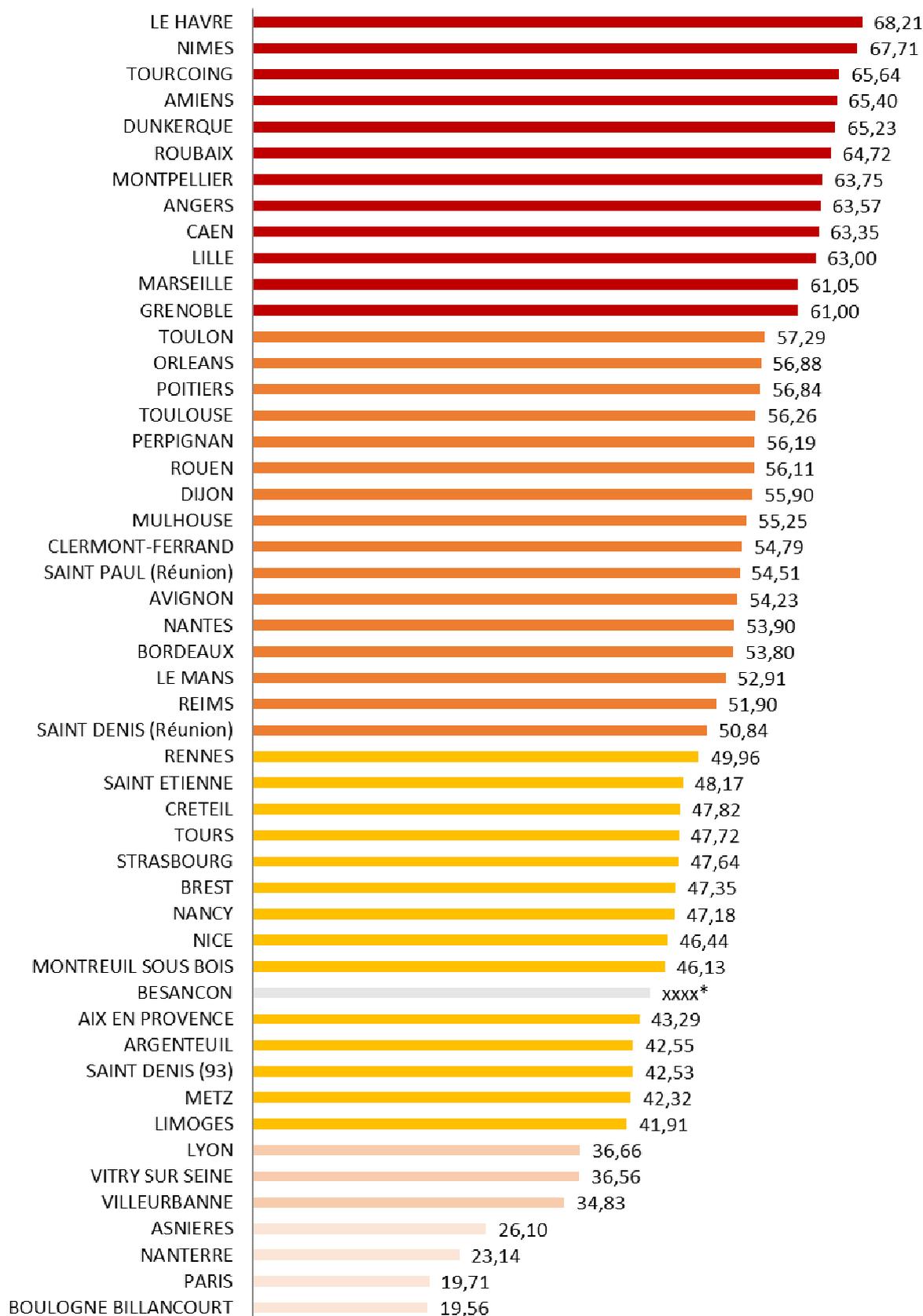
**En moyenne, les taux de taxe foncière (TEOM comprise) dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élèvent à 50,77 %.**

Pour rappel (voir page 12), 50,77 % de la valeur locative, cela représente théoriquement un peu plus qu'une moitié d'une année de loyer, soit un peu plus de trois mois de loyer.

