

Paris, le 15 octobre 2025

19^e RAPPORT DE L'OBSERVATOIRE DES TAXES FONCIERES DE L'UNPI : PRES DE 40% D'AUGMENTATION EN DIX ANS

+ 1,7 % en 2025, +37 % entre 2014 et 2024

Sylvain Grataloup, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), a présenté, ce jour, le 19^e rapport de l'observatoire national des taxes foncières. Seul rapport à faire état des évolutions de la taxe foncière depuis près de vingt ans, ce 19^e rapport s'intéresse aux données entre 2014 et 2024 de façon précise et exhaustive et se complète des augmentations 2024/2025 dans les 200 plus grandes villes de France. Si la hausse atteint 1,7 % en 2025, les propriétaires ont payé 37,3 % de plus de taxe foncière entre 2014 et 2024.

Les propriétaires, variables d'ajustement d'une perte généralisée de pouvoir d'achat des Français

Comme chaque année, en analysant les avis de taxe foncière des propriétaires, l'UNPI constate que, dans les 200 plus grandes villes de France, les taux 2024 ont été très largement reconduits — avec une hausse moyenne quasi nulle (+0,04 %). La progression observée de la taxe foncière tient donc essentiellement à la revalorisation légale des valeurs locatives, fixée à 1,7 % pour 2025.

Cette apparente modération ne trompe pas les propriétaires, qui profitent d'une clémence aussi relative que stratégique, à l'approche des municipales de 2026. Le scénario n'a rien de nouveau : en 2019 déjà, année préélectorale, le rythme des hausses de taux s'était nettement ralenti.

La « pause » de 2025 ne saurait faire oublier que, en dix ans, entre 2014 et 2024, les propriétaires ont payé en moyenne plus 37,3 % de taxe foncière. Cette hausse est 4,3 fois supérieure à l'augmentation des loyers (+ 8,7 % en dix ans¹) et 1,9 fois supérieure à l'inflation². En clair, les propriétaires voient leurs charges s'envoler tandis que leurs revenus — locatifs, salariaux ou de retraite — progressent bien moins vite.

Pire encore, les propriétaires ont le sentiment de payer la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Certes, un mécanisme de compensation a été prévu par le législateur, mais il pénalise les communes en forte croissance démographique, dont les dotations restent inférieures à ce qu'auraient été leurs recettes de taxe d'habitation. Par ailleurs,

¹ Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 4^{ème} trimestres 2014 et 2024

² Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2014 et oct. 2024

comme cette compensation repose sur les taux de 2017, les collectivités ont perdu toute marge de manœuvre : elles ne peuvent plus ajuster un taux de taxe d'habitation pour générer de nouvelles ressources.

Cependant, au-delà de la hausse des taux locaux (+ 11,2 % entre 2014 et 2024), c'est la très forte majoration légale des valeurs locatives (+ 23,5 % sur la même période) qui explique le dérapage de la taxe foncière. Indexés depuis 2018 sur l'inflation, les coefficients de majoration ont atteint des records en 2022 (+ 3,4 %), 2023 (+ 7,1 % !) et 2024 (+ 3,9 %), provoquant mathématiquement, même à taux inchangés, une hausse de 15,1 % de la taxe foncière en seulement trois ans. L'UNPI et nombre de députés ont demandé le plafonnement de la revalorisation des valeurs locatives. Un amendement a même été adopté en commission des finances à l'Assemblée nationale lors de l'examen du PLF 2023³. Hélas, sous la pression d'associations représentant les collectivités locales, le Gouvernement s'est opposé à ce que la réforme soit inscrite dans le marbre.

Autrement dit, tout le monde comprend que propriétaires occupants et bailleurs sont dans une situation intenable. Mais l'essentiel semble être ailleurs : garantir le train de vie des collectivités locales, sans que l'État n'ouvre son porte-monnaie. La source de la taxe d'habitation sur les résidences principales ayant été asséchée, les propriétaires doivent compenser : +37,3 % de taxe foncière en dix ans. Peu importe si cela freine la construction, dissuade la location longue durée ou empêche d'investir dans l'entretien et la rénovation des logements.

Les propositions de l'UNPI

Face à cette situation, l'UNPI appelle à une réforme urgente de cette fiscalité, devenue manifestement injuste pour les propriétaires.

1. Une réforme globale de la fiscalité locale

L'UNPI constate une rupture du lien entre usager et contribuable due à la suppression de la taxe d'habitation, tandis que les hausses successives de la taxe foncière alourdissent considérablement la charge fiscale. Pour rétablir une justice fiscale, l'UNPI propose de remplacer la taxe foncière par une "contribution locale des usagers des collectivités (CLUC)".

Cette nouvelle contribution serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements), ou encore le statut de propriétaire ou non.

2. La récupération partielle de la taxe foncière par les propriétaires

À court terme, l'UNPI souhaite que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de

³ Amendement n°I-CF4

la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique pour les baux commerciaux.

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables doit être réformé en conséquence. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité. Il est donc logique qu'ils participent à ces coûts.

3. Une réforme de l'indexation des valeurs locatives

L'UNPI appelle à réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation, ces valeurs devraient être alignées sur l'Indice des loyers d'habitation (ILH).

4. Le dégrèvement dans les zones à loyers encadrés

L'UNPI demande la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires situés dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral.

5. Des incitations à la rénovation énergétique

Enfin, l'UNPI plaide pour que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.

A PROPOS DE L'UNPI

L'UNPI, association loi 1901, œuvre depuis plus de 130 ans pour représenter, accompagner et défendre les intérêts des propriétaires privés, qu'ils soient petits ou plus dimensionnés. Comptant plus de 100 000 adhérents et représentant pas moins de 700 000 logements, l'association est forte de l'engagement de ses 76 chambres locales réparties sur l'ensemble du territoire. L'UNPI, seul acteur local et national au service de la propriété, veille à défendre les propriétaires privés auprès des pouvoirs publics. Chaque mois, la revue « 35 millions de propriétaires », portée et soutenue par l'UNPI, informe et relaie une information de qualité, entièrement dédiée à LA PROPRIÉTÉ.

Contact presse : Anne-Sandrine Di Girolamo, presse@unpi.fr / 06 58 91 74 69



Observatoire national des taxes foncières

19^e Rapport

Période 2014-2019-2024 et premières données 2025
Analyse des influences sur la taxe foncière

Octobre 2025

Avant-propos

Alors que le projet de loi de finances tarde à être présenté à un Parlement orphelin de gouvernement, l'UNPI publie son 19^e rapport annuel de l'Observatoire des taxes foncières.

Les conclusions de ce rapport sont sans surprise. Comme il fallait s'y attendre, et à l'instar des précédentes échéances électorales, les futures municipales ont freiné l'ardeur des maires et l'augmentation des taux locaux, conjuguée à une valeur locative modérée, semblent offrir aux propriétaires une période d'accalmie fiscale. Sur ce point en tout cas !

Pour autant, combiné à l'encadrement des loyers, le permis de louer et l'IFI... la taxe foncière fait l'objet de toutes les attentions. Jadis associée à sa sœur jumelle, la taxe d'habitation, appartenant à la famille des impôts locaux, isolée désormais, les conclusions 2025 font clairement apparaître

que la taxe foncière devient un enjeu stratégique pour les candidats maires à leur propre succession comme elle devient un instrument d'arbitrage pour les primo-accédants et les propriétaires bailleurs qui voient sans cesse fondre une rentabilité pourtant choisie afin de compléter une retraite chaque jour remise en cause.

Puisse ce rapport nourrir les débats parlementaires sur le projet de loi de finances 2026 puisque l'on sait que, à n'en point douter, la politique du logement passe par des arbitrages fiscaux.

Bonne lecture à tous.

Paris, le 15 octobre 2025

Sylvain Grataloup
Président de l'UNPI



Introduction

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

L'objectif de l'Observatoire national des taxes foncières est d'évaluer le plus précisément et rigoureusement possible l'évolution de la taxe foncière sur le territoire français, en particulier sur l'ensemble d'une période donnée (par tranche de cinq années et de dix années).

Pour la période 2014/2024, l'Observatoire national des taxes foncières produit des résultats à partir des données diffusées par le Ministère de l'Économie et des Finances (notamment les fichiers « REI⁽¹⁾ »), corrigées dans certains cas (fusions de communes par exemple).

Pour l'année 2025, et à la date de publication du présent rapport, aucun récapitulatif complet officiel n'est encore publié. Des chiffres d'augmentation sont diffusés mais sont erronés ou imprécis car ils ne tiennent pas compte des taxes annexes aux taxes foncières – taxes Gemapi, taxes spéciales équipement, récupérables auprès d'un locataire d'habitation mais jouent sur l'augmentation de l'impôt – ou des taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes.

Grâce aux avis de taxe foncière transmis par les propriétaires, l'Observatoire national des taxes foncières produit des chiffres 2025 rigoureusement exacts pour les 200 villes les plus peuplées de France.

Le présent rapport contient les grandes tendances sur la période 2014-2019-2024 ainsi que les hausses 2024/2025 dans les 200 villes les plus peuplées de France.

Les données complètes pour chaque commune de France (période 2014/2024) et le tableau des chiffres 2021-2022-2023-2024-2025 pour les 200 villes les plus peuplées de France sont consultables en accès libre sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

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

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

Octobre 2025 ©UNPI

(1) Recensement des Éléments d'Imposition

Sommaire

I. Vademecum de la taxe foncière	11
1.1 Comment lire un avis de taxe foncière ?	12
1.2 Quels taux appliquer à une valeur locative ?	17
II. Taxe foncière - France entière	25
2.1 Taux en 2024	26
2.2 Augmentation de la taxe foncière sur cinq et dix ans	29
III. Taxe foncière - 50 villes les plus peuplées de France	31
3.1 Taux en 2024	32
3.2 Augmentation de la taxe foncière sur cinq et dix ans	35
IV. Taxe foncière - Hausses 2024 / 2025 200 villes les plus peuplées de France	41
V. Influences diverses sur la taxe foncière	47
5.1 Taxe foncière et endettement des communes	48
5.2 Taxe foncière et population municipale	49
5.3 Taxe foncière et proportion de propriétaires occupants	54
5.4 Taxe foncière et tendances politiques	56
5.5 Taxe foncière et anciens taux départementaux de taxe foncière	59
Conclusion et propositions	69
Focus	75
Lexique	81

Chiffres Clés

Augmentation moyenne de taxe foncière 2014/2024 :
+ 37,3 %

Comparaisons :

- Inflation (évo. IPC 10/2014 - 10/2024) : **+ 19,9 %**
- Hausse loyers
(évo. Indices ILH – sect. libre 10/2014 - 10/2024) : **+ 8,7 %**

Taux moyen de taxe foncière 2024 (France entière) :
40,67 %

soit 20,34 % du loyer annuel⁽¹⁾, soit 2,4 loyers.

(1) Les taux s'appliquent à 50 % de la valeur locative, censée représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble

**Plus fortes hausses parmi les 50 villes les plus
peuplées de France⁽¹⁾ 2014/2024**

- Paris : **+ 88 %** (+ 68 % TEOM comprise⁽²⁾)
- Strasbourg : **+ 56 %** (+ 50 % TEOM comprise)

(1) Villes de plus de 90 000 habitants (Source INSEE)

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

Moins fortes hausses parmi les 50 villes les plus peuplées de France 2014/2024

- Caen : **+ 21 %** (+ 23 % TEOM comprise⁽¹⁾)
- Le Havre : **+ 23 %** (+ 21 % TEOM comprise)

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

Hausses dans les 200 villes les plus peuplées de France⁽¹⁾ 2024/2025

Une hausse de taux quasi nulle : + 0,04 %.

La hausse moyenne de **1,7 %** du montant à payer dans les 200 plus grandes villes correspond donc à la majoration de 1,7 % des valeurs locatives en 2025.

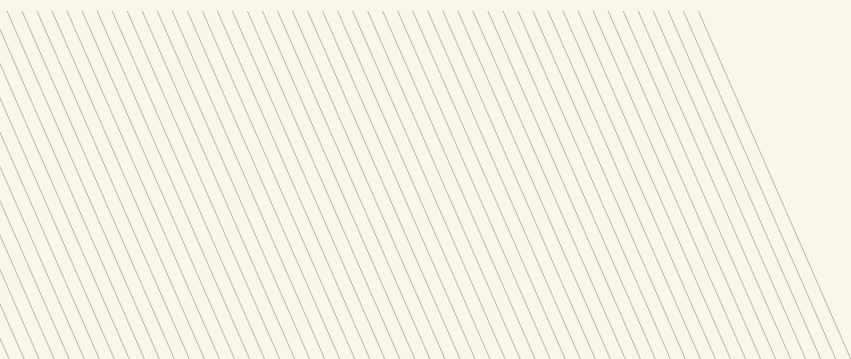
Une accalmie dans les taux avait déjà été observée en 2019, précédente année préélectorale.

(1) Villes de plus de 39 000 habitants (Source INSEE)

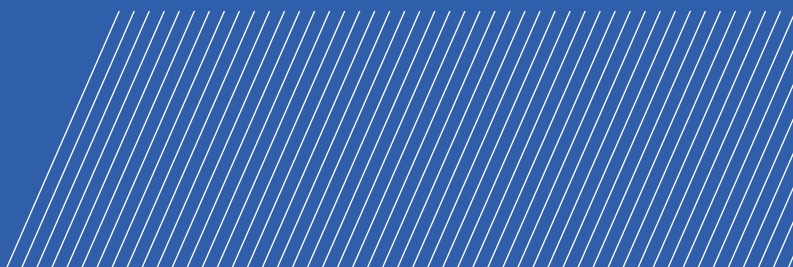
Revalorisation record des valeurs locatives entre 2021 et 2024

+ 15,1 %.

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



I. Vademecum de la taxe foncière



1.1 Comment lire un avis de taxe foncière ?

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

TAXES FONCIÈRES 2012 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS
Département : 120 AVEYRON Commune : 089 A DECAZEVILLE

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

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

La somme des cotisations prélevées par les collectivités territoriales donne le montant avant l'ajout des frais de gestion de la taxe foncière (en rose).

Sur ce montant brut, l'Etat applique 3 % à titre de « frais de gestion » (en gris). Par exception, ce taux est de 8 % pour la collecte au profit des syndicats de communes.

La somme du montant brut de taxe foncière et des frais de gestion donne le montant total de taxe foncière (en rouge).

A NOTER

L'expression « frais de gestion » employée par l'administration fiscale dans les avis de taxe foncière est équivoque.

L'expression « frais de gestion » raccourcie tend à faire penser que l'Etat prélève 3 % des cotisations de taxe foncière uniquement pour collecter l'impôt.

En réalité, sur les 3 % prélevés :

- 2 % sont prélevés « en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs⁽¹⁾ qu'il prend à sa charge » (lorsqu'un propriétaire bénéficie d'un dégrèvement, l'Etat « paye » la collectivité bénéficiaire à la place du contribuable). Il reste que l'Etat ne verse pas la taxe foncière manquante sur ses fonds propres mais sur les sommes récoltées auprès des propriétaires.
- 1 % l'est « pour les frais d'assiette et de recouvrement » (article 1641 du Code général des impôts).

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

• La taxe sur les ordures ménagères

La commune ou une intercommunalité peut avoir institué une **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** pour couvrir spécialement les dépenses d'enlèvement des déchets ménagers. Comme cette taxe partage la même base d'imposition que la taxe foncière, elle apparaît sur le même avis d'imposition. Dans ce cas, le taux de la TEOM, la base

(1) Les non-valeurs désignent les créances de taxe foncière irrécupérables.

d'imposition et la cotisation sont indiqués dans la colonne prévue à cet effet (voir exemple d'avis d'imposition ci-avant). Des frais de gestion sont également prélevés, mais de 8 % cette fois-ci.

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

• La taxe spéciale d'équipement

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

En Ile-de-France, et depuis 2011, les propriétaires se voient prélever en plus une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement public chargé de développer le réseau de transport du Grand Paris). En Martinique et en Guadeloupe, une TSE supplémentaire est également prélevée au profit d'établissements publics fonciers spécifiques !

Une nouvelle taxe TGV dans le Sud-Ouest

Depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer, via la Société du grand projet sud-ouest, le « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest » (extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax) est prélevée dans 2 340 communes du Sud-Ouest (article 103 de la loi de finances pour 2022 et arrêté du 31 décembre 2022).

