UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

20e rapport: PÉRIODE 2005-2025 & PREMIÈRES TENDANCES pour 2026

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2026



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

1ÈRE PARTIE
VADEMECUM DE LA TAXE FONCIÈRE

PRESENTATION D'UN AVIS DE TAXE FONCIERE

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Valeur locative nette (fixée par l'administration fiscale) : valeur locative annuelle moins abattement de 50 % pour charges

= Valeur locative x taux

Taxes foncières 2023		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2022	44,46 %	%	3,19 %	0,186 %	12,00 %	%	
	Taux 2023	44,46 %	%	2,88 %	0,182 %	13,75 %	%	
	Adresse	10 rue Gérard Oury						
	Base	4424		4424	4424	4424		
	Cotisation	1967		127	8	608		2710
	Cotisation lissée							
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	Cotisation 2022	1837		132	8	496		
	Cotisation 2023	1967		127	8	608		2710
	Variation	+7,08 %	%	-3,79 %	0 %	+22,58 %	%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2022								
	Taux 2023								
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles								
	Cotisation 2022								
	Cotisation 2023								
	Variation								
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel :		
	Base collectivité						Droit fixe :		
Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'un versement complémentaire de taxe foncière de 619727 €. Pour plus d'informations, consultez la notice.						Frais de gestion de la fiscalité directe locale			114
						Dégrèvement Habitation principale			
						Dégrèvement JA État			
						Dégrèvement JA Collectivité			
						Montant de votre impôt			**2824**

= 3% cotisation communale, intercommunale et gemapi +
8 % cotisation TEOM +
9 % cotisation taxes spéciales

= total cotisations + frais de gestion

DES TAUX APPLIQUES A LA VALEUR LOCATIVE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

La valeur locative (base d'imposition) calculée par l'administration est censée représenter le loyer annuel potentiel.
Pour la taxe foncière, la valeur locative fait l'objet d'un abattement de 50 % pour frais et charges.
L'assiette de la taxe foncière est donc censée représenter 6 mois de loyers.

→ si le taux global dans une commune est de 100 %, la taxe foncière coûtera théoriquement 6 mois de loyers ;
→ si le taux global dans une commune est de 50 %, la taxe foncière coûtera théoriquement 3 mois de loyers.

L'expression « frais de gestion » dessert l'Etat ;
En réalité, sur les 3 % prélevés :
2 % le sont « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » ;
1 % l'est « *pour les frais d'assiette et de recouvrement* » (article 1641 du Code général des impôts).

Par exemple, le dégrèvement pour les propriétaires âgés de condition modeste est pris en charge par l'Etat (ce dernier verse aux collectivités la part 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 (frais de gestion).

CHANGEMENT DE BÉNÉFICIAIRES DE LA TAXE FONCIÈRE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

En 2011, les départements ont récupéré les taux régionaux de taxe foncière

En 2021, les communes ont récupéré les taux départementaux en guise de compensation de la suppression de la taxe d'habitation.

Les derniers bénéficiaires de la taxe foncière sont : les communes, les intercommunalités à fiscalité propre et les syndicats de communes sur option (voir ci-après).

MULTIPLICATION DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

La colonne « **taxes spéciales »** des avis de taxe foncière peut recouper plusieurs taxes :

une **taxe spéciale d'équipement (TSE),** prélevée au bénéfice d'un d'établissement public foncier local (les EPF constituent des réserves foncières pour des projets d'aménagements publics) ;

en plus, en Ile-de-France, et depuis 2011, une **TSE au profit de la société du Grand Paris** (établissement chargé de développer le réseau de transport du Grand Paris) ;

en plus, en Ile-de-France, et depuis 2015, une **taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA)** pour le financement des transports en commun ;

en plus, en Martinique et Guadeloupe, une **TSE spéciale** prélevée au profit d'établissements chargés de mettre en valeur le littoral ;

en plus, dans 2.340 communes du Sud-Ouest, et depuis 2023, une **TSE spéciale « TGV »** pour financer la société en charge de l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax.

Le cas échéant, la colonne « taxes spéciales » affiche la somme des taux des taxes spéciales applicables sans distinguo (l'avis d'imposition indique simplement – en bas à gauche – les montants reversés pour tel ou tel organisme).

MULTIPLICATION DES TAXES ADDITIONNELLES A LA TAXE FONCIERE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Depuis 2015, les collectivités (en général des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations peuvent appliquer une **taxe GEMAPI**. Le nombre de communes où une taxe GEMAPI est prélevée n'a cessé de croitre.

En 2025, le taux de la taxe Gemapi adossé à la taxe foncière atteint 2,95 % dans toute la Communauté d'agglomération de Grand-sud-Caraïbe (Guadeloupe) et 2,64 % dans celle de Béthune (Pas-de-Calais) !

TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

La TEOM est un impôt distinct prélevé en même temps que la taxe foncière (une colonne lui est dédiée dans les avis de taxe foncière). Elle est perçue le plus souvent par une intercommunalité, moins souvent par une commune, plus rarement encore par un syndicat de communes ou mixte;

Une de ses particularités réside dans le fait qu'**un propriétaire bailleur peut en demander le remboursement à son locataire d'habitation (à la différence de la taxe foncière).** Elle est ainsi davantage liée au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire.

L'UNPI publie donc des chiffres d'augmentation TEOM comprise (intéressant pour les propriétaires occupants) et hors TEOM (plus intéressant pour les propriétaires bailleurs).

FUTURE REFONTE DES VALEURS LOCATIVES des logements ?

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Aujourd'hui, les valeurs locatives des logements sont calculées selon des règles très complexes, notamment par comparaison avec des locaux de référence et une carte des loyers établie en 1970.

La complexité du système actuel ajoute au risque d'arbitraire lorsque l'administration fiscale réévalue de manière intempestive telle ou telle valeur locative



La loi de finances pour 2020 a prévu une révision générale des valeurs locatives selon les loyers de marché, qui devait être prise en compte pour la taxe foncière de 2026.
La loi de finances pour 2023 a reporté la réforme de deux ans, avant un nouveau report par la loi de finances pour 2026 (report à 2031).

REVALORISATION AUTOMATIQUE DES VALEURS LOCATIVES (BASE D'IMPOSITION)

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

En attendant une révision générale, les valeurs locatives sont revalorisées chaque année par un coefficient national censé rendre compte de l'évolution des loyers ou de l'inflation (article 1518 bis du CGI).



Entre 2005 et 2025, les bases d'imposition ont été majorées de 46,3 %.

Entre 2005 et 2025, à taux de taxe foncière constants, les propriétaires ont vu leur impôt augmenter de 46,3 %.

Théoriquement, les majorations évitent aux collectivités d'avoir à augmenter leur taux pour dégager plus de recettes…

UNE MAJORATION DES VALEURS LOCATIVES RECORD EN 2022, 2023 ET 2024

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Historique des coefficients de revalorisation des valeurs locatives depuis 1986			
ANNEE	**MAJORATION APPLICABLE**	**ANNEE**	**MAJORATION APPLICABLE**
1986	**+ 8,0 %**	2005	+ 1,8 %
1987	+ 5,0 %	2006	+ 1,8 %
1988	+ 3,0 %	2007	+ 1,8 %
1989	+ 4,0 %	2008	+ 1,6 %
1990	+ 1,0 %	2009	+ 2,5 %
1991	+ 3,0 %	2010	+ 1,2 %
1992	+ 1,0 %	2011	+ 2,0 %
1993	+ 3,0 %	2012	+ 1,8 %
1994	+ 3,0 %	2013	+ 1,8 %
1995	+ 2,0 %	2014	+ 0,9 %
1996	+ 1,0 %	2015	+ 0,9 %
1997	+ 1,0 %	2016	+ 1,0 %
1998	+ 1,1 %	2017	+ 0,4 %
1999	+ 1,0 %	2018*	+ 1,2 %
2000	+ 1,0 %	2019	+ 2,2 %
2001	+ 1,0 %	2020	+ 1,2 %
2002	+ 1,0 %	2021	+ 0,2 %
2003	+ 1,5 %	**2022**	**+ 3,4 %**
2004	+ 1,5 %	**2023**	**+ 7,1 %**
		2024	**+ 3,9 %**
		2025	+ 1,7 %
		2026	**+ 0,8 %**

*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

Le plus fort coefficient depuis 1989 !