---

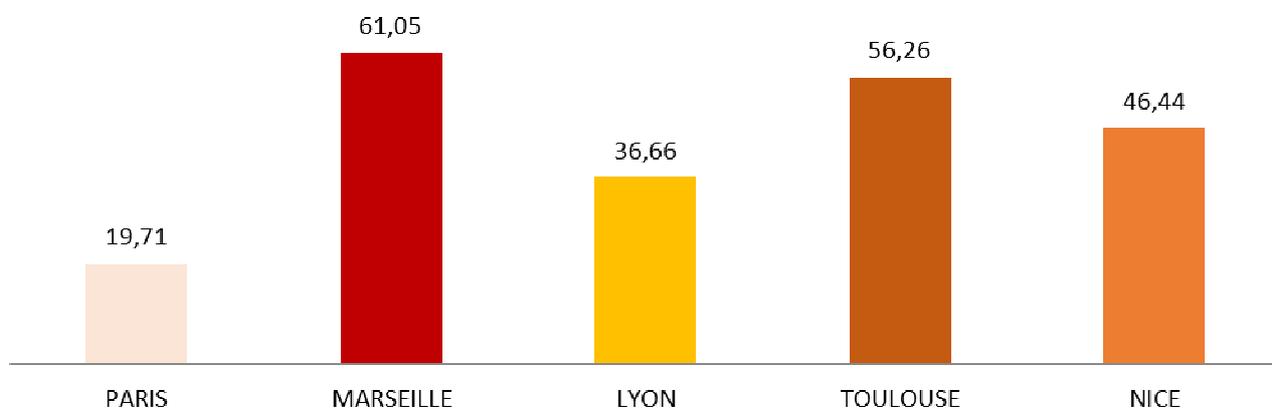
<sup>20</sup> TEOM = Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

## Taux de taxe foncière cumulés (+ TEOM) en 2015 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 2015 dans les 5 plus grandes villes de France



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

Lorsqu'on prend en compte la TEOM, c'est à Clermont-Ferrand que la taxe foncière « TEOM comprise » a le plus augmenté entre 2010 et 2015 (+ 20,29 %). Les taux de taxe foncière y demeurent néanmoins dans la moyenne parmi les 50 plus grandes villes de France.

En haut de tableau, on retrouve cependant les mêmes villes qu'en ce qui concerne la progression « hors TEOM ». La taxe foncière « TEOM comprise » a par exemple augmenté de 19,26 % à Lille, de 18,91 % à Créteil comme Angers, et de 17,82 % à Dijon.

