



OBSERVATOIRE UNPI DES TAXES FONCIERES
sur les propriétés bâties

2006 - 2011

Conférence de presse
10 octobre 2012

L'observatoire des taxes foncières de l'UNPI a été réalisé à partir de données issues du site internet de la Direction générale des impôts.

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

L'observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de l'UNPI existe depuis six ans.

Il se propose de mesurer l'évolution de la taxe foncière sur cinq ans en distinguant, d'une part, l'évolution des taux d'imposition régionaux et départementaux, et d'autre part, l'évolution des taux communaux et intercommunaux.

Le présent dossier porte sur la période 2006-2011. *En effet, à l'heure où l'observatoire des taxes foncières a été réalisé, les données pour l'année 2012 n'étaient pas publiées sur le site internet de la Direction générale des impôts. Les résultats présentés ne tiennent donc pas compte de l'année 2012.*

Entre 2006 et 2011, et à la suite de la suppression de la taxe professionnelle, des transferts de produits de taxe foncière ont été opérés entre les bénéficiaires de cet impôt.

Tout d'abord, la part régionale de taxe foncière a été transférée aux départements. A compter de 2011, seuls les départements, au niveau « supra communal », perçoivent la taxe foncière sur les propriétés bâties. En second lieu, les taux départementaux de 2011 intègrent le transfert à leur profit d'une partie de la ponction pratiquée par l'Etat (sur le montant global des taxes foncières) à titre de frais de gestion.

L'observatoire des taxes foncières a tenu compte de ces transferts au moment de calculer l'évolution globale de la taxe foncière et, en particulier, l'évolution de la cotisation « supra communale » de taxe foncière.

Après l'analyse des taux départementaux 2011 et de leur évolution sur cinq ans, seront décrits l'état en 2011 et l'évolution sur cinq ans des taux d'imposition relatifs au bloc communal (taux communal +, le cas échéant, taux intercommunal).

Enfin, l'Observatoire des taxes foncières passera en revue les taux cumulés de taxe foncière (somme des taux d'imposition départementaux et du bloc communal) en 2011 et l'évolution sur cinq ans de la cotisation totale de taxe foncière. Concernant ce point et le précédent, les données relatives aux 50 communes les plus peuplées de France seront détaillées. Quant aux autres communes de France, ces mêmes résultats seront librement consultables sur le site internet de l'UNPI (www.unpi.org).

En distinguant les taux d'imposition des blocs « supra communaux » et communaux, l'Observatoire des taxes foncières souhaite permettre à chacun de mieux comprendre quel rôle ont joué les différentes collectivités bénéficiaires de la taxe foncière dans l'augmentation de cet impôt.



SOMMAIRE

1. COTISATIONS « SUPRA COMMUNALES » DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

1.1. Etat en 2011 des taux départementaux (p. 5)

1.2. Evolution entre 2006 et 2011 (p. 8)

2. COTISATIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

2.1. Etat des taux en 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France (p. 14)

2.2. Evolution entre 2006 et 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France (p. 18)

3. COTISATIONS GLOBALES DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

3.1. Etat des taux cumulés en 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France (p. 22)

3.2. Evolution entre 2006 et 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France (p. 26)

Publication des résultats complets de l'Observatoire des taxes foncières sur le site internet de l'UNPI : présentation et marche à suivre (p. 30)

Conclusion (p. 31)

ANNEXES (synthèses par départements et grandes villes)

1. COTISATIONS « SUPRA COMMUNALES » DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

1.1. Etat en 2011 des taux d'imposition départementaux

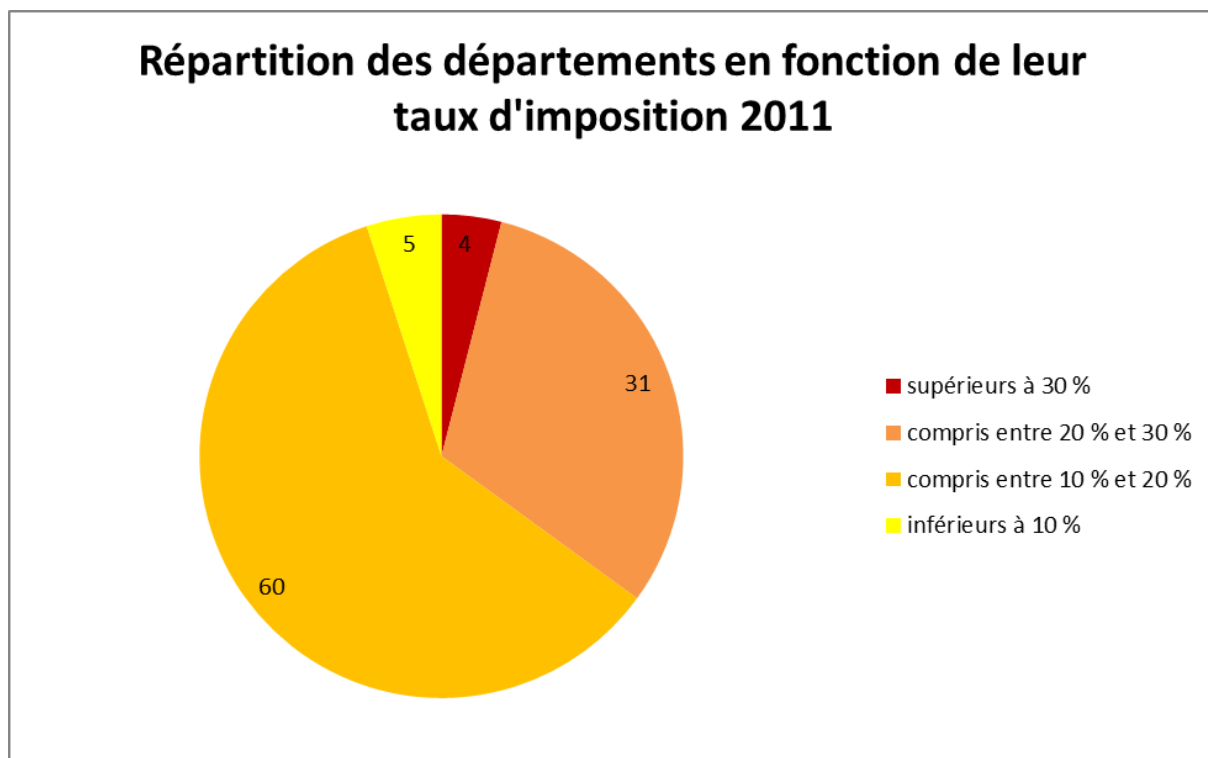
En 2011, comme lors des années antérieures, les taux d'imposition diffèrent sensiblement d'un département à l'autre. Si, en bas de tableau, le département de Paris applique un taux de 5,13 %, la Guyane et trois autres départements appliquent des taux supérieurs à 30,00%.

Paris (5,13 %) est suivie par deux autres départements franciliens : les Hauts-de-Seine (7,08 %) et les Yvelines (7,58 %).

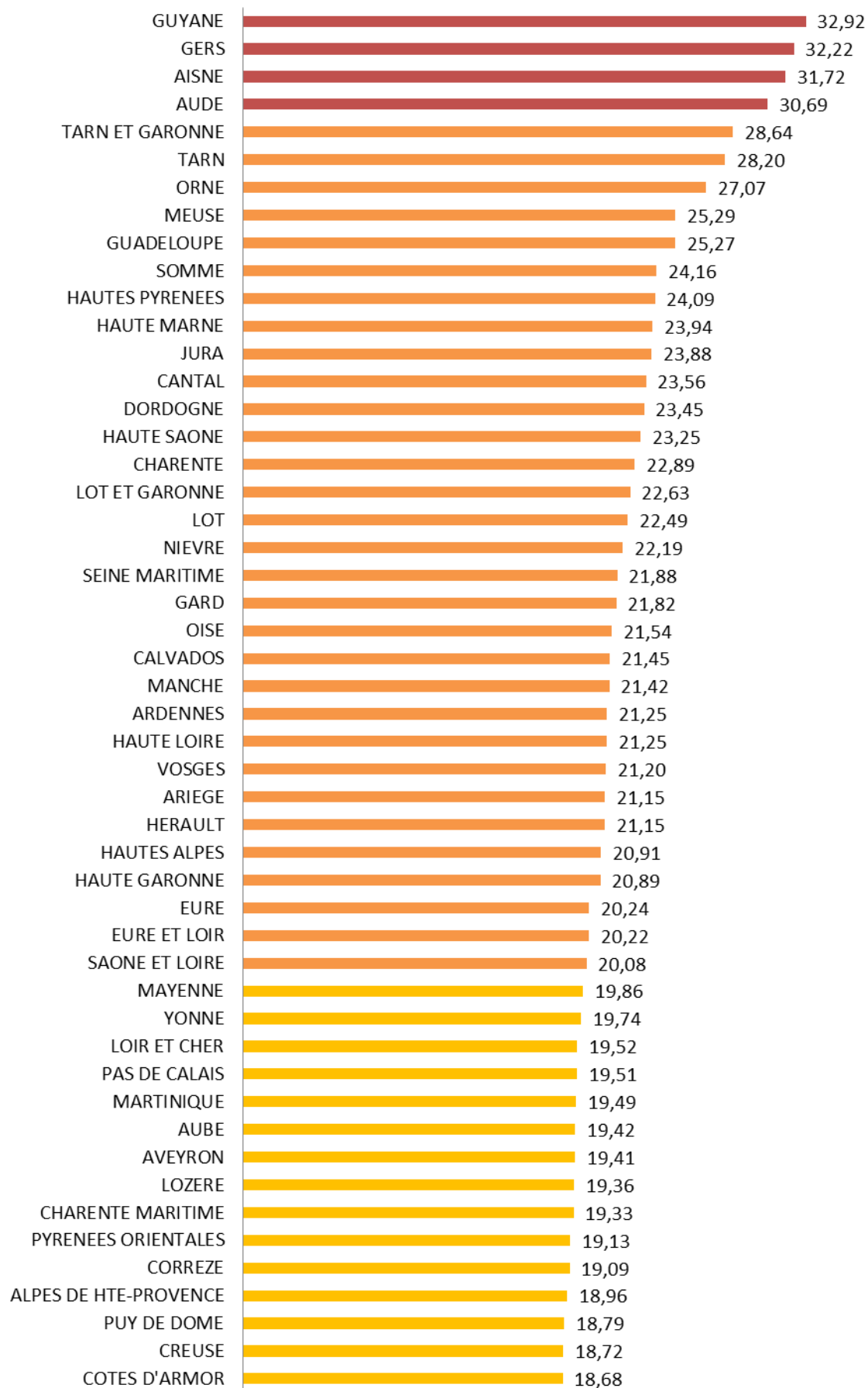
En tête de peloton, la Guyane (32,92 %) est suivie par le Gers (32,22 %), l'Aisne (31,72 %), et l'Aude (30,69 %).

En moyenne, les taux d'imposition départementaux s'élèvent en 2011 à 18,23 % (ou 19,08 % si on tient compte du nombre de communes par départements).

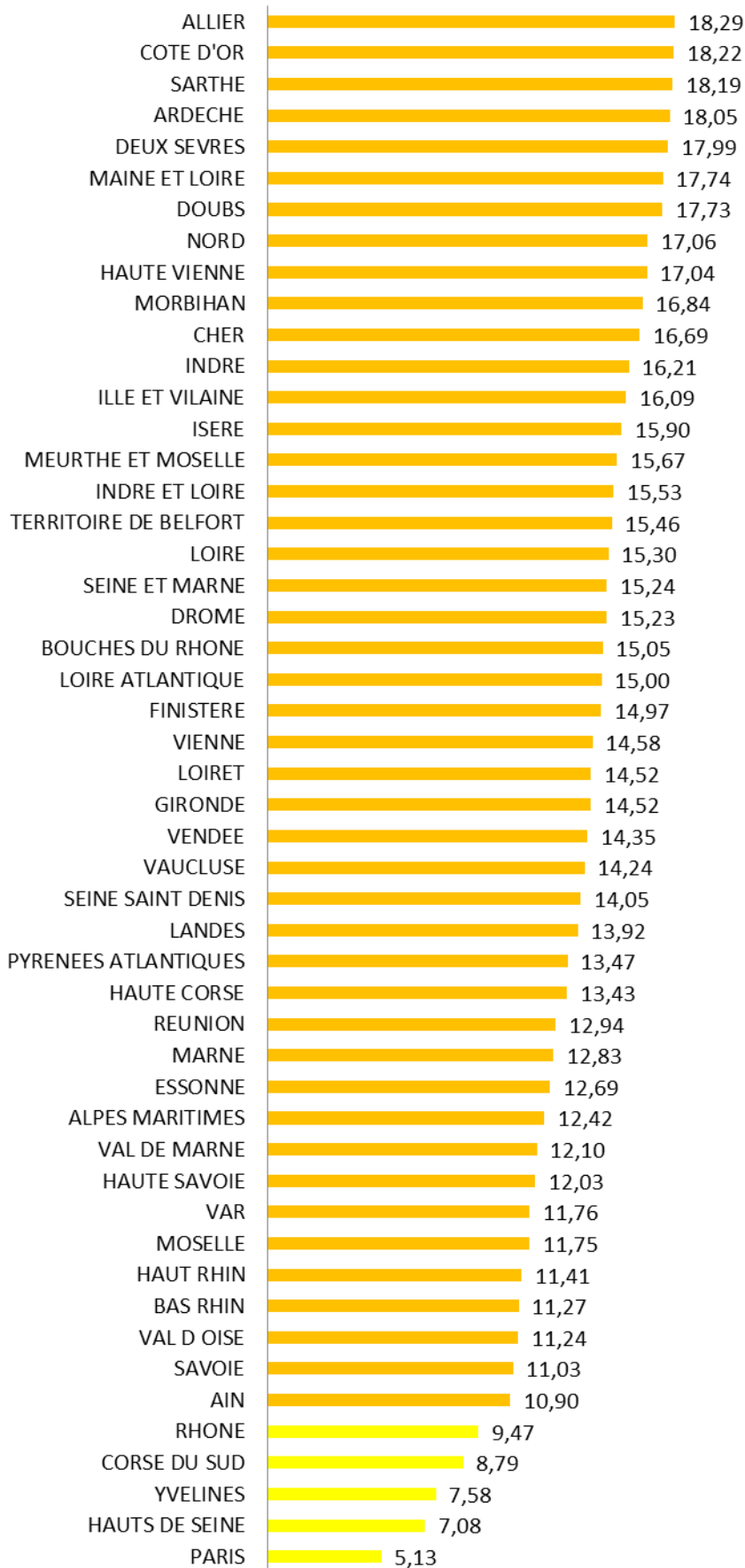
NB : Mayotte, qui est devenue un D.O.M. courant 2011, n'est pas comprise dans la présente étude. Celle-ci porte donc sur 100 départements.



Taux de taxe foncière départementaux en 2011 (en %)



Taux de taxe foncière départementaux en 2011 (suite)



1.2. Evolution de la cotisation « supra communale » pendant la période 2006/2011

Pour mesurer l'évolution de la cotisation « supra communale » stricto sensu, on peut comparer les taux de 2006 (pour chaque département, on additionnera le taux régional et le taux départemental) et ceux de 2011 (rappelons qu'en 2011, il n'y a plus de taux régional, la part régionale de taxe foncière ayant été transférée aux départements). Mais il faut également prendre en compte la majoration légale des bases d'imposition (voir l'article 1518 bis du code général des impôts). En effet, même lorsque des départements ont reconduit leurs taux d'année en année, voire les ont légèrement abaissés, leurs administrés ont vu leur taxe foncière augmenter par le seul jeu de la revalorisation annuelle des bases d'imposition par la loi de finances. Entre 2006 et 2011, les bases d'imposition ont ainsi été majorées de 9,43 %.