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

(1) Les EPF ont vocation à « acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics ». www.ecologie.gouv.fr

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

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

• La taxe additionnelle spéciale annuelle

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

A NOTER

Le cas échéant, les TSE spéciales (Grand Paris, Martinique et Guadeloupe) et la TASA sont ajoutées (sans distinction) dans la colonne « taxes spéciales d'équipement » des avis de taxe foncière. L'avis d'imposition mentionne alors simplement (en bas à gauche la page comportant le détail des cotisations) les montants en euros prélevés au titre de ces taxes.

• La taxe GEMAPI

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

Depuis sa création, les taxes GEMAPI se sont multipliées.

Taxe foncière : des bénéficiaires différents au cours du temps

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

- Depuis 2011, en application de la loi du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, la part de taxe foncière des régions a été transférée aux départements. Les régions ne bénéficient plus de la taxe foncière.
- Plus récemment, en lien avec la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, sont apparues des métropoles à statut particulier qui exercent à la fois les compétences d'un département et d'une commune.

Pour certaines d'entre elles, un nouveau taux de taxe foncière est prélevé au profit de la métropole, tandis que le taux au profit du département est supprimé automatiquement. C'est le cas par exemple de la métropole du Grand-Lyon qui rassemble 59 communes. Pour les biens situés dans ces communes, depuis 2015, le taux de la métropole figure dans la colonne « intercommunalité » tandis que la colonne « département » est vide.

Dans d'autres cas, le taux de la métropole remplace à la fois le taux de la ville et celui du département. C'est le cas à Paris depuis 2019 : dans les avis d'imposition parisiens de 2019 et 2020, le taux de la métropole est indiqué dans la colonne « commune » tandis que celle dédiée au département est devenue vide.

- En 2021 s'est opéré un changement important. Dans le cadre de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les départements ne prélèvent plus de taxe foncière, les taux départementaux de 2020 ayant été ajoutés aux taux communaux de 2021. Dès lors, la colonne « département » a disparu des avis d'imposition depuis 2021.

1.2 Quels taux appliquer à une valeur locative ?

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

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

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

L'extrême complexité du système de fixation des valeurs locatives permet à l'administration d'opérer des revalorisations régulières des valeurs locatives sans trop craindre de contestations.

Le mécanisme des revalorisations a été détaillé par l'Observatoire national des taxes foncières de 2019, auquel le lecteur intéressé pourra se reporter. Signalons simplement qu'en 2025, l'UNPI n'a pas constaté de phénomènes identiques à celui de 2019, où les propriétaires d'un département en particulier (l'Isère) avaient subi des revalorisations massives. (Voir l'encadré ci-dessous)

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

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

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

Une bataille remportée par l'UNPI 38

En 2019, un réajustement massif de valeurs locatives a touché plus de 10 000 propriétaires isérois. Au prétexte que des éléments de confort courants n'étaient pas pris en compte jusque-là dans le calcul de leurs valeurs locatives, ces propriétaires ont vu leur valeur locative être automatiquement réajustée par l'administration fiscale.

Après un long combat judiciaire, une trentaine de propriétaires, soutenus par l'UNPI 38, ont obtenu gain de cause. Par des jugements du 29 décembre 2023, le Tribunal administratif de Grenoble a ordonné à l'administration de recalculer la taxe foncière 2019 des requérants en excluant l'augmentation de valeurs locatives⁽¹⁾. En effet, l'administration ne justifiait pas avoir, conformément au « principe général des droits de la défense », adressé une notification préalable aux propriétaires concernés leur permettant de contester – le cas échéant – la nouvelle évaluation de leurs valeurs locatives⁽²⁾.

(1) Voir par exemple TA Grenoble, 29 décembre 2023, n° 2106497

(2) Pour plus de détails, voir 35 Millions de Propriétaires, mars 2024, page 36

Revalorisation annuelle des valeurs locatives

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

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

Compte tenu des coefficients de majoration appliqués entre 2019 et 2024, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées de 16,7 % sur la période. Entre 2014 et 2024, les valeurs locatives ont été majorées de 23,5 %.

Les coefficients de majoration annuels sont régulièrement présentés comme un outil permettant aux collectivités d'accroître chaque année leurs recettes de taxe foncière (en plus de l'augmentation des bases en cas notamment de constructions nouvelles) et « *d'éviter que les collectivités ne soient contraintes d'augmenter les taux* »⁽¹⁾.

(1) Député Pierre-Alain Muet, rapport n° 251 de la Commission des finances de l'Assemblée nationale, tome III, projet de loi de finances pour 2013.

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

Des coefficients de majoration records en 2022, 2023 et 2024

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

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

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

Il faut attendre 2025 pour que le coefficient de majoration de valeurs locatives revienne à un niveau habituel (+ 1,7 %).

Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1986			
ANNEE	MAJORATION APPLICABLE	ANNEE	MAJORATION APPLICABLE
1986	+ 8,0 %	2006	+ 1,8 %
1987	+ 5,0 %	2007	+ 1,8 %
1988	+ 3,0 %	2008	+ 1,6 %
1989	+ 4,0 %	2009	+ 2,5 %
1990	+ 1,0 %	2010	+ 1,2 %
1991	+ 3,0 %	2011	+ 2,0 %
1992	+ 1,0 %	2012	+ 1,8 %
1993	+ 3,0 %	2013	+ 1,8 %
1994	+ 3,0 %	2014	+ 0,9 %
1995	+ 2,0 %	2015	+ 0,9 %
1996	+ 1,0 %	2016	+ 1,0 %
1997	+ 1,0 %	2017	+ 0,4 %
1998	+ 1,1 %	2018*	+ 1,2 %
1999	+ 1,0 %	2019	+ 2,2 %
2000	+ 1,0 %	2020	+ 1,2 %
2001	+ 1,0 %	2021	+ 0,2 %
2002	+ 1,0 %	2022	+ 3,4 %
2003	+ 1,5 %	2023	+ 7,1 %
2004	+ 1,5 %	2024	+ 3,9 %
2005	+ 1,8 %	2025	+ 1,7 %

*A compter de 2018, la majoration applicable l'année N est fixée en fonction du glissement annuel de l'IPCH du mois de novembre de l'année N-1

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

Incompréhension autour de la revalorisation des valeurs locatives

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

Le mécanisme de revalorisation automatique des valeurs locatives n'est cependant pas connu de nombreux propriétaires. Ces derniers ne comprennent pas alors pourquoi leur impôt augmente (par exemple de 3,9 % en 2024) alors que les mairies concernées auraient annoncé ne pas avoir augmenté les taux. Hélas, ces propriétaires ne peuvent pas toujours compter sur leurs avis d'imposition pour comprendre d'où vient la hausse. Bien au contraire, les avis d'imposition 2024 comportaient tous une phrase-type qui, volontairement ou non, suggérait que seules les autorités locales devaient être tenues responsables de la hausse : *« les taxes foncières étant affectées aux collectivités territoriales, leurs taux ainsi que leurs évolutions sont déterminés par leurs organes délibérants »*.

Les avis d'imposition de 2025 apportent une amélioration puisque, de manière plus « véridique », ces derniers indiquent désormais que *« les taxes foncières sont affectées aux collectivités territoriales et l'évolution annuelle de leur montant, prévue par la loi, provient de deux facteurs :*

- *la revalorisation automatique en fonction de l'inflation de la valeur locative du bien prise en compte pour déterminer le montant de la taxe ;*
- *les taux d'imposition déterminés chaque année par les collectivités »*. Il faut donc bien comprendre que, si les collectivités votent des taux, les valeurs locatives subissent une augmentation qui n'est pas de la compétence des collectivités mais résulte du Code général des impôts.

Lorsqu'une commune nie avoir une quelconque responsabilité dans l'augmentation de 3,9 % en 2024 ou 7,1 % en 2023, elle dit donc la vérité. C'est le législateur qui a prévu l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation et qui a, sous l'impulsion du Gouvernement, refusé de plafonner cette indexation au moment où cela conduisait à des augmentations insupportables.

Il reste que, dans leur globalité, les collectivités locales ont sans doute une part de responsabilité dans l'indexation sur l'inflation. En effet, si le Gouvernement s'est opposé à tous les amendements déposés en vue de

plafonner l'indexation, c'est en cédant à la pression des représentants des collectivités locales⁽¹⁾.

Par ailleurs, on peut évoquer le fait que les collectivités ont la possibilité de diminuer leur taux pour paralyser tout ou partie de l'augmentation des valeurs locatives. C'est d'ailleurs ce qu'ont souligné plusieurs ministres au moment de repousser l'idée d'un gel de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation⁽²⁾.

En 2024, de nombreux élus municipaux d'opposition ont encore demandé que les taux de taxe foncière soient diminués pour préserver le pouvoir d'achat des contribuables : *« dire ce soir que nous n'augmentons pas les impôts locaux est un mensonge (...). Si vous ne vouliez pas que les taxes montent, vous pourriez réduire les taux et nous aurions alors à Drancy des habitants qui paieront la même chose que l'année précédente »* (Monsieur Hacène Chibane, échanges en conseil municipal à propos de la fixation des taux d'imposition 2024 de la ville de Drancy⁽³⁾).

Dans le même sens, *« en 2024, les valeurs locatives sont revalorisées de 3,86 %, ce qui va entraîner donc automatiquement une augmentation de 3,86 % de la taxe foncière pour tout le monde, pour tous les propriétaires. Nous aurions souhaité que cette augmentation soit compensée par une diminution du taux d'imposition pour la taxe foncière (...). Nous ne souhaitons pas que les propriétaires soient toujours pénalisés car bien souvent ils ont acquis leurs biens en faisant de nombreux sacrifices et ils ont à faire face à des charges croissantes pour entretenir leur bien et notamment au changement climatique (...). Parmi ces propriétaires, nombreux sont aussi ceux qui ont contracté un emprunt sur une longue durée, 20 ans ou plus, et en fait ce qui équivaut un loyer durant toute cette période, une taxe foncière qui augmente régulièrement et plus que l'inflation, peut les mettre dans une situation matérielle difficile »* (Monsieur Christian Bachelet, échanges à propos de la fixation des taux d'imposition 2024 de la ville de Villejuif⁽⁴⁾).

Cependant, pour les propriétaires, à Drancy comme à Villejuif, l'écrasante majorité des collectivités décident, au mieux, de reconduire leur taux. En 2023, parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, six communes

(1) Concernant l'indexation de 7,1 % prévue pour 2023, voir compte rendu Commission des finances de l'Assemblée nationale, réunion du 28 sept 2022 à 16h

(2) Voir notamment Gabriel Attal, ministre chargé des Comptes publics, réunion de la Commission des finances de l'Assemblée nationale du 26 septembre 2022, examen du PLF 2023, Compte rendu de réunion n°18 - Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire - Session 2021 - 2022 - 16^e législature - Assemblée nationale

(3) Drancy, procès-verbal du conseil municipal du 21 mars 2024

(4) Villejuif, procès-verbal du conseil municipal du 27 mars 2024

avaient décidé une baisse de taux, permettant d'amoindrir – ne serait-ce que partiellement – la hausse de 7,1 % des valeurs locatives (aucune d'entre elles ne figurent parmi les 50 plus grandes villes de France).

Refonte des valeurs locatives des locaux d'activité

Une nouvelle méthode d'évaluation de la valeur locative, basée sur les valeurs de marché, a été instaurée pour la plupart des locaux à usage commercial et professionnel (article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010).

Après de multiples reports, la prise en compte des valeurs locatives révisées a eu lieu pour la première fois en 2017. Un dispositif de lissage tend cependant à étaler sur dix ans les hausses ou baisses de base d'imposition.

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

Vers une révision générale des valeurs locatives des locaux d'habitation en 2028

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

L'exposé des motifs du projet de loi de finances précisait que « *le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire. La révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* ».

C'est bien que, de l'aveu même du gouvernement, le mode de calcul actuel est totalement subjectif.

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

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

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

- Les propriétés des trois premiers sous-groupes seront évaluées selon une méthode tarifaire, et non par comparaison avec des locaux de référence comme aujourd'hui. Seuls les locaux présentant des caractéristiques exceptionnelles seront évalués par voie d'appréciation directe.
- Ce sera la consistance du logement (calculée à partir de la superficie des pièces principales et de la superficie des dépendances après application de coefficients de minoration) qui déterminera la catégorie du logement. Par exception, les dépendances isolées seront classées en fonction de leur utilisation.
- Un tarif au mètre carré sera établi pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur d'évaluation (des secteurs homogènes devront être identifiés au sein du département) à partir des loyers pratiqués dans le secteur privé⁽¹⁾ (les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Toutefois, pour telle ou telle parcelle, des coefficients de localisation pourront être prévus (coefficient de minoration ou majoration).
- Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs sont associées à la fixation des tarifs, le préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord.
- Dès 2029, les tarifs seront mis à jour en fonction de l'évolution des loyers (chaque année les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Il est précisé que si les références de loyers sont insuffisantes pour tel secteur ou catégorie, la mise à jour se fera en fonction de l'évolution globale des loyers au niveau départemental.
- La réforme entraînera très certainement une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, afin d'éviter une explosion des taxes foncières, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit l'application d'un coefficient de neutralisation, à l'image de ce qui a été prévu pour la révision des locaux professionnels. Ce coefficient correspondant au rapport entre la somme des valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs locatives après révision. Prenons l'exemple de trois logements A, B, et C, situés dans la même commune. Imaginons qu'aujourd'hui leurs valeurs locatives soient respectivement de 2 000, 4 000, et 6 000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4 000, 10 000, et 6 000. Le coefficient de neutralisation sera égal à 12 000 divisé par 20 000, soit 0,6.

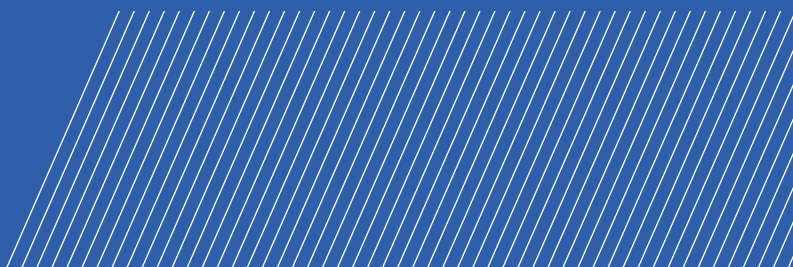
(1) Hors loyers « loi de 1948 » et certains loyers encadrés dans le cadre de régimes spéciaux

Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2 400 ($4\,000 \times 0,6$), celle de B de 6 000, et celle de C de 3 600. Il y a aura donc des « gagnants » et des « perdants », mais la somme totale payée par l'ensemble des propriétaires sera identique avant et après révision. En revanche, à ce stade, aucun dispositif de lissage n'est prévu...

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

II. Taxe foncière France entière

Les taux de taxe foncière de 2024 s'élèvent en moyenne à 40,67 % sur l'ensemble du territoire.



2.1 Taux en 2024

En moyenne, en 2024, en prenant en compte l'intégralité des taux figurant sur l'avis d'imposition, à savoir les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), **les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 40,67 % sur l'ensemble du territoire.**

La base d'imposition est censée représenter 6 mois de loyer. Dès lors, ponctionner 40,67 % de la base d'imposition équivaut en théorie à ponctionner 20,34 % du loyer annuel, soit 2,4 loyers mensuels.

La moyenne de 40,67 % cache évidemment de grandes disparités, que nous ne ferons qu'évoquer à titre d'illustration.

Les plus élevés

En 2024, **Sallèles-d'Aude**, commune de l'Aude d'un peu plus de 3 000 habitants, est devenue la commune de France aux taux de taxe foncière les plus élevés (**106,89 %**, 123,99 % en ajoutant la TEOM). Théoriquement, si on rappelle que l'assiette de la taxe foncière est censée représenter six mois de loyer, c'est plus de la moitié d'une année de loyers qui est exigée en paiement des propriétaires sallelois.

Ce taux spectaculaire a plusieurs origines. Tout d'abord, il provient du fait que le taux départemental de l'Aude, qui en 2021 a été incorporé automatiquement aux taux communaux pour compenser la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (voir focus en fin de rapport), était l'un des plus forts du pays. Ceci explique pourquoi on trouve de nombreuses communes audoises en tête du classement des communes françaises aux taux les plus élevés (voir partie 5.5).