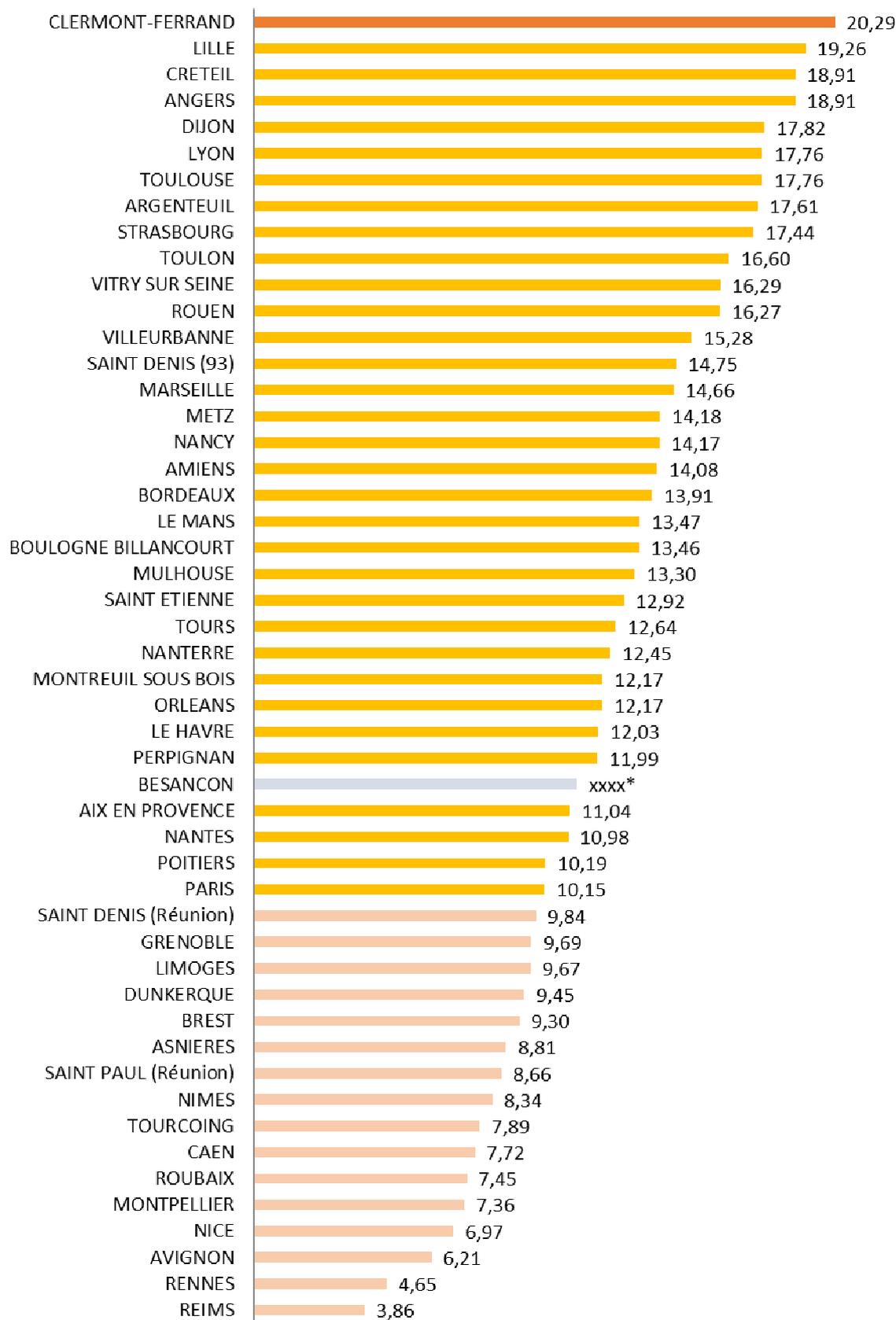
Les différences sont plus importantes en bas de tableau. Reims acquiert ici la première position (augmentation TEOM comprise de 3,86 %). En effet, après son introduction en 2009, la TEOM a vu son taux à Reims diminuer d'année en année pour se stabiliser en 2014 et 2015.

Une baisse sensible de TEOM explique aussi que Rennes et Avignon arrivent respectivement en seconde position (+ 4,65 %) et troisième position (+ 6,21 %).

A l'inverse, Poitiers, où la taxe foncière stricto sensu a faiblement augmenté en raison notamment d'une légère baisse des taux du bloc communal (2<sup>ème</sup> progression la moins forte entre 2010 et 2015 avec une augmentation de 6,43 %), quitte la fin de tableau. En raison d'une hausse sensible de son taux de TEOM, la taxe foncière « TEOM comprise » y a augmenté de 10,19 %.

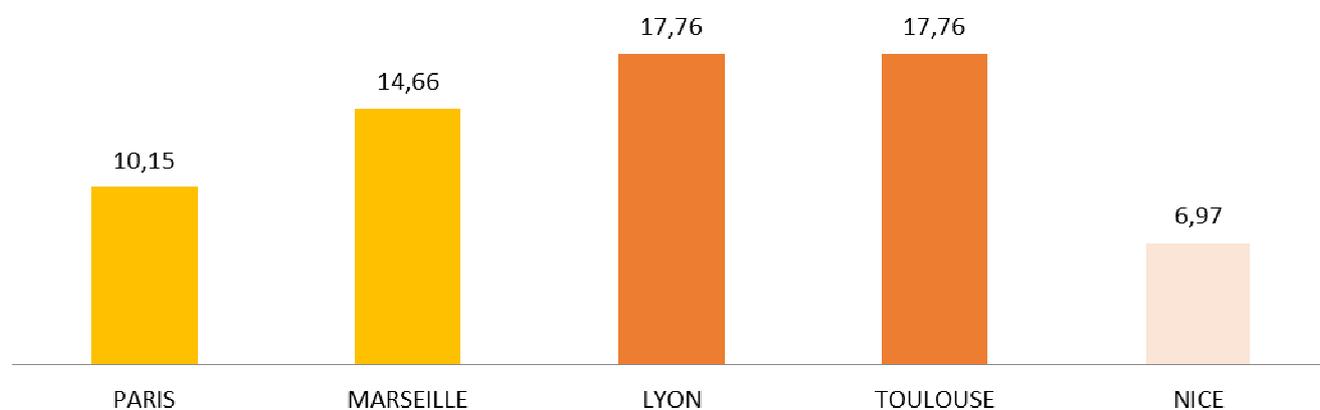
**En moyenne, la taxe foncière « TEOM comprise » a augmenté de 12,47 % dans les cinquante plus grandes villes de France.**

