UNPI

PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

Observatoire national des taxes foncières

20e Rapport

Période 2005-2025 et premières données 2026

Evolution en 20 ans et montants à payer en 2025

Octobre 2026



Avant-propos

Alors que le projet de loi de finances est au cœur des débats, l'UNPI publie la 20e édition de son rapport annuel de l'Observatoire des taxes foncières.

Cette édition anniversaire met en lumière un constat préoccupant : si les hausses de taxe foncière marquent une pause en 2025 et 2026, municipales obligent, cette accalmie ne saurait masquer une tendance de fond. En vingt ans, la taxe foncière a doublé, alourdissant considérablement la charge fiscale des propriétaires.

À force d'augmentations successives, les propriétaires se découragent. Comment continuer à investir dans l'entretien et la rénovation de son patrimoine, améliorer la qualité des logements ou modérer les loyers lorsque la fiscalité locale absorbe une part toujours plus importante des efforts consentis ? Cette pression fiscale fragilise l'équilibre économique de l'investissement locatif et menace, à terme, la capacité des propriétaires à répondre aux besoins de logement.

Et les perspectives n'incitent guère à l'optimisme. Le retour de l'inflation pourrait entraîner une nouvelle revalorisation significative des valeurs locatives, qui servent de base au calcul de la taxe foncière. Parallèlement, la hausse du coût de l'énergie est susceptible de peser sur les budgets des collectivités territoriales et de raviver les tentations d'augmenter les taux locaux, les élections municipales désormais passées.

La pause actuelle pourrait donc n'être qu'un répit de courte durée. Or, les propriétaires ne peuvent être durablement considérés comme une variable d'ajustement des finances locales. Ils contribuent déjà à l'effort collectif, entretiennent et rénovent leur patrimoine et participent directement à l'offre de logements sur l'ensemble du territoire.

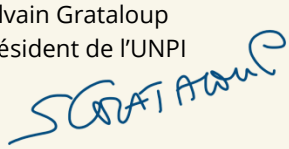
À l'occasion de cette 20e édition, l'UNPI entend rappeler une exigence essentielle : la fiscalité foncière doit être maîtrisée et prévisible. On ne peut pas, d'un côté, appeler les propriétaires à rénover, à investir et à louer à des conditions accessibles et, de l'autre, réduire toujours davantage leur capacité à le faire par une pression fiscale croissante.

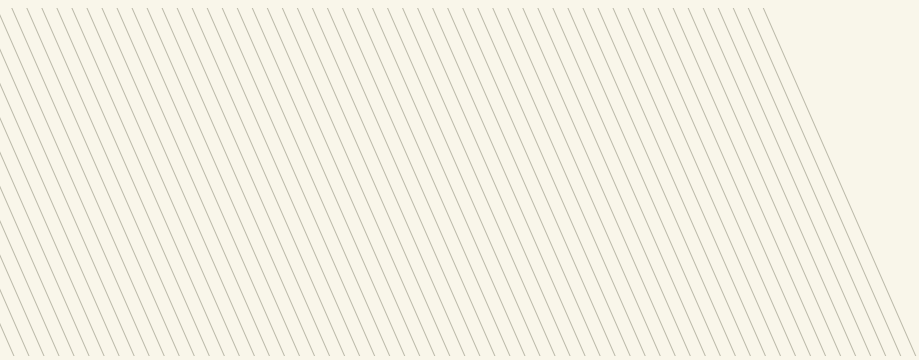
Puisse ce rapport nourrir les débats budgétaires et éclairer les réflexions à l'approche de l'élection présidentielle, en rappelant qu'aucune politique du logement ambitieuse ne pourra réussir sans une fiscalité juste, lisible et soutenable pour les propriétaires.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Paris, le 15 octobre 2026

Sylvain Grataloup
Président de l'UNPI





Introduction

L'Observatoire national des taxes foncières a été créé par l'UNPI en 2007.

L'objectif de l'Observatoire national des taxes foncières est d'évaluer le plus précisément possible l'évolution de la taxe foncière pour les logements en France. Traditionnellement, est analysée la hausse sur une période de cinq ans ou dix ans. A l'occasion de son 20e rapport, l'Observatoire national des taxes foncières étudie l'augmentation de la taxe foncière sur vingt ans, entre 2005 et 2025.

Pour la période 2005/2025, l'Observatoire national des taxes foncières produit son analyse 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 2026, 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 – ou des taux de taxe foncière au profit des syndicats de communes.

Grâce aux nombreux avis de taxe foncière transmis par les propriétaires, l'Observatoire national des taxes foncières produit des chiffres 2026 précis pour les 200 villes les plus peuplées de France.

Pour son 20e rapport, l'Observatoire national des taxes foncières innove également en introduisant un nouvel indicateur « taxe foncière moyenne » par commune en croisant les taux de taxe foncière avec les valeurs locatives moyennes. Cette nouvelle donnée est destinée à aider à comparer les niveaux de taxe foncière entre communes (là où la seule comparaison des taux applicables est insuffisante).

Le présent dossier retrace les tendances générales pour le territoire Français et les villes les plus peuplées du territoire. Les données complètes pour chaque commune de France (période 2005/2025) et le tableau des chiffres 2021-2022- 2023-2024-2025-2026 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 la réalisation de ce rapport.

Octobre 2026 ©UNPI

(1) Recensement des Eléments 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 Niveaux moyens de taxe foncière en 2025 26
2.2 Augmentation de la taxe foncière en vingt ans 35

III. Taxe foncière - 50 villes les plus peuplées de France 43
3.1 Niveaux moyens de taxe foncière en 2025 44
3.2 Augmentation de la taxe foncière en vingt ans 48

IV. Taxe foncière - Hausses 2025 / 2026
200 villes les plus peuplées de France 55

Conclusion et propositions 63

Focus 69

Lexique 75

Chiffres Clés

Augmentation moyenne de taxe foncière 2005/2025 : + 93,4 %

Comparaisons :

- Inflation (évo. IPC 10/2005 - 10/2025) : **+ 36,8 %**
- Hausse loyers
  (évo. Indices ILH – sect. libre 10/2005 - 10/2025) : **+ 27,37 %**

Taux moyen de taxe foncière 2025 (France entière) : 40,88 %

soit 20,44 % du loyer annuel[1], soit 2,5 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] 2005/2025

- Paris : **+ 261 %** (+ 180 % TEOM comprise[2])
- Metz : **+ 117 %** (+ 95 % TEOM comprise)
- Nantes : **+ 117 %** (+ 87 % 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 2005/2025

- Colombes : **+ 39 %** (+ 40 % TEOM comprise[1])
- Nîmes : **+ 53 %** (+ 43 % 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] 2025/2026

Les plus fortes hausses

- Aulnay-sous-Bois : **+ 30 %** (+ 23 % TEOM comprise) [1]
- Ajaccio : **+ 28 %** (+ 18 % TEOM comprise) [1]
- Fréjus : **+ 27 %** (+ 25 % TEOM comprise) [1]

Les moins fortes hausses

- Nice : **- 10 %** (- 10 % TEOM comprise) [1]

(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 % !