En second lieu, le taux prélevé au profit d'un syndicat de communes dont la commune est membre a quasiment doublé entre 2019 et 2024. Avec un taux de taxe foncière au profit du syndicat de communes de 42,70 % pour les propriétaires sallelois, il s'agit du taux syndical le plus élevé de France. Au vu des pétitions et déclarations⁽¹⁾ publiées au sujet de cette hausse, cette dernière serait moins liée à la suppression des anciens taux

(1) Voir notamment [allocution du Maire de Sallèles-d'Aude](#) évoquant la piste d'un retrait de la commune du syndicat.

syndicaux prélevés dans le cadre de la taxe d'habitation⁽¹⁾ qu'à une explosion du budget de fonctionnement du syndicat.

En deuxième position, on peut citer également le cas de **Villeneuve-Minervois**, également dans l'Aude, où les taux atteignent **99,85 %** (116,95 % TEOM comprise).

Comme pour Sallèles, on peut mettre en cause l'importance de l'ancien taux départemental de l'Aude et l'explosion des taux au profit du syndicat de communes. S'y ajoute le fait que, dans le cadre d'un pacte financier et fiscal, le taux prélevé au profit de « Carcassonne Agglo » a fortement progressé. Si des communes comme Carcassonne ont abaissé d'autant leur taux communal, les élus villeneuvois ont voté une baisse moins importante que la hausse du taux intercommunal. Enfin, le taux de taxe GEMAPI prélevé sur son territoire atteint en 2024 1,30 % alors que cette taxe était inexistante il y a encore quelques années.

Les moins élevés

En bas de classement, on peut citer le cas de **Montreuil-en-Auge**, dans le Calvados, où les taux de taxe foncière tous compris hors TEOM atteignent **5,30 %** en 2024 (16,85 % TEOM comprise). Le maire de la commune explique la baisse du taux communal par une hausse de revenus locatifs et par « *le choix de rendre la différence au contribuable*⁽²⁾ ». On peut citer aussi le cas de **Fréchède**, dans les Hautes-Pyrénées (**7,67 %**, 20,86 % TEOM comprise), la majorité ayant abaissé son taux au vu des recettes de la commune⁽³⁾.

On peut ici remarquer que plusieurs grandes villes d'Ile-de-France, en particulier dans les Hauts-de-Seine, font partie des communes de France aux taux les moins élevés. C'est le cas de **Neuilly-sur-Seine** (**15,04 %** en 2024, 17,32 % TEOM comprise), de **Boulogne-Billancourt** (**15,78 %**, 19,93 % TEOM comprise) et **Puteaux** (**16,70 %**, 18,40 % TEOM comprise).

(1) Rappelons ici que, initialement, si les communes recevaient une compensation pour la disparition des anciennes taxes d'habitation sur les résidences principales, cette compensation ne prenait pas en compte les anciens taux syndicaux prélevés dans le cadre des taxes d'habitation (lorsque la commune et le syndicat ont fait le choix de remplacer tout ou partie de la contribution de la commune par un taux de taxe foncière à prélever directement dans le cadre des impôts locaux). Cependant, à la suite d'une décision du Conseil constitutionnel, le législateur a modifié le système de compensation. Désormais, ce dernier prend en compte les éventuels taux syndicaux de 2017 prélevés dans le cadre de la taxe foncière. Les communes concernées peuvent donc flécher cette compensation supplémentaire vers les syndicats pour éviter aux derniers contribuables concernés (notamment les propriétaires) de se voir reporter la part manquante des habitants non-propriétaires.

(2) Source www.actu.fr

(3) Source www.lepelerin.com

En effet, en plus de taux communaux inférieurs à la moyenne, ces communes héritent du taux départemental de taxe foncière le plus bas de France (il était de 7,08 % avant son incorporation en 2021 dans les taux communaux).

L'écart de taux faramineux qui sépare les communes ci-avant évoquées commande toutefois de rappeler un principe important. Pour le calcul de l'impôt foncier, les taux votés par les collectivités sont appliqués à des valeurs locatives. Or, ces valeurs locatives ne sont évidemment pas similaires d'une commune à l'autre, en particulier d'une commune rurale à une commune urbaine. La valeur locative d'un appartement de 50 m² n'étant pas la même à Villeneuve-Minervois et à Boulogne-Billancourt, la taxe foncière des propriétaires villeneuvois n'est pas six fois supérieure à celle des propriétaires boulonnais.

Malgré tout, même lorsque les valeurs locatives ne sont pas comparables, les écarts de taux demeurent significatifs en « équivalent loyer ».

Rappelons en effet que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censée représenter la moitié d'une année de loyer. Ainsi, à Boulogne-Billancourt, en 2024, l'administration fiscale prélève théoriquement 15,78 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel alors qu'à Villeneuve-Minervois, elle prélève 99,85 % de six mois de loyer.

2.2 Augmentation de la taxe foncière sur cinq et dix ans

Hausse moyenne 2019/2024 : + 22,6 %

Hausse moyenne 2014/2024 : + 37,3 %

En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 37,3 % entre 2014 et 2024.

Sur les dix dernières années, la hausse de l'impôt foncier est 1,9 fois supérieure à l'inflation (cette dernière est estimée à 19,9 % par l'Insee entre octobre 2014 et octobre 2024⁽¹⁾) et 4,3 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les quatrièmes trimestres 2014 et 2024 (estimée à 8,7 % par l'Insee⁽²⁾).

La taxe foncière a augmenté quasiment deux fois plus entre 2019 et 2024 (+ 22,6 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 11,9 %).

Cette accélération n'est pas due au fait que les collectivités ont plus massivement relevé leur taux de taxe foncière pendant les cinq dernières années. Au contraire, la hausse des taux appliqués par les collectivités est légèrement plus forte entre 2014 et 2019 (+ 5,8 % en moyenne) qu'entre 2019 et 2024 (+ 5,1 %).

L'accélération de la hausse s'explique en revanche par l'application d'une revalorisation légale des valeurs locatives, assiettes de l'impôt, presque trois fois plus forte entre 2019 et 2024 (+ 16,7 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,8 %).

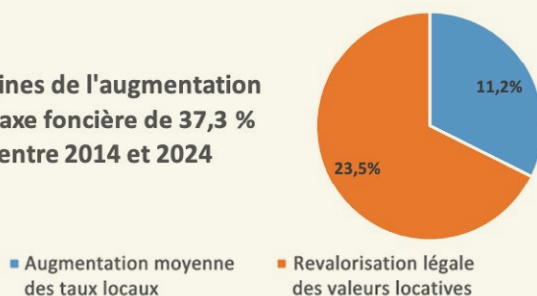
Rappelons ici qu'en 2023, les valeurs locatives ont été revalorisées selon le pourcentage record de 7,1 %. En trois années, entre 2021 et 2024, les propriétaires ont subi une hausse d'un peu plus de 15 % en raison de la seule revalorisation légale des valeurs locatives.

(1) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2014 et oct. 2024

(2) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 4^{ème} trimestres 2014 et 2024

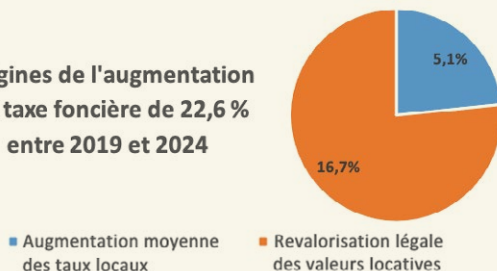
En dix ans, si un tiers environ de la hausse est due à l'augmentation des taux locaux (+ 11,2 % entre 2014 et 2024), les deux autres tiers de la hausse correspondent à la majoration légale de 23,5 % des valeurs locatives sur la période considérée.

Origines de l'augmentation de taxe foncière de 37,3 % entre 2014 et 2024



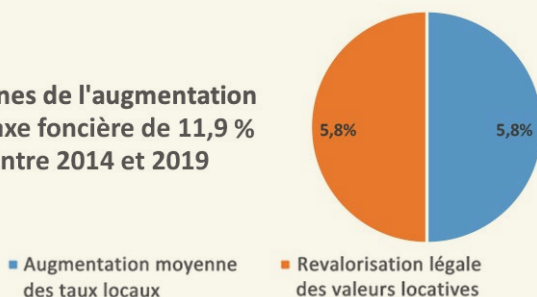
En cinq ans, entre 2019 et 2024, la part de la hausse liée aux augmentations de taux locaux tombe à un peu moins d'un quart, plus des trois-quarts de la hausse étant liés à la majoration des valeurs locatives.

Origines de l'augmentation de taxe foncière de 22,6 % entre 2019 et 2024



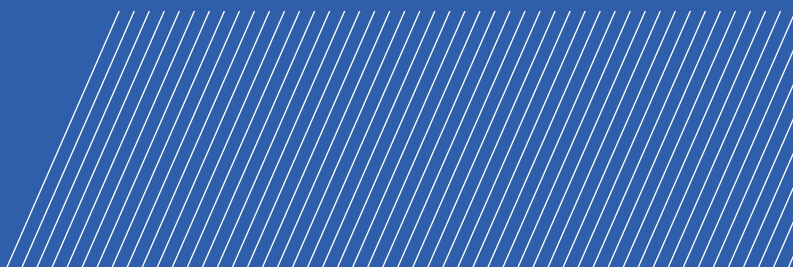
A l'inverse, pour la période 2014-2019, la hausse des taux locaux et la majoration des valeurs locatives expliquent à parts égales la hausse de l'impôt.

Origines de l'augmentation de taxe foncière de 11,9 % entre 2014 et 2019



III. Taxe foncière 50 villes les plus peuplées de France

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent en 2024 à 44,33 %.



3.1 Taux en 2024

La moyenne de 44,33 % observée pour les 50 villes les plus peuplées du pays est supérieure de presque quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 40,67 %). Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 53,73 % dans ces mêmes villes.

Taux les plus élevés

En raison d'une hausse de plus de treize points de son taux communal, **Grenoble** est devenue en 2023, la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (taux communal, éventuellement taux intercommunal et taux au profit d'un syndicat de communes + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés. Les taux de taxe foncière (67,92 %) y sont supérieurs de plus de dix points à ceux applicables dans la deuxième grande ville aux taux les plus élevés (Angers). Si l'on inclut la TEOM, Grenoble apparaît également en première position (taux cumulés TEOM comprise de 76,22 %).

Loin derrière, les taux atteignent en 2024, 56,42 % à **Angers** (65,22 % TEOM comprise) et 56,05 % à **Amiens** (65,58 % TEOM comprise).

Les taux de taxe foncière dépassent les 50 % dans treize grandes villes sur cinquante⁽¹⁾. Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

Taux les moins élevés

En bas de tableau, après le relèvement de son taux communal de sept points en 2023, **Paris** n'est plus la grande ville de France aux taux de taxe foncière les moins élevés. Elle demeure cependant la 3^e grande ville aux taux les moins élevés (21,19 %, 27,40 % TEOM comprise). Paris est précédée de **Boulogne-Billancourt** (15,78 %, 19,83 % TEOM comprise) et d'**Asnières-sur-Seine** (20,19 %, 25,96 % TEOM comprise). Suivent **Nanterre** (23,66 %, 27,013 % TEOM comprise) et **Colombes** (28,16 %, avec des taux TEOM comprise néanmoins plus élevés de 34,60 %).

(1) Grenoble, Angers, Amiens, Orléans, Le-Havre, Montpellier, Nîmes, Nantes, Caen, Dijon, Roubaix, Tourcoing, Perpignan.

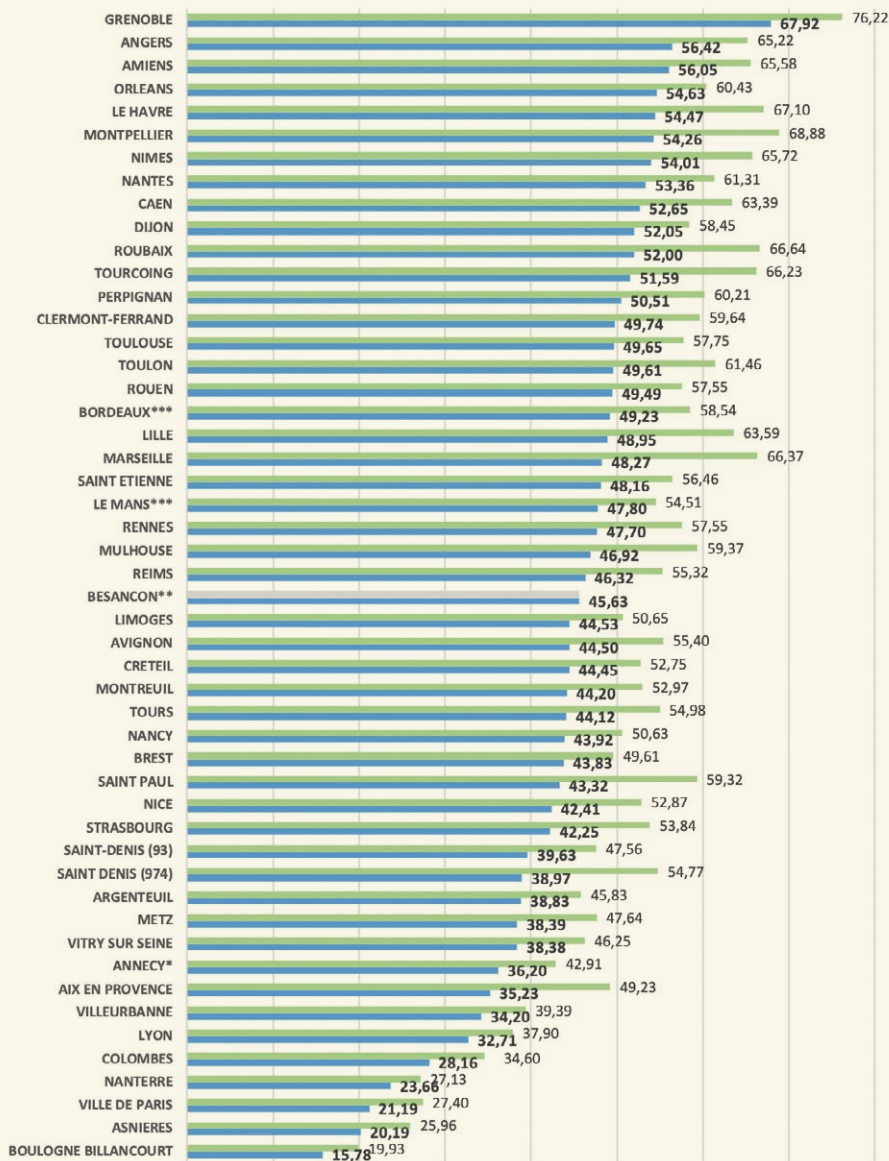
En dehors de l'Ile-de-France, et malgré des hausses de taux votées en 2023 ou 2024, **Lyon** arrive en sixième position (**32,71 %**, 37,90 % TEOM comprise) et **Villeurbanne** en septième position (**34,20 %**, 39,39 % TEOM comprise).

Ces villes, en particulier celles d'Ile-de-France, sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires grenoblois ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires boulonnais. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Grenoble et Boulogne-Billancourt. Théoriquement, après avoir rappelé que les valeurs locatives sont censées représenter six mois de loyer potentiel de chaque bien, c'est l'équivalent de plus de quatre mois de loyer qui est prélevé à Grenoble, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Boulogne-Billancourt. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de presque 20 points à ceux appliqués à Metz (38,39 %).



Voir graphiques pages suivantes →

Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert)
50 villes les plus peuplées de France en 2024 (en %)



* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2024 pour le territoire historique d'Annecy.

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

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

3.2 Augmentation de la taxe foncière sur cinq et dix ans

Entre 2014 et 2024, la taxe foncière a augmenté de 38,4 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France, soit dans une proportion légèrement plus forte que dans le reste du territoire (augmentation moyenne nationale de 37,3 %).

Comme pour le territoire national, la taxe foncière a beaucoup plus augmenté entre 2019 et 2024 (+ 24,4 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 11,3 %).

Certes, à l'inverse de ce qui a été observé pour la France en général, les taux applicables dans les grandes villes ont davantage augmenté entre 2019 et 2024 (+ 6,6 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,2 %). Toutefois, la différence d'augmentations s'explique en grande partie par le fait que les valeurs locatives ont été beaucoup plus majorées entre 2019 et 2024 (+ 16,7 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,8 %).

Notons que, les taux de TEOM ayant été plus stables que les taux de taxe foncière, l'augmentation moyenne de taxe foncière TEOM comprise atteint 35,5 % entre 2014 et 2024.