## Augmentation de la taxe foncière (+ TEOM) 2010/2015 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

## Augmentation de la taxe foncière (TEOM comprise) 2010/2015 dans les 5 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](http://www.unpi.org)).

## 4. TAXE FONCIERE : CHIFFRES 2016

### 4.1. Taux départementaux en 2016 et évolution sur un an

Lors de l'édition 2015 de l'Observatoire des taxes foncières, l'UNPI avait salué un effort de modération des départements. En 2015, seuls 11 départements avaient en effet modifié leur taux. L'année 2014 illustre également cet effort de modération, puisque 13 départements sur 100 avaient rehaussé leur taux.

Malheureusement, l'accalmie n'a été que de courte durée. **En 2016, 35 départements ont choisi d'augmenter leur taux de taxe foncière ! C'est trois fois plus qu'en 2015 !**

Et les augmentations constatées sont astronomiques, sans comparaison possible avec celles observées en 2015.

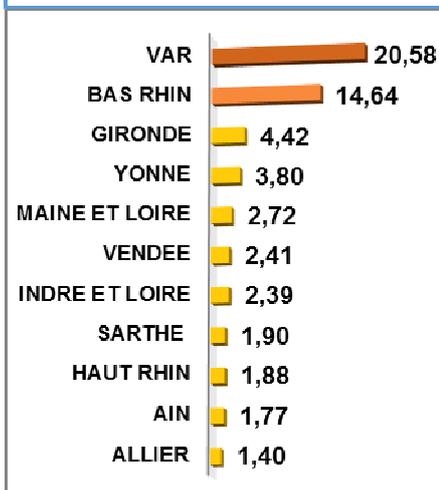
Alors qu'en 2015, le Var arrivait en tête avec une progression annuelle de 20,25 % de la cotisation départementale, les Yvelines explose les records avec une augmentation de 67,62 % (majoration des bases d'imposition comprise) entre 2015 et 2016 !

Alors qu'en 2015, la deuxième progression, celle du Bas-Rhin, atteignait 16,64 %, les cotisations départementales ont augmenté entre 2015 et 2016 de plus de 20 % dans quatre départements ! Il s'agit du Val-d'Oise (+ 30,96), qui affiche pourtant déjà la deuxième plus forte progression sur la période 2010/2015, de l'Essonne (+ 30,29 %), du Nord (+ 26,99 %), et du Loir-et-Cher (+ 26,25 %).