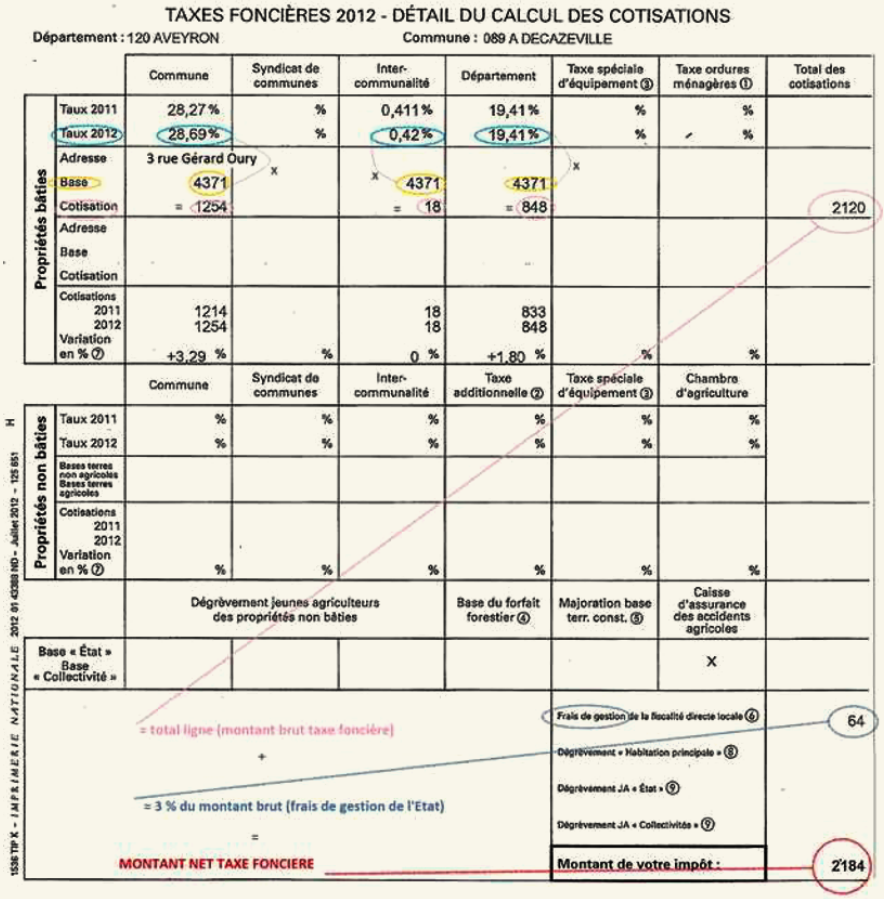
UNPI • Octobre 2026

OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

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 ③	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			
	2012	1254		18	848			
	Variation en % ⑦	+3,29 %	%	0 %	+1,80 %	%	%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ②	Taxe spéciale d'équipement ③	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2011	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2012	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles							
	Cotisations 2011							
	2012							
	Variation en % ⑦	%	%	%	%	%	%	

	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 » Base « Collectivité »				X	

= total ligne (montant brut taxe foncière)

\+

= 3 % du montant brut (frais de gestion de l'État)

=

MONTANT NET TAXE FONCIERE

Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥	64
Dégrèvement « Habitation principale » ⑧	
Dégrèvement JA « État » ⑨	
Dégrèvement JA « Collectivités » ⑨	
Montant de votre impôt :	2184

1536 TIP K – IMPRIMERIE NATIONALE 2012 01 42388 IND – Juillet 2012 – 125 651 H

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 apparait 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 de valeurs locatives individuelles 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 2026, l'UNPI n'a pas constaté de phénomènes identiques à ceux de 2019, où les propriétaires d'un département en particulier (l'Isère) avaient subi des revalorisations massives. (Voir l'encadré ci-dessous). En revanche, après que la presse a révélé fin 2025 un projet de *« fiabilisation »* massive des valeurs locatives, de nombreux propriétaires devraient subir en 2027 une correction à la hausse de leurs valeurs locatives (voir notre focus en fin de rapport).

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, **les valeurs locatives sont majorées chaque année par l'application d'un coefficient forfaitaire applicable au niveau national et censé tenir compte de l'évolution générale des loyers.**

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'accroitre 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]».

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

**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*

(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.

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 »*.

Depuis 2025, les avis d'imposition sont mieux rédigés. Ils indiquent en effet 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 parlementaires déposés en vue de plafonner l'indexation, c'est en cédant à la pression des représentants des collectivités locales[1].

(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

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(1).

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(2)).

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(3)).

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 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).

---

(1) 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 - 16e législature - Assemblée nationale

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

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

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 2031

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, avant un nouveau report en 2031 en vertu de la loi de finances pour 2026…

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.
- Ultérieurement, 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. Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2 400 (4 000 x 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.

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

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 2025 s'élèvent en moyenne à 40,88 % sur l'ensemble du territoire.

2.1 Niveaux moyens de taxe foncière en 2025

Propos liminaires : un nouvel indicateur « *taxe foncière moyenne* »

Pour comparer les niveaux de taxe foncière en France, l'Observatoire national des taxes foncières s'emploie traditionnellement à comparer les taux applicables dans les différentes communes de France. Cependant, ces taux s'appliquant à des valeurs locatives très différentes d'un territoire à l'autre, la comparaison des taux n'est pas toujours parlante. Prenons l'exemple de Mizoën, en Isère, et de Paris. Mizoën, petit village de montagne de moins de 200 habitants, affiche les 15e taux de taxe foncière les plus élevés de France (taux de 86,00 % en 2025). Par comparaison, les taux n'atteignent que 21,21 % à Paris. Pour autant, à surface égale, compte tenu de la différence entre les valeurs locatives respectives de ces deux communes, les propriétaires mizoënnais ne payent pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens.