Les plus fortes hausses

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, **Paris** affiche de très loin la plus forte hausse en dix ans (+ 87,9 % hors TEOM, + 68,1 % TEOM comprise). Ceci s'explique principalement par la hausse de plus de moitié de son taux communal en 2023, à laquelle s'ajoute bien évidemment la revalorisation de 23,5 % des valeurs locatives sur la période considérée.

Cette très forte hausse est d'autant mal vécue que, à Paris, les loyers sont plafonnés par arrêté préfectoral⁽¹⁾.

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, neuf autres villes affichent une hausse de plus de moitié de leur taxe foncière entre 2014 et 2024. C'est le cas en premier lieu à **Strasbourg** (+ 56,5 %, + 50,0 % TEOM comprise). En effet, les propriétaires y ont subi la hausse du taux communal en 2021 mais aussi celle du taux au profit de l'Eurométropole de Strasbourg en 2022. Strasbourg est suivie de **Limoges** (+ 55,9 %, + 49,2 % TEOM comprise) et **Annecy** (+ 55,3 %, + 47,2 % TEOM comprise).

(1) Encadrement des loyers « loi ALUR du 24 mars 2014 » du 1^{er} août 2015 au 28 novembre 2017 puis encadrement « loi ELAN du 23 novembre 2018 » depuis le 1^{er} juillet 2019.

Les moins fortes hausses

En bas de tableau, **Caen** est la seule grande ville où le taux communal de taxe foncière a diminué sans hausse parallèle du taux intercommunal. Grâce à plusieurs baisses déjà relevées par l'Observatoire national des taxes foncières, l'impôt foncier y a augmenté entre 2014 et 2024 de **20,6 %** (+ 22,7 % TEOM comprise), soit dans une proportion moindre que la majoration de 23,5 % des valeurs locatives sur la période.

Les taux sont également restés stables au **Havre**. Une légère baisse du taux de taxe spéciale d'équipement applicable sur son territoire explique même que la hausse au Havre (+ **23,4 %**, + 21,2 % TEOM comprise) soit très légèrement inférieure à la majoration des 23,5 % des valeurs locatives sur la période.

A **Amiens**, si le taux au profit de la métropole a augmenté, le taux communal a diminué exactement dans la même proportion. La taxe foncière y a donc augmenté de **23,9 %** (23,8 % TEOM comprise), soit à peine plus que la majoration de 23,5 % des valeurs locatives en raison de l'application d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement.

On peut citer enfin le cas de **Nîmes**, où l'effet d'une ancienne baisse de taux communal a été gommé par la hausse du taux départemental (avant que les taux départementaux soient intégrés aux taux communaux en 2021) et par l'instauration d'une nouvelle taxe GEMAPI. La taxe foncière y a donc augmenté de **24,3 %** entre 2014 et 2024, soit un petit plus que la majoration de 23,5 % des valeurs locatives. La hausse TEOM comprise y est cependant moins forte (+ 19,5 %) en raison d'une baisse notable du taux de TEOM en dix ans.

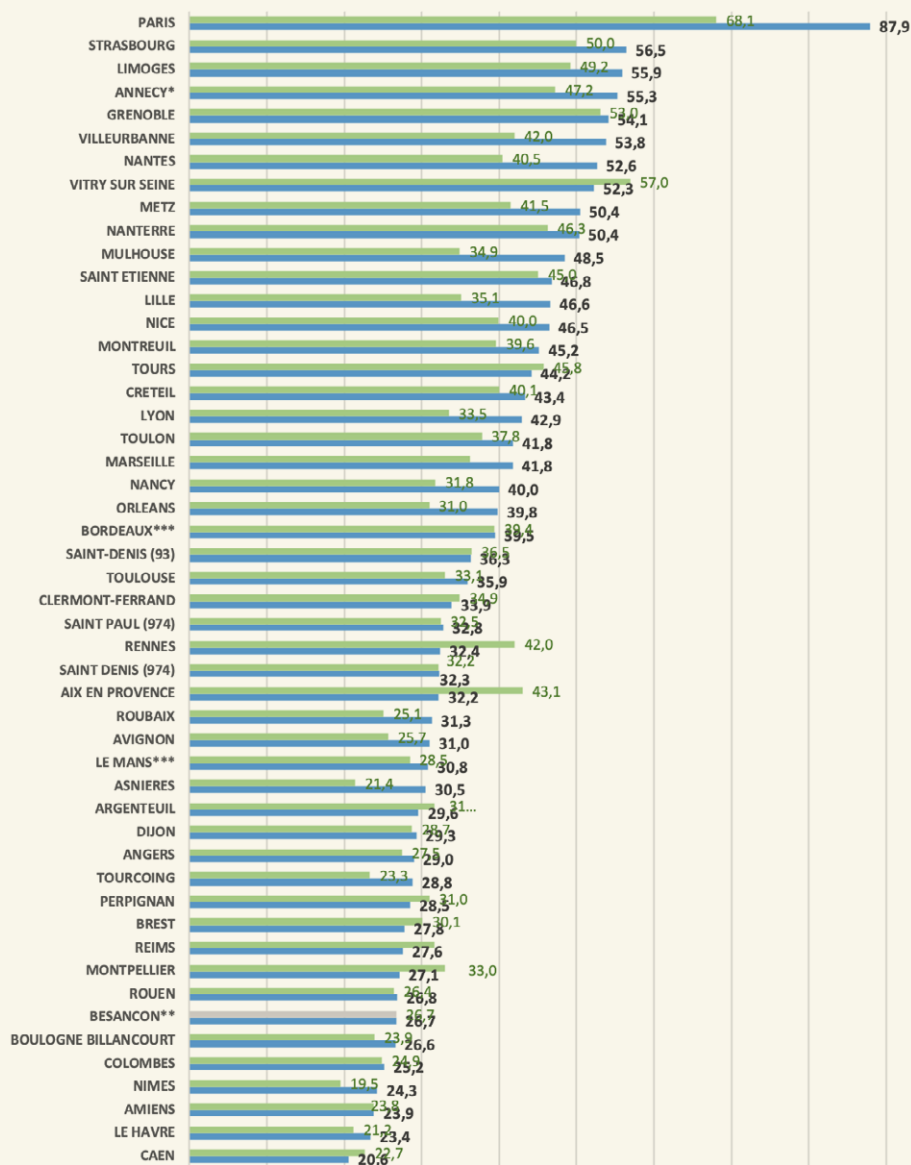
Les données de taxe foncière complètes sur la période 2014/2024 (augmentations, taux par catégorie de bénéficiaire, TEOM) pour environ 35 000 communes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI :

www.unpi.org



Voir graphiques pages suivantes ➔

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2014 / 2024 50 villes les plus peuplées de France (en %)

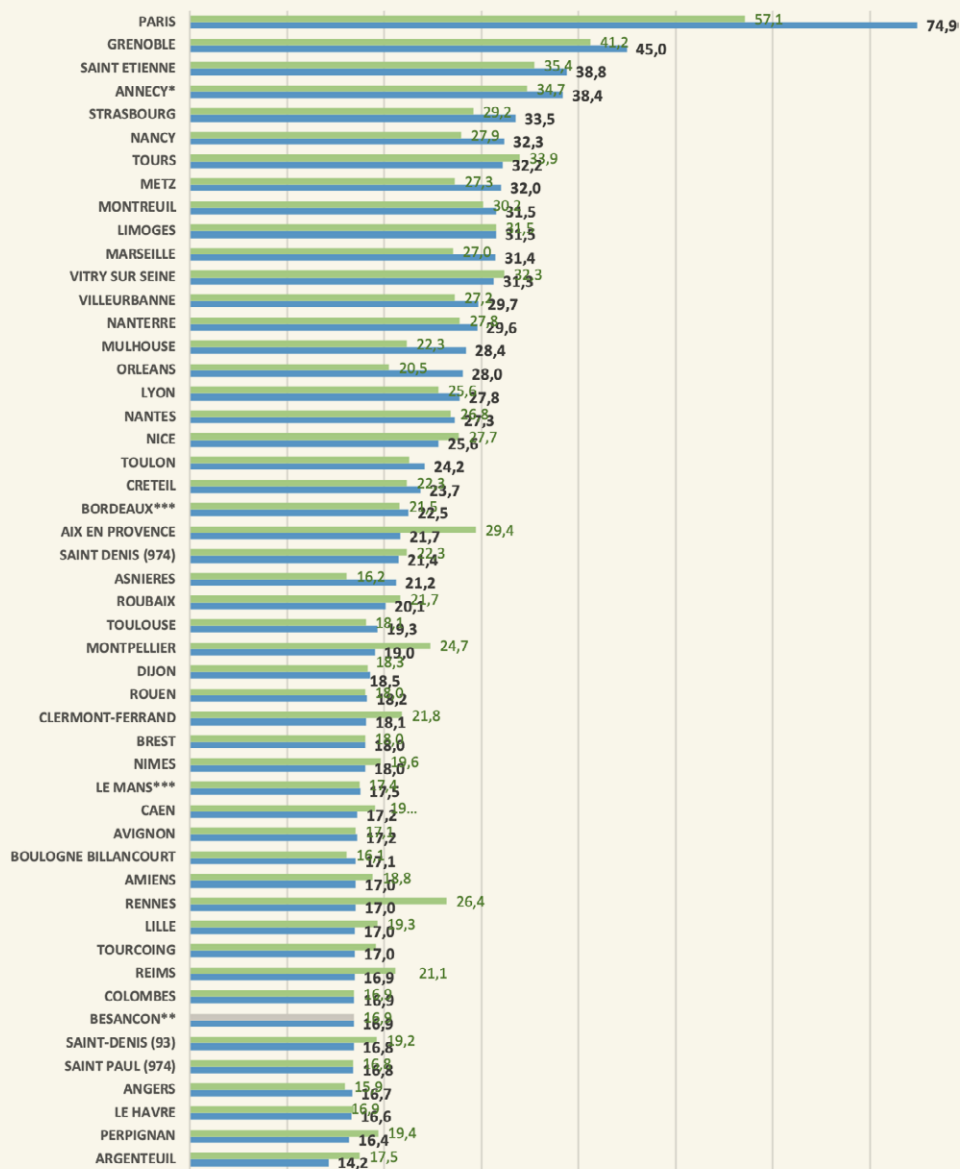


* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.

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

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

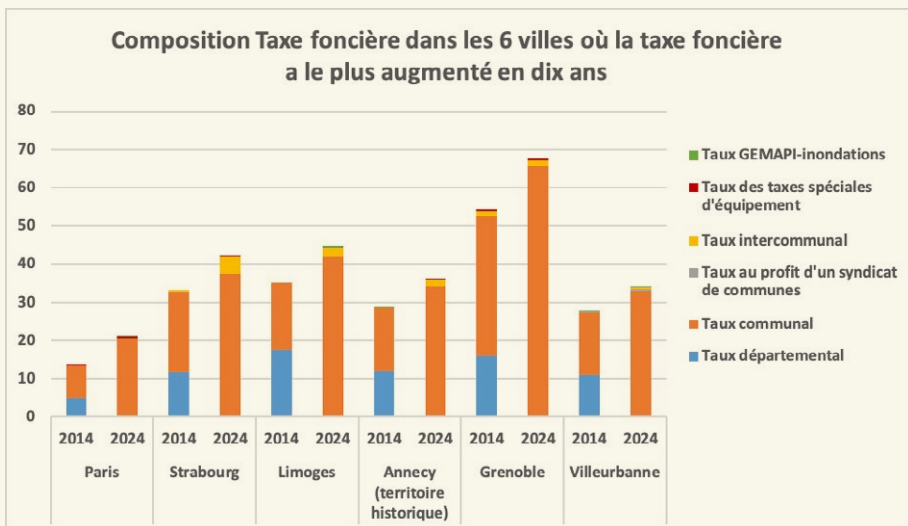
Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2019 / 2024
50 villes les plus peuplées de France (en %)



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

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

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



IV. Taxe foncière

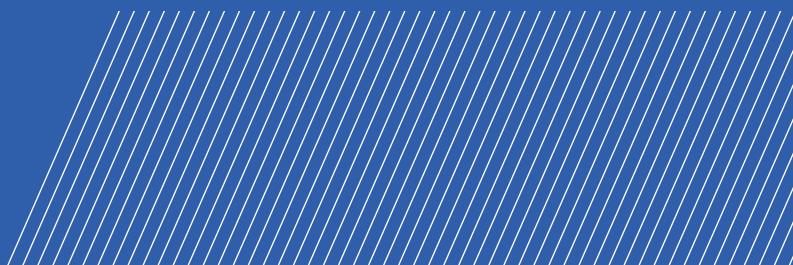
Hausses 2024 / 2025

200 villes les plus peuplées de France

En moyenne

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, entre 2024 et 2025, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 1,7 %.

L'augmentation TEOM comprise atteint également 1,7 %.



La hausse 2024-2025 de la taxe foncière dans les 200 villes les plus peuplées de France de 1,7 % est beaucoup moins forte que celle observée dans les mêmes villes entre 2023 et 2024 (augmentation moyenne de 4,9 %), entre 2022 et 2023 (hausse moyenne de 9,3 %), ou encore entre 2021 et 2022 (hausse moyenne de 4,7 %).

Il faut remonter jusqu'en 2021 pour retrouver un niveau de hausse comparable (en 2021, l'UNPI avait observé qu'entre 2020 et 2021 la taxe foncière avait augmenté de 1,0 % dans les 50 villes les plus peuplées du territoire).

Tout d'abord, cette forte diminution de la hausse de taxe foncière en 2025 s'explique par le coefficient de revalorisation des valeurs locatives applicable en 2025. Après des coefficients records ces trois dernières années (les valeurs locatives ont été majorées de 3,4 % en 2022, 7,1 % en 2023 et 3,9 % en 2024), les valeurs locatives n'ont été majorées que de 1,7 % en 2025.

Cependant, elle s'explique aussi par le fait que les bénéficiaires de la taxe foncière ont très largement reconduit les taux de 2024. Alors que 23 communes avaient relevé leur taux en 2024, seules 3 l'ont fait en 2025. 11 communes ont même abaissé leur taux, contre 9 en 2024, et dans une proportion plus forte qu'en 2024 (pour les communes concernées, les taux ont baissé d'environ 0,92 points en 2025, contre 0,38 points en 2024).

Motivées par le souhait de « *limiter la pression fiscale pesant déjà lourdement sur les contribuables*⁽¹⁾ », ces baisses et, plus largement, la modération observée en 2025 peuvent être reliées au calendrier électoral. Nous avons déjà observé une baisse exceptionnelle des taux de taxe foncière en 2019, précédente année préélectorale (voir page 58). En 2025, il semble que la perspective des élections municipales de 2026 ait à nouveau conduit les élus à ne recourir que très modérément au levier fiscal.

Au-delà des taux communaux, même en prenant en compte les taux des intercommunalités et ceux des taxes additionnelles à la taxe foncière (taxe GEMAPI par exemple), la hausse des taux est quasi nulle (augmentation de 0,04 %). L'augmentation moyenne de 1,7 % des montants à payer ne correspond donc qu'à la revalorisation de 1,7 % des valeurs locatives en 2025. Par comparaison, en 2021, où le coefficient de revalorisation des valeurs locatives avait été exceptionnellement bas (+ 0,2 %), les hausses de taux ont tout de même entraîné une hausse moyenne de la taxe foncière de 1,0 % dans les 50 plus grandes villes de France.

(1) Commune du Tampon (Réunion) - Délibération « fixation des taux d'imposition de la fiscalité directe locale pour l'année 2025 », 27 mars 2025, <https://delib.mairie-tampon.fr>

Les plus fortes hausses

La-Roche-sur-Yon, en Vendée, est la seule ville parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire à avoir relevé de manière très sensible son taux (passage d'un taux communal de 42,69 % à 45,69 %). En prenant en compte également une légère hausse du taux de taxe spéciale d'équipement prélevé sur son territoire et, bien sûr, la revalorisation des valeurs locatives de 1,7 %, la taxe foncière payée par les propriétaires yonnais a augmenté en un an d'environ **8,5 %**.

Cholet, dans le Maine-et-Loire, est la deuxième ville où la taxe foncière a le plus augmenté en un an (+ **4,8 %**). Concernant Cholet, le taux communal n'est pas en cause. Le taux de la ville a même baissé de quasiment un point et demi. Cholet Agglomération a en revanche décidé d'instaurer un nouveau taux de 3,0 % à son profit. Notons que, le taux de TEOM étant reconduit en 2025, la hausse TEOM comprise est inférieure à la hausse hors TEOM (+ 4,2 %).