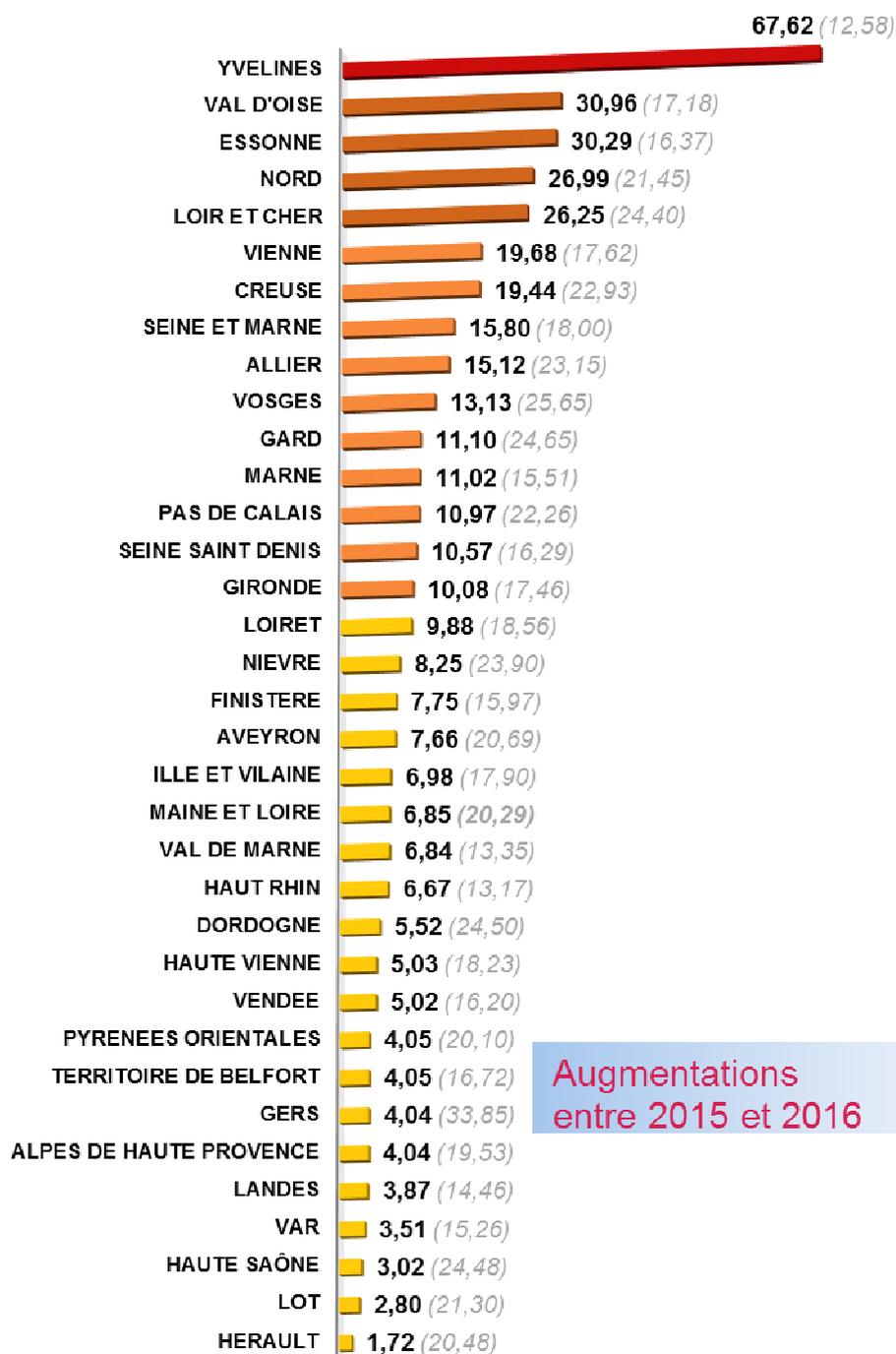
Ces augmentations de taux, associée à une revalorisation des bases (par la loi de finances pour 2016) plus forte en 2016 qu'en 2015 (+ 1,00 % au lieu + 0,90 %), représentent une très mauvaise nouvelle pour les propriétaires.

**Au final, les cotisations départementales de taxe foncière ont augmenté en un an de 4,92 % ! C'est 3,5 fois plus qu'en 2015 (augmentation annuelle de 1,38 %).**

## Cotisations départementales : augmentations sur un an *(et nouveau taux)*



Augmentations entre  
2014 et 2015



Augmentations  
entre 2015 et 2016

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

Malheureusement, la comparaison de l'évolution annuelle de la taxe foncière en 2015 et 2016 a de quoi donner le tournis.

**Entre 2015 et 2016, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 3,78 %.** C'est sensiblement plus qu'entre 2014 et 2015 (+ 2,22 %). Et **trois fois plus qu'entre 2013 et 2014 (+ 1,13 %) !**

Parfois, ce sont les communes qui ont eu la main lourde. A Nantes, par exemple, la taxe foncière a bondi de presque 15 % en seulement un an à cause de la Métropole, qui a multiplié par dix son taux de taxe foncière.