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que, **depuis 2011, les taux départementaux ont intégré le transfert à leur profit d'une partie de la ponction pratiquée par l'Etat sur le montant total de la taxe foncière** (à titre de frais de gestion). Ainsi, à compter de 2011, l'Etat ne perçoit plus que 3 % du montant total de taxe foncière, contre 8 % auparavant, le produit des 5 % restants ayant été transféré aux départements.

Dès lors, **une partie de l'augmentation des taux départementaux a été compensée par une diminution générale de 5 points des frais de gestion de l'Etat.**

Nous proposons donc, en plus de l'évolution stricto sensu des cotisations « supra communales », une mesure de l'augmentation de la cotisation « supra communale » qui tient compte de ce transfert de fiscalité. Dans ce cadre, nous parlerons d'**évolution corrigée moyenne*** de la cotisation « supra communale » (colonne de gauche dans le tableau qui suit).

Par exemple, à la Réunion, la cotisation « supra communale » stricto sensu a augmenté de 67,78 % (majoration légale comprise) entre 2006 et 2011. Mais, en réalité, si on prend en compte la baisse des frais de gestion, l'évolution corrigée moyenne de la cotisation « supra communale » (majoration légale comprise) n'y est que de + 38,50 %.

Autrement dit, l'évolution corrigée moyenne de la cotisation « supra communale » traduit ce que serait l'évolution des taux « supra communaux » si les frais de gestion de l'Etat n'avaient pas été transférés partiellement aux départements.

L'évolution corrigée moyenne nous paraissant être la mesure la plus pertinente, c'est en fonction de celle-ci que nous classons les départements.

On remarquera que l'ordre des départements n'est pas le même selon les deux classements (évolution corrigée moyenne et évolution stricto sensu). Cela s'explique aisément : les frais de gestion de l'Etat étant assis sur les taux d'imposition des collectivités bénéficiaires de la taxe foncière, la baisse des frais de gestion est plus ou moins conséquente selon l'importance des taux d'imposition dans tel ou tel département. Ainsi, par exemple, l'évolution stricto sensu de la cotisation « supra communale » a été la même en Seine-et-Marne et dans la Vienne (+ 36,14 % entre 2006 et 2011). En revanche, l'évolution corrigée moyenne a été légèrement moins forte en Seine-et-Marne (+ 21,21 %) que dans la Vienne (+ 22,20 %). C'est qu'en effet, les taux d'imposition y étant globalement plus élevés, la hausse du taux départemental y a été compensée par une baisse plus conséquente des frais de gestion.

* Les frais de gestion de l'Etat étant assis sur l'ensemble des taux d'imposition votés par les bénéficiaires de la taxe foncière (communes, départements, intercommunalités...), cette méthode oblige à tenir compte de l'importance moyenne de ces taux au niveau de chaque département.

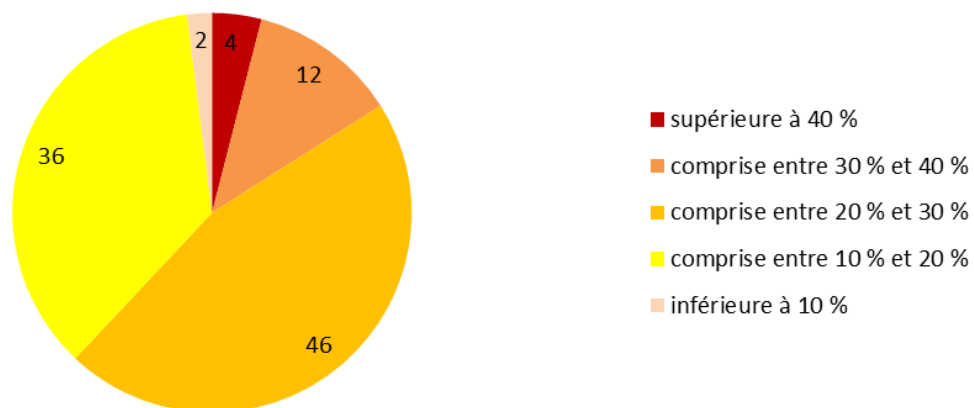
Nos méthodes de calcul étant précisées, c'est à Paris que la cotisation « supra communale » a le plus augmenté entre 2006 et 2011 (+ 232,38 % en termes d'évolution corrigée, et + 342,04 % d'augmentation stricto sensu). Cette augmentation exceptionnelle s'explique par le fait que le département de Paris a appliqué pour la première fois un taux d'imposition en 2009.

Loin derrière Paris, c'est dans l'Aisne que la cotisation liée aux taux « supra communaux » a le plus augmenté entre 2006 et 2011 (+ 64,27 % en termes d'évolution corrigée, + 78,19 % d'augmentation stricto sensu), ce qui s'explique en grande partie par le fait que son taux d'imposition départemental a quasiment augmenté de dix points entre 2009 et 2010. La Loire-Atlantique est le troisième et dernier département dans lequel la pression fiscale due aux taux de la région et du département a augmenté de plus de 50 % entre 2006 et 2011 (+ 54,86 % d'augmentation corrigée, + 76,31 % d'augmentation stricto sensu).

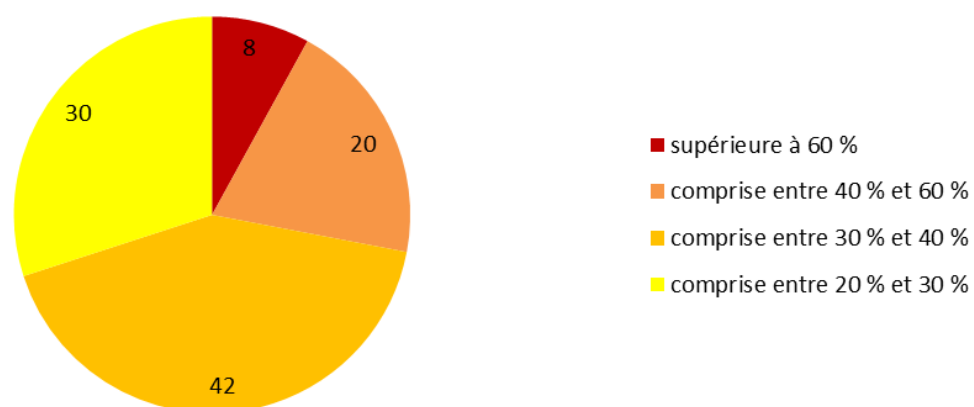
En bas de tableau, l'augmentation corrigée de la cotisation « supra communale » a été la moins forte en Martinique (+ 8,85 %, soit + 22,72 d'augmentation stricto sensu) et en Guadeloupe (+ 9,13 %, soit + 20,60 % d'augmentation stricto sensu). Dans ces deux départements, l'augmentation corrigée moyenne de la cotisation « supra communale » est légèrement inférieure à la majoration légale de 9,43 %. Cela s'explique par le fait que l'ensemble des taux d'imposition y étant globalement très élevés (ces deux départements font partie du « top cinq » en termes de taux cumulés de taxe foncière), la baisse des frais de gestion y a été particulièrement conséquente. Certes, ces deux départements ont « gagné » avec le transfert à leur profit de 5 % de frais de gestion. Mais, du point de vue du contribuable, les choses se sont passées comme si chacun de ses deux départements avaient abaissé légèrement leurs taux.

Sur l'ensemble du territoire, la cotisation « supra communale » stricto sensu a augmenté en moyenne de 38,89 %. Mais si on prend en compte la diminution corrélative des frais de gestion, l'évolution moyenne corrigée des cotisations départementales est de + 24,83 %.

Répartition des départements en fonction de l'augmentation corrigée moyenne de la cotisation "supra communale"



Répartition des départements en fonction de l'augmentation de la cotisation "supra communale" stricto sensu



**Le tableau suivant présente l'évolution de la cotisation « supra communale » pendant la période 2006/2011 (évolution corrigée moyenne et évolution stricto sensu)
(Classement par ordre décroissant)**

DEPARTEMENTS	Evolution corrigée moyenne de la cotisation « supra communale », 2006/2011 (en %)	Evolution stricto sensu de la cotisation « supra communale » (en %)
PARIS	+ 232,38	+ 342,04
AISNE	+ 64,27	+ 78,19
LOIRE-ATLANTIQUE	+ 54,86	+ 76,31
HAUTE-LOIRE	+ 47,52	+ 61,04
REUNION	+ 38,50	+ 67,78
HAUTES-ALPES	+ 37,45	+ 53,37
VAL-D'OISE	+ 36,78	+ 55,31
SARTHE	+ 36,15	+ 44,24
ALLIER	+ 36,05	+ 48,59
NORD	+ 35,65	+ 52,15
VOSGES	+ 35,01	+ 47,58
MEURTHE-ET-MOSELLE	+ 33,52	+ 45,82
NIEVRE	+ 33,27	+ 44,28
MAINE-ET-LOIRE	+ 32,27	+ 49,10
SAONE-ET-LOIRE	+ 30,93	+ 43,72
SEINE-ST-DENIS	+ 30,39	+ 49,56
ILE-ET-VILAINE	+ 29,24	+ 43,85
AIN	+ 28,97	+ 45,29
CREUSE	+ 28,92	+ 40,41
ARDENNES	+ 28,46	+ 41,36
CANTAL	+ 28,24	+ 40,66
DEUX-SEVRES	+ 27,71	+ 41,53
PAS-DE-CALAIS	+ 27,52	+ 40,46
ARDECHE	+ 27,03	+ 39,00
HAUTE-GARONNE	+ 26,39	+ 37,05
DOUBS	+ 26,31	+ 38,49
LOIRE	+ 26,07	+ 39,41
PUY-DE-DOME	+ 25,78	+ 37,91
BAS-RHIN	+ 25,74	+ 40,79
INDRE-ET-LOIRE	+ 25,68	+ 40,45
HAUT-RHIN	+ 25,63	+ 40,29

COTES-D'ARMOR	+ 25,18	+ 39,63
MEUSE	+ 25,03	+ 36,53
GERS	+ 25,01	+ 35,72
VAL-DE-MARNE	+ 24,97	+ 43,77
LOT-ET-GARONNE	+ 24,71	+ 36,07
TARN	+ 24,68	+ 34,94
SOMME	+ 23,98	+ 36,00
ALPES-MARITIMES	+ 23,85	+ 37,15
MAYENNE	+ 23,74	+ 39,58
CHER	+ 23,69	+ 36,40
SEINE-MARITIME	+ 23,65	+ 36,20
HAUTES-PYRENEES	+ 23,62	+ 32,67
HAUTE-SAVOIE	+ 23,48	+ 37,56
YVELINES	+ 23,39	+ 41,31
HERAULT	+ 23,25	+ 35,43
VENDEE	+ 23,11	+ 37,39
COTE-D'OR	+ 23,03	+ 34,36
HAUTE-VIENNE	+ 22,78	+ 36,11
TARN-ET-GARONNE	+ 22,39	+ 32,97
VIENNE	+ 22,20	+ 36,14
FINISTERE	+ 22,13	+ 37,09
YONNE	+ 21,78	+ 33,43
HAUTE-MARNE	+ 21,45	+ 32,18
ESSONNE	+ 21,43	+ 35,61
MOSELLE	+ 21,34	+ 34,36
SEINE-ET-MARNE	+ 21,21	+ 36,14
MANCHE	+ 21,15	+ 33,41
CORREZE	+ 20,48	+ 31,39
CHARENTE-MARITIME	+ 20,23	+ 32,96
LOT	+ 20,15	+ 30,70
AVEYRON	+ 20,02	+ 31,12
PYRENEES-ORIENTALES	+ 19,66	+ 31,50
DORDOGNE	+ 18,98	+ 29,74
AUBE	+ 18,94	+ 30,62
DROME	+ 18,70	+ 30,00
GIRONDE	+ 18,61	+ 32,86
GARD	+ 18,43	+ 29,49
CALVADOS	+ 18,33	+ 30,26
ARRIEGE	+ 18,17	+ 29,16
AUDE	+ 18,04	+ 30,22

CHARENTE	+ 17,48	+ 29,05
LOZERE	+ 16,55	+ 26,86
VAR	+ 16,45	+ 31,45
JURA	+ 16,19	+ 26,00
VAUCLUSE	+ 16,18	+ 29,00
MORBIHAN	+ 16,06	+ 29,60
PYRENEES-ATLANTIQUE	+ 15,79	+ 26,10
TERRITOIRE-DE-BELFORT	+ 15,75	+ 26,35
EURE-ET-LOIR	+ 15,17	+ 26,15
LANDES	+ 15,12	+ 28,01
MARNE	+ 15,07	+ 31,71
HAUTE-SAONE	+ 14,23	+ 22,56
OISE	+ 13,84	+ 26,25
ISERE	+ 13,70	+ 26,73
EURE	+ 13,00	+ 24,71
LOIRET	+ 12,58	+ 25,71
SAVOIE	+ 12,51	+ 28,68
RHONE	+ 12,29	+ 29,38
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	+ 11,48	+ 23,14
GUYANE	+ 11,46	+ 20,08
ORNE	+ 11,43	+ 20,81
HAUTE-CORSE	+ 11,06	+ 21,26
HAUTS-DE-SEINE	+ 10,85	+ 28,92
INDRE	+ 10,81	+ 22,42
CORSE-DU-SUD	+ 10,77	+ 23,16
LOIR-ET-CHER	+ 10,70	+ 22,27
BOUCHES-DU-RHONE	+ 10,53	+ 24,68
GUADELOUPE	+ 9,13	+ 20,60
MARTINIQUE	+ 8,85	+ 22,72
<i>Moyennes</i>	+ 24,83 %	+ 38,89 %

2. COTISATIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

2.1. Etat en 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France

A) Tendances nationales :

Au terme d'une étude portant sur plus de 36.000 communes*, on observe d'importantes disparités entre les taux du bloc communal (taux de la commune +, le cas échéant, taux de l'intercommunalité)** applicables.

Sur l'ensemble du territoire, c'est à Fontanes-de-Sault, dans l'Aude, que les taux du bloc communal sont les plus forts, avec un taux cumulé égal en 2011 à 68,11 % (le taux communal y est de 57,91 % et celui de l'intercommunalité de 10,20 %), suivie de Mizoën, dans l'Isère, où les taux du bloc communal atteignent 67,40 % (dont 56,45 % pour la commune et 10,95 % pour l'intercommunalité).

Dix autres communes appliquent des taux cumulés supérieurs ou égaux à 50 % : il s'agit de Chambord, dans le Loir-et-Cher (56,58 %), d'Oz, en Isère (55,95 %), des Ilhes et de Lastours, dans l'Aude (respectivement 54,59 % et 54,30 %), de Saint-Louis, à la Réunion (52,98 %), de Mailhac, dans l'Aude (52,84 %), de l'Etoile, dans la Somme (52,56 %), de Henin-Beaumont, dans le Pas-de-Calais (52,36 %), de Conde-sur-Escaut, dans le Nord (50,28 %), et de Saint-Comban-des-Villards, en Savoie (50,00 %).