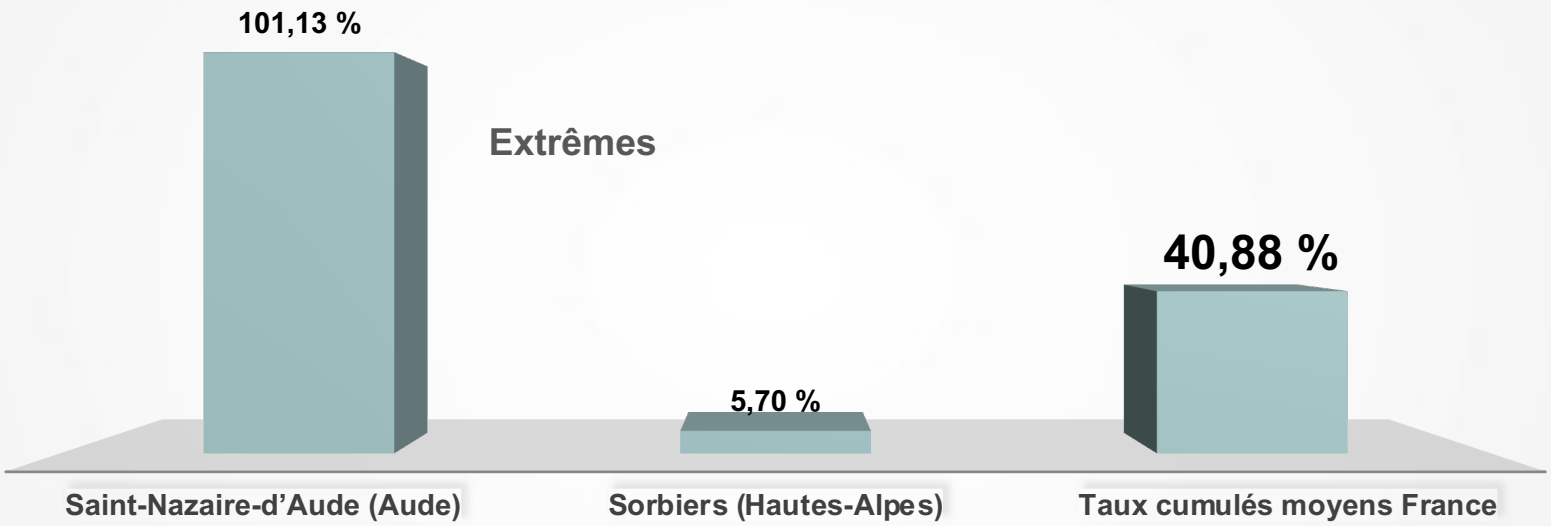
Le plus fort coefficient depuis 1986 !



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

2ÈME PARTIE
TENDANCES NATIONALES

TOTAL TAXE FONCIÈRE (+ taxes annexes hors TEOM) en 2025)



Le taux moyen atteint 40,88 % en France en 2025.

40,88 % de la base d'imposition*

=

en théorie 20,44 % du loyer annuel, soit 2,5 loyers mensuels

* Base d'imposition = valeur locative annuelle – abattement de 50 % pour charges

Un nouvel indicateur « taxe foncière moyenne »

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Les taux sont significatifs en « équivalent-loyer ».

Par exemple, les taux à Mizoën, en Isère (86,00 % en 2025), sont 4 fois supérieurs à ceux applicables à Paris (21,21 %).

Etant donné que la valeur locative nette est censée représenter 6 mois de loyer, la taxe foncière représente :
- à Paris : 21, 21 % de 6 mois de loyer, soit 1,3 mois de loyer
- à Mizoën, 86,00 % de 6 mois de loyer, soit 5,2 mois de loyer

En équivalent-loyer, la taxe foncière est beaucoup plus lourde à Mizoën qu'à Paris

Un nouvel indicateur « taxe foncière moyenne »

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Les taux ne sont pas significatifs en termes de montant à payer, puisque les valeurs locatives (sur lesquelles s'appliquent les taux) diffèrent sensiblement d'une commune à l'autre.

De plus, les valeurs locatives utilisées proviennent de tarifs au mètre carré établis selon les loyers constatés en 1970.
Depuis, les valeurs locatives sont mises à jour selon un coefficient national censé prendre en compte l'évolution générale des loyers (par exemple, + 46,3 % entre 2005 et 2025), mais ne tenant pas compte de la hausse plus ou moins forte des loyers selon les territoires (exemple des valeurs locatives basses en Corse)
→ Les valeurs locatives fiscales n'ont plus qu'un rapport lointain avec les valeurs locatives réelles.

Un nouvel indicateur « taxe foncière moyenne »

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

L'Observatoire national des taxes foncières propose donc un **nouvel indicateur « taxe foncière moyenne »** :

valeur locative moyenne des logements de la commune
(calculée par l'administration)*
x
taux applicables dans la commune
=
Taxe foncière moyenne d'une commune

Par exemple :
- A Mizoën, avec un taux de 86,00 % et une valeur locative moyenne de 1.505 €, la taxe foncière moyenne atteint 647 €.
- A Paris, avec un taux de 21,21 % et une valeur locative moyenne de 8.485 €, la taxe foncière moyenne atteint 900 €.

En montant à payer, la taxe foncière est généralement plus chère à Paris qu'à Mizoën.

*** En réalité, 50 % valeur locative moyenne, puisque, les taux de taxe foncière sont appliqués à la valeur locative de chaque logement diminuée d'un abattement de 50 % pour charges.**

Un nouvel indicateur « taxe foncière moyenne »

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Attention toutefois : la taxe foncière moyenne d'une commune est tributaire de la typologie de l'habitat dans cette commune :
une commune avec une proportion importante de maisons d'architecte (par exemple) aura une taxe foncière moyenne élevée alors que, à surface égale, la taxe foncière n'est pas nécessairement plus élevée.

→ l'indicateur « taxe foncière moyenne » est à manier avec précaution.
Il sert avant tout à donner un ordre de grandeur.
Il aide aux comparaisons, là où la comparaison des seuls taux est insuffisante.

*** La base d'imposition est censée représenter 50 % de la valeur locative annuelle**

Records nationaux

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Top 10 communes aux taux de taxe foncière les plus élevés de France				
Département	**Commune**	**Taux global de taxe foncière 2025 (en %)**	**Valeur locative moyenne (en €)**	**Taxe foncière moyenne (en €)**
11	SAINT-NAZAIRE D'AUDE	101,13	2782	1407
11	SALLELES-D'AUDE	100,83	2871	1447
11	VILLENEUVE-MINERVOIS	98,76	2821	1393
11	FONTANES DE SAULT	97,84	936	458
05	LA HAUTE BEAUME	96,75	920	445
11	FLOURE	95,40	2786	1329
11	ARGELIERS	93,38	3023	1411
11	MIREPEISSET	90,51	2657	1202
11	LES ILHES	90,35	1992	900
971	ANSE-BERTRAND	88,69	3291	1459
Moyennes nationales		**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**