Mais, le plus souvent, c'est l'explosion des taux départementaux en 2016 qui explique cette hausse ahurissante. A Argenteuil par exemple, la taxe foncière a augmenté en un an de presque 12 % alors que la commune n'a pas modifié son taux. Les propriétaires y ont en effet subi l'explosion de presque 31 % (majoration des bases comprises) de la part départementale de taxe foncière.

Le constat est identique à Lille. Entre 2010 et 2015, la taxe foncière y a déjà bondi de presque 23 % (plus forte progression parmi les grandes villes de France sur cette période).

Si le taux communal s'est stabilisé en 2016, le taux départemental a continué sa course (la cotisation départementale a bondi de presque 27 % entre 2015 et 2016). En un an, la taxe foncière y augmente donc de 10,61 %.

Enfin, à Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis, la hausse du taux communal n'explique pas à lui seul le dérapage de presque 11 % de la taxe foncière. Les propriétaires y subissent de plein fouet, aussi, la hausse du taux départemental.

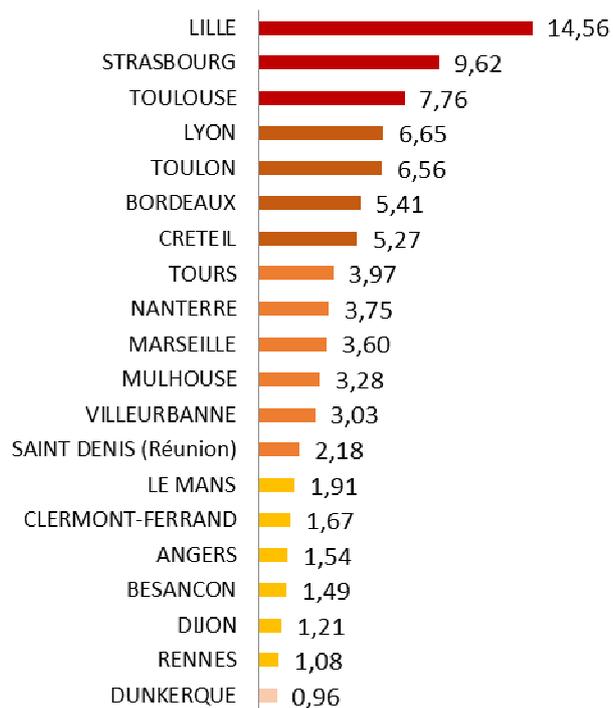
Au final, compte tenu des éventuelles augmentations de taux du bloc communal mais surtout des hausses des taux départementaux, **seule une petite minorité de 16 communes ont vu la taxe foncière augmenté de 1,00 % par l'effet résiduel de la loi de finances<sup>21</sup>.**  
**Elles étaient encore 30 en 2015 ! Et 38 en 2014 !**

**Ces très mauvais résultats contrastent avec la relative modération constatée sur la période 2010/2015 (+ 13,41 % d'augmentation moyenne dans les grandes villes de France, et + 14,70 % au plan national). Ils font craindre le pire pour l'avenir et forcent à tirer la sonnette d'alarme !!**