A l'inverse, quatre communes n'appliquent ni taux d'imposition communal, ni taux d'imposition intercommunal***. Sur le territoire métropolitain, il s'agit de Pommerol, dans la Drôme, et de Vincly, dans le Pas-de-Calais. Mais c'est le cas également de deux communes guyanaises situées au cœur de la forêt amazonienne : Saul et Camopi.

Cinq autres communes ont voté en 2011 des taux inférieurs à 1,00 % (aucun taux d'imposition intercommunal n'y est, par ailleurs, appliqué). Il s'agit de Saint-Aunix-Lengros, dans le Gers (0,50 %), de Germisay, en Haute-Marne (0,75 %), de Carticasi, en Haute-Corse (0,81 %), de Julos, dans les Hautes-Pyrénées (0,82 %), et de Tersanne, dans la Drôme (0,84 %).

Sur l'ensemble du territoire, les taux cumulés du bloc communal s'élève en moyenne à 16,56 %. Ils sont légèrement inférieurs aux taux moyens départementaux (18,23 %, ou 19,08 % si on tient compte du nombre de communes par département).

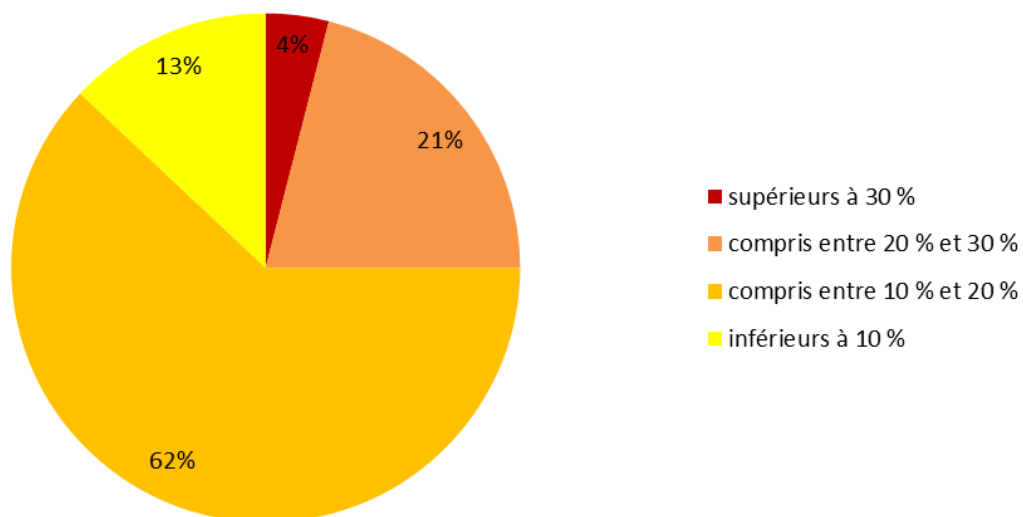
* N.B. : les communes du département des Ardennes sont exclues de la présente étude, les données les concernant pour l'année 2011 n'étant pas publiées sur le site internet de la Direction générale des impôts à l'heure où l'Observatoire des taxes foncières a réalisé ses calculs.

** N.B. : l'Observatoire n'a pas tenu compte dans ses calculs de la part pouvant revenir aux syndicats de communes (les taux 2011 des syndicats de commune, déterminés par l'Administration à partir des produits votés par les syndicats, n'étaient pas publiés à l'heure où la présente étude a été réalisée).

*** 45 autres communes n'appliquent pas de taux communal, mais les propriétaires y sont assujettis à un taux d'imposition intercommunal.

■ **NB : l'analyse réalisée par l'Observatoire UNPI des taxes foncières ne porte que sur les taux d'imposition (voir notre encadré p. 22).**

Répartition des communes en fonction des taux du bloc communal en 2011



B) 50 plus grandes villes de France

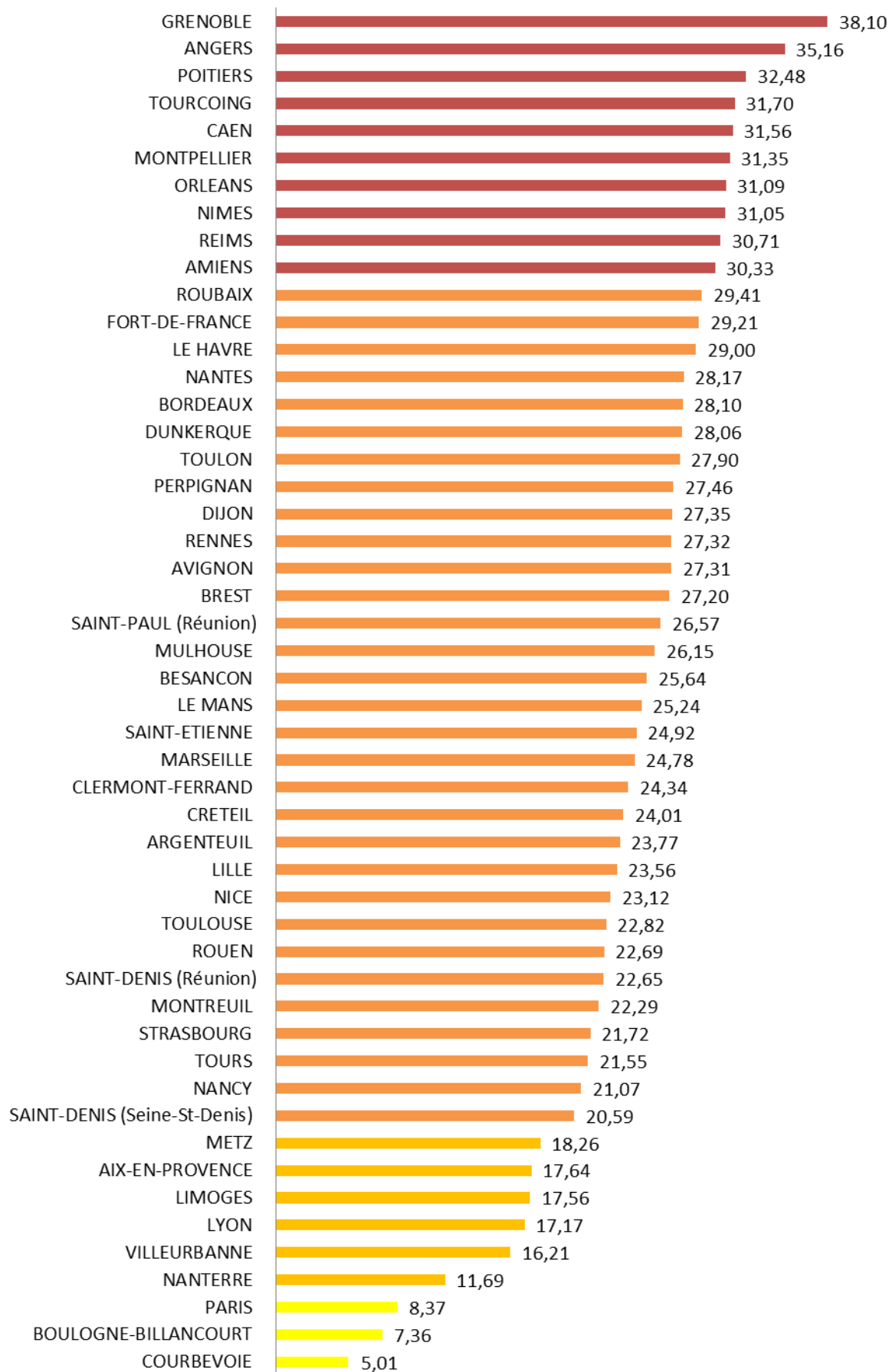
Concernant les 50 communes de France les plus peuplées, les taux cumulés du bloc communal varient de 5,01 % pour Courbevoie à 38,10 % pour Grenoble.

En tête de liste, nous trouvons également Angers (35,16 %), Poitiers (32,48 %), Tourcoing (31,70 %), et Caen (31,56 %).

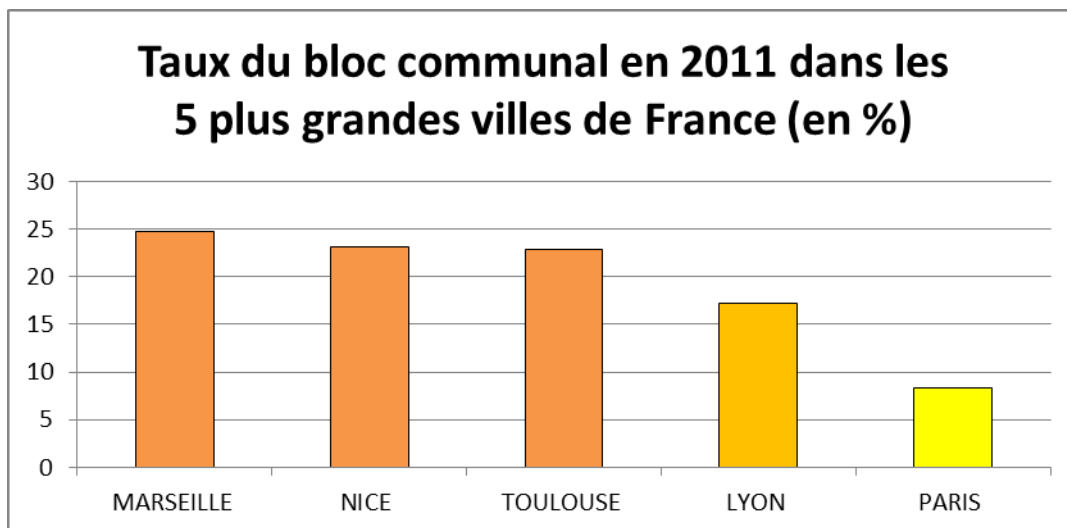
A l'inverse, ce sont quatre villes de la région parisienne qui appliquent les taux les moins élevés : Courbevoie (5,01 %), Boulogne-Billancourt (7,36 %), Paris (8,37 %), et Nanterre (11,69 %).

En moyenne, les taux du bloc communal s'élèvent à 24,54 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France. Cette moyenne est supérieure de près de 8 points à la moyenne constatée pour l'ensemble des communes françaises (16,56 %).

Taux du bloc communal en 2011 dans les 50 plus grandes villes de France (en %)



Concernant les cinq villes les plus peuplées de France (par ordre décroissant), les taux cumulés du bloc communal sont les suivants : Paris (8,37 %), Marseille (24,78 %), Lyon (17,17 %), Toulouse (22,82 %), et Nice (23,12 %).



Concernant toutes les autres communes de France (sauf les communes ardennaises), les résultats de l'Observatoire des taxes foncières sont indiqués sur le site internet de l'UNPI (www.unpi.org).

2.2. Evolution des cotisations du bloc communal entre 2006 et 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes les plus peuplées de France

A) Tendances nationales

Sur le territoire national, et pour la période 2006-2011, les évolutions les plus spectaculaires de cotisations communales et/ou intercommunales ont été constatées dans deux communes où ces cotisations ont au moins été multipliées par 8 : il s'agit d'Aghione, en Haute-Corse (+ 745,85 %, majoration légale comprise, ou + 672,95 % de taux à taux) et de Benque-Dessous-et-Dessus, en Haute-Garonne (+ 736,05 %, majoration légale comprise, ou + 664,00 % de taux à taux).

Dans deux autres communes, les cotisations liées au bloc communal ont également plus que quintuplé. Il s'agit de Suzanne, dans la Somme (+ 455,53 %) et de Pautaines-Augeville, en Haute-Marne (+ 418,65 %).

Deux remarques doivent tempérer l'aspect spectaculaire de ces augmentations.

D'une part, même après une augmentation si forte, la cotisation communale (et, le cas échéant, intercommunale) frappant les intéressés peut être relativement moins forte que celle exigée de leurs voisins. Par exemple, à Benque-Dessous-et-Dessus, comme à Suzanne ou Pautaines-Augeville, les taux du bloc communal restent en 2011 inférieurs à la moyenne des taux du bloc communal constatés au niveau du département. Ainsi, à Benque-Dessous-et-Dessus, ils s'élèvent à 11,46 % contre 12,99 % en moyenne en Haute-Garonne. A Suzanne, ils atteignent en 2011 7,97 % contre 19,26 % en moyenne dans la Somme. Enfin, à Pautaines-Augeville, les taux du bloc communal sont de 6,73 % contre 16,70 % en moyenne en Haute-Marne.

En revanche, à Aghione, les taux du bloc communal (16,00 %) sont devenus supérieurs à la moyenne constatée en Haute-Corse (10,97 %). En 2011, les taux globaux de taxe foncière (taux départemental + taux du bloc communal) y demeurent toutefois inférieurs (29,43 %) à la moyenne nationale (35,65 %).

D'autre part, en fonction de l'importance relative, pour chaque commune, du taux communal et du taux départemental, la forte augmentation du taux communal peut malgré tout n'entraîner qu'une augmentation plus mesurée du montant global de la taxe foncière. Par exemple, à Pintac, dans les Hautes-Pyrénées, où les taux du bloc communal sont en 2011 six fois inférieurs au taux d'imposition départemental, les cotisations communales et intercommunales ont augmenté de 325,69 % mais le montant global de la taxe foncière n'a augmenté que de 39,73 %.

En revanche, à Verdesse, en Haute-Corse, où le taux communal (25,93 %) est presque deux fois supérieur au taux départemental, une augmentation de 392,64 % de la cotisation communale a entraîné une augmentation de 129,43 % du montant total de la taxe foncière.

En bas de tableau, les cotisations communales (et, le cas échéant, intercommunales) ont fortement baissé entre 2006 et 2011 à Courbiac, dans le Lot-et-Garonne (- 87,87 %), à Cieurac, dans le Lot (- 50,88 %), ou encore à Selles-sur-Nahon, dans l'Indre (- 43,61 %).