Certes, les taux sont pertinents en termes d'*« équivalent-loyer »*. Si on part de l'idée que les valeurs locatives retenues par l'administration sont censées représenter une année de loyer de chaque logement considéré, on peut dire que, à Paris, l'administration prélève l'équivalent d'environ 1,3 mois de loyer (21,21 % de 6 mois de loyer[1]), tandis qu'à Mizoën, c'est l'équivalent d'environ 5,2 mois de loyer qui est prélevé. Même si on ne paye pas plus de taxe foncière à Mizoën qu'à Paris, la charge représentée par la taxe foncière est beaucoup plus lourde à Mizoën qu'à Paris.

Il reste que raisonner en *« équivalent-loyer »* demeure relativement abstrait. De plus, l'adéquation entre les valeurs locatives fiscales et les loyers réels est plus qu'incertaine. En effet, les valeurs locatives ne résultent pas d'un simple produit entre des surfaces et des tarifs au mètre carré (ces derniers ayant été fixés à partir des loyers constatés). De nombreux correctifs sont appliqués (en fonction de l'importance des équipements, de la situation, etc.), si bien que les valeurs locatives retenues par le fisc n'ont plus qu'un rapport lointain avec les loyers de marché. Surtout, une fois les valeurs locatives fixées par rapport aux loyers observés en 1970[2], hormis une actualisation en 1980, les tarifs au mètre carré ont depuis lors

(1) Rappelons que les taux sont appliqués à la valeur locative annuelle diminuée d'un abattement de 50 % pour charges
(2) Même pour les logements construits après 1970, les valeurs locatives sont calculées à partir des tarifs fixés en 1970.

simplement fait l'objet d'une revalorisation annuelle selon un même coefficient national. Cette revalorisation est censée mettre à jour les valeurs locatives par rapport à l'évolution générale des loyers, mais, le coefficient de revalorisation étant le même pour la France entière, cette mise à jour ne tient absolument pas compte du fait que les loyers ont évolué d'une manière très différente selon les territoires. Ainsi, des territoires où les loyers étaient faibles en 1970 concentrent aujourd'hui encore des valeurs locatives faibles (par rapport au reste du territoire) alors qu'ils ont pu connaitre une augmentation des loyers nettement plus forte qu'ailleurs. On cite généralement ici le cas de la Corse. Les loyers y étant faibles en 1970, les valeurs locatives retenues par l'administration y sont encore parmi les plus basses de France. Pourtant, du fait du développement du tourisme et de la contraction de l'offre de logements, les loyers peuvent y être comparables à ceux d'autres territoires qui concentrent des valeurs locatives fiscales élevées. La comparaison des taux en *« équivalent loyer »* perd alors en pertinence.

Pour son vingtième anniversaire, l'Observatoire national des taxes foncières a donc innové en proposant une seconde mesure, à partir de la valeur locative moyenne calculée par l'administration pour chaque commune. Comme l'indique l'administration, la valeur locative moyenne *« est obtenue en divisant le total des valeurs locatives des locaux d'habitation et de leurs dépendances par le nombre de locaux correspondants »*, *« abstraction »* étant faite *« des locaux exceptionnels »*[1]. Théoriquement, en multipliant les taux de taxe foncière dans une commune par la valeur locative moyenne (ou plutôt 50 % de cette valeur, puisque les taux s'appliquent à 50 % de la valeur locative), on peut déterminer quel est le montant de taxe foncière moyen payé pour les logements dans chaque commune de France. Reprenons l'exemple précité de Paris et de Mizoën. Une comparaison des seuls taux fait apparaitre que les taux de taxe foncière à Paris (21,21 % en 2025 %) sont quatre fois moins élevés qu'à Mizoën (86,00 %). En revanche, si on multiplie la valeur locative moyenne nette à Paris et Mizoën par les taux de chacune de ces communes, on constate que la taxe foncière moyenne est plus élevée à Paris (900 €) qu'à Mizoën (647 €).

Comparer les taxes foncières moyennes entre communes comporte cependant, aussi, des inconvénients. Tout d'abord, la valeur locative moyenne calculée par l'administration fiscale comporte un biais important. En théorie, cette valeur moyenne est obtenue en divisant le total des valeurs des logements par le nombre de logements (voir précédemment).

(1) Bulletin officiel des impôts, BOI-IF-TH-20-20-30 - IF - TH, n°20

En pratique, l'administration procède à une division par *« article »* d'imposition, c'est à dire par avis d'imposition. Or, suivant les cas, il arrive fréquemment qu'un avis d'imposition porte non sur un logement unique mais sur plusieurs logements d'un même propriétaire dans la même commune[1]. En second lieu, en multipliant la valeur locative moyenne d'une commune par ses taux, on est tributaire du fait que la typologie de l'habitat dans chaque commune influe sur sa valeur locative moyenne. Même à tarifs au mètre carré et taux identiques entre deux communes, si la première commune comporte beaucoup plus de maisons d'architecte cossues ou plus de maisons de 200 mètres carré, sa valeur locative moyenne et donc sa taxe foncière moyenne sera plus élevée que dans la seconde. En se focalisant sur la différence de taxe foncière moyenne, on croira que la taxe foncière est nécessairement plus élevée dans la première commune alors que, en réalité, le propriétaire d'une maison ou d'un appartement modeste dans cette commune paiera le même montant de taxe foncière que dans la seconde. En troisième lieu, évoquer un montant moyen de taxe foncière alors que, à l'intérieur d'une même commune, la taxe foncière d'un bien peut être cinq ou six fois supérieure à celle d'un autre bien en fonction par exemple de sa surface ou de sa situation – il y a autant de valeurs locatives que de logements – n'a pas beaucoup de sens. En fin de compte, si l'on veut se référer aux taxes foncières moyennes, c'est uniquement pour obtenir une indication sur le niveau de la taxe foncière dans telle ou telle commune, mais en sachant notamment que la typologie de l'habitat influe sur les valeurs moyennes dans chaque commune et que, derrière ces montants moyens de taxe foncière se cachent des logements de types très différents (logements de taille différente, appartements majoritaires dans une commune, maisons individuelles majoritaires dans une autre, etc.)[2].

En définitive, il n'existe pas de donnée idéale pour comparer le niveau des taxes foncières en France. Chacune, qu'il s'agisse des taux ou des taxes foncières moyennes, ont des avantages et des inconvénients, et le mieux et de les observer ensemble. Aussi, pour cette 20e édition de l'Observatoire national des taxes foncières, le choix a été fait de publier sur www.unpi.org, pour chaque commune de France, à la fois les taux 2025, les valeurs locatives moyennes et la taxe foncière moyenne (celle-ci résultant du produit des taux par la valeur locative moyenne diminuée de 50 %).