Arras est la troisième et dernière ville où la hausse de taxe foncière en un an dépasse les 3,0 % (hausse de **3,3 %**, + 2,9 % TEOM comprise). Cette hausse s'explique par la très forte hausse du taux de taxe GEMAPI prélevé sur son territoire (passage d'un taux de 0,59 % en 2024 à 1,47 % en 2025). La Communauté urbaine d'Arras a en effet voté presque le triplement du budget alloué à la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations⁽¹⁾. De ce fait, Arras est devenue la ville où le taux de taxe GEMAPI est le plus élevé parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire. On rappellera également que, avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les habitants non propriétaires ne contribuent plus au financement de la GEMAPI (voir focus).

27 autres villes accusent une hausse de taxe foncière supérieure à 2,0 %, soit que, par exemple, le taux communal a été légèrement relevé (Créteil, hausse globale de 2,7 %) ou que le taux de taxe GEMAPI a augmenté (hausse de 2,4 % à Bordeaux, Mérignac ou Pessac en raison du passage du taux de taxe GEMAPI de 0,22 % en 2024 à 0,53 % en 2025).

(1) Comparaison des sources <https://actes.cu-arras.fr> - Document [3095](#) et [4022](#) ; rappelons que, concernant la GEMAPI, l'intercommunalité vote un produit fiscal et que l'administration fiscale calcule ensuite des taux à prélever dans le cadre des taxes foncières (propriétés bâties et non bâties), de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la cotisation foncière des entreprises pour atteindre le produit voté.

Les plus fortes baisses

Saint-Louis, à la Réunion, est la ville ayant le plus abaissé son taux en 2025 (baisse de quasiment 4 points). La taxe foncière y a donc diminué d'environ **3,1 %**⁽¹⁾ (baisse TEOM comprise de 2,2 %).

Le Tampon, également à la Réunion, se distingue également par une baisse du taux communal de deux points, d'où une diminution globale de la taxe foncière de **3,0 %** (- 1,7 % TEOM comprise).

Cannes est la troisième et dernière grande ville où la taxe foncière a diminué en un an (- **1,7 %**, - 0,7 % TEOM comprise), ceci en raison d'une baisse d'un point du taux communal.

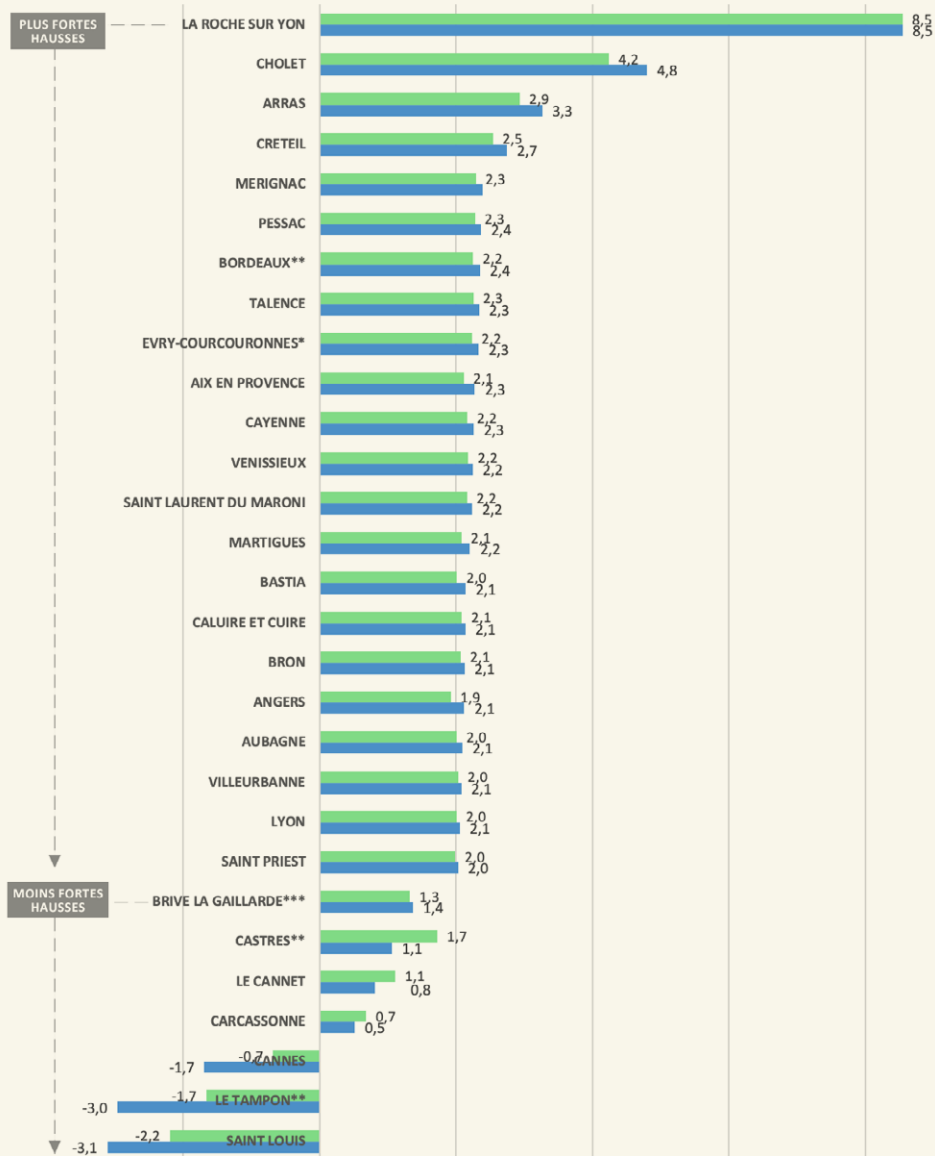
A **Carcassonne**, la baisse de quasiment un point du taux communal explique également que la hausse n'a atteint que **0,5 %** (+ 0,7 % TEOM comprise), hausse bien inférieure à la majoration de 1,7 % des valeurs locatives.

Au **Cannet**, une légère baisse du taux communal explique que la hausse ne s'élève qu'à **0,8 %**.

Une trentaine d'autres villes affichent des hausses inférieures à la majoration de 1,7 % des valeurs locatives, soit par exemple que le taux communal a légèrement diminué (c'est le cas de Brive-la-Gaillarde), soit que les taux des taxes additionnelles ont baissé (au Lamentin, en Martinique, le taux de la taxe GEMAPI et celui de la taxe spéciale d'équipement ont diminué).

(1) Le taux de taxe GEMAPI appliqué en 2025 à Saint-Louis n'étant pas connu, nos chiffres d'augmentation sont provisoires.

**Plus fortes et moins fortes augmentations de taxe foncière (en bleu)
et de TF + TEOM (en vert) 2024 / 2025 200 villes les plus peuplées de France (en %)**



* Evry-Courcouronnes est une "commune nouvelle" issue de la fusion d'Evry et Courcouronnes. Une harmonisation des taux est en cours. Nous ne prenons en compte que le taux appliqué pour le territoire historique de la ville d'Evry.

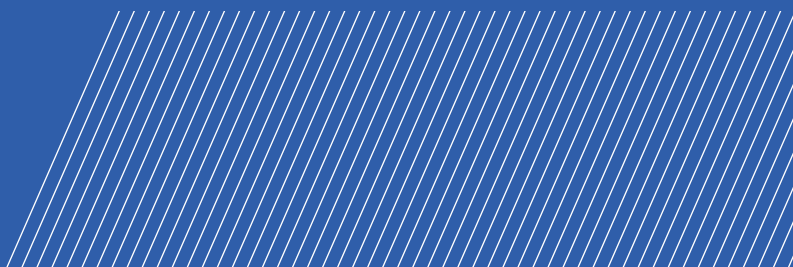
** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

*** A Brive la TEOM comporte une part incitative. Nous ne prenons en compte que le taux de base.

V. Influences diverses sur la taxe foncière

A l'instant même où l'on compare les taux et les augmentations de taxe foncière selon les communes du territoire, on est frappé par l'extraordinaire diversité des situations.

On peut tenter d'expliquer les différences de taux et d'évolutions par la situation financière des communes. D'autres influences semblent néanmoins jouer, qu'il s'agisse de l'importance de la population municipale, de la proportion de propriétaires et de locataires, ou encore du fait qu'en 2021 les taux communaux ont hérité des anciens taux départementaux de taxe foncière.



5.1 Taxe foncière et endettement des communes

Il est possible de croiser les données de taxe foncière avec le délai de désendettement des communes, ce dernier correspondant au « *nombre d'années nécessaire à la commune pour rembourser la totalité du stock de dette dans l'hypothèse où l'ensemble de l'épargne y est affecté⁽¹⁾* ».

De manière logique, les taux de taxe foncière moyens comme l'augmentation de taxe foncière augmentent de façon linéaire au fur et à mesure que l'endettement communal est important. Ainsi, l'augmentation moyenne de taxe foncière en dix ans est quasiment cinq points plus élevée dans les communes dont le délai de désendettement dépasse dix ans que dans les communes non endettées.

Délai de désendettement communal et taxe foncière			
Délai de désendettement	Part des communes concernées	Taux moyen de taxe foncière 2024	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 / 2024
Au moins 10 ans	7,5 %	41,4 %	+ 40,2 %
Entre 5 et 10 ans	15,8 %	41,4 %	+ 39,1 %
Entre 3 et 5 ans	18,6 %	41,2 %	+ 38,3 %
Entre 1 et 3 ans	29,2 %	40,8 %	+ 37,0 %
Entre 1 mois et 1 an	15,1 %	39,9 %	+ 35,3 %
Inférieure à 1 mois et sans dette	13,7 %	39,3 %	+ 35,2 %

(1) Source www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

5.2 Taxe foncière et population municipale

Importance de la population municipale et taxe foncière

Lorsqu'elles sont mises en cause pour le niveau de leur taux de taxe foncière, il est fréquent que les communes indiquent être dans la moyenne par rapport aux communes de la même strate démographique.

Cela donne à penser que les niveaux de taxe foncière sont en corrélation avec l'importance de la population municipale.

Pour vérifier cette hypothèse, l'Observatoire national des taxes foncières a segmenté les communes de France en fonction de leur population municipale, en calculant pour chaque segment le taux moyen de taxe foncière (taux tous compris, y compris taux intercommunal, hors TEOM) et l'augmentation moyenne de taxe foncière sur dix ans.

Il en ressort qu'il existe effectivement une corrélation entre l'importance de la population d'une commune et son niveau de taxe foncière.

Ainsi, à quelques exceptions près, plus la population municipale est importante, plus les taux moyens de taxe foncière ont tendance à être élevés (voir tableau ci-après).

L'augmentation est linéaire pour les communes dont la population se situe entre 0 et 20 000 habitants (ces communes concentrent 98,5 % de l'ensemble des communes de France). Avec un taux moyen de taxe foncière de 39,40 % pour les communes dont la population est inférieure à 200 habitants, ce taux augmente de strates en strates jusqu'à atteindre 46,04 % dans les communes comprenant entre 10 000 et 20 000 habitants. On remarque que le pourcentage d'augmentation de la taxe foncière a lui-aussi tendance à augmenter à chaque changement de segment (si les communes de moins de 200 habitants accusent une augmentation moyenne de 35,1 %, la hausse de taxe foncière atteint 39,8 % dans les communes entre 10 000 et 20 000 habitants).

Passées les communes de plus de 20 000 habitants, les taux moyens de taxe foncière amorcent une légère baisse avant d'atteindre des sommets dans les communes entre 100 000 et 200 000 habitants (taux moyen de 45,92 %) et celles de plus de 200 000 habitants, hors Paris (taux moyen de 46,88 %).

On peut ici noter que ces chiffres rejoignent ceux que nous évoquions à propos des 50 villes les plus peuplées du territoire. Nous notons en effet que, dans ces communes, malgré la présence de villes franciliennes aux

taux particulièrement bas (notamment Paris), le taux moyen de taxe foncière (44,33 %) est nettement supérieur au taux moyen calculé à l'échelle nationale (40,67 %).

Cette corrélation entre niveau de taxe foncière et population municipale a une certaine logique. Sans doute les grandes villes offrent-elles des services publics plus importants que les communes rurales et que la taxe foncière vise précisément à financer. Cependant, nombre de témoignages dénoncent des niveaux de taxe foncière sans adéquation avec la qualité des services proposés. Par ailleurs, des communes rurales se distinguent par le niveau des services offerts aux administrés. Enfin, on pourrait penser qu'avec l'augmentation du nombre de contribuables dans une commune, le besoin de financement diminue. On touche cependant ici au bouleversement majeur que constitue la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. En raison de cette réforme, les habitants d'une commune ne sont plus nécessairement des contribuables.

Taux et évolutions de taxe foncière en fonction de la population municipale				
Population municipale	Nombre de communes	Part sur 34 100 communes comptabilisées (en %)	Taux moyens de taxe foncière (en %)	Augmentation taxe foncière 2014/2024 (en %)
0 à 200	8 623	25,3	39,40	35,1
200 à 500	9 401	27,6	40,07	36,8
500 à 1 000	6 510	19,1	40,59	38,1
1 000 à 5 000	7 407	21,7	41,66	39,0
5 000 à 10 000	1 139	3,3	44,80	40,2
10 000 à 20 000	519	1,5	46,04	39,8
20 000 à 50 000	353	1,0	45,88	40,7
50 000 à 100 000	89	0,3	43,04	37,4
100 000 à 200 000	30	0,1	45,92	36,1
200 000 et + hors Paris	10	0,0	46,88	42,2

Evolution de la population municipale et taxe foncière

En croisant les données relatives à l'augmentation de taxe foncière entre 2019 et 2024 et celles relatives à l'évolution de la population municipale sur la même période, il apparaît nettement que, plus la population municipale augmente, plus la hausse de taxe foncière a tendance à être importante.

Ainsi, sur la période 2019/2024, alors que la hausse moyenne de taxe foncière est de 21,2 % dans les communes où la population a diminué de plus de 20 %, la hausse moyenne croît de façon parfaitement linéaire pour atteindre 24,2 % dans les communes où la population a augmenté d'au moins 20 %.

Tout à l'inverse, concernant la période 2014/2019, la hausse de taxe foncière n'est nullement corrélée à celle de la population municipale.

Or, la période 2019 / 2024 correspond peu ou prou à la mise en place de la réforme visant à supprimer la taxe d'habitation. A compter de 2020 et jusqu'en 2022 inclus, les collectivités n'ont plus eu la possibilité de relever leur taux de taxe d'habitation. A compter de 2021, elles ont cessé de percevoir le produit de la taxe d'habitation et commencé à bénéficier, en remplacement, du système de compensation prévu par le législateur.

On est donc tenté d'en conclure que la nouvelle corrélation entre augmentation de la population et augmentation de la taxe foncière est une conséquence de la suppression de la taxe d'habitation.

Jusque-là, à nombre de logements égal, l'augmentation du nombre d'habitants induisait une augmentation des recettes de taxe d'habitation, chaque habitant contribuant aux finances locales via sa taxe d'habitation. Désormais, la hausse du nombre d'habitants n'induit plus de recettes fiscales supplémentaires, en tout cas via la taxe d'habitation, alors que, dans le même temps, cette hausse induit des dépenses supplémentaires pour la collectivité.

Le législateur a bien prévu que les compensations des anciennes recettes de taxe d'habitation soient dynamiques. Si elles prennent pour appui les taux de taxe d'habitation de 2017, ces compensations sont indexées sur le produit annuel de TVA (compensations au profit des intercommunalités) ou suivent l'évolution générale des bases d'imposition (compensations au profit des communes⁽¹⁾). Néanmoins, elles n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté les recettes de taxe d'habitation en votant une hausse

(1) Pour plus de détails, voir le dossier « Taxes foncières » UNPI d'octobre 2024.

de taux. Surtout, en lien avec le croisement proposé entre évolution de la population et augmentation de la taxe foncière, les compensations n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté les recettes de taxe d'habitation dans les communes ayant un fort essor démographique. « *Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps* », souligne par exemple Stéphane Piquet, président de Liffré-Cormier Communauté, intercommunalité en Ille-et-Vilaine. « *Notre population augmente de 3 à 4 % par an* ». Jusqu'à présent, les nouveaux arrivants contribuaient au financement des services publics via la taxe d'habitation. Avec sa disparition, il faut compter sur l'évolution de la TVA : « *au mieux, ce sera 1 à 2 % par an⁽¹⁾* ». Pour couvrir leurs dépenses, ces communes n'auraient d'autre solution que d'augmenter les taux de taxe foncière...