Ici encore, il faut mesurer l'impact de ces diminutions sur le montant total de la taxe foncière selon l'importance relative des taux en cause. Par exemple, à Cieurac, où le taux communal est sensiblement inférieur au taux départemental, malgré une diminution de moitié de la

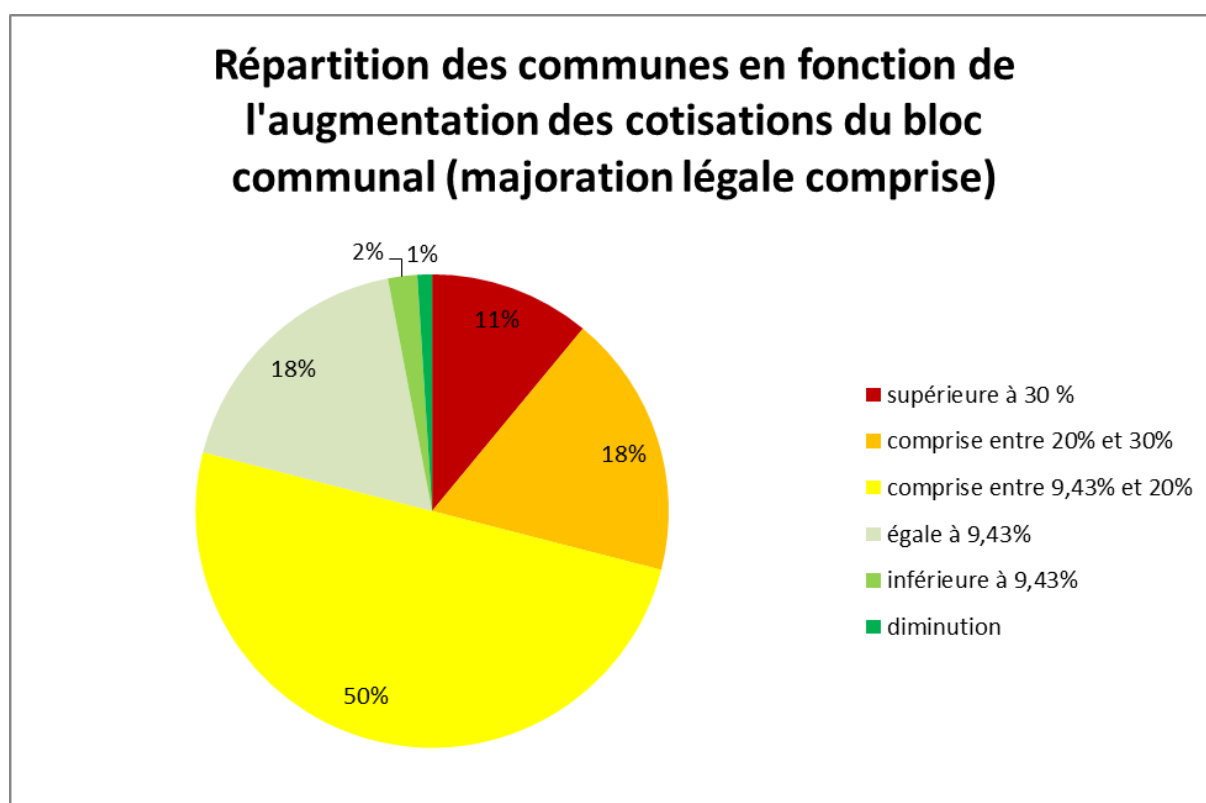
cotisation communale, le montant total de Taxe foncière n'a baissé en cinq ans que de 1,19%.

Dans le même ordre d'idée, dans de nombreuses communes où les cotisations communales ont diminué, cette diminution a été relativement trop faible pour enrayer une augmentation globale du montant de taxe foncière. A Vignec, dans les Hautes-Pyrénées, la cotisation communale a par exemple diminué de 23,40 % mais, du fait de l'importance relative des taux départementaux et communaux, le montant total de taxe foncière a malgré tout augmenté de 16,50 %.

Enfin, si on raisonne uniquement sur la cotisation du bloc communal, environ 2 % des communes ont vu leurs taux communaux ou intercommunaux baisser dans une proportion insuffisante pour enrayer une augmentation due à la majoration légale des valeurs cadastrales.

Par ailleurs, dans environ 6.500 communes (soit 18 % des communes), les taux du bloc communal n'ont pas changé entre 2006 et 2011. Les cotisations communales de taxe foncière y ont donc augmenté de 9,43 % par le seul jeu de la majoration légale des bases d'imposition.

En moyenne, et sur l'ensemble des communes recensées, les cotisations liées aux taux du bloc communal ont augmenté de 18,65 % entre 2006 et 2011 (majoration des bases d'imposition comprise).



B) 50 communes les plus peuplées de France :

S'agissant des 50 communes les plus peuplées de France, la plus forte progression, entre 2006 et 2011, des cotisations liées aux taux du bloc communal (majoration des bases d'imposition comprise) a été constatée à Argenteuil (+ 35,83 %). Avec Courbevoie (+ 33,07 %), ce sont les seules grandes villes où l'augmentation des cotisations du bloc communal dépasse les 30 %. Deux autres villes franciliennes arrivent en tête de peloton : il s'agit de Saint-Denis, en Seine-St-Denis (+ 29,05 %) et de Paris (+ 28,83 %).

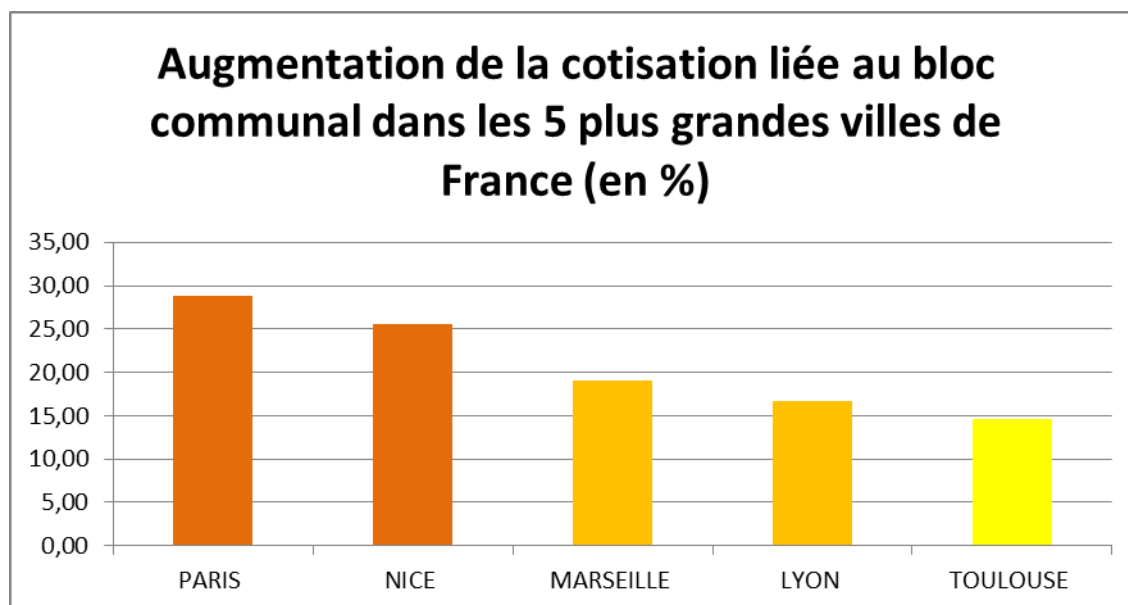
En 2011, ces villes appliquent néanmoins des taux inférieurs à la moyenne constatée pour les 50 villes les plus importantes. C'est le cas en particulier de Courbevoie (5,01 %) et de Paris (8,37 %).

A l'inverse, la plus faible progression a été observée à Lille (+ 7,29 %), suivie de Fort-de-France (+ 8,69 %). Dans ces villes, les taux appliqués ont diminué en cinq ans et l'augmentation constatée n'est due qu'à la majoration légale des bases d'imposition.

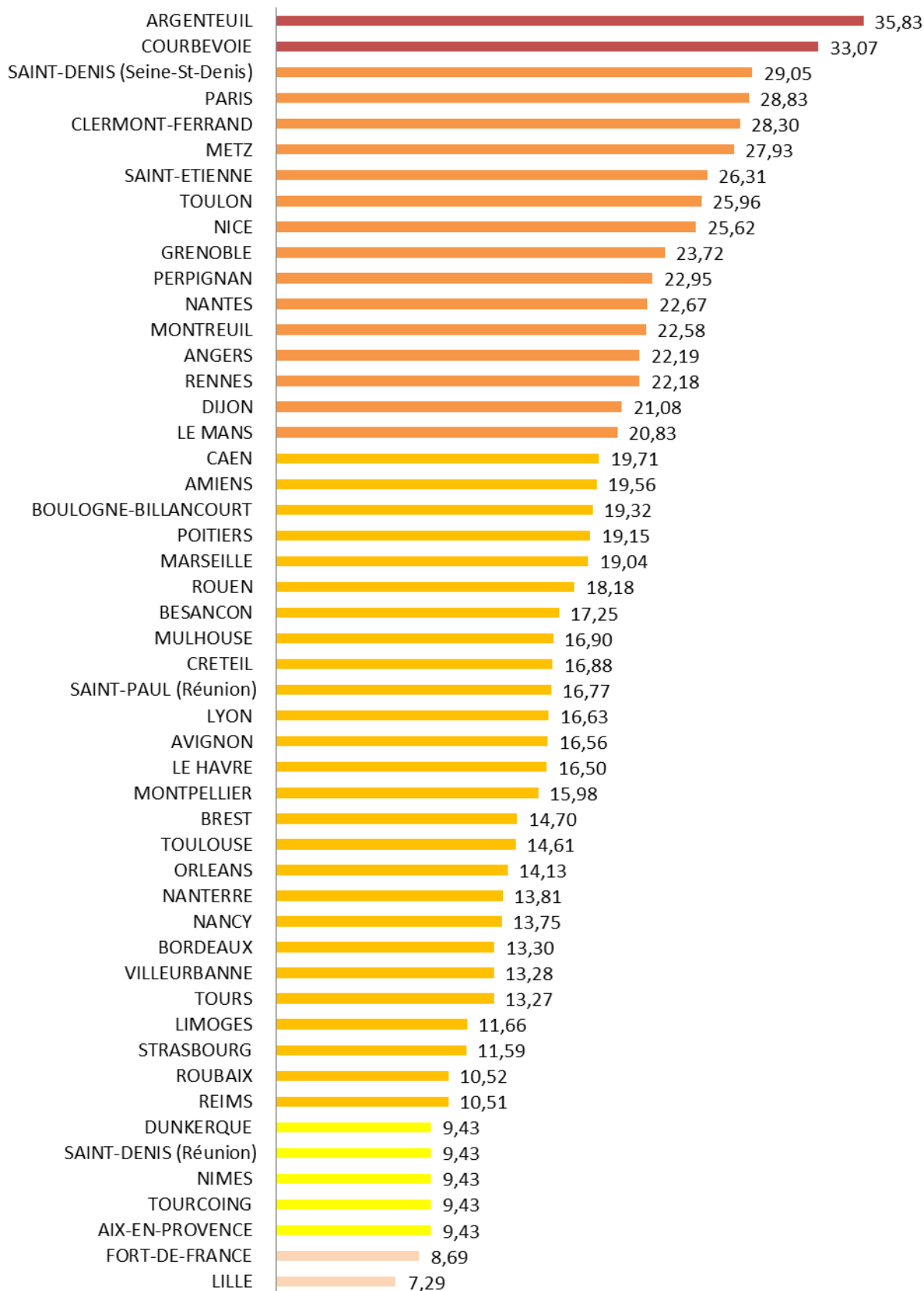
Enfin, à Dunkerque, Saint-Denis de la Réunion, Nîmes, Tourcoing et Aix-en-Provence, les taux n'ont pas changé entre 2006 et 2011. Les cotisations du bloc communal y ont donc augmenté de 9,43 %, ce qui correspond au coefficient légal de majoration de l'assiette de l'impôt.

En moyenne, dans les cinquante villes les plus peuplées de France, les cotisations communales ou intercommunales ont augmenté dans une proportion comparable au reste du territoire (+ 18,12 % contre + 18,65 % au niveau national).

Concernant les 5 plus grandes villes de France, les cotisations du bloc communal ont évolué dans les proportions suivantes : Paris (+ 28,83 %), Marseille (+ 19,04 %), Lyon (+ 16,63 %), Toulouse (+ 14,61 %) et Nice (+ 25,62 %).



Evolution de la cotisation du bloc communal (2006-2011) dans les 50 plus grandes villes de France, majoration légale comprise (augmentation en %)



3. COTISATIONS GLOBALES DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

3.1. Etat en 2011 : tendances nationales et exemple des 50 communes françaises les plus peuplées

A) Tendances nationales :

En 2011, la commune où la taxe foncière est, en termes de taux cumulés*, la plus forte, est Fontanes-de-Sault, dans l'Aude (98,80 %). Cela tient au fait qu'elle est la commune de France dont les taux du bloc communal sont les plus forts (voir p. 14) et que, dans le même temps, elle se trouve dans le département appliquant le quatrième taux départemental le plus élevé (30,69 %).

Trois autres communes de l'Aude figurent en tête de ce classement : il s'agit des Ilhes (85,28 %), de Lastours (84,99 %) et de Mailhac (83,53 %). Mizoën, en Isère (83,30 %) et Villanière, dans l'Aude (80,59 %) sont les dernières communes où les taux cumulés de taxe foncière dépassent les 80,00 %.

De manière générale, le département de l'Aude apparaît comme celui où la taxe foncière est en moyenne la plus forte en termes de taux (59,57 %). L'Aude conjugue en effet un taux départemental parmi les plus élevés et la plus forte moyenne départementale de taux communaux ou intercommunaux (28,88 %).

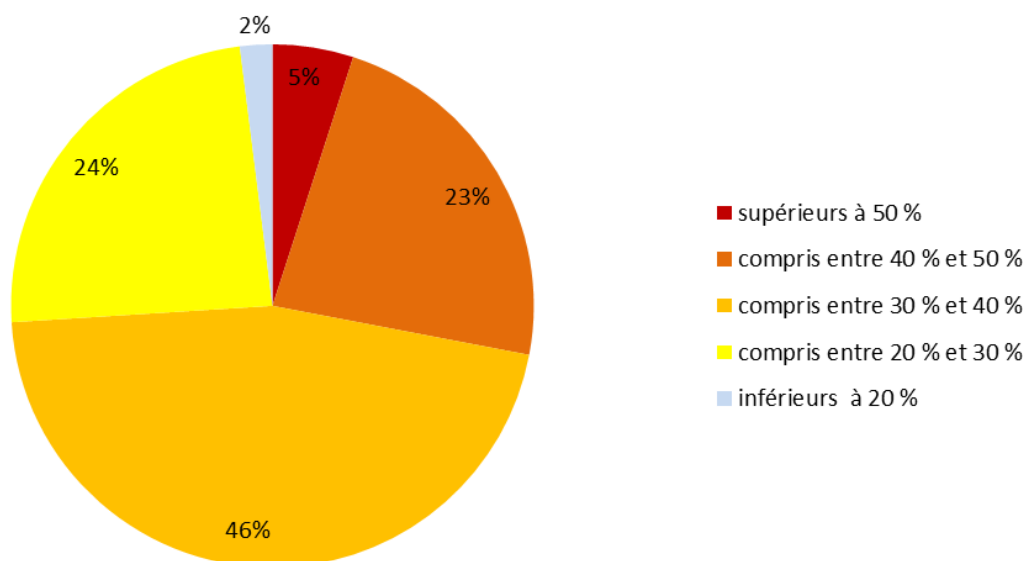
A l'inverse, les taux cumulés de taxe foncière les plus faibles ont été constatés à nouveau à Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine (9,98 %), Thiverval-Grignon, dans les Yvelines (10,48 %) et Quasquara, en Corse-du-Sud (10,83 %).

☐ NB : l'analyse réalisée par l'Observatoire UNPI des taxes foncières ne porte que sur les taux d'imposition. Ces taux d'imposition, rappelons-le, s'appliquent à la valeur cadastrale de chaque immeuble considéré. Or, la valeur cadastrale des immeubles est déterminée au niveau local en fonction de leurs caractéristiques et notamment de leur situation (voir notamment l'article 1495 du Code général des impôts). Ainsi, la valeur locative cadastrale de deux immeubles comparables mais situés, l'un à Neuilly-sur-Seine, l'autre à Fontanes-de-Sault, n'est pas du tout la même. En conséquence, on ne peut se contenter de comparer les taux d'imposition en présence pour en conclure que la taxe foncière est, à surface égale, dix fois plus chère à Fontanes-de-Sault qu'à Neuilly-sur-Seine. Il n'en demeure pas moins que dans des territoires comparables, pour des immeubles aux valeurs cadastrales équivalentes, les taux de taxe foncière peuvent varier très sensiblement, cela sans que le contribuable en comprenne véritablement les raisons.