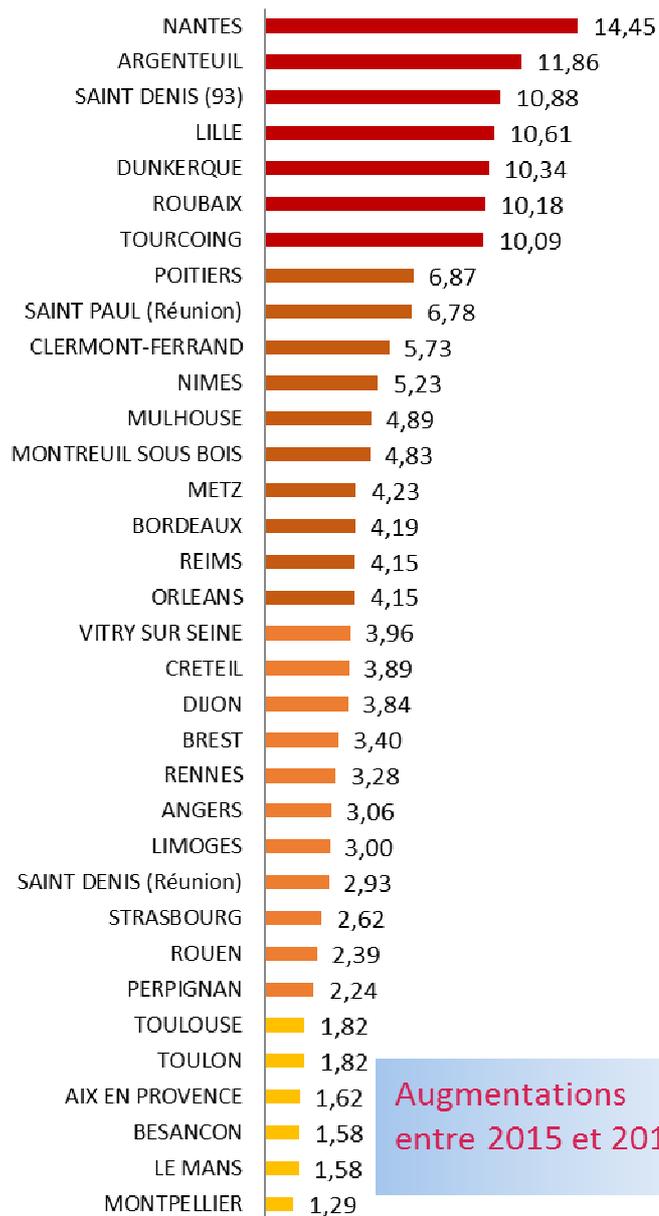
---

<sup>21</sup> Les taux du bloc communal ont même légèrement diminué à Caen et Marseille, d'où une augmentation inférieure à 1 %.

## Taxes foncières globales : augmentations sur un an



Augmentations entre  
2014 et 2015



Augmentations  
entre 2015 et 2016

# CONCLUSION

L'Observatoire des taxes foncières constate qu'en cinq ans, **entre 2010 et 2015, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de 14,70 % 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 7,62 % en application des lois de finances ;
- ensuite, les taux d'imposition des bénéficiaires de la taxe foncière ont augmenté d'environ 6,58 %.

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* »<sup>22</sup>. 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 14,70 % de la taxe foncière est quasiment trois fois supérieure à l'inflation** (l'indice des prix à la consommation a augmenté de 4,97 % entre octobre 2010 et octobre 2015<sup>23</sup>). Elle est également trois fois et demie supérieure à la hausse des loyers du secteur privé (estimée à environ 4,27 % par l'observatoire Clameur)<sup>24</sup>, ou au moins deux fois supérieure à l'évolution des salaires (le smic horaire brut a par exemple augmenté de 7,44 % entre décembre 2010 et décembre 2015).

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 14,70 % sur la période 2010/2015 est moindre que celle de 16,42 % constatée sur la période 2009/2014, et surtout inférieure aux hausses astronomiques de 21,26 % ou de 21,17 % constatées entre 2008 et 2013 et 2007 et 2012.

L'UNPI aimerait que ces chiffres illustrent un effort de modération sur le long terme des bénéficiaires de l'impôt foncier.

Malheureusement, **les premiers chiffres disponibles pour 2016 sont extrêmement inquiétants. 35 départements ont augmenté leur taux de taxe foncière en 2016, contre 11 en 2015.**

**Concernant les 50 plus grandes villes de France, la taxe foncière a en moyenne augmenté de 3,78 % en seulement un an !** C'est sensiblement plus qu'entre 2014 et 2015 (+ 2,22 %). et **trois fois plus qu'entre 2013 et 2014 (+ 1,13 %) !**

Ces très mauvais résultats démontrent que les élus locaux croient encore pouvoir s'appuyer sur les propriétaires pour combler leur déficit !