Evolution de la population municipale et augmentation de la taxe foncière				
	ENTRE 2014 ET 2019		ENTRE 2019 ET 2024	
Evolution de la population municipale	Part des communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 / 2019	Part des communes concernées	Augmentation moyenne de taxe foncière 2019 / 2024
+ 20 % et plus	3,0 %	+ 11,7 %	1,6 %	+ 24,2 %
De + 10 % à + 20 %	10,1 %	+ 11,9 %	6,4 %	+ 23,6 %
De + 5 % à + 10 %	15,9 %	+ 12,0 %	12,9 %	+ 23,4 %
De + 2 % à + 5 %	15,0 %	+ 12,0 %	14,5 %	+ 23,3 %
De 0 % à + 2 %	12,8 %	+ 12,1 %	13,3 %	+ 22,7 %
De - 2 % à 0 %	11,3 %	+ 12,1 %	12,7 %	+ 22,4 %
De - 5 % à - 2 %	13,4 %	+ 12,0 %	16,6 %	+ 22,1 %
De - 10 % à - 5 %	11,8 %	+ 11,7 %	13,1 %	+ 21,7 %
De - 20 % à - 10 %	5,6 %	+ 11,2 %	5,7 %	+ 21,5 %
Baisse supérieure à - 20 %	0,8 %	+ 11,3 %	3,1 %	+ 21,2 %

(1) *Fin de la taxe d'habitation. Les communes vont-elles se rattraper sur la taxe foncière, Ouest France, 29 septembre 2021*

Bien évidemment, il ne s'agit que d'une tendance générale observée au plan national. Si l'on se concentre sur les 50 villes les plus peuplées de France, aucune corrélation particulière n'est observée entre l'augmentation de la population et celle de la taxe foncière.

Evolution population et augmentation de la taxe foncière pour les 50 plus grandes villes de France	
Evolution de la population municipale 2019 / 2024	Augmentation moyenne de taxe foncière 2019 / 2024
Au moins + 5 %	+ 23,0 %
Entre + 4 % et +5 %	+ 23,3 %
Entre + 3 % et + 4 %	+ 25,0 %
Entre + 2 % et + 3 %	+ 21,5 %
Entre + 1 % et + 2 %	+ 24,7 %
Entre + 0 % et + 1 %	+ 25,1 %
Entre -1% et 0%	+ 24,2 %
Entre - 2 % et - 1 %	+ 24,4 %
Baisse supérieure à - 2 %	+ 27,2 %

5.3 Taxe foncière et proportion de propriétaires occupants

Lorsque l'on croise les taux de taxe foncière moyens ou l'augmentation de taxe foncière en dix ans avec la proportion de résidences principales occupées par un propriétaire, on constate que :

- les taux de taxe foncière augmentent de façon linéaire au fur et à mesure que la proportion de propriétaires occupants diminue. Ainsi, le taux moyen de taxes foncières s'élève à 39,88 % dans les communes où au moins 90 % des résidences principales sont occupées par un propriétaire, tandis que ce taux atteint 45,07 % dans celles où moins de 60 % sont occupées par un propriétaire (autrement dit où plus de 40 % des résidences principales sont occupées par un locataire).
- à quelques exceptions près, l'augmentation de taxe foncière en dix ans augmente elle aussi de façon linéaire au fur et à mesure que la proportion de propriétaires occupants diminue.

Ce constat est cohérent avec les observations précédentes. D'une part, plus la proportion de locataires est élevée, moins il y a d'habitants contribuables. À défaut de pouvoir lever la taxe d'habitation sur les résidences principales, les élus semblent tentés de mobiliser les propriétaires via la taxe foncière. D'autre part, il est politiquement moins risqué d'augmenter la taxe foncière dans une commune où la proportion de propriétaires occupants est inférieure à 60 % que dans une commune où cette proportion dépasse les 90 %. Rappelons ici qu'avec la suppression de la taxe d'habitation, le lien entre le fait d'être contribuable et de pouvoir voter a été rompu. À l'inverse, les propriétaires bailleurs subissent les hausses sans pouvoir voter⁽¹⁾.

(1) Dans l'immense majorité des cas, les propriétaires votent au lieu de leur domicile. Notons toutefois qu'il est possible de s'inscrire non sur la liste électorale du lieu du domicile mais sur celle de toute commune où l'on paye des impôts locaux (article L11 du Code électoral). Dès lors, et par exemple, des phénomènes d'inscription massive de propriétaires au lieu de leur résidence secondaire dans le but de s'opposer à la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ont donc été observés.

Part de propriétaires occupants et taxe foncière			
Proportion de résidences principales occupées par un propriétaire	Part des communes concernées	Taux moyen de taxe foncière 2024	Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 / 2024
Au moins 90 %	10,0 %	39,88 %	+ 36,9 %
De 85 % à 90 %	20,1 %	39,88 %	+ 37,0 %
De 80 % à 85 %	24,2 %	39,98 %	+ 37,2 %
De 75 % à 80 %	17,8 %	40,42 %	+ 37,4 %
De 70 % à 75 %	11,1 %	41,10 %	+ 37,6 %
De 65 % à 70 %	5,7 %	41,34 %	+ 37,5 %
De 60 % à 65 %	3,9 %	42,64 %	+ 38,3 %
Inférieure à 60 %	6,4 %	45,07 %	+ 37,6 %

5.4 Taxe foncière et politique

En lien avec le point précédent, qui revêt une dimension politique, on peut se demander si, statistiquement, l'augmentation des taux de taxe foncière peut être liée à la couleur politique de la liste majoritaire au conseil municipal.

Pour répondre à cette question, il est possible de croiser le fichier « Communes enrichies avec la nuance politique (France) » publié sur le portail « data.gouv.fr » avec les augmentations de taux communaux de taxe foncière compilées par l'Observatoire national des taxes foncières pour les années 2021 à 2024.

Le fichier « Communes enrichies avec la nuance politique (France) » permet d'identifier la couleur politique de l'équipe majoritaire à l'issue des élections municipales de 2020 pour environ 2477 communes de France. Sur ce total de 2477 communes, 877 communes ont relevé leur taux entre 2021 et 2024⁽¹⁾. Après croisement des données et en retenant les classifications politiques retenues par une circulaire du 3 février 2020, il en ressort que, sur ces 877 communes :

- 288 communes ont une majorité classée à « gauche » ;
- 127 ont une majorité au « centre » ;
- 118 ont une majorité appartenant à des « courants politiques divers » ;
- 343 ont une majorité à « droite » ;
- 1 a une majorité d'« extrême-droite ».

Si on examine à présent les dix communes (sur les 2477 communes dont la couleur politique est recensée) qui ont le plus augmenté leur taux communal entre 2021 et 2024 (les taux y ont augmenté de plus de 30 %), on constate que tous les courants politiques sont représentés. Ainsi, sur ces dix communes, 4 ont une étiquette « divers », 3 sont classées au « centre », 2 sont à « droite », et 1 est à « gauche ».

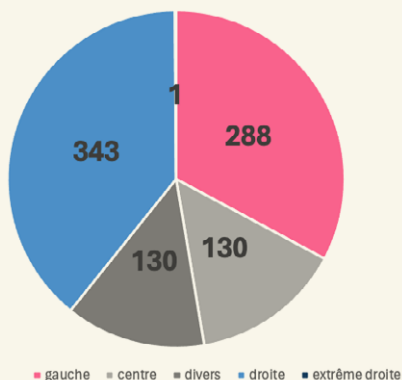
Enfin, il est possible de calculer la moyenne d'augmentation du taux communal pour toutes les communes d'une même étiquette politique. Il en ressort que, en moyenne, les taux communaux ont augmenté de

(1) Les taux 2020 ne doivent pas être pris en compte car, dans le contexte sanitaire particulier de l'année 2020, les taux 2020 ont très souvent été votés par la majorité sortante élue en 2014.

2,70 % dans les communes à « droite » contre 2,85 % dans les communes à « gauche ».

Ces différents comparatifs permettent d'établir que l'augmentation de la taxe foncière ne semble pas liée à la couleur politique de l'équipe en place. Autrement dit, l'étiquette politique d'une majorité au conseil municipal ne permet pas d'induire un plus grand ou un moindre risque d'augmentation de l'impôt foncier.

Classement de 877 communes ayant augmenté leur taux de taxe foncière entre 2021 et 2024 (inclus) par étiquette politique*



*877 communes sur 2477 communes dont la couleur politique de la majorité élue en 2020 est renseignée par le fichier "Communes enrichies avec la nuance politique (France)" (data.gouv.fr).

La classification politique retenue obéit à la circulaire du 3 février 2020 relative à l'attribution des nuances politiques aux candidats aux élections municipales et communautaires des 15 et 22 mars 2020.

Taxe foncière et calendrier électoral

Si la couleur politique ne semble pas influencer sur l'évolution de la taxe foncière, un comparatif des évolutions année par année permet en revanche d'identifier au premier coup d'œil que le calendrier électoral a un impact sur la taxe foncière.

Ainsi, si l'on compare les évolutions annuelles du taux moyen de taxe foncière en France⁽¹⁾ depuis 2016, seule l'année 2019, année précédant les élections municipales de 2020, est marquée par une baisse exceptionnelle du taux moyen de taxe foncière. En 2019, les taux ont diminué de 0,7 % par rapport à 2018, permettant que la hausse de taxe foncière à payer (+ 1,5 %) soit moins forte que la majoration des valeurs locatives de 2,2 % pour 2019.

(1) Nous prenons ici en compte le taux moyen toutes taxes comprises (hors TEOM).

Année	Taux de taxe foncière moyen (en %)	Coefficient de revalorisation des valeurs locatives (en %)	Evolution des taux (en %)	Augmentation totale (en %)
2016	38,18	1	2,55	3,58
2017	38,49	0,4	0,81	1,22
2018	38,75	1,2	0,68	1,88
Année préélectorale 2019	38,48	2,2	-0,7	1,49
2020	38,92	1,2	1,14	2,36
2021	39,43	0,2	1,31	1,51
2022	39,94	3,4	1,29	4,74
2023	40,36	7,1	1,05	8,23
2024	40,67	3,9	0,76	4,7

A NOTER

L'administration fiscale n'a pas encore diffusé les données de taxe foncière complètes pour 2025, année préélectorale. Néanmoins, après avoir réuni ces données pour les 200 villes les plus peuplées du territoire (voir partie 4), l'UNPI observe que, entre 2024 et 2025, les taux n'ont augmenté que de 0,04 % dans les 200 plus grandes villes de France (pour une augmentation totale, majoration des valeurs locatives comprise, de 1,7 %). Il semble donc que l'année 2025 permettra de vérifier la règle selon laquelle la taxe foncière marque une pause lors des années préélectorales.

5.5 Taxe foncière et anciens taux départementaux de taxe foncière

Au-delà des influences diverses évoquées jusqu'à présent, une dernière influence tient simplement dans le fait que les anciens taux départements de taxe foncière ont été ajoutés aux taux communaux. L'évolution des anciens taux départementaux imprime donc une tendance à toutes les communes d'un même département.

Jusqu'en 2021, les départements prélevaient aussi un taux de taxe foncière. En 2021, pour compenser leurs pertes de recettes de taxe d'habitation (la taxe d'habitation sur les résidences principales ayant disparu), les communes se sont vues transférer les taux départementaux⁽¹⁾. Ainsi, sauf vote contraire de la commune, les taux communaux de 2021 correspondaient à la somme du taux communal de 2021 et du taux départemental 2020 applicable dans la commune concernée. Rares sont les communes ayant refusé ce transfert à leur profit des anciennes parts départementales. Par conséquent, les anciens taux départementaux continuent de peser sur la taxe foncière à l'échelle départementale et il demeure pertinent de comparer les niveaux de taxe foncière entre les départements.

Nous récapitulons ci-après les taux de taxe foncière moyens pour l'ensemble des communes de chaque département de France (taux tous compris, hors TEOM). Nous reproduisons aussi la liste des taux départementaux de 2020, telle que publiée dans le rapport 2021 de l'Observatoire national des taxes foncières.

De manière logique, les départements où les taux moyens de taxe foncière sont les plus élevés sont généralement ceux où le taux départemental de taxe foncière était le plus élevé.

Parmi les trois départements où le taux moyen de taxe foncière dépasse les 60,00 %, l'Aude (taux moyen de 63,28 %) et la Guyane (61,65 %) étaient ainsi les 4^e et 2^e départements aux taux les plus élevés. En revanche, si la Guadeloupe arrive 3^e au classement des communes d'un même département aux taux de taxe foncière les plus élevés (61,11 %) alors que la Guadeloupe appliquait le 15^e taux départemental le plus élevé, c'est en raison de taux communaux particulièrement élevés.

(1) A leur tour, les départements reçoivent une part des recettes de TVA de l'Etat à la place de leurs anciennes recettes de taxe foncière.

Dans le même sens, et en partant cette fois du classement par taux départementaux de 2020, les taux moyens atteignent 59,31 % dans le Gers (1^{er} en termes de taux départemental en 2020) et 48,23 % dans l'Aisne (3^e).

En sens inverse, les taux moyens tombent à 26,11 % dans les Hauts-de-Seine, 28,35 % dans les Alpes-Maritimes et 32,57 % dans le Rhône, ces départements ayant appliqué respectivement les 1^{er}, 2^e et 3^e taux départementaux de taxe foncière les plus faibles.

Le niveau de la taxe foncière est donc corrélé aux anciens taux départementaux, avec bien sûr des variations en fonction des niveaux de taux communaux à l'intérieur de chaque département.

Il faut néanmoins rappeler ici un principe essentiel de la taxe foncière. Pour le calcul de l'impôt foncier, les taux votés par les collectivités sont appliqués à des valeurs locatives. Aussi, les valeurs locatives n'étant pas les mêmes par exemple dans les Hauts-de-Seine (taux moyens de taxe foncière de 26,11 %) et dans l'Aude (taux moyens de 63,28 %), la taxe foncière n'est pas, pour une même surface de bâti, 2,5 fois plus élevée dans l'Aude que dans les Hauts-de-Seine.

Comme l'indique la Direction générale des finances publiques, « *les départements d'Ile-de-France, en particulier Paris et les Hauts-de-Seine, se singularisent par des bases moyennes très élevées et des taux faibles, ce qui conduit à des cotisations moyennes élevées. A contrario, le Gers et l'Aude compensent des bases très faibles par des taux très élevés, de l'ordre de 80 %* ».