Records nationaux

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Top 20 communes aux taux de taxe foncière les moins élevés de France					
Classement	Département	Commune	Taux global de taxe foncière 2025 (en %)	Valeur locative moyenne (en €)	Taxe foncière moyenne (en €)
1	05	SORBIERS	5,70	2242	64
2	14	MONTREUIL EN AUGE	5,85	2178	64
3	65	FRECHEDE	7,74	2711	105
4	95	CHATENAY EN FRANCE	8,78	6698	294
5	57	GERBECOURT	12,78	2163	138
6	92	MARNES LA COQUETTE	14,57	15326	1116
7	06	BEZAUDUN	14,81	2148	159
8	92	NEUILLY SUR SEINE	15,06	13935	1049
9	06	CIPIERES	15,38	2663	205
10	92	BOULOGNE BILLANCOURT	15,80	7836	619
11	36	CONDE	15,82	2171	172
12	92	PUTEAUX	16,72	8266	691
13	2B	CARTICASI	16,99	885	75
14	2B	NOVELLA	17,04	1561	133
15	78	THIVERVAL-GRIGNON	17,15	6486	556
16	92	COURBEVOIE	17,29	8454	731
17	2B	AITI	17,35	1199	104
18	6	CABRIS	17,54	7135	626
19	2A	FOCE	17,63	1833	162
20	78	MULCENT	17,85	6964	622
Moyennes nationales			**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**

1e + fortes valeurs locatives moy. de France

3e + fortes valeurs locatives de France

Records nationaux

Top 5 communes aux taxes foncières moyennes les plus élevés de France				
Département	**Commune**	**Taux global de taxe foncière 2025 (en %)**	**Valeur locative moyenne (en €)**	**Taxe foncière moyenne (en €)**
78	SAINT-NOM-LA-BRETECHE	33,03	14555	2404
38	CORENC	48,39	8944	2164
38	SEYSSINS	62,64	6706	2100
78	AUTOUILLET	49,88	8362	2085
31	PECHBUSQUE	51,82	7758	2010
Moyennes nationales		**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**

2e + fortes valeurs locatives de France

Records nationaux

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Top 20 communes aux taxes foncières moyennes les moins élevées de France						
Classement	Département	Commune	Taux global de taxe foncière 2025 (en %)	Valeur locative moyenne (en €)	Taxe foncière moyenne (en €)	
1	14	MONTREUIL EN AUGE	5,85	2178	64	
2	05	SORBIERS	5,70	2242	64	
3	2B	CARTICASI	16,99	885	75	
4	2B	MAZZOLA	22,14	769	85	7e - fortes valeurs locatives de France
5	2B	SANT'ANDREA DI BOZIO	19,93	902	90	
6	2A	PASTRICCIOLA	27,12	669	91	3e - fortes valeurs locatives de France
7	2B	FOCICCHIA	22,40	849	95	
8	2B	RUSIO	19,05	1003	96	
9	2B	CASTELLARE DI MERCURIO	24,43	812	99	
10	2A	ROSAZIA	19,80	1008	100	
11	2A	REZZA	26,86	768	103	4e - fortes valeurs locatives de France
12	2B	AITI	17,35	1199	104	
13	2B	SAN GAVINO DI FIUMORBO	20,76	1003	104	
14	2B	PIANELLO	23,11	903	104	
15	65	FRECHEDE	7,74	2711	105	
16	57	MOLRING	18,80	1168	110	
17	2B	CASTINETA	19,98	1104	110	
18	2B	PIOBETTA	24,00	924	111	
19	2B	TARRANO	27,14	828	112	
20	2B	PIAZZALI	20,52	1096	112	
Moyennes nationales			**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**	

Records nationaux

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Top 5 communes aux valeurs locatives moyennes les plus élevées de France				
Département	**Commune**	**Taux global de taxe foncière 2025 (en %)**	**Valeur locative moyenne (en €)**	**Taxe foncière moyenne (en €)**
92	MARNES LA COQUETTE	14,57	15326	1116
78	SAINT-NOM-LA-BRETECHE	33,03	14555	2404
92	NEUILLY SUR SEINE	15,06	13935	1049
78	MILON-LA-CHAPELLE	23,03	13671	1574
06	SAINT JEAN CAP FERRAT	25,82	13127	1695
Moyennes nationales		**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**

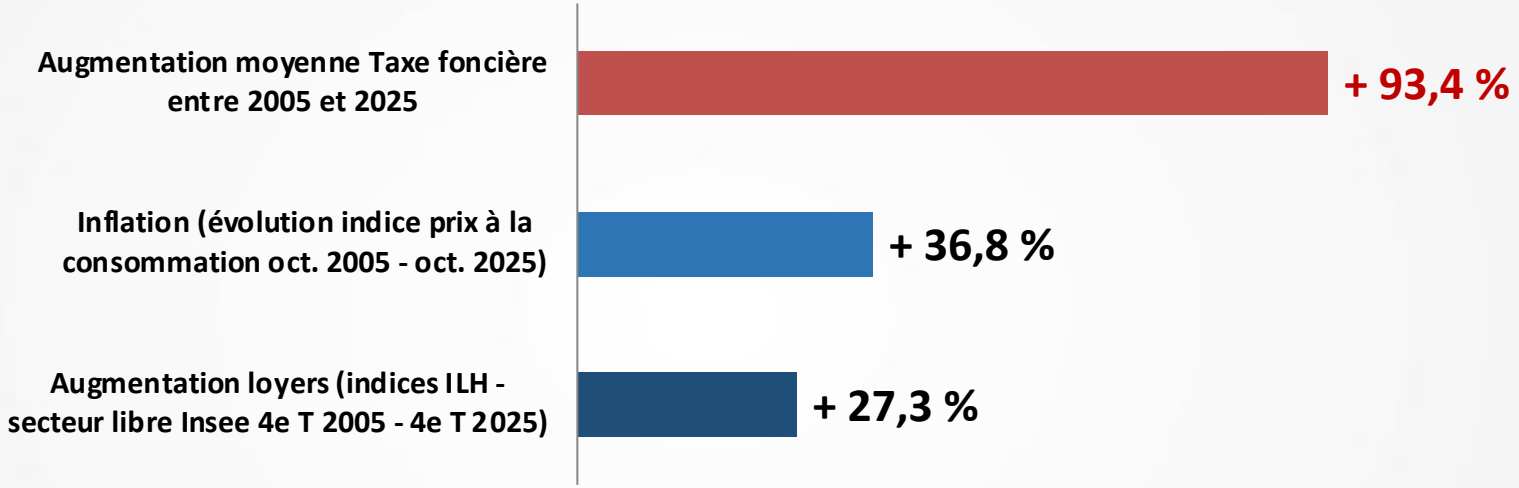
1e taxe foncière moy.. de France

Records nationaux

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Top 10 communes aux valeurs locatives moyennes les plus faibles de France				
Département	**Commune**	**Taux global de taxe foncière 2025 (en %)**	**Valeur locative moyenne (en €)**	**Taxe foncière moyenne (en €)**
973	GRAND-SANTI	53,67	568	152
973	SAINT-ELIE	61,17	597	183
2A	PASTRICCIOLA	27,12	669	91
973	OUANARY	49,81	720	179
38	OULLES	71,67	755	271
2A	REZZA	26,86	768	103
2B	MAZZOLA	22,14	769	85
4	MAJASTRES	31,19	773	121
2A	ZERUBIA	29,94	786	118
2B	CASTELLARE DI MERCURIO	24,43	812	99
Moyennes nationales		**40,88 %**	**3146 €**	**635 €**