En 2011, les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 35,65 % sur l'ensemble du territoire.

** Rappel : l'observatoire UNPI ne prend pas en compte l'éventuelle cotisation versée au syndicat de communes. L'observatoire UNPI ne prend pas non plus en compte les cotisations au titre des taxes additionnelles qui figurent sur l'avis d'imposition de taxe foncière : taxe spéciale d'équipement et taxe d'enlèvement des ordures ménagères.*

Répartition des communes en fonction des taux cumulés de taxe foncière



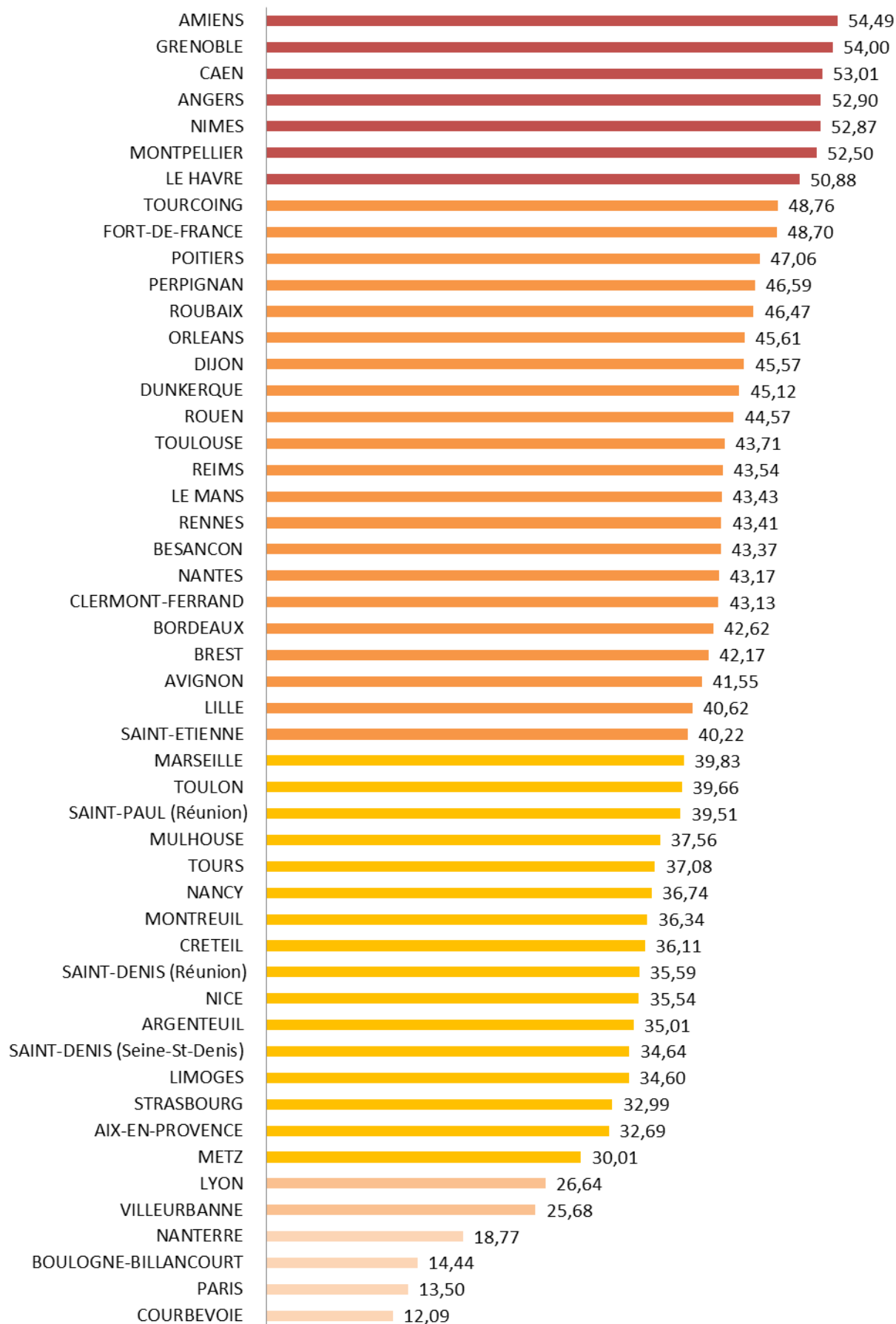
B) 50 plus grandes villes de France :

Concernant les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Amiens qu'ont été constatés les taux cumulés de taxe foncière les plus élevés en 2011 (54,49 %). Grenoble arrive en seconde position (54,00 %), suivie de Caen (53,01 %) et Angers (52,90 %).

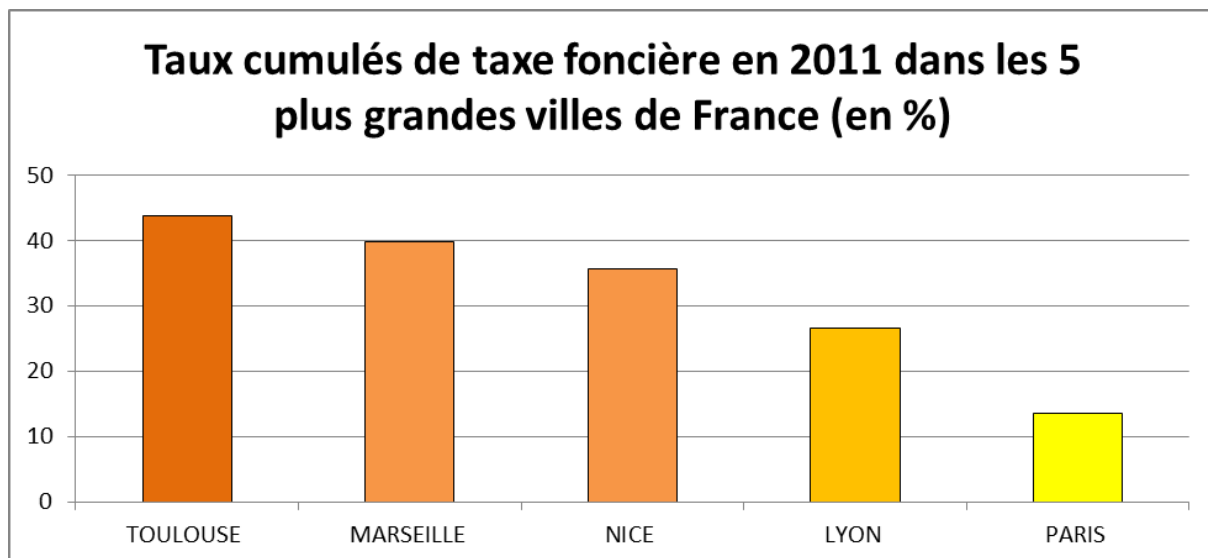
En bas de tableau, c'est à Courbevoie que les taux cumulés de taxe foncière ont été les moins élevés en 2011 (12,09 %). Dans trois autres villes franciliennes, les taux cumulés de taxe foncière sont également inférieurs à 20 % : il s'agit de Paris (13,50 %), Boulogne-Billancourt (14,44 %), et de Nanterre (18,77 %). Ces quatre villes appliquent en effet les taux du bloc communal les plus faibles parmi les cinquante communes les plus importantes de France (voir p. 15) et, dans le même temps, sont situés dans les deux départements au taux départemental le plus faible

En moyenne, les taux cumulés de taxe foncière dans les cinquante villes les plus importantes de France s'élève à 39,70 %. Cette moyenne est supérieure de quatre points à la moyenne nationale (36,65 %).

Taux cumulés de taxe foncière en 2011 dans les 50 plus grandes villes de France (en %)



Concernant les cinq villes les plus peuplées de France (par ordre décroissant), les cotisations totales de taxe foncière sont les suivantes : Paris (13,50 %), Marseille (39,83 %), Lyon (26,64 %), Toulouse (43,71 %), et Nice (35,54 %).



3.2. Evolution entre 2006 et 2011 des cotisations totales de taxe foncière : tendances nationales et exemple des 50 communes françaises les plus peuplées

A) Tendances nationales :

Entre 2006 et 2011, c'est à Verdese et à Aghione, en Haute-Corse, que la taxe foncière (tous taux cumulés) a le plus augmenté. Dans ces communes, la taxe foncière a plus que doublé (respectivement, + 129,43 % et + 116,15 %)*. Cette augmentation s'explique par une augmentation spectaculaire des taux du bloc communal (voir p. 18), alors qu'en Haute-Corse la cotisation « supra communale » a relativement peu augmenté (+ 11,06 % d'augmentation corrigée moyenne). Malgré tout, en 2011, les taux cumulés de taxe foncière de ces deux communes oscillent autour de la moyenne nationale (respectivement 39,36 % et 29,43 %, contre 36,65 % de moyenne nationale).

Villiers-Adam, dans le Val-d'Oise (+ 99,95 %) et Romain-aux-Bois, dans les Vosges (+92,08%) sont deux autres communes où la taxe foncière a quasiment doublé. Là aussi, les taux de taxe foncière y restent cependant dans la moyenne nationale. Villiers-Adam, en particulier, avec des taux cumulés de 22,14 % en 2011, appliquent des taux sensiblement inférieurs à la moyenne départementale (25,69 %) et nationale (36,65 %).

A l'inverse, la diminution de taxe foncière la plus forte a été constatée à Selles-sur-Nahon, dans l'Indre (- 15,39 %), suivie de Wittersdorf, dans le Haut-Rhin (- 13,57 %) et de Molineuf, dans le Loir-et-Cher (- 12,61 %).

Les cotisations « supra communales » ayant augmenté sur tout le territoire, ces diminutions sont exclusivement dues à des réductions de taux communaux ou intercommunaux. Mais, suivant l'importance relative des taux communaux et départementaux, l'abaissement des taux communaux a eu, dans les communes concernées, une plus ou moins grande influence sur l'évolution du montant total de taxe foncière. Ainsi, à Selles-sur-Nahon, la baisse de près de moitié des taux du bloc communal a entraîné une diminution du montant total de taxe foncière d'environ 15,00 %. Mais à Courbiac, dans le Lot-et-Garonne, la baisse de 87,87 % des taux du bloc communal n'a entraîné qu'une diminution d'environ 10,00 % de la taxe foncière.

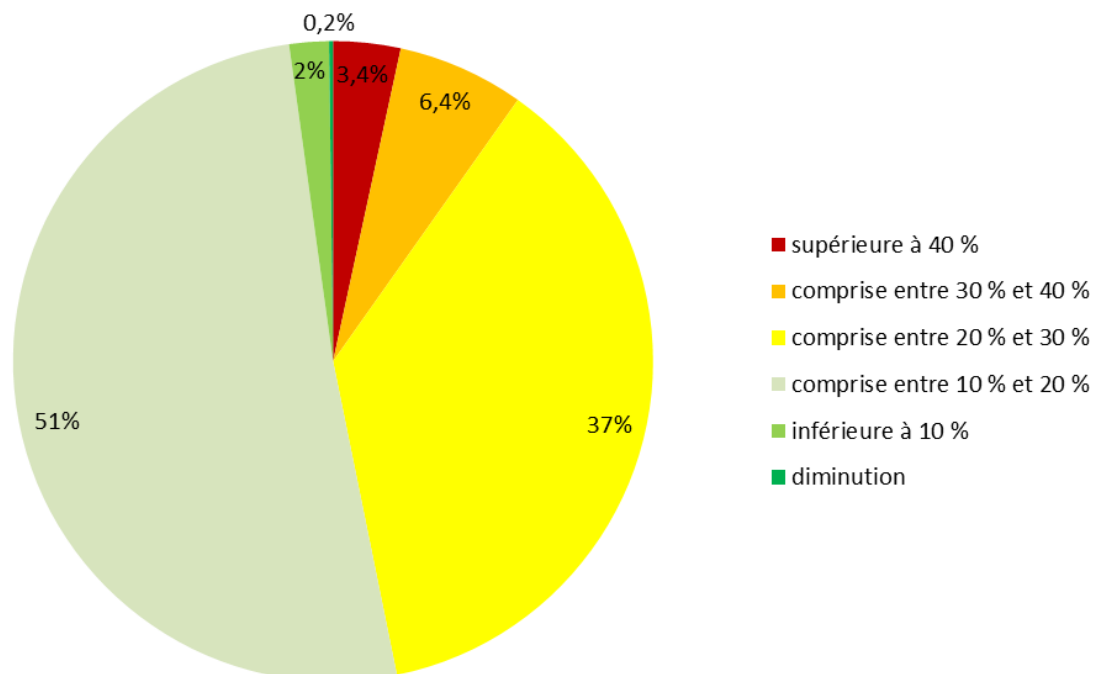
Il ne faut pas oublier non plus que seule une diminution significative des taux peut enrayer la majoration légale de 9,43 % des bases d'imposition entre 2006 et 2011.

Malgré les diminutions observées plus haut, les taux cumulés de taxe foncière dans les communes en question restent, en 2011, parfois très élevés. C'est le cas par exemple à Molineuf (49,11 %, contre 36,65 % de moyenne nationale).

Sur l'ensemble du territoire français, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 20,94%.

** Rappelons qu'entre 2006 et 2011, la part prélevée par l'Etat à titre de frais de gestion est passée de 8 % du montant total de la taxe foncière à 3 %. Le produit des 5 % restants a été intégré dans les taux départementaux de 2011. Nos calculs tiennent compte de la baisse des frais de gestion.*

Répartition des communes en fonction de l'augmentation globale de la taxe foncière (majoration légale comprise)



B) 50 plus grandes villes de France :

Concernant les 50 communes les plus peuplées de France, c'est à Paris que l'augmentation de taxe foncière entre 2006 et 2011 a, de loin, été la plus forte (+ 67,90 %). Plus que la hausse du taux communal, c'est la création en 2009 d'un taux départemental et donc la hausse corrélative des taux du bloc « supra communal » (+ 303,94 % d'évolution stricto sensu) qui explique cette forte augmentation.

En 2011, les taux cumulés de la capitale restent néanmoins quasiment les plus bas parmi les 50 premières villes de France (13,50 %, soit plus de 25 points au-dessous de la moyenne de 39,70 % constatée pour ces villes).

Dans trois autres villes, la taxe foncière a augmenté de plus de 30,00 % : il s'agit d'Argenteuil (+ 34,79 %), de Nantes (+ 30,64 %) et de Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 30,15 %).