---

(1) Cet avis peut concerner un immeuble entier ou plusieurs logements à des adresses différentes d'une même commune.

(2) Notons que le ministère de l'Économie et des finances diffuse des montants moyens de taxe foncière au mètre carré. Hélas, il ne précise pas sa méthodologie dans ce cadre. Par ailleurs, ces moyennes sont calculées à l'échelle d'intercommunalités, non de communes. Notons également qu'il est impossible de faire une comparaison à partir des tarifs au mètre carré (utilisés pour calculer les valeurs locatives), de nombreux tarifs différents existant au sein d'une même commune en fonction des quartiers, des catégories de logement, etc.

Quant à la suite du présent dossier, les différences de taux, de valeur locatives et de taxe foncière moyennes seront étudiées dans le même temps.

Taux global moyen et taxe foncière moyenne.

En 2025, en prenant en compte l'ensemble des taux applicables commune par commune (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), l**es taux de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 40,88 % sur l'ensemble du territoire.**

La base d'imposition est censée représenter 6 mois de loyer. Dès lors, ponctionner 40,88 % de la base d'imposition équivaut en théorie à ponctionner 20,44 % du loyer annuel, soit 2,5 loyers mensuels.

Quant à la taxe foncière moyenne, en multipliant les taux par les valeurs locatives moyennes, on arrive à un résultat de 635 € en moyenne par logement. Ce montant moyen (toutes surfaces et toutes valeurs locatives confondues) n'a cependant pas beaucoup signification. Il peut en revanche servir d'indicateur pour réaliser des comparaisons.

Taux et taxes foncières moyennes les plus élevés

En 2025, huit communes de **l'Aude** occupent le top 10 des communes de France aux taux de taxe foncière les plus élevés. Avec des taux moyens de 63,20 %, bien supérieurs à la moyenne nationale de 40,88 %, le département de l'Aude est en effet le 2e département aux taux moyens les plus élevés (juste après la Guyane). Les propriétaires y subissent l'héritage d'un taux départemental de taxe foncière très élevé (le taux du département était le 4e plus élevé de France avant son incorporation en 2021 dans les taux communaux) qui s'ajoute à des taux communaux particulièrement élevés aussi (le taux communal moyen dans l'Aude était le troisième plus élevé de France en 2020).

A **Saint-Nazaire-d'Aude** (taux global de **101,13** % en 2025), **Sallèles-d'Aude** (**100,83 %**) et même **Villeneuve-Minervois** (**98,76 %**), les propriétaires ont subi en plus une explosion du taux au profit de syndicats de communes. A Sallèles-d'Aude notamment, le taux au profit d'un syndicat de communes est passé de 4,53 % en 2005 à 44,03 % en 2025 (c'est le taux au profit d'un syndicat de communes le plus élevé de France, juste avant celui de Saint-Nazaire-d'Aude). Au vu des pétitions et déclarations[1] publiées au sujet de

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

cette hausse, cette dernière serait moins liée à la suppression des anciens taux syndicaux prélevés dans le cadre de la taxe d'habitation qu'à une explosion du budget de fonctionnement du syndicat.

On peut évoquer enfin l'impact, dans des communes comme Villeneuve-Minervois, de l'instauration d'une taxe GEMAPI-inondations au profit de l'agglomération (au taux de 1,40 % en 2025) alors que cette taxe était inexistante il y a encore quelques années.

En termes d'équivalent-loyer, si on rappelle que les valeurs locatives retenues pour le calcul de la taxe foncière sont censées représenter six mois de loyer, la taxe foncière représente autour d'une moitié d'année de loyers dans toutes ces communes.

Bien évidemment, si on prend en compte les montants moyens de taxe foncière à payer, les communes qui précèdent quittent toutes la tête de classement. Parmi les dix communes de France au taux global le plus élevé, à Fontanes-de-Sault, dans l'Aude (taux de 97,84 %) ou à La-Haute-Beaume, dans les Hautes-Alpes (taux de 96,75 %), les taxes foncières moyennes n'atteignent que 458 € et 445 € par logement compte-tenu de faibles valeurs locatives moyennes.

A Saint-Nazaire-d'Aude, Sallèles-d'Aude ou Villeneuve-Minervois, les valeurs locatives étant plus proches de la moyenne nationale, les montants moyens de taxe foncière sont nettement plus élevés et oscillent autour des 1.350 € par logement. Ils sont cependant bien en dessous des montants observés dans des communes aux taux de taxe foncière largement inférieurs mais où les valeurs locatives sont très élevées.

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

Au classement des communes aux montants moyens de taxe foncière les plus élevés, **Saint-Nom-la-Bretèche**, dans les Yvelines, arrive première, avec un montant moyen de **2.404 €** en 2025 (2.732 € en incluant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères). En effet, si les taux à Saint-Nom-la-Bretèche (33,03 %) sont inférieurs à la moyenne nationale de 40,88 %, la commune concentre les deuxièmes valeurs locatives moyennes les plus fortes du pays. **Corenc**, en Isère, le *« Neuilly grenoblois »*, arrive en seconde position (**2.164 €** de taxe foncière moyenne, 2557 € TEOM comprise) en raison de taux relativement élevés (48,39 %) s'appliquant à des valeurs locatives également élevées.

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

Taux et taxes foncières moyennes les moins élevés

Au classement des communes aux taux de taxe foncière les plus faibles, on peut citer par exemple le cas de **Montreuil-en-Auge**, dans le Calvados, où le taux global de taxe foncière hors TEOM atteint **5,85 %** en 2025 (17,40 % 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*[1] *»*. On peut citer aussi le cas de **Fréchède**, dans les Hautes-Pyrénées (**7,74 %**, 20,93 % TEOM comprise), la majorité ayant abaissé son taux au vu des recettes de la commune[2]. Ces communes concentrant des valeurs locatives également inférieures à la moyenne, on les retrouve dans le top 20 des communes aux montants moyens de taxe foncière les moins élevés.

A l'inverse, alors que **Marnes-la-Coquette** (Yvelines) ou **Neuilly-sur-Seine** (Hauts-de-Seine) sont 6e et 8e au rang des communes aux taux les

(1) Source www.actu.fr - Voir l'article
(2) Source www.lepelerin.com - Voir l'article

plus faibles de France, les montants moyens de taxe foncière (1.116 € et 1.049 €) y sont plus élevés que la moyenne. Ceci s'explique par le fait que Marnes-la-Coquette et Neuilly-sur-Seine concentrent les premières et troisièmes valeurs locatives moyennes les plus élevées de France.