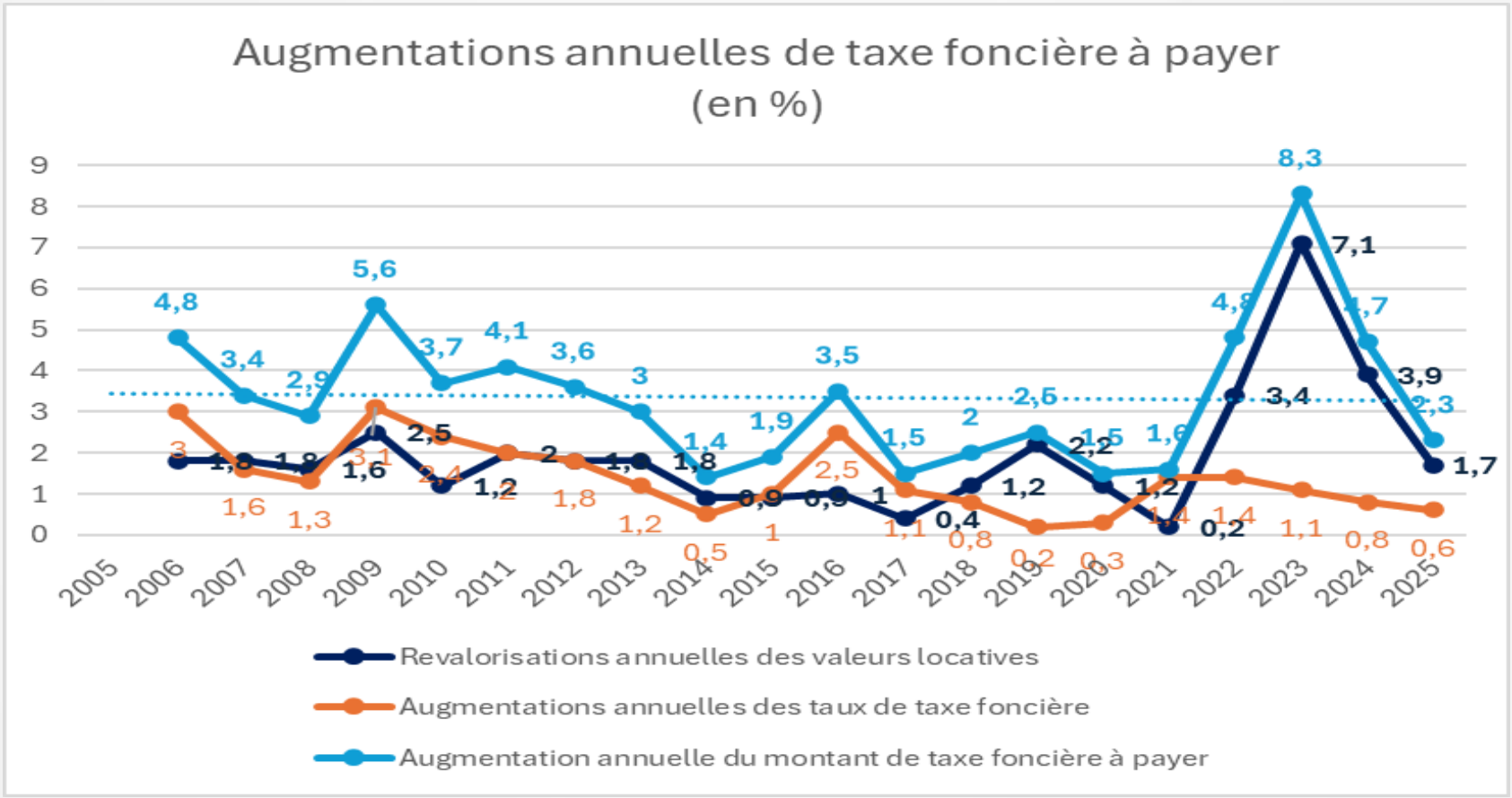
AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025



En 20 ans, la hausse de taxe foncière est :
2,5 fois supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (inflation) et
3,4 fois supérieure à celle des loyers.

Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 46,3 % en vingt ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales (augmentation moyenne de 32,2 % en vingt ans).

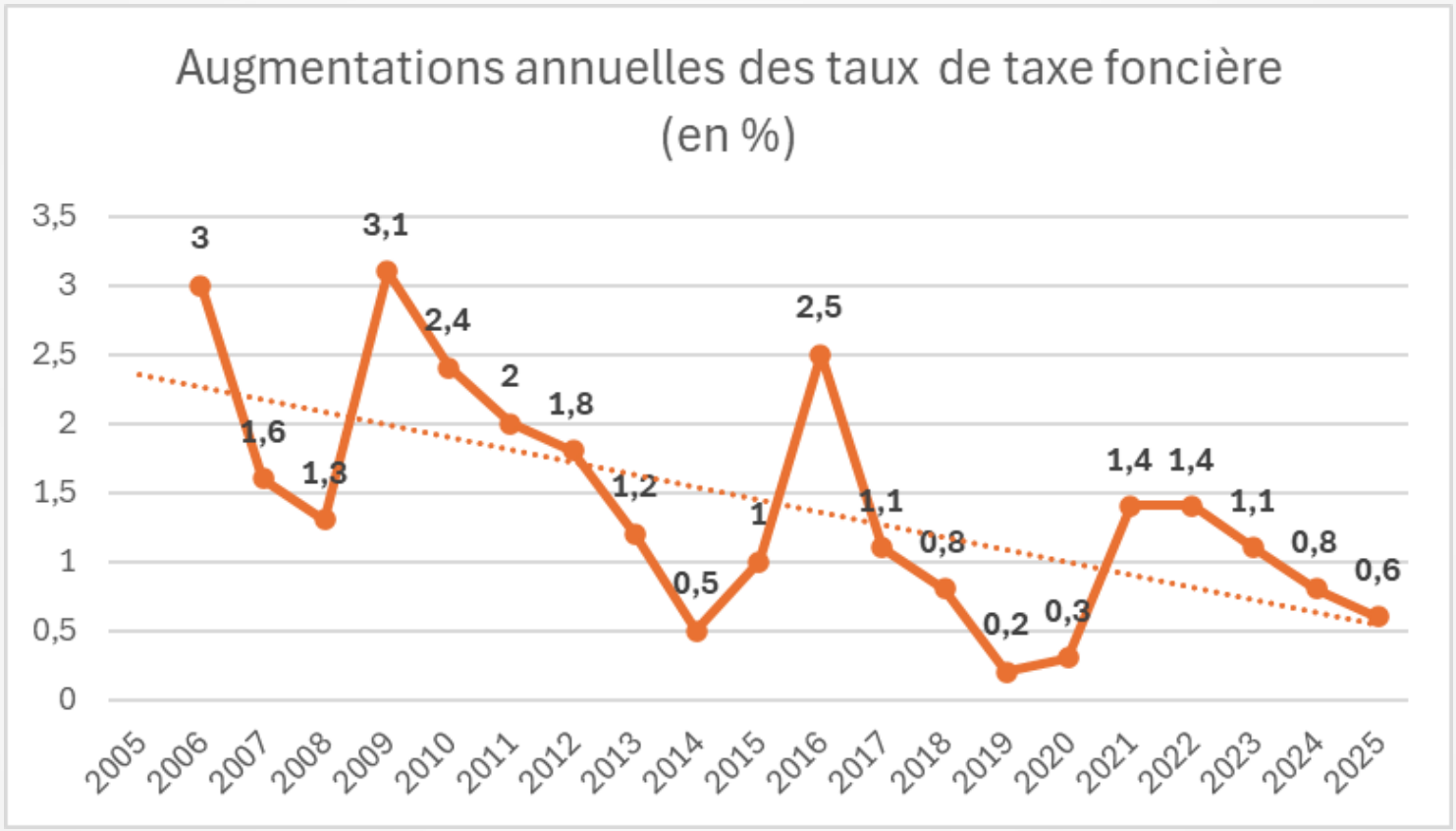
AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025



Les augmentations annuelles de taxe foncière ont tendance à ralentir, malgré une majoration des valeurs locatives record de 2022 à 2024.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025