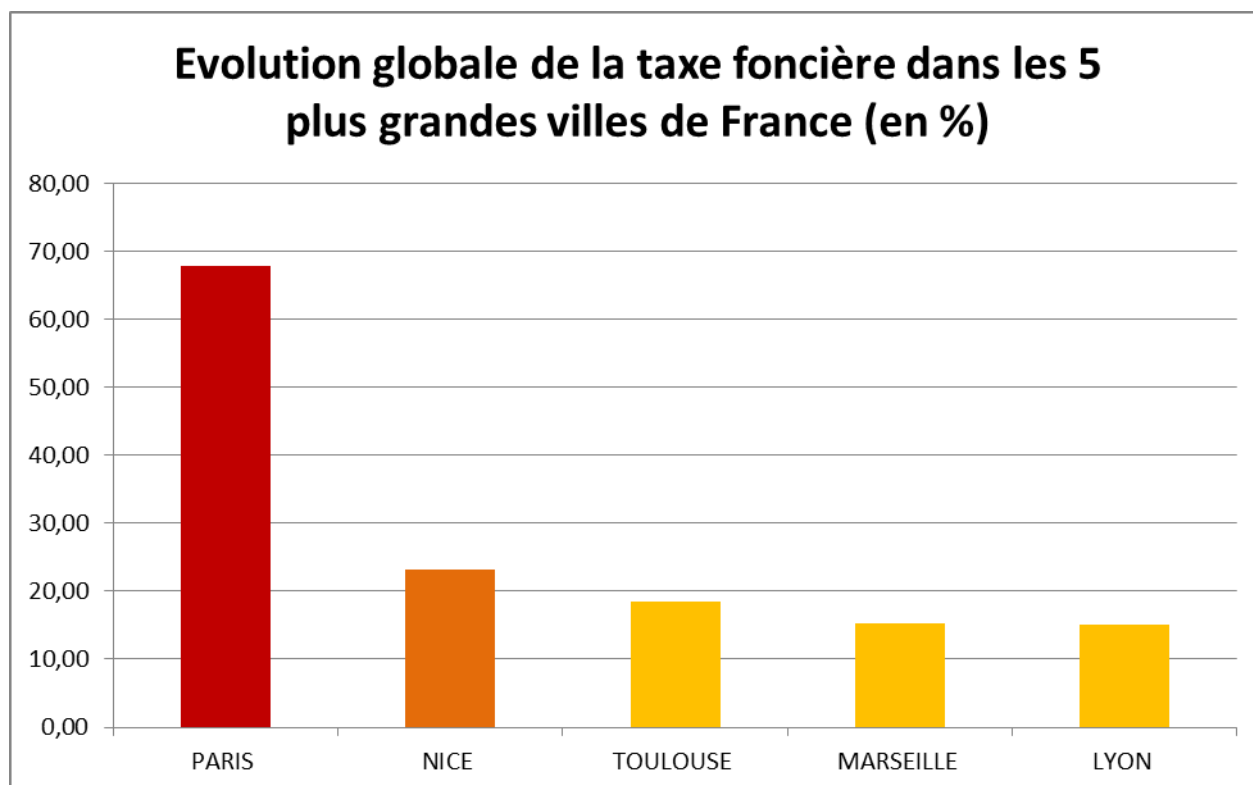
A l'inverse, c'est à Fort-de-France que la taxe foncière a le moins augmenté entre 2006 et 2011 (+ 8,48 %). Légèrement inférieure à la majoration légale des bases d'imposition (9,43 %), cette augmentation modérée s'explique à la fois par une légère baisse du taux communal et par le fait que la Martinique est le département ayant connu la plus faible

augmentation de la cotisation « supra communale » en termes d'évolution corrigée (+ 8,85 %). Malgré tout, Fort-de-France demeure la 9^{ème} grande ville aux taux de taxe foncière les plus élevés (48,70 %).

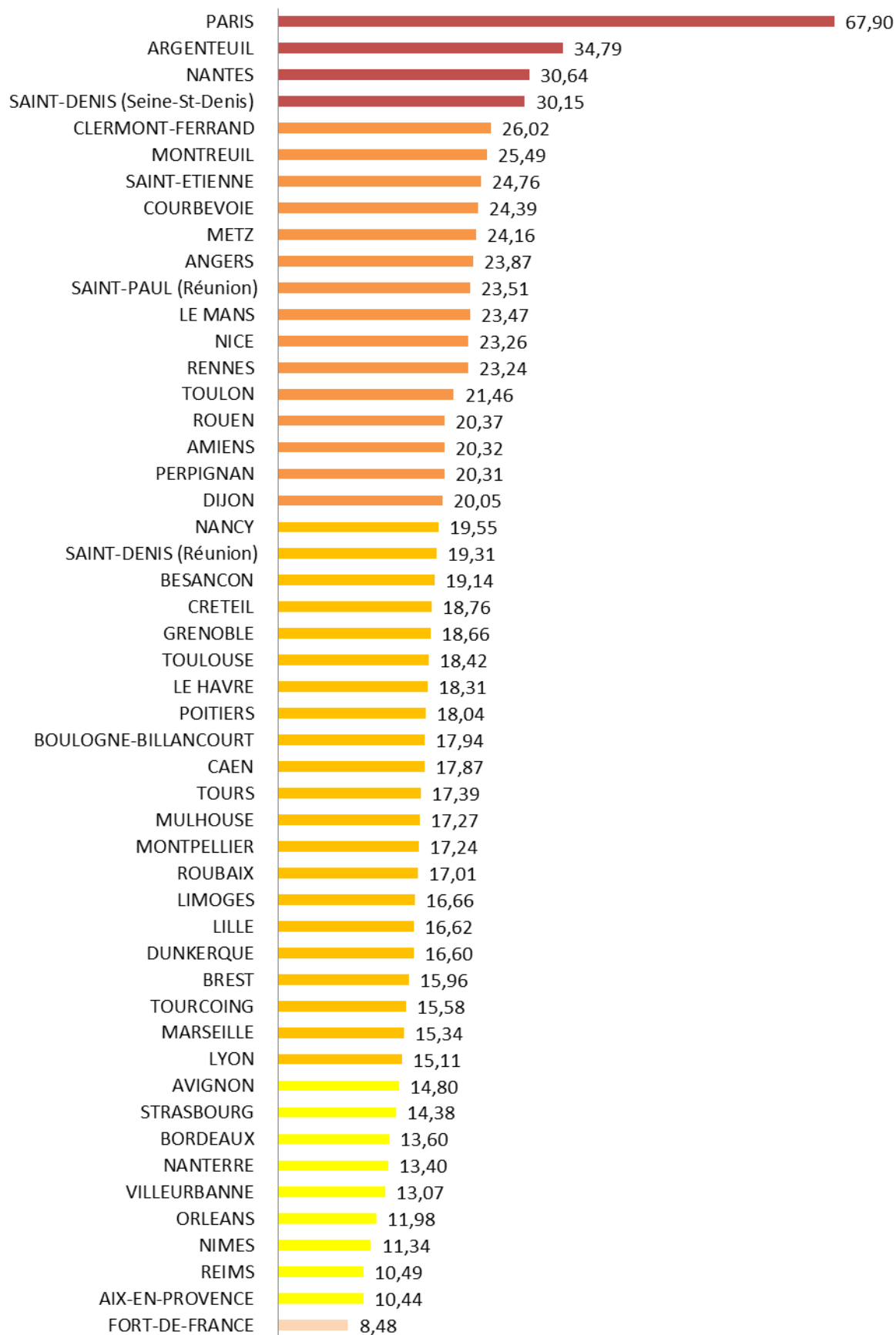
En bas de tableau on trouve également Aix-en-Provence (+ 10,44 %), Reims (+ 10,49 %), Nîmes (+ 11,34 %) et Orléans (+ 11,98 %). A Nîmes et Orléans, les taux de taxe foncière figurent cependant en 2011 parmi les plus forts (respectivement 52,87 % et 45,61 %). A Aix-en-Provence, les taux cumulés de 2011 sont en revanche inférieurs à la moyenne nationale (32,69 %).

En moyenne, la taxe foncière a augmenté de 19,94 % dans les grandes villes de France, soit légèrement moins que dans le reste du territoire (+ 20,94 %).

Concernant les cinq villes les plus peuplées de France (par ordre décroissant), la taxe foncière a augmenté dans les proportions suivantes : Paris (+ 67,90 %), Marseille (+ 15,34 %), Lyon (+ 15,11 %), Toulouse (+ 18,42 %), et Nice (+ 23,26 %).



Evolution globale de la taxe foncière (2006-2011) dans les 50 plus grandes villes de France, majoration légale comprise (augmentation en %)



Publication des résultats complets de l'Observatoire des taxes foncières sur le site internet de l'UNPI : présentation et marche à suivre

Les résultats de l'Observatoire des taxes foncières concernant plus de 36.000 communes sont publiées sur le site internet de l'UNPI (www.unpi.org)*

Pour chaque commune, sont indiqués :

- les taux cumulés du bloc communal en 2011 (taux de la commune +, le cas échéant, taux de l'intercommunalité) ;
- l'évolution de la cotisation au titre du bloc communal entre 2006 et 2011 ;
- l'évolution globale de la taxe foncière (taux du bloc communal + taux départemental) entre 2006 et 2011.

Remarque : pour connaître les taux cumulés de taxe foncière pour chaque commune, il suffit de saisir les taux du bloc communal affichés et d'y additionner le taux départemental indiqué dans l'encadré « données départementales ».

Nos données se présentent sous la forme d'un tableau :

COMMUNES	en% TAUX 2011 BLOC COMMUNAL	en% EVOLUTION COTISATION BLOC COMMUNAL (majoration comprise)	en% EVOLUTION GLOBALE TFPB (majoration comprise)
AIGUES-VIVES	38,38	10,53	12,85
AIROUX	17,12	9,43	16,12
AJAC	22,89	9,43	14,71
ALAIGNE	29,24	23,78	20,95
ALAIRAC	33,60	17,10	17,16
ALBAS	32,61	9,43	12,97
ALBIERES	16,70	17,30	19,39

Colonne bleu ciel : taux de TFPB du bloc communal (commune +, le cas échéant, intercommunalité)

Colonne rose : évolution des taux du bloc communal (majoration légale comprise)

Colonne orange : évolution globale de la taxe foncière (majoration légale comprise)

Rappelons, enfin, que les informations contenues dans le présent dossier concernant notre méthode de calcul sont résumées dans une note méthodologique publiée sur le site internet de l'UNPI (www.unpi.org).

** Seules les communes des Ardennes ne sont pas disponibles, les taux 2011 les concernant n'ayant pas été publiés sur le site internet de la Direction générale des impôts à l'heure où notre étude a été réalisée. Nous rappelons par ailleurs que Mayotte, département depuis 2011, est exclue de notre étude.*

CONCLUSION

Sur la période 2006-2011, la taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté en moyenne de **20,97 %** sur l'ensemble du territoire.

Cette augmentation résulte de la hausse des taux d'imposition votés par les bénéficiaires de la taxe foncière, alors que par ailleurs l'assiette de l'impôt est majorée automatiquement chaque année par la loi de finances (entre 2006 et 2011, la valeur cadastrale des propriétés bâties a été majorée de 9,43 % environ).

Si on inclut cette majoration légale, les cotisations du bloc communal (commune +, le cas échéant, intercommunalité) ont progressé en moyenne de 18,65 % sur l'ensemble du territoire français.

Quant aux cotisations régionales et départementales (rappelons que la part régionale de taxe foncière a été transférée en 2011 aux départements), elles ont globalement augmenté de 24,83 %*

Ces hausses sont sans commune mesure avec l'inflation (l'indice des prix à la consommation a augmenté, entre janvier 2006 et janvier 2011, de 7,64 %**), avec la hausse des loyers du secteur privé (estimée à environ 7,86 % par l'observatoire Clameur*** ; l'Indice de Référence des Loyers, publié par l'Insee, a quant à lui augmenté de 7,37 % entre le 1^{er} trimestre 2006 et le 1^{er} trimestre 2011), la revalorisation des retraites (les retraites du régime général ont par exemple été revalorisées d'environ 7,94 % entre 2006 et 2011) ou encore l'évolution des salaires (à titre illustratif, le smic horaire brut a augmenté de 11,12 % entre juin 2006 et novembre 2011).

La taxe foncière augmentant beaucoup plus vite que les loyers, les salaires ou les retraites, l'impôt foncier pèse de plus en plus sur le budget des ménages propriétaires, allant jusqu'à représenter parfois l'équivalent de trois mois de loyer, de salaire ou de retraite.

La taxe foncière est déjà un impôt injuste en ce qu'il frappe de manière très inégalitaire les Français (en termes de taux d'imposition, l'écart maximum constaté est à peu près de 1 à 10).

Il ne faudrait pas qu'elle continue d'augmenter sans frein, sauf à devenir également un impôt confiscatoire. Pour éviter cela, les taux d'imposition doivent être bloqués. L'augmentation des produits de taxe foncière ne devrait résulter que de la majoration légale et annuelle des valeurs cadastrales (laquelle ne doit pas dépasser l'inflation) ou de l'élargissement naturel des bases d'imposition. Ainsi, plutôt que d'imposer encore davantage des propriétaires déjà exsangues, les élus devraient miser davantage sur les constructions nouvelles, la rénovation du parc immobilier, et plus largement le développement de leur territoire.

* Ce pourcentage tient compte de la baisse corrélative des frais de gestion de l'Etat (les taux départementaux de 2011 intègrent le transfert aux départements d'une partie de la part prélevée par l'Etat à titre de frais de gestion)

** Source Insee, IPC, série « principaux indicateurs », indice n° 4018 E

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

ANNEXE I : SYNTHÈSE PAR DÉPARTEMENTS (évolution et taux moyens de taxe foncière)

Il est pertinent d'utiliser l'échelon départemental pour comparer les taux et l'évolution moyens de taxe foncière.

En premier lieu, et de manière évidente, parce que le taux départemental et son évolution imprime une même tendance à toutes les communes du département.

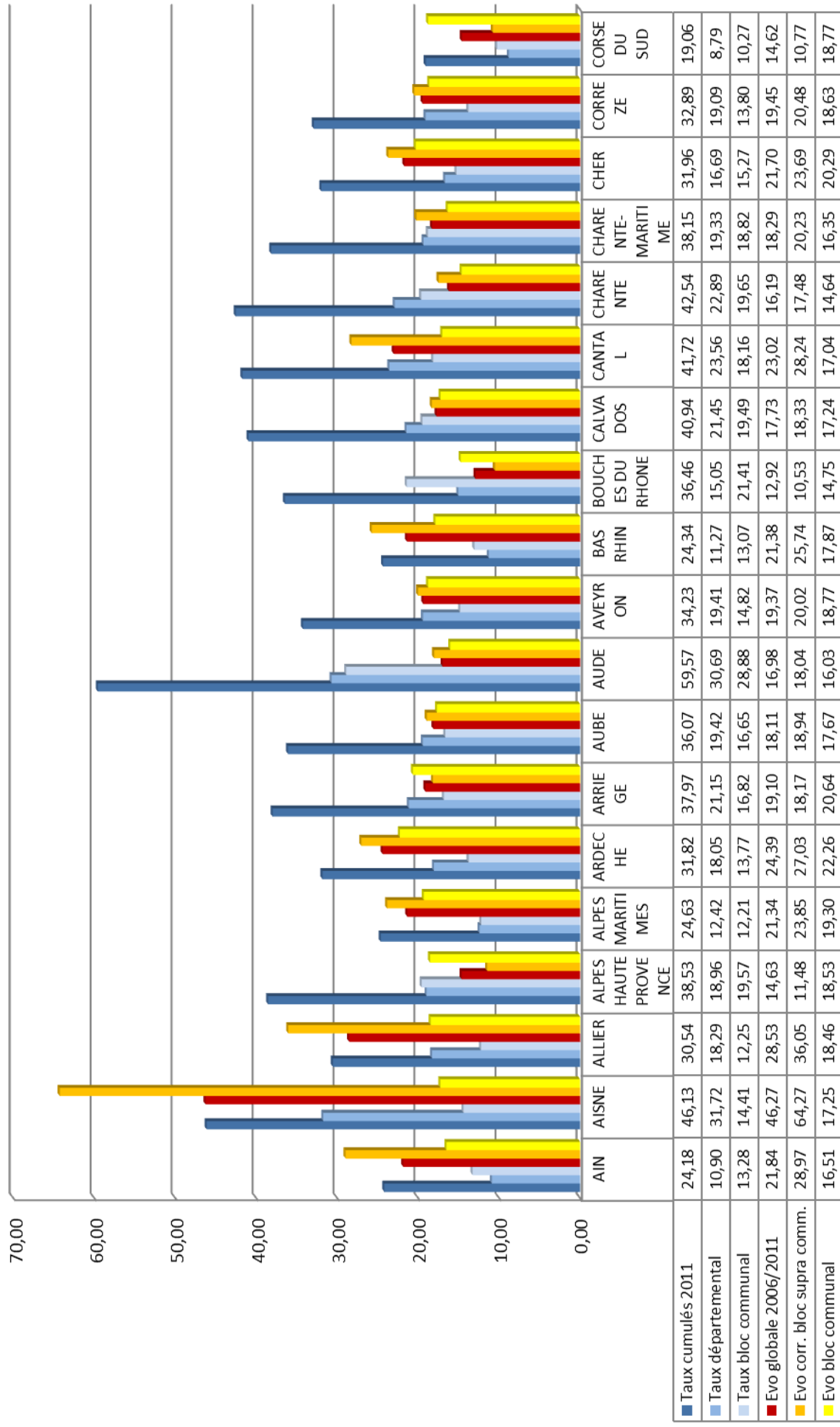
Mais, d'un département à un autre, on voit aussi se dégager des moyennes différentes concernant les taux du bloc communal et leur évolution entre 2006 et 2011.