Boulogne-Billancourt, **Puteaux** et **Courbevoie**, toutes trois dans les Hauts-de-Seine, font également partie des 20 communes de France aux taux les plus faibles. Les valeurs locatives y étant beaucoup plus fortes qu'à Montreuil-en-Auge ou Fréchède, les montants moyens de taxe foncière y sont également nettement plus élevés. La taxe foncière y est cependant comparable à la moyenne nationale (taxe foncière moyenne de 635 € par logement).

Top 20 communes aux taux de taxe foncière les moins élevés de France

Classement	Dép.	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

Top 5 communes aux valeurs locatives moyennes les plus élevées de France					
Classement	Dép.	Commune	Taux global de taxe foncière 2025 (en %)	Valeur locative moyenne (en €)	Taxe foncière moyenne (en €)
1	92	MARNES-LA-COQUETTE	14,57	15326	1116
2	78	SAINT-NOM-LA-BRETECHE	33,03	14555	2404
3	92	NEUILLY-SUR-SEINE	15,06	13935	1049
4	78	MILON-LA-CHAPELLE	23,03	13671	1574
5	06	SAINT-JEAN-CAP-FERRAT	25,82	13127	1695

Si l'on procède à présent au classement des communes aux montants moyens de taxe foncière les plus faibles, on rencontre, outre des communes déjà citées ci-dessus, de nombreux villages corses. Ces villages concentrent en effet à la fois des taux bas (la Haute-Corse et la Corse-du-Sud affichent les 3e et 5e taux moyens de taxe foncière les plus faibles de France) et des valeurs locatives parmi les plus faibles de France (la Haute-Corse et la Corse-du-Sud sont 1e et 2e au classement des départements aux valeurs locatives les plus faibles). Rappelons ici que les valeurs locatives retenues par le fisc résultent d'une observation des loyers effectuée en 1970 et mise à jour depuis selon un même coefficient national (et ne tenant donc pas compte de la plus ou moins forte hausse des loyers selon les territoires). Pastricciola, Rezza et Mazzola, villages de montagne de moins de cent habitants en Corse-du-Sud, sont en particulier 3e, 6e et 7e au classement des communes aux valeurs locatives les plus faibles.

Top 10 communes aux valeurs locatives moyennes les plus faibles de France					
Classement	Dép.	Commune	Taux global de taxe foncière 2025 (en %)	Valeur locative moyenne (en €)	Taxe foncière moyenne (en €)
1	973	GRAND-SANTI	53,67	568	152
2	973	SAINT-ELIE	61,17	597	183
3	2A	PASTRICCIOLA	27,12	669	91
4	973	OUANARY	49,81	720	179
5	38	OULLES	71,67	755	271
6	2A	REZZA	26,86	768	103
7	2B	MAZZOLA	22,14	769	85
8	4	MAJASTRES	31,19	773	121
9	2A	ZERUBIA	29,94	786	118
10	2B	CASTELLARE-DI-MERCURIO	24,43	812	99

Top 20 communes aux taxe foncières moyennes les moins élevées de France					
Classement	Dép.	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
5	2B	SANT'ANDREA-DI-BOZIO	19,93	902	90
6	2A	PASTRICCIOLA	27,12	669	91
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
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

2.2 Augmentation de la taxe foncière en vingt ans

Hausse moyenne 2020/2025 : **+ 23,6 %**

Hausse moyenne 2015/2025 : **+ 37,7 %**

Hausse moyenne 2005/2025 : **+ 93,4 %**

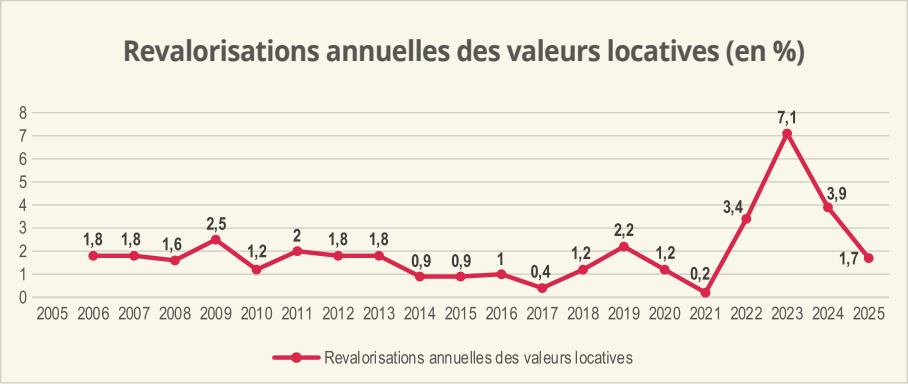
En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a pratiquement doublé en vingt ans (+ 93,4 % entre 2005 et 2025).

Sur les vingt dernières années, la hausse de l'impôt foncier est 2,5 fois supérieure à l'inflation (cette dernière est estimée à 36,8 % par l'Insee entre octobre 2005 et octobre 2025[1]) et 3,4 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les quatrièmes trimestres 2005 et 2025 (estimée à 27,3 % par l'Insee[2]).

Une majoration des valeurs locatives records de 2022 à 2024

Entre 2005 et 2015, la hausse de taxe foncière (+ 40,3 %) résulte un peu plus de l'augmentation des taux de taxe foncière (hausse moyenne des taux de 19,4 % en dix ans) que de la revalorisation des valeurs locatives (+ 17,5 % entre 2005 et 2015). Entre 2015 et 2025, la hausse des montants à payer (+ 37,7 %) résulte au contraire beaucoup plus de la revalorisation des valeurs locatives (+ 24,4 %) que de la hausse des taux appliqués par les collectivités (+ 10,7 %). Au sein de cette seconde décennie, la période 2020 / 2025 a en effet été marquée par des coefficients de majoration records. Alors que les coefficients de majoration annuels étaient plus ou moins stables jusque-là, ils atteignent un pic en 2023 avec une majoration de 7,1 % (voir graphique « *revalorisations annuelles des valeurs locatives* »).