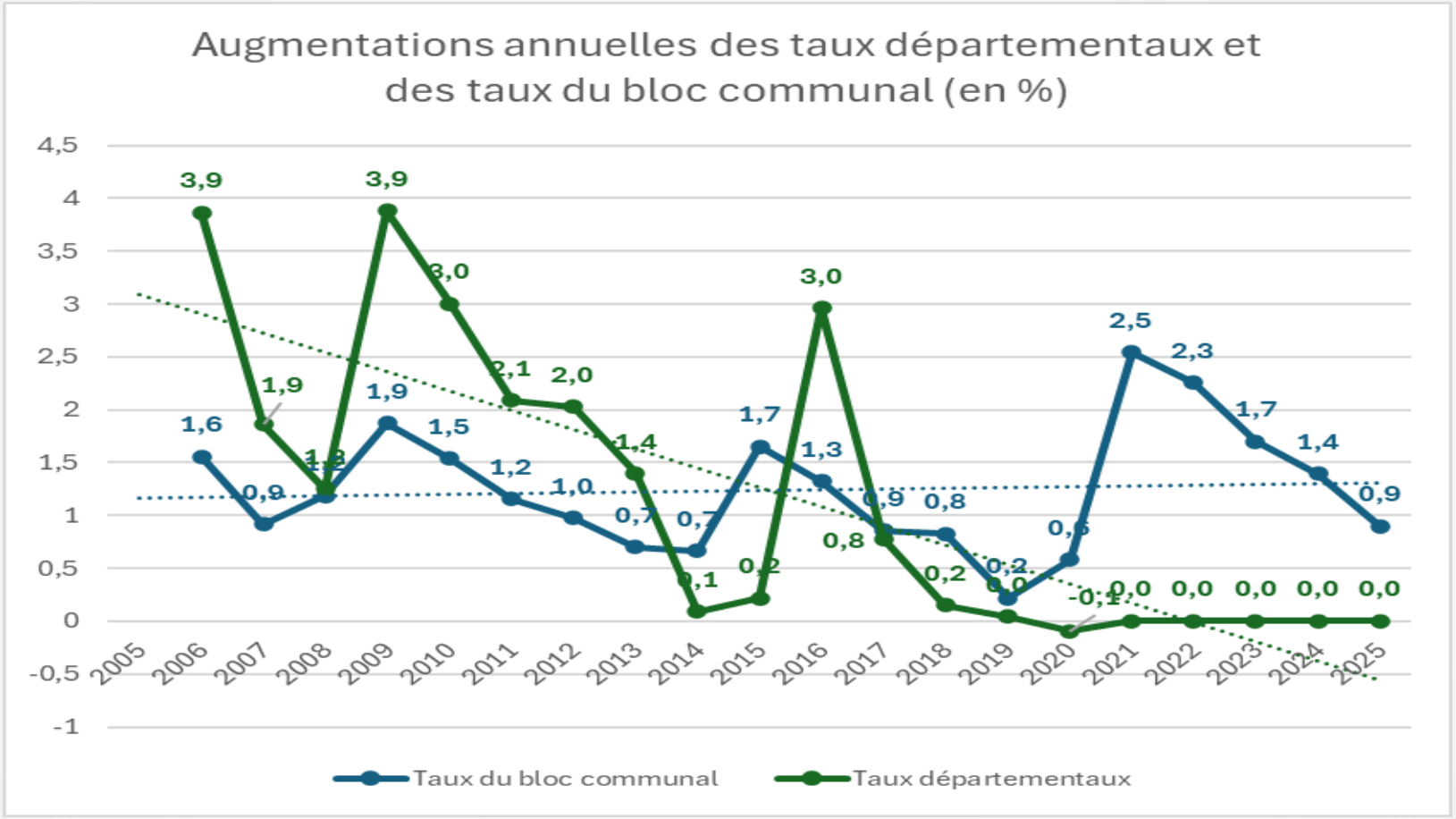
UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



Les augmentations annuelles de taux global de taxe foncière ralentissent nettement (elles diminuent plus fortement que les majorations annuelles des valeurs ont augmenté).

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025

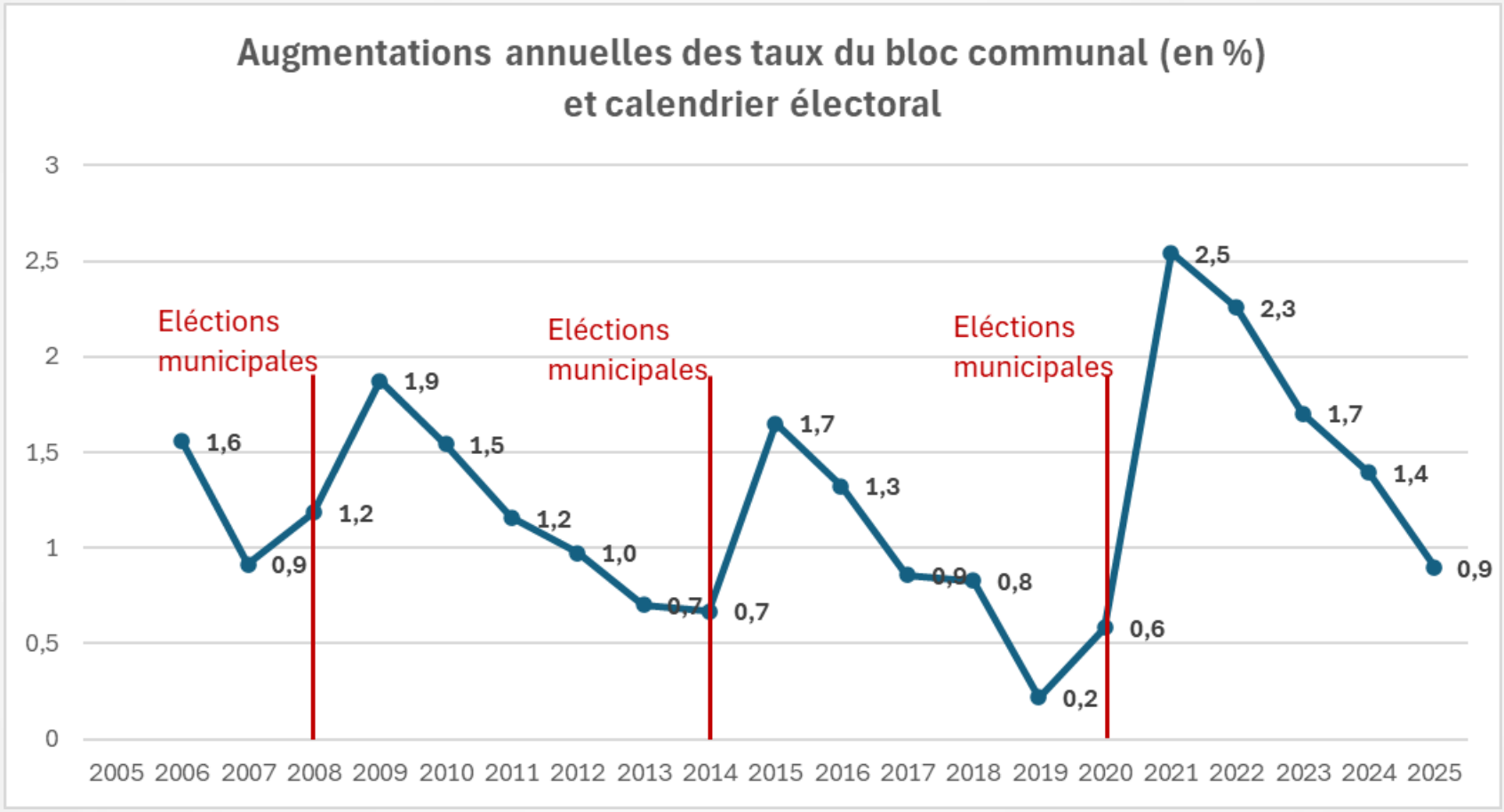
UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



A l'inverse, les augmentations annuelles de taux du bloc communal ont tendance à augmenter (pics en 2022 et 2023). Est-ce une conséquence de la suppression de la TH ?