NB : les Ardennes, dont les données 2011 n'étaient pas disponibles sur le site internet de la Direction générale des impôts à l'heure où l'Observatoire des taxes foncières a réalisé des calculs, ne figurent pas dans les tableaux suivants.

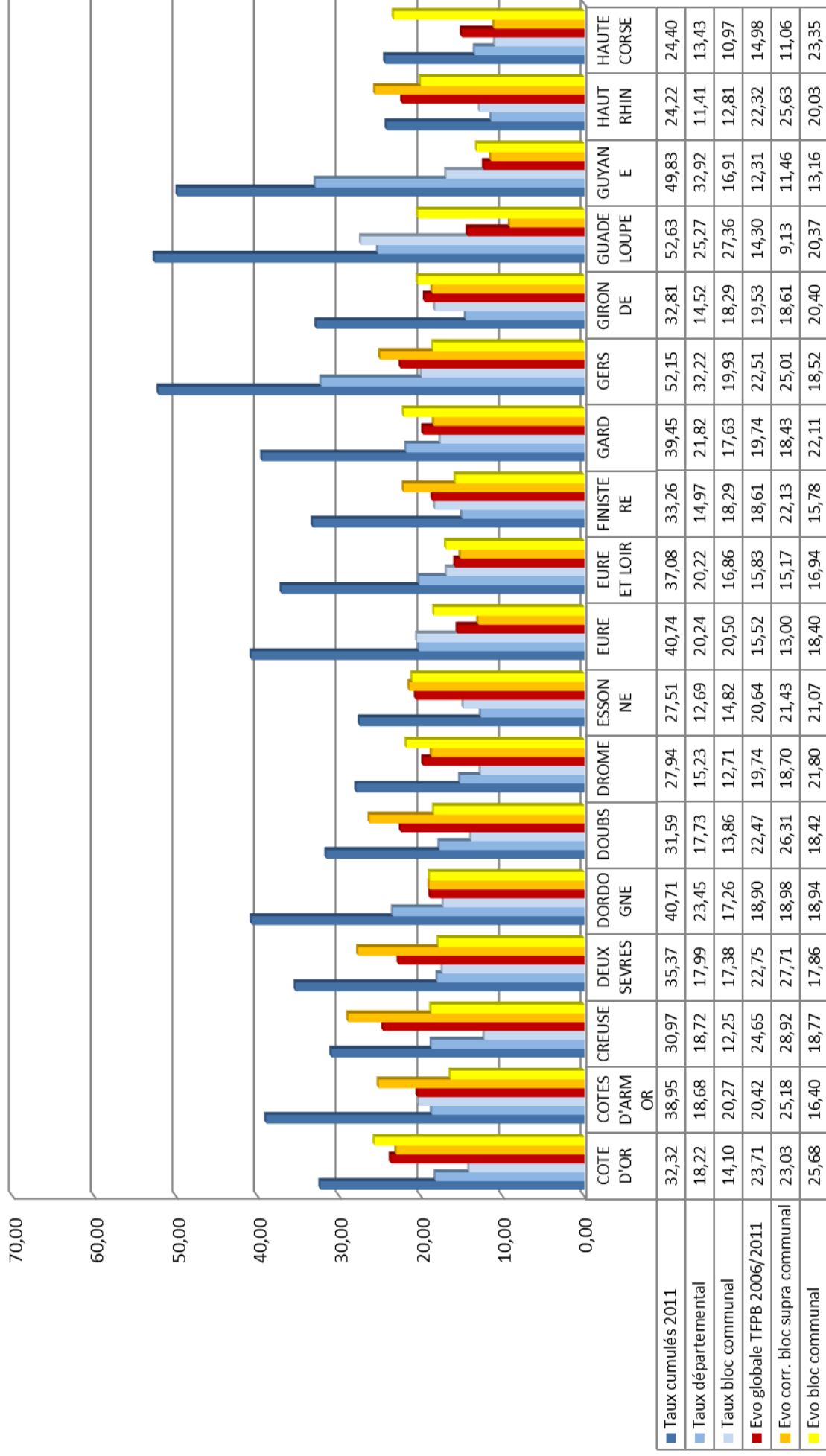
Conseil : pour comparer une donnée d'un département à l'autre, passer en revue les départements en se focalisant sur la couleur correspondant à cette donnée (voir légende).

Attention : Paris ne figure pas dans ces tableaux (pour Paris, voir annexe II).

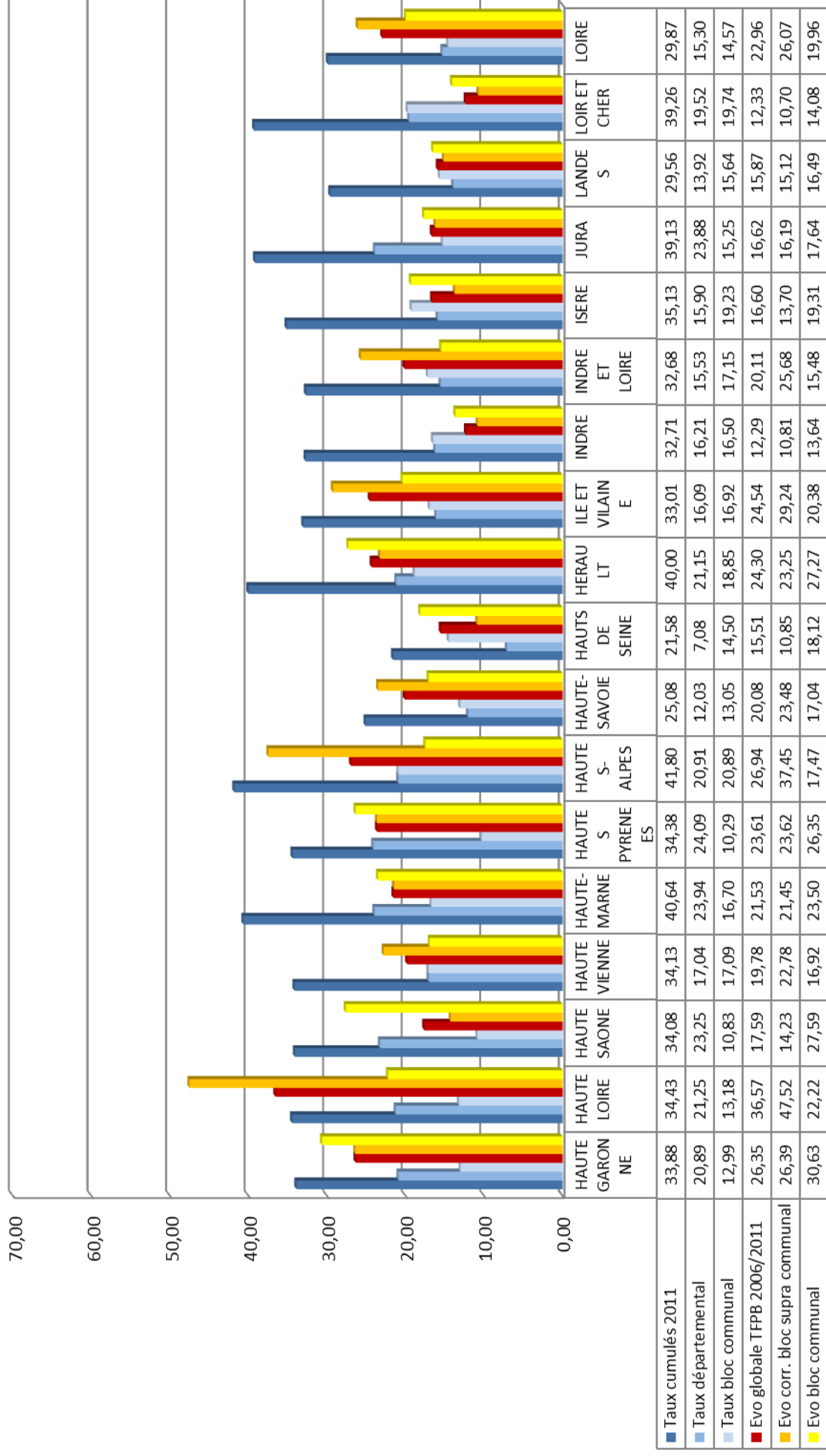
Départements de l'AIN à la CORSE-DU-SUD (moyennes en %)



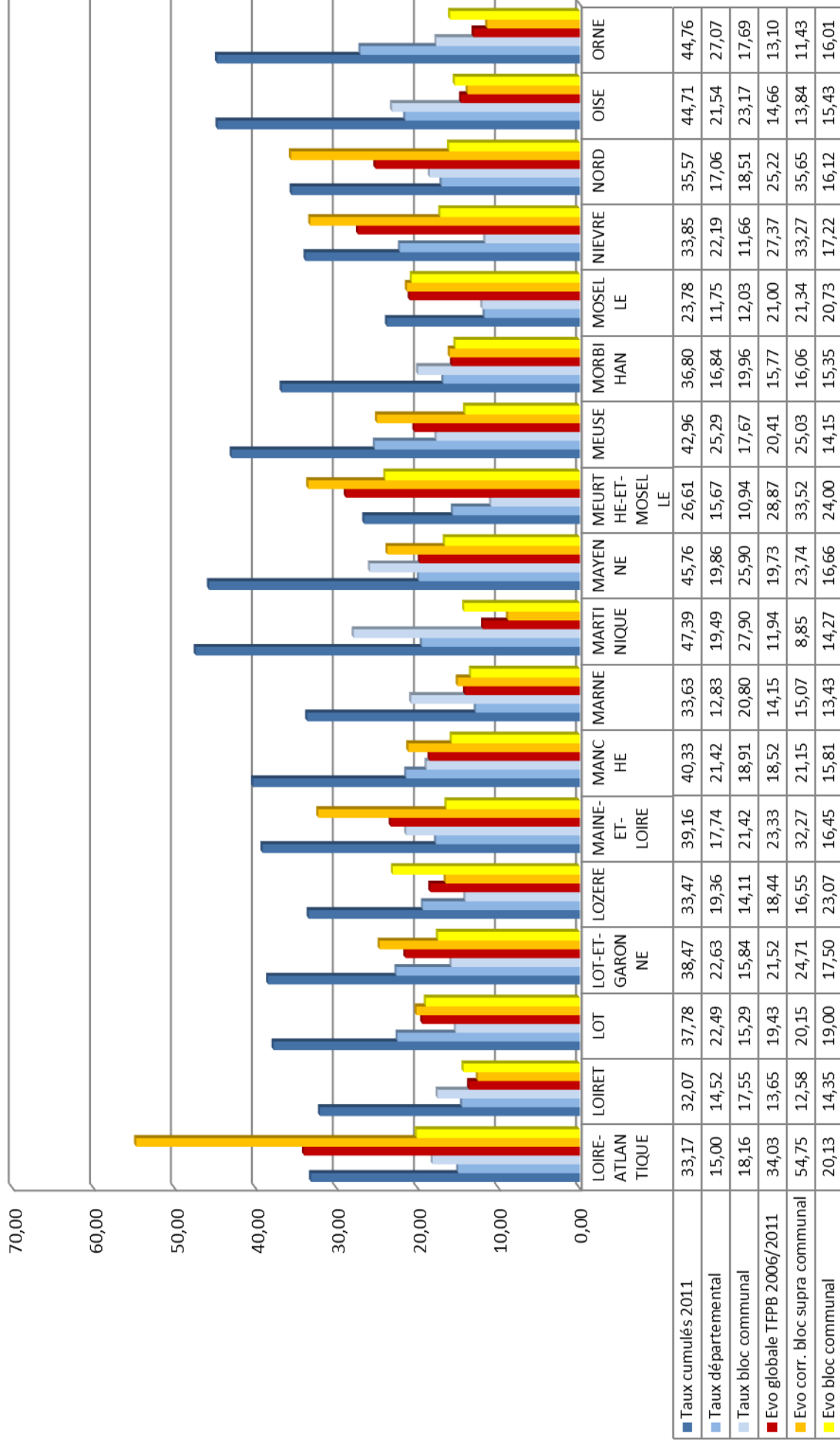
Départements de la CÔTE-D'OR à la HAUTE-CORSE (moyennes en %)