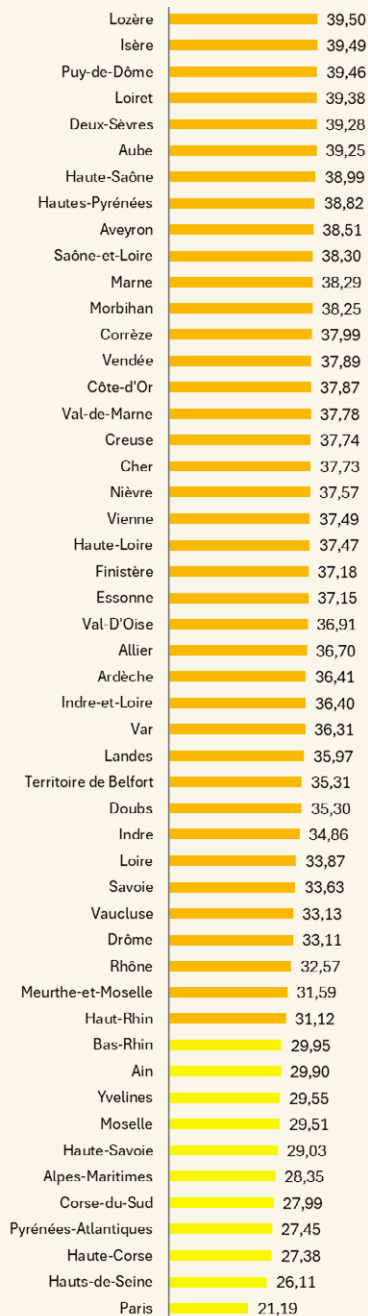
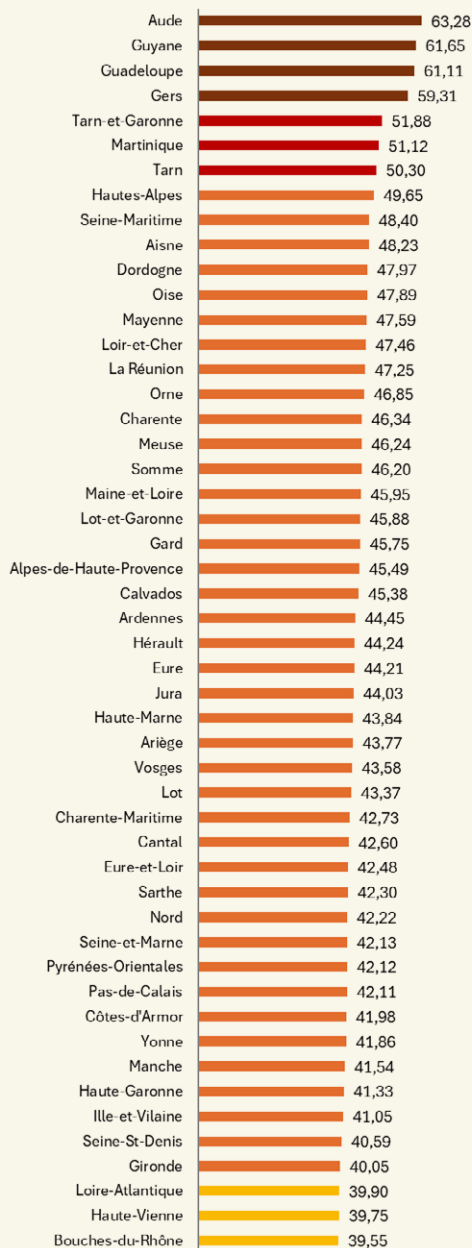
D'après la DGFIP, il apparaît malgré tout qu'« *au total, l'effet taux l'emporte sur l'effet base, les départements pour lesquels la taxe moyenne est la plus élevée pratiquant souvent des taux supérieurs à la moyenne (à l'exception des départements de l'Île-de-France⁽¹⁾)* ». Par ailleurs, l'écart de taux entre différents départements ou villes demeure significatif en termes d'équivalent loyer.

(1) Les cahiers de la DGFIP, Atlas fiscal de la France : édition 2010, avril 2013

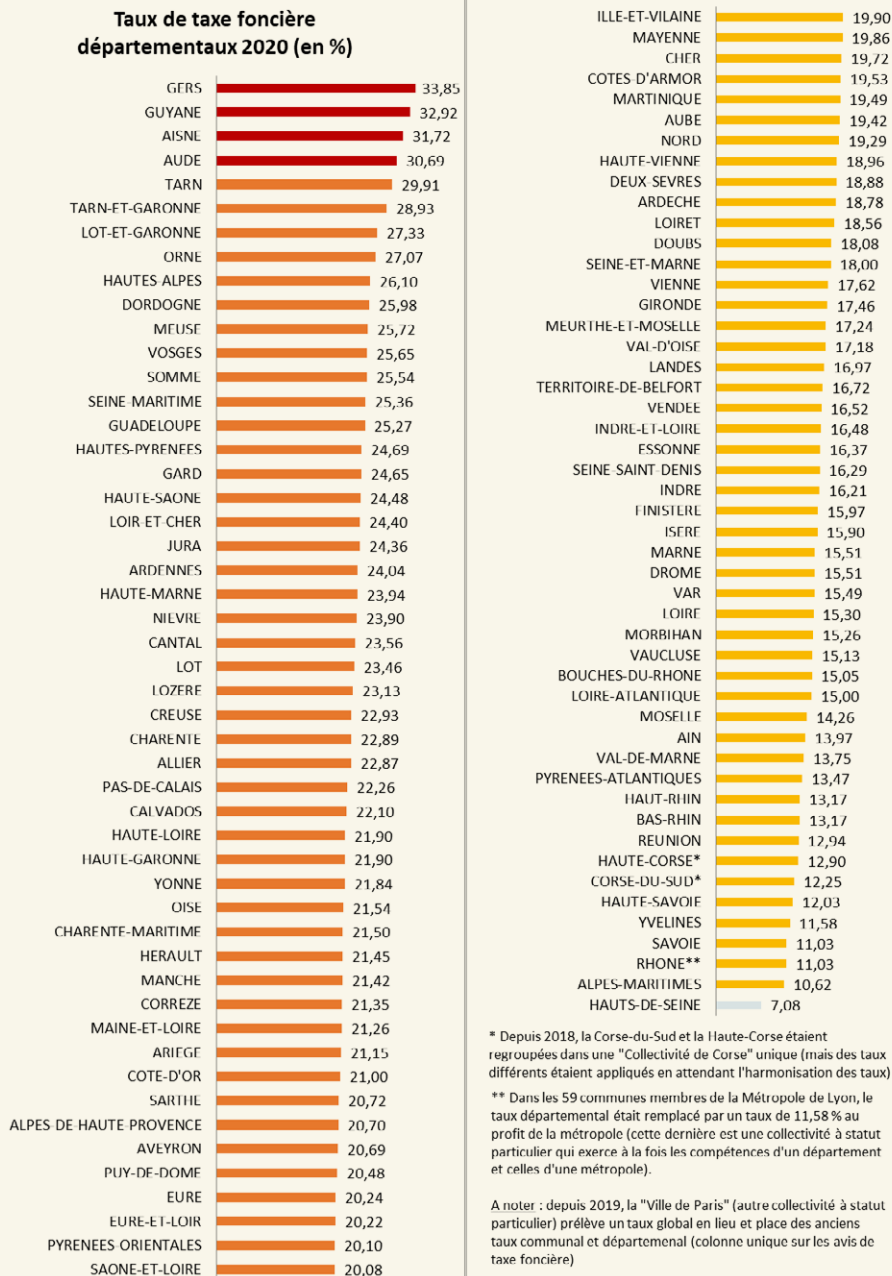


Voir graphiques pages suivantes →

Taux moyen de taxe foncière 2024 communes d'un même département (en %)



Taux de taxe foncière départementaux 2020 (en %)



* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse étaient regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique (mais des taux différents étaient appliqués en attendant l'harmonisation des taux)

** Dans les 59 communes membres de la Métropole de Lyon, le taux départemental était remplacé par un taux de 11,58 % au profit de la métropole (cette dernière est une collectivité à statut particulier qui exerce à la fois les compétences d'un département et celles d'une métropole).

A noter : depuis 2019, la "Ville de Paris" (autre collectivité à statut particulier) prélève un taux global en lieu et place des anciens taux communal et départemental (colonne unique sur les avis de taxe foncière)

De la même manière que les anciens taux départementaux continuent d'influer sur les niveaux de taxe foncière à l'échelle départementale, les augmentations passées de taux départementaux ont imprimé à chaque département de France des tendances plus ou moins prononcées.

Ainsi, il est logique que les départements où la taxe foncière a le plus progressé entre 2014 et 2024, les Yvelines (augmentation moyenne de 76,3 %), l'Essonne (+ 61,1 %) et le Val-d'Oise (+ 57,7 %) soient en même temps les 1^{er}, 3^e et 2^e départements ayant le plus augmenté leur taux départemental de taxe foncière entre 2015 et 2020.

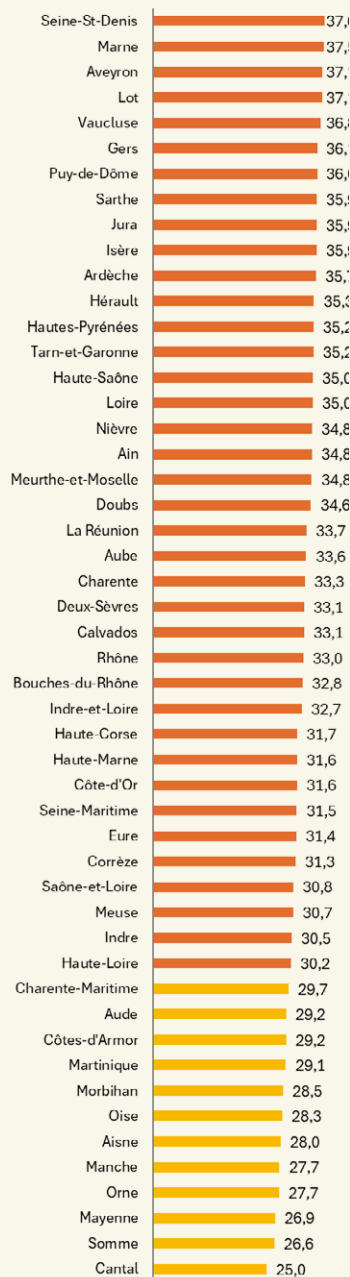
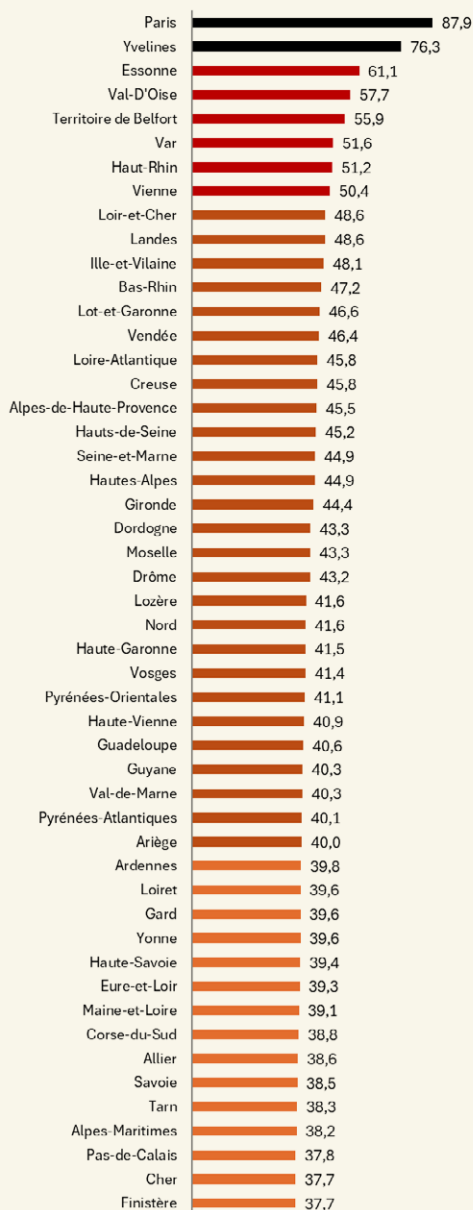
En bas de tableau, le Morbihan (augmentation moyenne de 28,5 %) est également le 3^e département ayant le moins augmenté son taux départemental (le taux départemental du Morbihan a même diminué entre 2015 et 2020). En revanche, concernant les Alpes-Maritimes et la Corse-du-Sud, les deux autres seuls départements ayant abaissé leur taux départemental entre 2015 et 2020, la hausse reste notable (augmentation moyenne respective de 38,2 % et 38,8 %). En effet, les taux de ces départements ayant été parmi les plus faibles, leur diminution a eu moins d'impact sur l'évolution globale de la taxe foncière.

L'évolution des anciens taux départementaux de taxe foncière impriment donc une tendance sur l'évolution globale de la taxe foncière à l'échelle départementale, avec toutefois des exceptions. C'est le cas par exemple dans le Territoire-de-Belfort, qui est le 5^e département où la taxe foncière a le plus progressé en dix ans (+ 55,9 %) alors pourtant que le département figure en moyenne basse en termes d'augmentation de taux départemental entre 2015 et 2020. C'est le signe d'une particulière vivacité des taux communaux sur ce territoire.

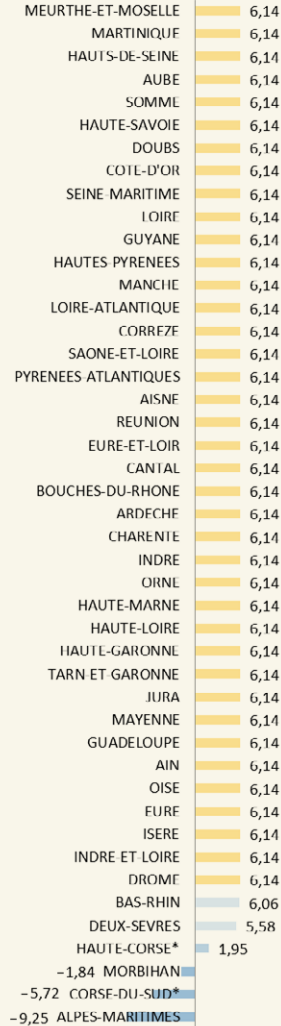
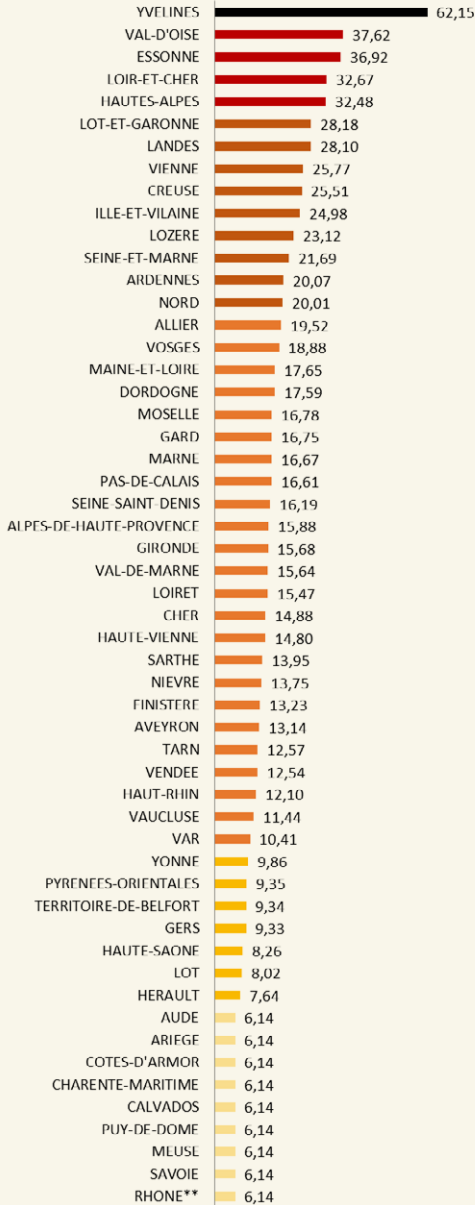


Voir graphiques pages suivantes →

Augmentation moyenne de taxe foncière 2014 /2024 communes d'un même département (en %)



Augmentation des parts départementales de taxe foncière 2015 / 2020 (en %)

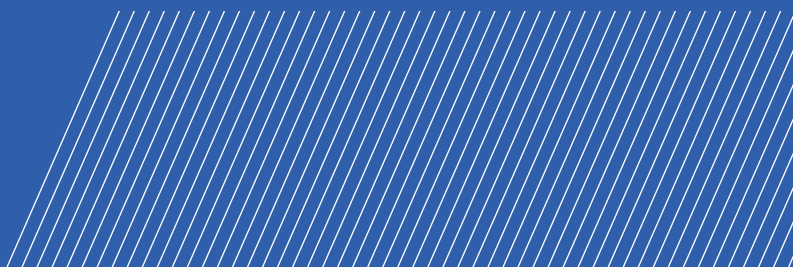


* Depuis 2018, la Corse-du-Sud et la Haute-Corse sont regroupées dans une "Collectivité de Corse" unique (une harmonisation des taux départementaux est en cours).

** Rappelons que dans les 59 communes membres de la Métropole de Lyon, le taux départemental est remplacé depuis 2015 par un taux de 11,58 % au profit de la métropole.

A noter : depuis 2019, la "Ville de Paris" (autre collectivité à statut particulier) prélève un taux global en lieu et place des anciens taux communal et départemental (colonne unique sur les avis de taxe foncière)

Conclusion et propositions



Grâce aux avis de taxe foncière (aucune publication officielle ne récapitule les données complètes pour l'année en cours), l'UNPI a pu évaluer à 1,7 % la hausse moyenne de taxe foncière entre 2024 et 2025 dans les 200 villes les plus peuplées du territoire.

Dans ces villes, les taux de 2024 ont très largement été reconduits (hausse de taux de 0,04 %). La taxe foncière n'y a donc augmenté qu'en raison de la revalorisation légale des valeurs locatives (de 1,7 % en 2025).