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025

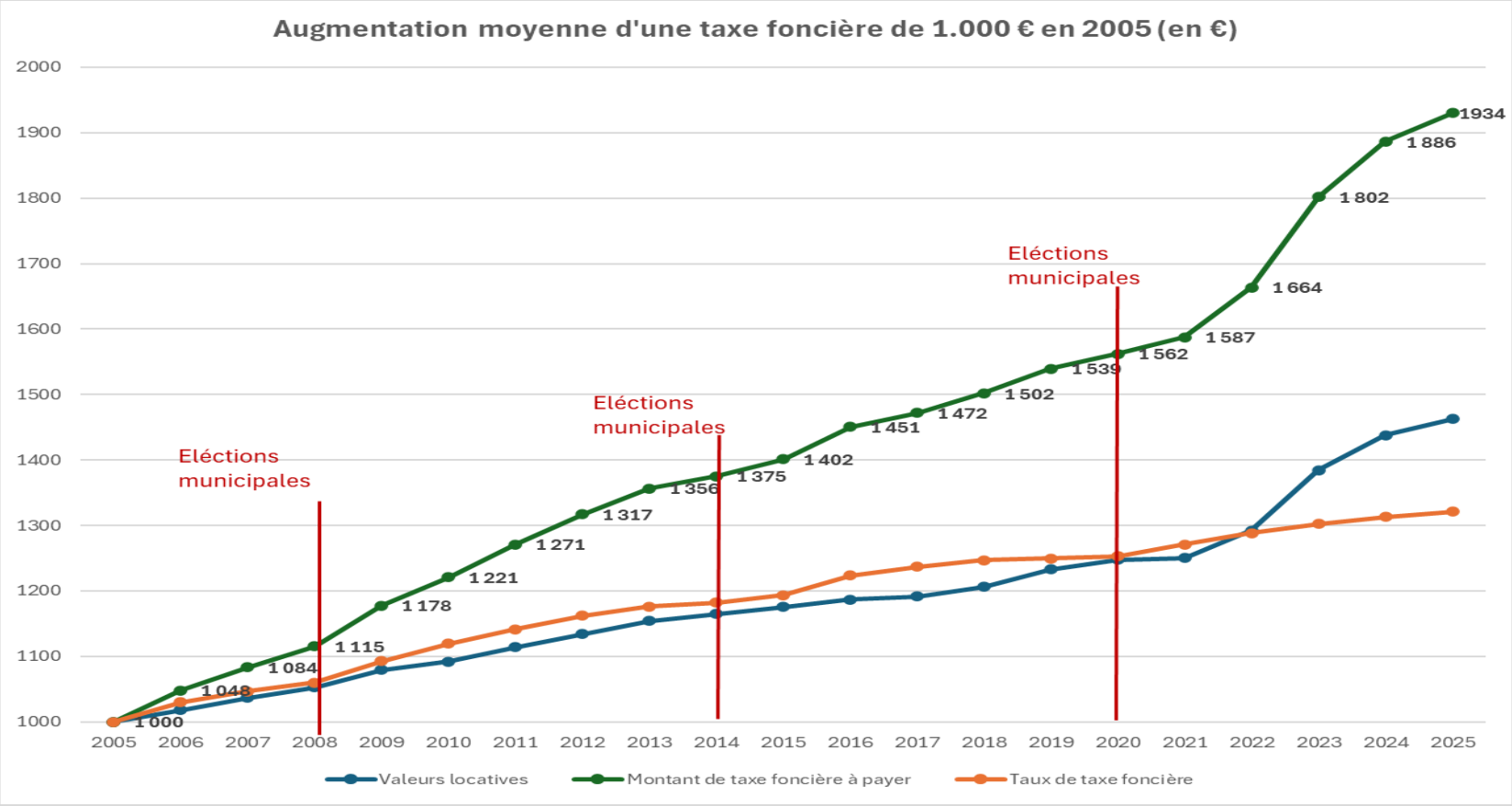
UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



S'il est difficile de visualiser une corrélation entre l'évolution des taux du bloc communal et celle des dépenses de fonctionnement ou des dotations de l'Etat, l'impact du calendrier électoral saute aux yeux.

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



S'il est difficile de visualiser une corrélation entre l'évolution des taux du bloc communal et celle des dépenses de fonctionnement ou des dotations de l'Etat, l'impact du calendrier électoral saute aux yeux.



UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

3ÈME PARTIE
50 VILLES LES PLUS PEUPLEES DE FRANCE

TAUX ET TAXE FONCIERE MOYENNE 2025 (Taux global)

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Commune	Rang	Taux de taxe foncière 2025 (en %)	Equivalent en nombre de loyers mensuels	Rang2	Valeur locative moyenne (en €)	Rang3	Taxe foncière moyenne (en €)	Rang4	Taux taxe foncière + TEOM (en €)	Rang5	Taxe foncière + TEOM moyenne (en €)
GRENOBLE	1	68,00	4,1	21	4373	1	1487	1	76,80	2	1679
ANGERS	2	56,65	3,4	34	4026	7	1140	8	65,36	13	1316
AMIENS	3	56,00	3,4	32	4081	6	1143	7	65,53	11	1337
ORLEANS	4	54,70	3,3	19	4438	4	1214	14	60,50	10	1343
LE HAVRE	5	54,47	3,3	31	4117	9	1121	3	67,23	8	1384
MONTPELLIER	6	54,28	3,3	28	4190	8	1137	2	68,90	6	1443
NIMES	7	54,00	3,2	38	3979	16	1074	9	64,54	17	1284
NANTES	8	53,37	3,2	42	3899	21	1040	13	61,32	23	1195
CAEN	9	52,64	3,2	33	4033	18	1062	11	63,38	18	1278
DIJON	10	52,05	3,1	30	4148	15	1079	20	58,45	21	1212
ROUBAIX	11	51,97	3,1	50	2296	50	597	4	66,61	50	765
TOURCOING	12	51,55	3,1	49	2518	48	649	6	66,19	48	833
PERPIGNAN	13	50,50	3,0	22	4340	12	1096	15	60,20	14	1306
CLERMONT-FERRAND	14	49,88	3,0	37	3992	24	996	16	59,78	24	1193
TOULON	15	49,76	3,0	20	4378	14	1089	12	61,60	9	1348
TOULOUSE	16	49,67	3,0	35	4019	23	998	21	57,77	26	1161
BORDEAUX***	17	49,54	3,0	14	4734	5	1173	19	58,85	7	1393
ROUEN	18	49,49	3,0	26	4238	19	1049	22	57,55	20	1219
LILLE	19	48,91	2,9	48	2717	47	664	10	63,55	47	863
SAINT ETIENNE	20	48,28	2,9	39	3970	27	958	24	56,58	29	1123
MARSEILLE	21	48,17	2,9	41	3914	31	943	5	66,27	16	1297
LE MANS***	22	47,80	2,9	36	4004	29	957	29	54,51	33	1091
RENNES	23	47,70	2,9	43	3837	32	915	23	57,55	31	1104
MULHOUSE	24	46,92	2,8	47	3286	45	771	18	59,06	40	970
REIMS	25	46,33	2,8	29	4177	25	968	26	55,33	27	1156
BESANCON**	26	45,65	2,7	27	4223	26	964	42	45,65	41	964
CRETEIL	27	45,32	2,7	5	6466	2	1465	31	53,60	1	1733
LIMOGES	28	44,62	2,7	24	4295	28	958	34	50,74	34	1090
AVIGNON	29	44,51	2,7	40	3942	35	877	25	55,41	32	1092
MONTREUIL	30	44,22	2,7	9	5682	3	1256	32	52,99	4	1505
TOURS	31	44,11	2,6	46	3714	39	819	27	54,97	36	1021
NANCY	32	43,95	2,6	23	4299	30	945	35	50,66	35	1089
BREST	33	43,83	2,6	45	3725	40	816	36	49,61	43	924
SAINT PAUL***	34	43,28	2,6	12	5052	13	1093	17	59,28	5	1497
NICE	35	42,43	2,5	13	4911	20	1042	33	52,89	15	1299
STRASBOURG	36	42,25	2,5	44	3732	42	788	30	53,84	38	1005
SAINT-DENIS (93)	37	39,73	2,4	11	5171	22	1027	39	46,71	22	1208
SAINT DENIS (974)	38	38,97	2,3	7	5754	10	1121	28	54,77	3	1576
ARGENTEUIL	39	38,85	2,3	10	5527	17	1074	41	45,85	19	1267
VITRY SUR SEINE	40	38,40	2,3	8	5714	11	1097	40	46,27	12	1322
METZ	41	38,40	2,3	25	4269	38	820	38	47,65	37	1017
ANNECY*	42	36,20	2,2	16	4645	36	841	43	43,03	39	999
AIX EN PROVENCE	43	35,42	2,1	17	4608	41	816	37	49,42	28	1139
VILLEURBANNE	44	34,32	2,1	18	4529	43	777	44	39,51	45	895
LYON	45	32,82	2,0	15	4706	44	772	45	38,01	46	894
COLOMBES	46	28,18	1,7	6	6421	33	905	46	34,62	30	1111
NANTERRE	47	23,68	1,4	3	7023	37	831	48	27,15	42	953
VILLE DE PARIS	48	21,21	1,3	1	8485	34	900	47	27,42	25	1163
ASNIERES	49	20,21	1,2	4	7000	46	707	49	25,98	44	909
BOULOGNE BILLANCOUR	50	15,80	0,9	2	7836	49	619	50	19,95	49	782