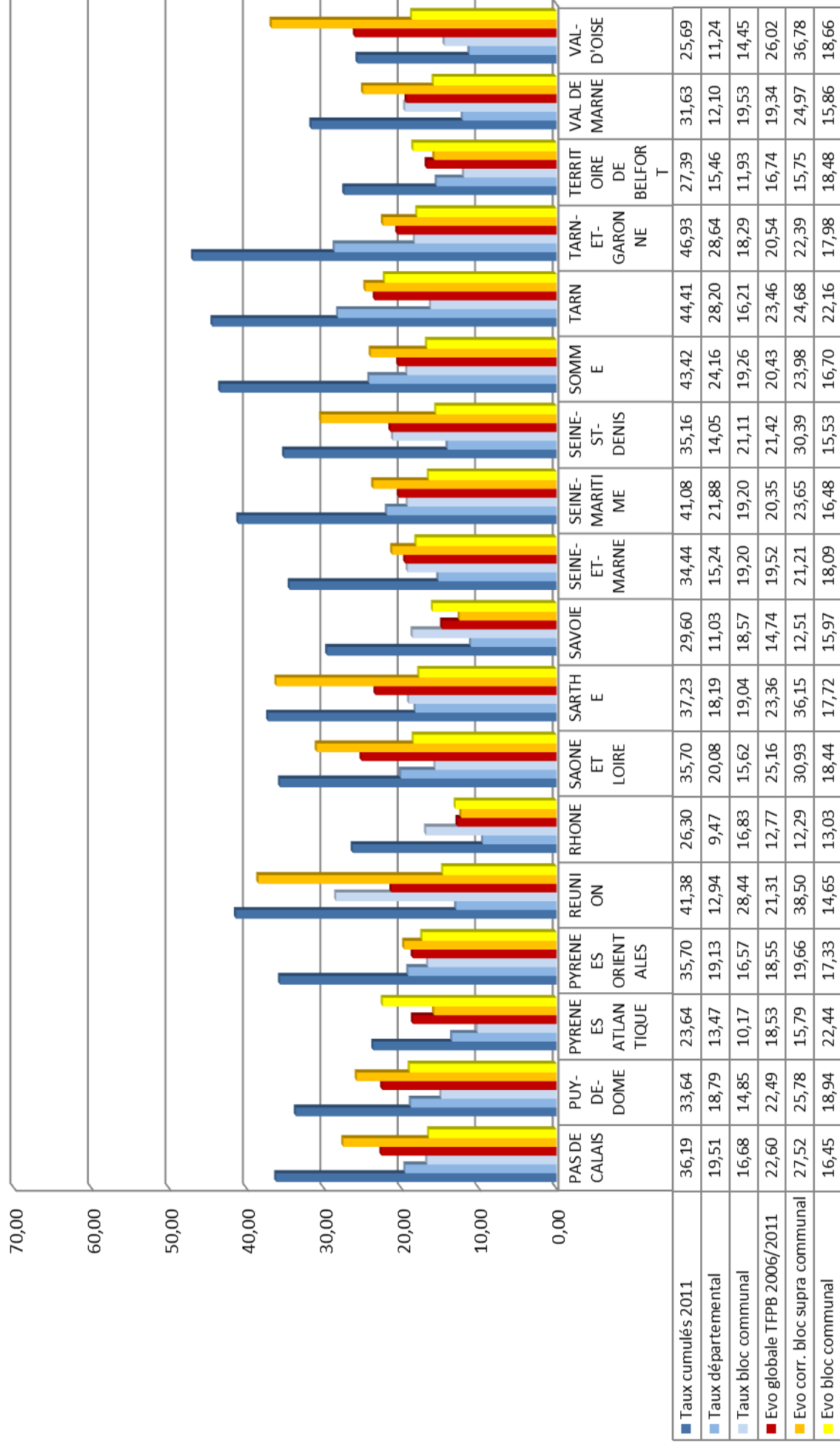
Départements de la HAUTE-GARONNE à la LOIRE (moyennes en %)



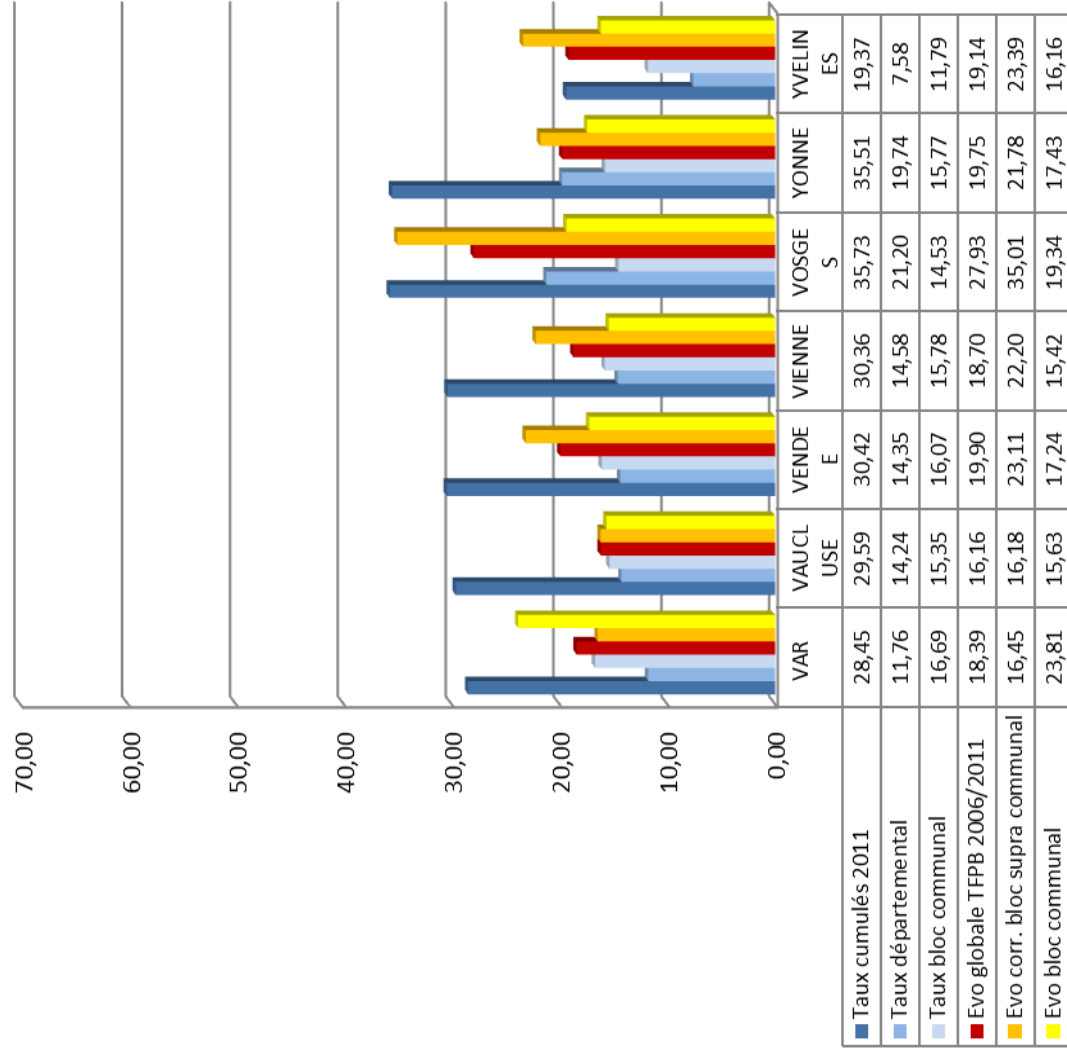
Départements de la LOIRE-ATLANTIQUE à l'ORNE (moyennes en %)



Départements du PAS-DE-CALAIS au VAL-D'OISE (moyennes en %)



Départements du PAS-DE-CALAIS au VAL-D'OISE (moyennes en %)



ANNEXE II : SYNTHÈSE PAR GRANDES VILLES (évolution et taux moyens de taxe foncière)

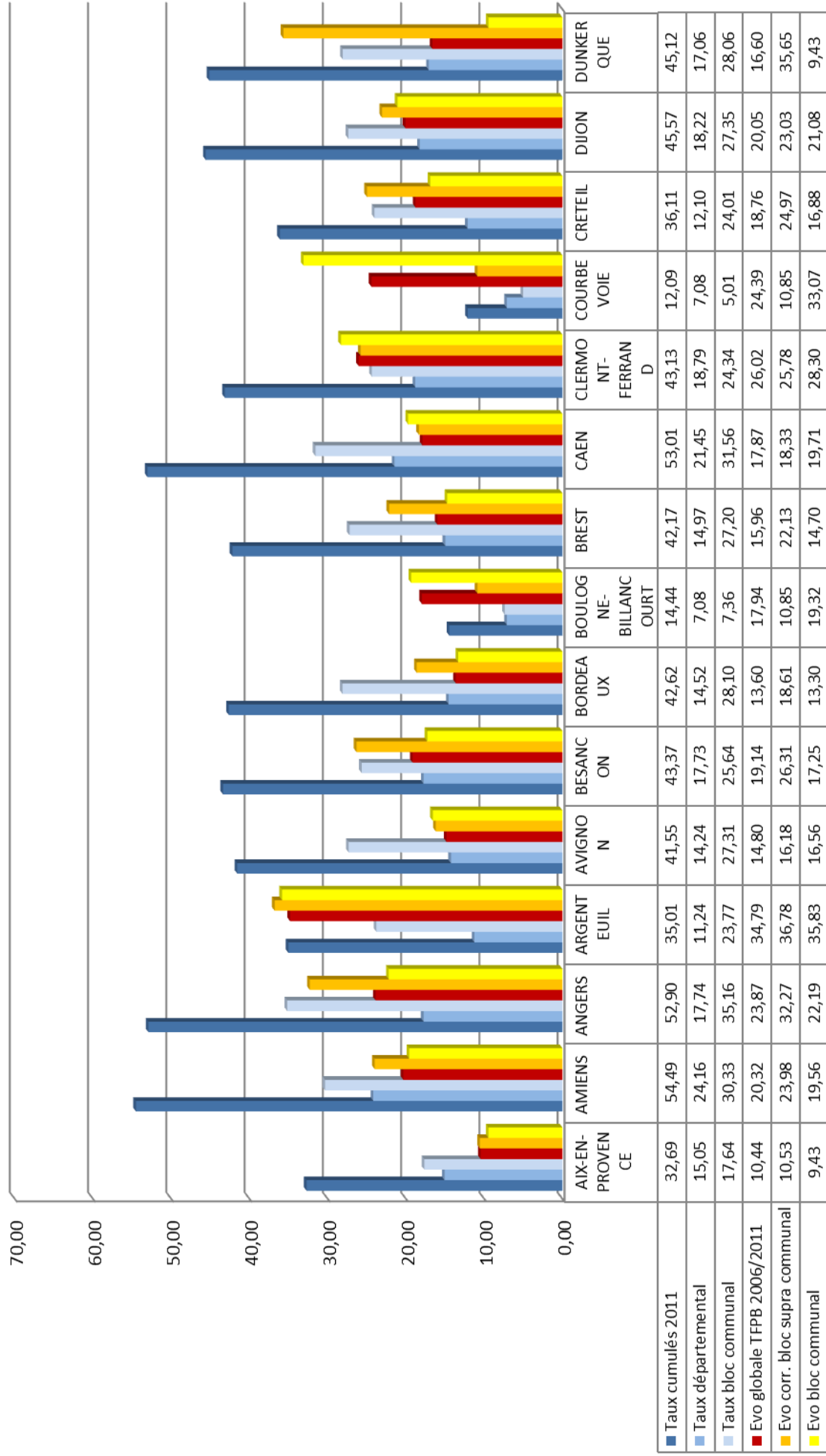
Les tableaux suivants recourent les mêmes informations que les précédents mais concernent, cette fois, les 50 communes les plus peuplées de France.

Attention : s'agissant de Paris, l'augmentation spectaculaire de la cotisation « supra communale » (+ 232,37 % en termes d'augmentation corrigée) n'est pas restituée en entier sur le graphique, dont l'échelle est limitée à + 70,00 % d'augmentation.

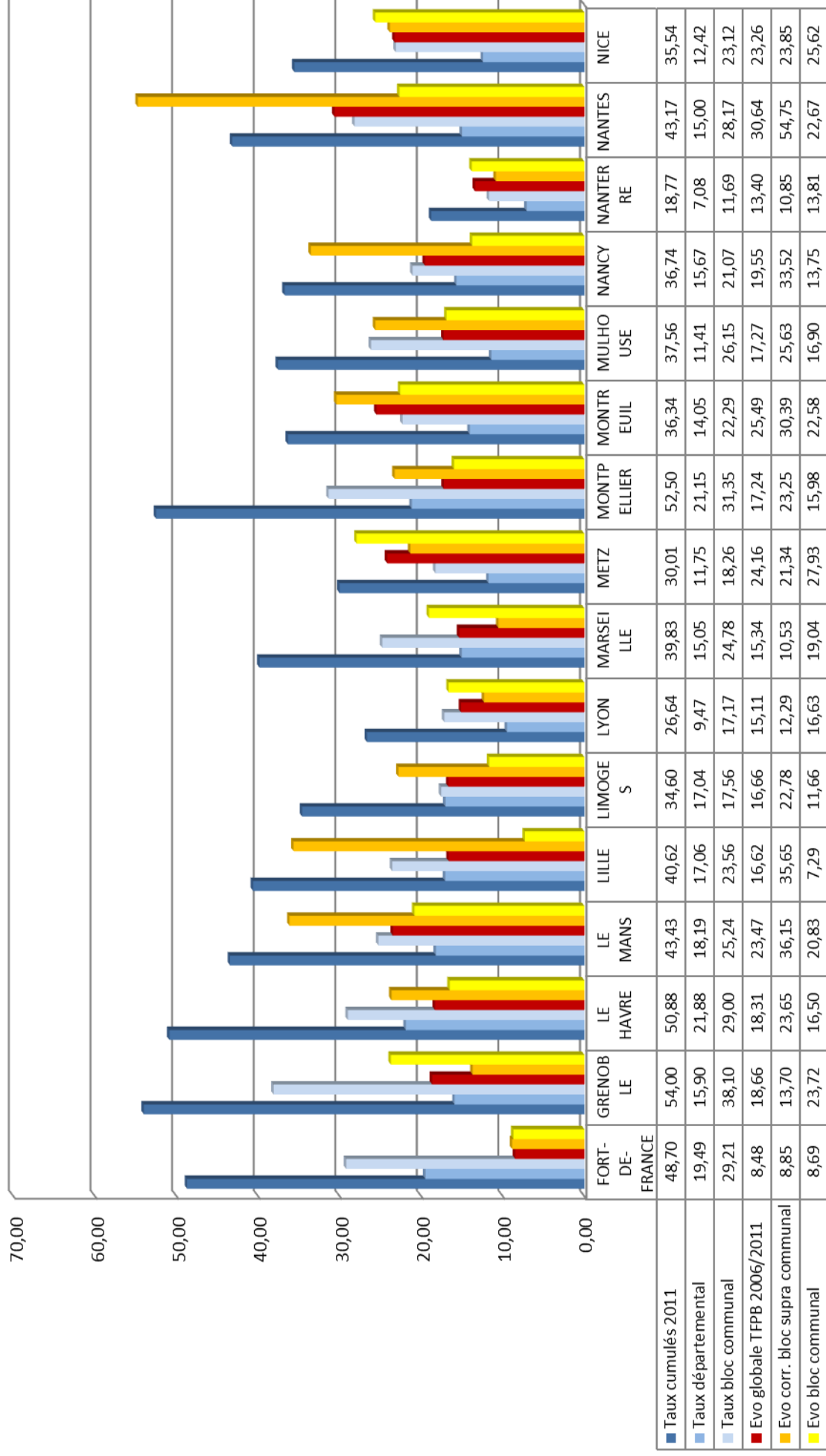
NB : pour chaque ville, l'augmentation corrigée de la cotisation « supra communale » indiquée correspond à la moyenne pour le département considéré. Dans certaines villes, comme Dijon ou Poitiers, l'augmentation corrigée de la cotisation « supra communale » peut être inférieure à la moyenne départementale. En effet, du fait généralement de forts taux cumulés, la baisse des frais de gestion que l'« augmentation corrigée » prend en compte (voir p. 8 du dossier) peut y être plus conséquente qu'ailleurs dans le département (à noter qu'inversement, dans des villes comme Courbevoie, où les taux cumulés sont relativement faibles, l'augmentation corrigée de la cotisation supra communale peut être supérieure à la moyenne départementale).

L'évolution globale de taxe foncière indiquée tient compte, elle, de la baisse réelle des frais de gestion pour chaque commune considérée.

Villes d'AIX-EN-PROVENCE à DUNKERQUE (taux et augmentations en %)



Villes de FORT-DE-FRANCE à NICE (taux et augmentations en %)



Villes de NÎMES à VILLEURBANNE (taux et augmentations en %)