(1) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2005 et oct. 2025
(2) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 4ème trimestres 2005 et 2025

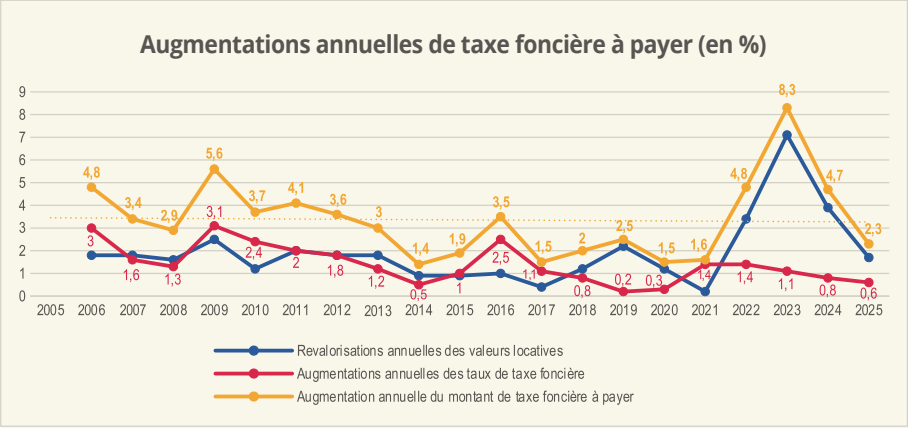


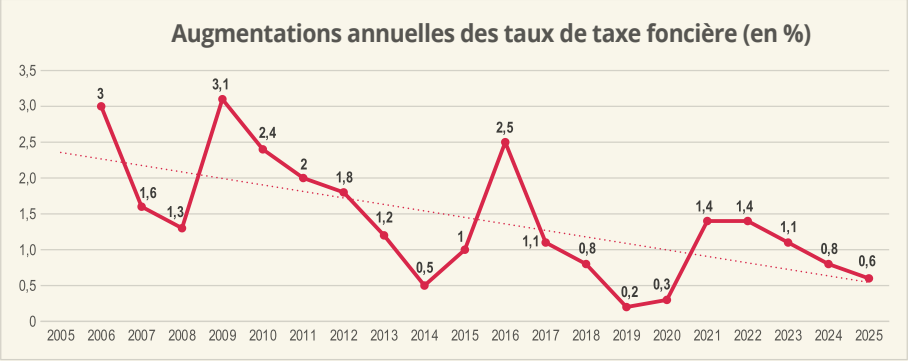
Les valeurs locatives ont quasiment autant augmenté en cinq ans entre 2020 et 2025 (+ 17,3 %) qu'en dix ans entre 2005 et 2015 (+ 17,5 %). La très forte majoration des valeurs locatives en 2023 est d'ailleurs à l'origine du plus grand pic d'augmentation annuelle de montant de taxe foncière à payer (+ 8,3 %) observé sur les dix dernières années (voir graphique *« augmentations annuelles de taxe foncière à payer »*). En 2023, si les propriétaires ont dû payer plus de 8 % de taxe foncière en plus, c'est bien à cause de la majoration de 7,1 % des valeurs locatives (la hausse des taux de 1,4 % étant secondaire).

Une légère décélération du rythme d'augmentation du montant à payer

A l'inverse des revalorisations annuelles de valeurs locatives, si l'on trace une courbe de tendance moyenne, les hausses annuelles de montant à payer ont tendance à diminuer entre 2005 et 2025 (voir graphique *« augmentations annuelles de taxe foncière à payer »*). La taxe foncière a dès lors un petit peu moins augmenté entre 2015 et 2025 (+ 37,7 %) qu'entre 2005 et 2015 (+ 40,3 %), ceci malgré un pic en 2023 à cause de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation[1]. En effet, on observe un net ralentissement de la hausse des taux appliqués par les collectivités (voir graphique *« augmentations annuelles des taux de taxe foncière »*). Autrement dit, les hausses annuelles de taux ont généralement diminué plus fortement que les revalorisations annuelles de valeurs locatives n'ont augmenté.

(1) Depuis 2018, les coefficients de majoration ne sont plus décidés librement par le Parlement mais résultent de l'évolution annuelle de l'Indice des Prix à la Consommation Harmonisée du mois de novembre.



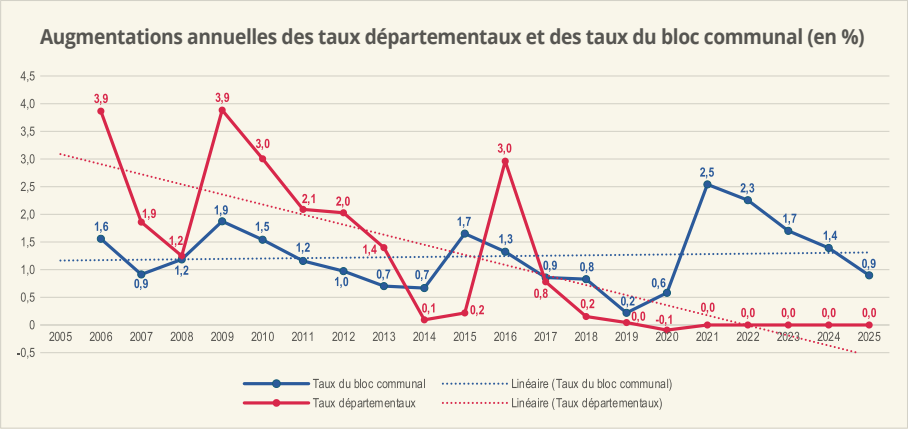


Une forte hausse des taux du bloc communal en fin de cycle

Jusqu'ici, nous avons pris en compte le taux global de taxe foncière appliqué d'année en année dans chaque commune, c'est-à-dire le taux global (taux du département, de la commune, de l'intercommunalité si celle-ci prélève un taux, taxes additionnelles hors TEOM). Comme nous l'avons vu, la hausse de taux global de taxe foncière ralentit. Cependant, si l'on distingue les taux entre catégories de bénéficiaires, on s'aperçoit que la hausse de taux du bloc communal (taux des communes et intercommunalités, à envisager d'un bloc en raison des transferts de charges entre ces niveaux de collectivité), elle, a tendance à augmenter.

Rappelons ici que les départements votaient des taux de taxe foncière jusqu'en 2020. A compter de 2021, les derniers taux départementaux

votés en 2020 ont été incorporés aux taux communaux pour compenser les communes de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Or, jusqu'en 2020, en particulier entre 2005 et 2012, les taux départementaux[1] ont beaucoup plus augmenté que les taux du bloc communal (voir notre graphique *« augmentations annuelles des taux départementaux et des taux du bloc communal »*).