Cette modération ne saurait cependant éluder une tendance de fond.

Elle semble purement liée au calendrier électoral. Lors de la précédente année préélectorale, en 2019, avait déjà été observée une accalmie notable dans la hausse des taux. Il semble que l'année 2025, qui précède les élections municipales de 2026, obéisse à la même logique ; avant les élections, il faut se garder d'augmenter les taux.

Surtout, elle ne saurait faire oublier que, en dix ans, entre 2014 et 2024, les propriétaires ont payé en moyenne plus 37,3 % de taxe foncière (France entière).

La hausse de 37,3 % de la taxe foncière est 4,3 fois supérieure à l'augmentation des loyers (+ 8,7 % en dix ans⁽¹⁾) et 1,9 fois supérieure à l'inflation⁽²⁾. Mathématiquement, cela signifie que les propriétaires ont moins de revenus locatifs, moins de salaires, moins de retraites.

Cette hausse résulte-t-elle d'un report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière ?

Plusieurs éléments paraissent l'indiquer. Le système de compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation n'est pas assez dynamique. Les communes qui connaissent un fort essor démographique reçoivent des dotations inférieures à ce qu'auraient été leurs recettes de taxe d'habitation. De sorte que, si l'on croise les chiffres d'augmentation de taxe foncière avec les chiffres d'augmentation de la population municipale, la taxe foncière augmente nettement plus dans les communes où la population augmente que dans celles où elle diminue (par exemple, sur la période 2019/2024, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 24,2 % dans les communes où la population a augmenté de plus de 20 %, contre 21,5 % dans celles où la population a diminué de plus de 20 %).

(1) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 4^e trimestres 2014 et 2024

(2) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2014 et oct. 2024

Par ailleurs, les compensations de l'Etat sont axées sur les taux de taxe d'habitation de 2017. Les communes et intercommunalités n'ont plus la possibilité de relever un taux de taxe d'habitation pour dégager des recettes supplémentaires.

A l'inverse, la hausse de la taxe foncière n'est que partiellement due à la hausse des taux. Plus que la hausse des taux (+ 11,2 % entre 2014 et 2024), c'est la très forte majoration légale des valeurs locatives (+ 23,5 % sur la même période) qui explique le dérapage de la taxe foncière. Indexés depuis 2018 sur l'inflation, les coefficients de majoration ont atteint des records en 2022 (+ 3,4 %), 2023 (+ 7,1 % !) et 2024 (+ 3,9 %), provoquant mathématiquement, même à taux inchangés, une hausse de 15,1 % de la taxe foncière en seulement trois ans.

L'UNPI et nombre de députés ont demandé le plafonnement de la revalorisation des valeurs locatives, en particulier dans un moment où les augmentations de loyers sont plafonnées. Un amendement a même été adopté en commission des finances à l'Assemblée nationale lors de l'examen du PLF 2023⁽¹⁾. Hélas, sous la pression d'associations représentant les collectivités locales, le Gouvernement s'est opposé à ce que la réforme soit inscrite dans le marbre.

Autrement dit, chacun est conscient que les propriétaires, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs, sont dans une situation très difficile. Mais, il importe plus que tout que les collectivités puissent maintenir leur train de vie et que l'Etat ne mette pas la main à la poche. Puisqu'il n'est plus possible de mobiliser la taxe d'habitation sur les résidences principales, on peut demander aux propriétaires de payer 37,3 % de plus de taxe foncière en dix ans.

Peu importe le découragement des propriétaires, le besoin de logements des Français, l'urgence de rénover les logements. Tout cela ne semble pas avoir d'importance.

(1) Source www.assemblee-nationale.fr

Quelles solutions pour arrêter cette spirale infernale ?

• Première proposition

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

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

• Deuxième proposition

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

• Troisième proposition

L'UNPI demande que l'indexation des valeurs locatives, assiettes de la taxe foncière, sur l'inflation (l'article 1518 bis du Code général des impôts doit être réformé) soit réformée et ne repose plus sur l'IPCH⁽¹⁾ mais l'ILH⁽²⁾ - secteur privé.

(1) Indice des Prix à la Consommation Harmonisée

(2) Indice des Loyers d'Habitation de l'Insee

- **Quatrième proposition**

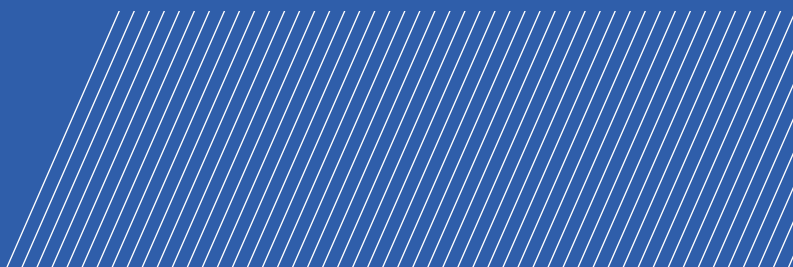
L'UNPI demande que les propriétaires bénéficient d'un dégrèvement de taxe foncière dans les secteurs où les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral.

- **Cinquième proposition**

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

Focus

Un report de la taxe
d'habitation sur la taxe
foncière ?



En application de la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, la taxe d'habitation sur les résidences principales a disparu progressivement à partir de 2018. En 2021, les collectivités ont définitivement cessé de percevoir la taxe d'habitation sur les résidences principales et reçu, en remplacement, des dotations compensatrices de l'Etat.

Il est difficile de lier directement la hausse de taxe foncière de 22,6 % entre 2019 et 2024 à la suppression de la taxe d'habitation. Notamment parce que la taxe foncière augmentait déjà fortement au cours des périodes précédentes. On peut même souligner que, si l'on met à part la hausse liée à la revalorisation des valeurs locatives (rappelons que les valeurs locatives ont été majorées de 16,7 % entre 2019 et 2024 et de 5,8 % entre 2014 et 2019), la hausse des taux a été un peu moins forte entre 2019 et 2024 (+ 5,1 %) qu'entre 2014 et 2019 (+ 5,8 %, voir page 30).

Néanmoins, le système de compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation comportant initialement des lacunes, les compensations n'étant parfois pas assez dynamiques, et les collectivités ayant perdu un pouvoir de taux sur la taxe d'habitation, les propriétaires ont déjà subi ou subiront inmanquablement un report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière.

Un système de compensation corrigé tardivement

L'article 16 de la loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 prévoit un système complexe de compensation des anciennes recettes de taxe d'habitation.

On peut retenir ici que les communes se sont vues transférer en 2021 les taux départementaux de taxe foncière de 2020. Quant aux intercommunalités à fiscalité propre (communautés d'agglomération, communautés de communes, etc.), elles reçoivent désormais une partie des recettes de TVA de l'Etat.

A l'inverse, la loi de finances pour 2020 n'a pas prévu de compensation pour la disparition des taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. Ces derniers sont des intercommunalités dites sans fiscalité propre. Ainsi, elles ne votent pas un taux pour financer leur mission (par exemple la gestion d'une station d'épuration, la distribution de l'eau, l'organisation de transports scolaires). Par défaut, les syndicats de communes sont financés par les contributions budgétaires de ses communes membres. Cependant, en accord avec celles-ci, le syndicat peut décider

de « fiscaliser » ces contributions⁽¹⁾. Dans ce cas, le syndicat de communes vote un « produit fiscal », et l'administration fiscale se charge de prélever un taux sur les différents impôts locaux (taxe foncière sur les propriétés bâties et les propriétés non bâties, cotisation foncière des entreprises, taxe d'habitation) des communes concernées pour atteindre le produit voté⁽²⁾.

Avec la disparition de la taxe d'habitation, et donc du taux de taxe d'habitation qui pouvait être prélevé au profit des syndicats de communes, le produit fiscal n'est plus réparti qu'entre les redevables des taxes foncières, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. De nombreux députés ont dénoncé des hausses subséquentes de taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes⁽³⁾.

Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a censuré l'absence de compensation de la disparition de la taxe d'habitation au profit des syndicats de communes et le report d'impôt sur les autres contribuables, « *en méconnaissance (...) pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur* » (Conseil constitutionnel, décision n° 2021-982 QPC du 17 mars 2022).

A la suite de cette censure, la loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificatives pour 2022 a ajouté au système initial une compensation pour les anciens taux de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes.

Notons que le même problème concerne les taxes GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations). Les collectivités concernées ne votent qu'un produit « GEMAPI », et l'administration fiscale calcule des taux à prélever dans le cadre des impôts locaux pour atteindre ce produit fiscal. Avec la suppression de la taxe d'habitation, de nombreux propriétaires ont subi une hausse de leur taux de taxe GEMAPI dans le cadre de leur taxe foncière. Sur ce point aussi la loi de finances rectificatives pour 2022 est venue corriger une lacune, en ajoutant une compensation pour la disparition des taux de taxe GEMAPI prélevés dans le cadre des taxes d'habitation.

Hélas, ces correctifs n'induisent pas un remboursement des propriétaires ayant subi des hausses de taux jusqu'en 2022. Surtout, ils n'empêcheront

(1) Article L.5212-20 du Code général des collectivités territoriales et article 1609 quater du Code général des impôts.

(2) Article 1636 B octies du Code général des impôts

(3) Voir par exemple Question ministérielle n°24968, JO du 21 octobre 2021, p. 5952

pas dans l'avenir tout report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière. En effet, les compensations introduites par la loi du 16 août 2022 de finances rectificatives pour 2022 ne valent que pour les communes où un taux syndical de taxe d'habitation était prélevé en 2017. Si un syndicat de communes décide aujourd'hui de fiscaliser son financement, ce dernier reposera uniquement sur les redevables de la taxe foncière, de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, sans que l'on puisse invoquer la contribution manquante des anciens redevables de la taxe d'habitation. De même, la compensation des anciens taux de taxe GEMAPI prélevés dans le cadre des taxes d'habitation ne valent que pour les collectivités où une taxe GEMAPI était prélevée en 2017. En cas d'instauration de la taxe GEMAPI après 2017, le produit fiscal voté ne sera réparti qu'entre les contribuables restants.

Des compensations pas assez dynamiques

Les compensations mises en place par le législateur augmentent d'année en année. Pour les intercommunalités, le versement de l'État est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'État. Quant aux communes, puisqu'elles ont recueilli les anciens taux départementaux de taxe foncière, les compensations augmentent avec les bases d'imposition (d'une part les valeurs locatives des logements existants sont indexées sur l'inflation, d'autre part les constructions nouvelles augmentent l'assiette de la taxe foncière).

Néanmoins, de nombreuses collectivités ayant un fort essor démographique ont dénoncé être perdantes dans le nouveau schéma de fiscalité. Pour elles, les compensations de l'État n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation du fait de la hausse importante de leur population. « *Le problème, c'est l'évolution des recettes dans le temps* », souligne par exemple Stéphane Piquet, président de Liffré-Cormier Communauté, intercommunalité en Ille-et-Vilaine. « *Notre population augmente de 3 à 4 % par an* ». Jusqu'à présent, les nouveaux arrivants contribuaient au financement des services publics via la taxe d'habitation. Avec sa disparition, il faut compter sur l'évolution de la TVA : « *au mieux, ce sera 1 à 2 % par an⁽¹⁾* ». Les communes concernées n'auraient pas d'autres choix que de relever la taxe foncière pour retrouver des recettes équivalentes à ce que leur aurait apporté la taxe d'habitation...

(1) *Fin de la taxe d'habitation. Les communes vont-elles se rattraper sur la taxe foncière, Ouest France, 29 septembre 2021*

Ce problème pourrait expliquer la corrélation observée sur la période 2019/2024 – et non sur la période 2014/2019 – entre augmentation de la population municipale et hausse de la taxe foncière. En effet, alors que la hausse moyenne de taxe foncière est de 21,2 % dans les communes où la population a diminué de plus de 20 %, la hausse moyenne croit de façon parfaitement linéaire pour atteindre 24,2 % dans les communes où la population a augmenté d'au moins 20 % (voir page 51).

La taxe foncière, dernier levier fiscal

Enfin, quand bien même le dispositif de compensation accompagnant la suppression de la taxe d'habitation serait parfait, la réforme « Macron » induit que les collectivités n'ont plus la main sur un taux de taxe d'habitation (elles ne peuvent augmenter que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Les compensations de l'Etat sont versées au regard des anciens taux de taxe d'habitation de 2017, définitivement figés. Si les collectivités souhaitent augmenter significativement leurs recettes, elles ne peuvent plus augmenter que le taux de la taxe foncière.

Ainsi, la plupart des comptes-rendus de conseils municipaux des dernières années soulignent que les communes n'ont pratiquement plus que l'augmentation du taux de taxe foncière comme levier pour dégager des recettes supplémentaires.

Lexique

- **Assiette de la taxe foncière** (sur les propriétés bâties) : elle est constituée de la valeur locative cadastrale de toutes les propriétés bâties de la commune.
- **Base d'imposition** : expression équivalente à l'assiette de la taxe foncière.
- **Coefficient forfaitaire** : coefficient de majoration appliqué annuellement à la valeur locative de tous les logements de France (autrefois fixé librement par le Parlement, il est depuis 2018 indexé sur l'indice des prix à la consommation harmonisé).
- **Établissements publics fonciers** : organismes chargés d'acquérir des terrains en vue de les céder à des collectivités pour construire des logements ou un équipement public (par exemple). On dit qu'ils réalisent du « portage foncier ».
- **Frais de gestion** : frais prélevés au bénéfice de l'Etat dans le cadre des taxes foncières pour financer notamment les dégrèvements de taxe foncière pris en charge par l'Etat et le recouvrement de l'impôt (ils s'élèvent généralement à 3 % du montant collecté au profit des bénéficiaires de la taxe foncière).
- **GEMAPI** : les collectivités réalisant des dépenses de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations ont la possibilité de prélever une taxe GEMAPI depuis 2015 (elle est alors prélevée dans le cadre de la taxe foncière).
- **ILH** : calculé par l'INSEE, l'indice des loyers d'habitation traduit l'augmentation des loyers (y compris nouveaux baux). Il est décliné en deux variantes (secteur social et secteur privé – y compris logements « loi de 1948 »).
- **Intercommunalité** : entité créée généralement par plusieurs communes en vue de se voir transférer plusieurs compétences des communes membres.
- **IPC** : l'indice des prix à la consommation est utilisé par l'INSEE pour calculer l'inflation en France.

- **IPCH** : l'indice des prix à la consommation harmonisé est une variante de l'IPC obéissant à des standards fixés par l'Union européenne.
- **Métropole à statut particulier** : nouveau type d'intercommunalité exerçant à la fois les compétences d'un département et d'une commune (par exemple, métropole du Grand-Lyon).
- **Propriété bâtie** : toute construction soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties, par opposition aux terrains nus qui supportent la taxe foncière sur les propriétés non bâties.
- **REOM** : la redevance d'enlèvement des ordures ménagères peut être décidée par les collectivités assurant la collecte des ordures ménagères (de nature non fiscale, de manière similaire à une facture d'eau, elle n'est pas prélevée dans le cadre des taxes foncières comme la TEOM).
- **Syndicat de communes** : intercommunalité créée en vue de gérer un service commun à plusieurs communes.
- **TASA** : depuis 2015, la taxe additionnelle spéciale annuelle est prélevée accessoirement à la taxe foncière des propriétaires franciliens pour financer le développement des transports en commun.
- **TEOM** : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères peut être imposée par une commune ou une intercommunalité assurant la collecte des déchets ménagers. Elle est alors prélevée accessoirement avec la taxe foncière (dont elle partage l'assiette). En cas de location d'un logement, elle peut être mise à la charge du locataire en tant que charge locative.
- **TSE** : taxe spéciale d'équipement prélevée au bénéfice d'un établissement public foncier ou de certains établissements spécifiques comme la société du Grand Paris.
- **Valeur locative cadastrale** : calculée par l'administration fiscale selon des critères complexes, elle est censée représenter le loyer annuel potentiel de chaque immeuble. Concernant les logements, les taux de taxe foncière s'appliquent à la valeur locative diminuée d'un abattement de 50 % pour charges.



Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

11 quai Anatole France - 75007 PARIS
www.unpi.org

Contact Presse

Anne-Sandrine DI GIROLAMO
06 58 91 74 69
presseunpi@unpi.fr

Suivez-nous sur