Les 50 villes les plus peuplées de France se caractérisent par des taux élevés (taux moyen de 44,38 % contre 40,88 % pour la France entière) s'appliquant à des valeurs locatives elles-mêmes élevées (valeurs locatives moyennes de 4.589 € contre 3.146 € pour la France entière).

La taxe foncière moyenne est donc plus forte dans les 50 villes les plus peuplées : 973 € contre 635 € pour la France entière (1.179 en incluant la TEOM).

AUGMENTATION TAXE FONCIÈRE 2005/2025

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

COMMUNE	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES																													EVOLUTION TAXE FONCIERE 2005/2025 (majoration de 46,3 % des valeurs locatives comprise), en %
	Taux au profit de la région (jusqu'en 2010, incorporés ensuite aux taux départementaux)		Taux au profit du département (jusqu'en 2020, incorporés ensuite aux taux communaux)					Taux au profit de la commune						Taux au profit d'un ou plusieurs syndicats de communes ou mixtes					Taux au profit d'une intercommunalité à fiscalité propre					Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)					Taux de la taxe GEMAPI (possible uniquement depuis 2015)			
	2005	2010	2005	2010	Taux dép. 2010 + taux rég. 2010[1]	2015	2020	2005	2010	2015	2020	Taux com. 2020 + taux dép. 2020[2]	2025	2005	2010	2015	2020	2025	2005	2010	2015	2020	2025	2005	2010	2015	2020	2025	2015	2020	2025	
	HAUSSES LES PLUS FORTES																														
VILLE DE PARIS	1,07	1,27	0,00	3,24	4,51	5,13	0,00	7,11	8,37	8,37	13,50	13,50	20,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,65	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	261,2
METZ	2,11	2,73	6,79	7,80	10,53	12,96	14,26	15,62	17,21	17,21	17,21	31,47	35,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	1,09	2,09	2,09	0,14	0,14	0,25	0,19	0,11	0,00	0,13	0,23	117,0
NANTES	2,63	2,66	6,68	8,53	11,19	15,00	15,00	24,96	27,51	27,51	27,51	42,51	46,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,66	6,41	6,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,27	116,9
MONTREUIL	1,07	1,27	8,23	10,22	11,49	14,88	16,29	19,90	22,29	22,29	22,29	38,58	43,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,65	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	111,0
MULHOUSE	1,59	2,01	6,67	8,16	10,17	12,47	13,17	22,82	25,23	27,03	27,84	41,01	43,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,44	1,58	3,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,05	0,11	110,3
LIMOGES	3,53	4,10	9,48	11,14	15,24	17,53	18,96	17,02	17,47	17,74	19,34	38,30	42,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,20	0,00	0,00	0,00	0,21	0,16	0,00	0,00	0,12	107,0
SAINT-DENIS (93)	1,07	1,27	8,23	10,22	11,49	14,88	16,29	17,46	20,59	20,59	22,65	38,94	39,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,65	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	106,8
CRETEIL	1,07	1,27	7,60	9,15	10,42	12,62	13,75	22,04	23,67	25,37	27,54	41,29	44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	0,16	0,65	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	105,6
MARSEILLE	1,93	2,36	8,51	10,85	13,21	15,05	15,05	20,33	22,56	24,02	24,02	39,07	44,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,88	1,88	3,88	3,39	2,89	0,07	0,16	0,21	0,20	0,19	0,00	0,09	0,55	105,1
VILLEURBANNE	1,78	2,12	5,80	6,09	8,21	0,00	0,00	15,66	16,21	16,21	18,91	29,94	32,93	0,15	0,08	0,25	0,32	0,58	0,00	0,00	11,58	11,58	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	104,5
VITRY SUR SEINE	1,07	1,27	7,60	9,15	10,42	12,62	13,75	17,64	18,08	18,44	19,72	33,47	37,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,65	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	103,3
SAINT ETIENNE	1,78	2,12	9,52	11,30	13,42	15,30	15,30	21,70	23,55	23,55	23,55	38,85	44,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,37	1,37	2,60	0,17	0,33	0,29	0,27	0,22	0,00	0,00	0,78	102,8
GRENOBLE	1,78	2,12	11,25	11,81	13,93	15,90	15,90	33,70	36,73	36,73	36,73	52,63	65,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,37	1,29	1,29	1,29	0,46	0,50	0,56	0,54	0,46	0,00	0,21	0,46	100,8
	HAUSSES LES MOINS FORTES																														
BREST	2,76	2,97	8,63	10,15	13,12	14,97	15,97	24,40	24,33	24,27	24,27	40,24	39,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,29	2,87	2,93	2,93	4,12	0,00	0,00	0,18	0,13	0,09	0,00	0,00	0,19	64,7
TOURCOING	3,62	3,83	8,13	11,30	15,13	17,06	19,29	31,70	31,70	31,70	31,70	50,99	50,99	0,27	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,26	0,61	0,31	0,13	0,00	0,00	0,42	64,0
MONTPELLIER	4,59	4,86	12,04	14,07	18,93	21,15	21,45	29,58	31,18	31,18	31,18	52,63	52,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,17	0,17	0,00	0,23	0,19	0,17	0,24	0,00	0,20	1,24	63,6
REIMS	3,10	3,63	7,40	7,40	11,03	14,11	15,51	29,15	30,71	30,71	29,26	44,77	44,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,45	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	62,8
CAEN	4,80	5,29	12,77	14,03	19,32	22,10	22,10	28,85	30,73	30,42	28,93	51,03	51,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,96	0,96	0,96	0,06	0,12	0,13	0,10	0,11	0,00	0,00	0,54	57,8
NIMES	4,59	4,86	13,58	14,30	19,16	22,41	24,65	31,05	31,05	31,05	28,55	53,20	53,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,19	0,17	0,24	0,00	0,00	0,56	52,8
COLOMBES	1,07	1,27	4,74	4,93	6,20	7,08	7,08	22,50	20,39	20,39	20,39	27,47	27,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,53	0,62	0,57	0,00	0,01	0,14	38,7