Avec la suppression des taux départementaux de taxe foncière en 2021, les propriétaires ont – en quelque sorte – vu le risque d'une augmentation de taux diminuer. Certes, les communes ont pris la main sur les anciens taux départementaux (puisqu'ils ont été intégrés aux taux communaux) et peuvent les relever. Cependant, là où deux niveaux de collectivité indépendants (le département et la commune) pouvaient chacun relever leur taux de taxe foncière (c'était fréquent avant 2020), les propriétaires ne subissent désormais plus que la hausse des taux du bloc communal. Et, de fait, comme nous l'avons observé, les augmentations annuelles de taux global sont nettement moins élevées depuis 2020 qu'entre 2005 et 2010.

Il reste que, si on isole les taux du bloc communal, et qu'on les compare sur les vingt dernières années – cela suppose de ne retenir, à partir de 2021, que les taux communaux historiques sans ajout des anciens taux départementaux –, il apparait que la hausse annuelle des taux du bloc communal est en légère augmentation (graphique précédent). C'est d'ailleurs en 2021

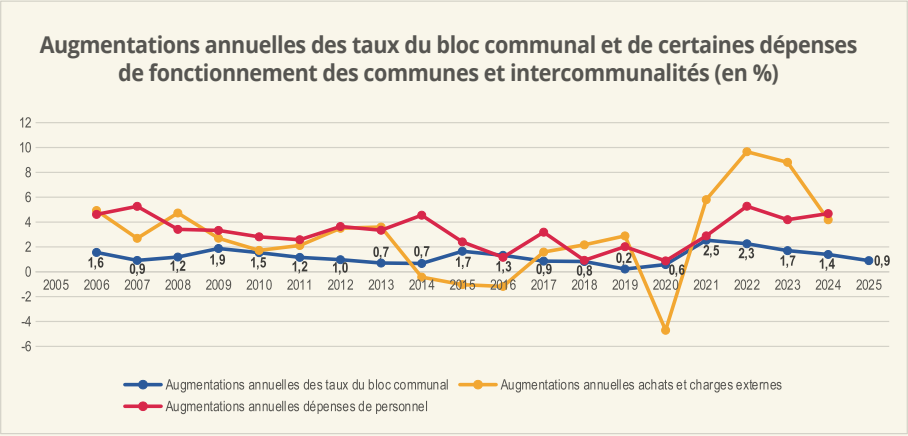
(1) Notons que les régions votaient également un taux de taxe foncière jusqu'en 2010. Les taux ont ensuite été incorporés aux taux départementaux. A titre de simplification, nous comparons les taux départementaux de 2005 à 2020 en situation de réforme, c'est-à-dire comme s'ils avaient intégré les taux régionaux depuis 2005. Nous corrigeons également les taux départementaux de 2005 à 2010 pour tenir compte de ce que la réforme de 2010 s'est accompagnée d'une baisse des frais de gestion de l'Etat.

et 2022 que s'observent les plus grandes augmentations annuelles de taux communaux et intercommunaux sur les vingt dernières années.

Impact probable de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales

Alors que les taux du bloc communal ont connu leurs plus faibles hausses annuelles (en vingt ans) en 2019 (+ 0,2 %) et 2020 (+ 0,6 %), probablement en lien avec l'épidémie de Covid et les élections municipales de 2020, les taux communaux (sans prendre en compte l'ajout des taux départementaux) et intercommunaux ont atteint des hausses records en 2021 (+ 2,5 %) et 2022 (+ 2,3 %). Si, en 2021, la hausse des taux du bloc communal a été tempérée par une majoration particulièrement faible des valeurs locatives (+ 0,2 %), tel n'est pas le cas en 2022. Combinée à une revalorisation de 3,4 % des valeurs locatives, la hausse des taux communaux et intercommunaux a provoqué une hausse de montant à payer de 4,8 %, malgré, rappelons-le, le maintien à l'identique des anciens taux départementaux.

Se pose évidemment la question d'un lien de cause à effet entre cette forte hausse et la suppression de la taxe d'habitation. L'année 2021 coïncide en effet avec le début de la seconde phase de la réforme ; les communes et intercommunalités ne reçoivent plus de taxe d'habitation mais des compensations de l'Etat (ajout des taux départementaux de taxe foncière pour les communes, reversement de recettes de TVA de l'Etat pour les intercommunalités à fiscalité propre).



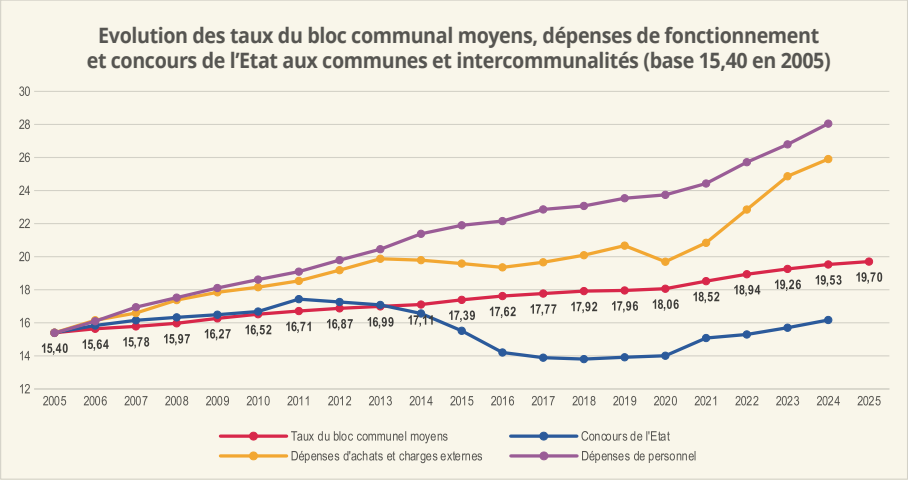
La Direction générale des collectivités locales lie quant à elle les deux

phénomènes : *« la mise en place de la réforme de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) à partir de 2020 a globalement entraîné une légère hausse des taux moyens des communes sur la TFPB (…). Si la disparition de la THRP a entraîné un manque à gagner compensé par l'attribution aux communes de la part départementale de taxe foncière (…), les communes ont dans l'ensemble procédé à un ajustement des taux de TFPB, qui devient leur principal levier de taxation local »*(1). Il est vrai que les comptes-rendus de conseils municipaux ou d'assemblées d'intercommunalités présentent également l'augmentation du taux de taxe foncière comme étant quasiment le seul moyen dont disposent les communes et intercommunalités pour dégager des recettes fiscales supplémentaires (par rapport aux compensations de l'Etat). De plus, des intercommunalités ayant un fort essor démographique se plaignent de ce que les fractions de TVA versées par l'Etat en compensation n'augmentent pas aussi vite qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation. Lors de son précédent rapport, l'Observatoire national des taxes foncières a d'ailleurs mis en lumière le fait que, au cours des cinq dernières années, les taux de taxe foncière avaient tendance à augmenter davantage dans les communes dont la population augmente plus fortement qu'ailleurs, comme s'il s'agissait de rattraper un manque à gagner avec la disparition de la taxe d'habitation(2).