**Face à cette incurie, il n'y a qu'une chose à faire : l'UNPI demande le blocage des taux de taxe foncière, seul pouvant jouer la revalorisation annuelle des bases d'imposition.**

---

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> Source Insee, IPC, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E

<sup>24</sup> Voir <http://www.clameur.fr>, Indice des loyers de marché

## **FOCUS : GARE AUX TAXES SPECIALES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE !**

- Dans un peu plus de la moitié des communes françaises, les propriétaires voient une taxe spéciale d'équipement (TSE) être prélevée en même temps que leur taxe foncière.

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

D'un taux toujours inférieur à 1,00 % (le maximum est observée pour la Guadeloupe : 0,947 %), **ces taxes passent largement inaperçues.**

**Pourtant, leur création ou leur augmentation est susceptible d'avoir un impact sensible sur la « facture » du contribuable.**

Par exemple, dans le Nord, la TSE prélevée à l'occasion de la taxe foncière est passée de 0,26 % en 2010 à 0,607 % en 2015. Dans ces conditions, à Cambrai par exemple, la taxe foncière a en réalité non pas augmenté seulement de 8,44 % en cinq ans mais de 9,50 %. A Lille, elle n'a pas augmenté de 22,17 % mais de 22,99 %. Au final, dans tout le département, l'augmentation du taux de la TSE fait prendre au pourcentage d'augmentation de la taxe foncière plus d'un point de plus. Ainsi, la taxe foncière y a augmenté en moyenne de 13,33 % lorsqu'on inclut la TSE et de 12,28 % hors TSE.

Rappelons que cette augmentation est pleinement subie par le propriétaire, qui ne peut nullement récupérer la TSE sur un locataire par exemple.

- **L'impact de la TSE est d'autant plus fort lorsqu'elle se cumule avec un autre impôt spécial. C'est le cas en Ile-de-France, avec la création par la loi de finances pour 2015 d'une taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA) « en vue de financer les dépenses d'investissement en faveur des transports en commun » (article 1599 quater D du CGI).**

En 2015, cette taxe atteint 0,229 %. Elle se cumule avec la taxe spécialement d'équipement prélevée dans les différents départements franciliens.

Par exemple, à Paris, ces deux taxes atteignent un total en 2015 de 0,649 %, contre 0,156 % en 2010. Dès lors, si on prend en compte ces deux taxes additionnelles, la taxe foncière (TEOM comprise) y a augmenté de 10,15 % entre 2010 et 2015 et non de 7,49 %.

Malheureusement, la nouvelle « TASA » étant perçue sur toute la région Ile-de-France, ces observations se vérifient pour tous les franciliens. Par exemple, à Versailles, dans les Yvelines, les taxes additionnelles étant passées de 0,28 % à 0,685 %, la taxe foncière (hors TEOM) a augmenté de 9,79 % en cinq ans, la progression étant de 7,85 %, soit quasiment un écart de deux points, si on met de côté les taxes additionnelles. De même, à Créteil, la taxe foncière a augmenté en cinq ans de 20,14 % si on inclut les taxes additionnelles et de 18,73 % hors ces taxes.

Ainsi, la création de la TASA et une augmentation minimale des taxes spéciales d'équipement provoquent, en général en Ile-de-France, une hausse de 1,5 à 2 points du pourcentage d'augmentation de la taxe foncière. Par exemple, si on se concentre sur la taxe foncière « hors TEOM », la taxe foncière a augmenté en moyenne 14,96 % dans l'Essonne (hors taxes additionnelles) et de 16,90 % en incluant les taxes additionnelles.

• **On observe donc que quelques augmentations minimales en apparence se révèlent avoir un impact significatif sur le portefeuille du contribuable.**

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

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

Jean PERRIN, président de l'UNPI, avait appelé le gouvernement à revenir à la raison, rappelant que les taxes foncières avaient déjà augmenté de 16,5% entre 2009 et 2014. L'impact d'une nouvelle taxe sur les capacités financières des propriétaires étant considérable, nous ne pouvons que nous réjouir du retrait de cette mesure confiscatoire.

Nous rappelons que les propriétaires sont des acteurs essentiels du tissu économique et que l'immobilier est déjà le secteur le plus taxé ; alors qu'il produit des emplois et de l'investissement.