Moyenne 50 GV + 84,1 %



UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

4ÈME PARTIE
HAUSSES 2026
200 villes les plus peuplées de France

AUGMENTATIONS DE TAXE FONCIERE 2025 / 2026 (en %)

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

COMMUNE	TAXE FONCIERE																		Taux des taxes spéciales d'équipement (+ TASA en Ile-de-France)						Taux de la taxe GEMAPI						EVOLUTION TAXE FONCIERE 2023/2024 (majoration de 3,9 % des valeurs locatives comprise), en %	EVOLUTION TAXE FONCIERE 2024/2025 (majoration de 1,7 % des valeurs locatives comprise), en %	EVOLUTION TAXE FONCIERE 2025/2026 (majoration de 0,8 % des valeurs locatives comprise), en %
	Taux au profit de la commune						Taux au profit d'un syndicat de communes ou mixte						Taux au profit d'une intercommunalité																				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
	PLUS FORTES HAUSSES																																
AULNAY SOUS BOIS (dp)	30,69	30,69	30,69	30,69	30,69	39,87	0,49	0,51	0,64	0,70	0,45	NR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,58	0,59	0,57	0,55	0,01	0,01	0,07	0,11	0,14	0,18	4,2	1,8	29,9
AJACCIO**	30,65	30,65	30,65	30,65	30,65	36,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	10,50	0,17	0,18	0,17	0,17	0,34	0,35	0,41	0,49	0,73	1,11	0,92	0,76	4,9	1,6	27,8
FREJUS	35,94	35,94	35,94	35,94	35,94	44,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	3,59	0,19	0,19	0,18	0,18	0,19	0,19	1,01	1,01	1,09	1,03	1,01	1,05	3,7	1,7	27,1
MONTROUGE	19,98	19,98	19,98	19,98	19,98	24,98	0,02	0,03	0,03	0,02	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,58	0,59	0,57	0,55	0,01	0,01	0,07	0,11	0,14	0,18	4,1	1,8	25,2
CLAMART	22,98	22,98	22,98	22,98	22,98	26,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,58	0,59	0,57	0,55	0,01	0,01	0,07	0,11	0,14	0,18	4,1	1,8	17,4
DRANCY	41,29	41,29	42,49	42,49	42,49	48,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,58	0,59	0,57	0,55	0,01	0,01	0,07	0,11	0,14	0,18	4,0	1,7	14,8
BASTIA (dp)	36,58	36,58	36,58	36,58	36,58	41,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	0,17	0,18	0,17	0,17	0,34	0,35	0,78	0,84	1,01	0,92	0,94	NR	3,6	2,1	13,6
POITIERS**	49,34	49,34	49,34	49,34	49,34	49,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,17	5,17	5,17	5,17	5,17	10,99	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16	0,17	0,05	0,06	0,09	0,16	0,24	0,24	4,0	1,8	11,5
MONTPELLIER	52,63	52,63	52,63	52,63	52,63	52,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	5,80	0,20	0,20	0,25	0,24	0,24	0,25	0,44	0,45	0,83	1,22	1,24	1,24	4,6	1,7	11,3
LES ABYMES	53,06	53,06	53,06	53,06	53,06	57,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,01	1,05	0,95	0,95	0,92	1,01	0,00	0,00	0,35	0,34	0,38	0,39	3,9	1,7	10,0
COURBEVOIE	13,71	14,67	16,58	16,58	16,58	16,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,62	0,57	0,58	0,59	0,57	0,55	0,01	0,01	0,07	0,11	0,14	0,18	4,1	1,8	3,3
	MOINS FORTES HAUSSES																																
MARSEILLE	39,07	44,54	44,54	44,54	44,54	44,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,29	3,19	3,09	2,99	2,89	2,79	0,19	0,19	0,18	0,18	0,19	0,19	0,48	0,51	0,61	0,56	0,55	0,55	3,6	1,5	0,6
CHERBOURG-EN-COTENTIN*	47,13	47,02	49,22	49,10	48,99	48,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	0,11	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	0,00	0,37	0,35	0,37	0,39	0,36	3,7	1,5	0,5
SAINT LAURENT DU MARONI	72,32	72,32	72,32	72,32	72,32	72,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42	1,08	1,18	1,36	1,75	1,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,2	2,2	0,5
CAYENNE	67,24	67,24	67,24	67,24	67,24	67,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,42	1,08	1,18	1,36	1,75	1,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,2	2,3	0,5
SAINT PIERRE (dp)	44,18	44,18	44,18	44,18	44,18	43,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00	0,66	0,65	0,60	0,58	0,57	0,58	0,64	0,63	0,65	0,62	0,60	NR	6,0	1,7	0,3
NICE	29,62	29,62	29,62	35,30	35,30	30,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	6,40	0,19	0,19	0,18	0,18	0,19	0,19	0,00	0,00	0,00	0,53	0,54	0,55	21,7	1,8	-10,3

Moyenne 200 GV + 1,7 %



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

FOCUS
UNE « FIABILISATION MASSIVE » DES VALEURS LOCATIVES EN 2027?

D'un projet national de fiabilisation des valeurs locatives…

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Fin 2025, la presse révèle un projet de « fiabilisation » massive des valeurs locatives par l'administration fiscale :
7 millions de logements seraient concernés, pour une hausse moyenne de 63 €.

Grâce au progrès de l'informatique, il s'agirait d'ajouter automatiquement des éléments de « confort » manquants dans les fiches cadastrales (raccordement à l'eau, l'électricité, chauffage, etc…) de nombreux logements non réévalués depuis 1970.

Face au tollé suscité par la mesure, un report est annoncé.

… à une fiabilisation avec l'accord des collectivités locales

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

En juillet 2026, le Gouvernement a indiqué que cette fiabilisation ne se fera finalement qu'avec l'accord des collectivités locales

L'administration a d'ores et déjà adressé des propositions de fiabilisation aux collectivités.
De plus en plus de communes et intercommunalités organisent un vote sur la question.
Certaines votent contre la fiabilisation ou pour un report (au nom notamment de l'égalité devant l'impôt)
D'autres votent en faveur de la fiabilisation ou l'annoncent à leurs administrés.

L'année 2027 devrait donc être marquée par de nombreuses réévaluations de valeurs locatives (plus massives que par le passé).

Pour les propriétaires concernés, la hausse s'ajoutera à celle liée à une probable forte majoration des valeurs locatives (avec le retour de l'inflation) et à l'augmentation des taux (en lien avec la nouvelle crise énergétique et le fait que les élections municipales soient passées).



UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

LES PROPOSITIONS DE L'UNPI

Que demande l'UNPI ?

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

1) Avec la suppression de la taxe d'habitation, le lien usager/contribuable est rompu. A long terme, l'UNPI propose le remplacement de la taxe foncière par une taxe à la charge de tous ceux, habitants ou propriétaires, qui bénéficient des services publics et équipements locaux.
Cette **taxe locale « usager »,** ou **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.

2) A court terme, **l'UNPI demande qu'il soit permis aux propriétaires bailleurs de récupérer partiellement 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).

3) L'UNPI demande que les valeurs locatives, assiettes de la taxe foncière, ne soient plus indexées sur l'inflation mais sur l'ILH (indice des loyers d'habitation de l'Insee) - secteur privé (l'article 1518 bis du Code général des impôts doit être réformé)

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

5) 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).

RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES SUR NOTRE SITE WWW.UNPI.ORG

Chiffres disponibles pour environ 35.000 communes à partir de notre site

www.unpi.org
onglet → taxes foncières



Document UNPI 2026. Toute reproduction sans autorisation interdite.