Néanmoins, on ne peut exclure que les causes de la forte hausse de taux du bloc communal de 2021 et 2022 soient à chercher ailleurs. De nombreux comptes-rendus de conseils municipaux pointent du doigt notamment la hausse du coût de l'énergie. Comme on peut le lire dans un rapport d'information du Sénat, celle-ci *« a débuté en 2021, avec la reprise économique post-Covid. Elle s'est accentuée en 2022 avec l'invasion de l'Ukraine par la Russie »*(3). D'autres comptes-rendus mettent en avant la revalorisation par l'Etat du point d'indice des fonctionnaires. De fait, lorsqu'on regarde les courbes d'évolution des dépenses d'achats et de frais de personnel des collectivités et intercommunalités – qui constituent les deux principaux postes au sein des dépenses de fonctionnement des communes et intercommunalités –, on retrouve, comme pour les taux du bloc communal, une baisse notable au moment du Covid puis une forte hausse en 2021 et 2022. Il est cependant difficile, sur le long terme (période 2005 à 2025), de visualiser une corrélation entre l'évolution de ces dépenses et celle des taux (graphique *« augmentations annuelles des taux du bloc communal et de certaines dépenses de fonctionnement »*. Il n'est pas beaucoup plus facile de visualiser une corrélation entre l'évolution

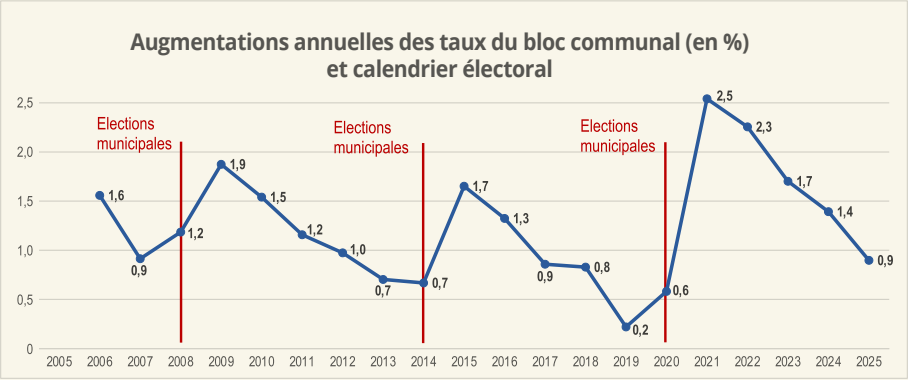
(1) DGCL, Bulletin d'information statistique, n°210, mai 2026
(2) Voir dossier Observatoire national des taxes foncières édition 2025
(3) Rapport d'information n° 135 (2023-2024), déposé le 20 novembre 2023 au Sénat

des concours de l'Etat aux communes et intercommunalités (comprenant notamment la dotation globale de fonctionnement) et l'évolution des taux, même si certaines baisses de dotations paraissent entraîner une hausse des taux, par exemple en 2009 et 2015.

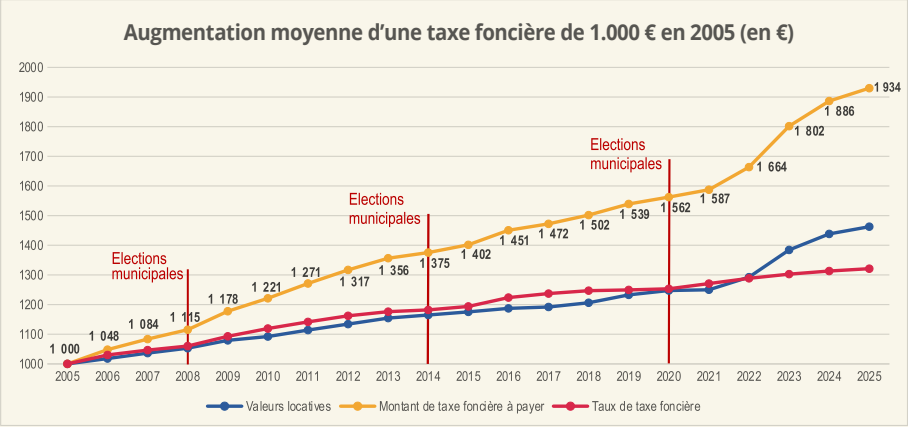


L'impact du calendrier électoral

En revanche, s'il y a une corrélation visuellement évidente, c'est entre l'évolution des taux et le calendrier des élections municipales. En effet, les hausses annuelles de taux du bloc communal chutent systématiquement en année préélectorale ou électorale, montent en flèche les années post-élections avant de diminuer progressivement jusqu'aux prochaines élections (graphique *« augmentations annuelles des taux du bloc communal et calendrier électoral »*).



Cette sinusoïde se retrouve dans le graphique d'évolution du montant total de taxe foncière à payer (graphique « *augmentation moyenne d'une taxe foncière de 1.000 € en 2005* ») ou encore dans le graphique précédent relatif aux augmentations annuelles des taux globaux de taxe foncière.



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 2025 à 44,38 %.

3.1 Niveaux moyens de taxe foncière en 2025

La moyenne de 44,38 % observée pour les 50 villes les plus peuplées du pays est supérieure de trois points et demi à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 40,88 %). Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 53,75 % dans ces mêmes villes.

Ces taux élevés sont appliqués à des valeurs locatives elles-mêmes élevées. Ainsi, la valeur locative moyenne atteint 4.589 € dans les 50 villes les plus peuplées, contre 3.146 € en moyenne pour la France entière. En montant à payer, la taxe foncière est donc nettement plus forte dans les grandes villes. Elle atteint 973 € par logement, contre 635 € en moyenne pour la France entière[1]. Si on inclut la TEOM, le montant moyen de taxe foncière atteint 1.179 € par logement.

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 (**68,00 %**) 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 apparait également en première position (taux cumulés TEOM comprise de 76,80 %).

Loin derrière Grenoble, les taux atteignent en 2025 **56,65 % à Angers** (65,36 % TEOM comprise) et **56,00 % à Amiens** (65,53 % TEOM comprise).

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

(1) Rappelons ici qu'évoquer une moyenne nationale (calculée en multipliant les valeurs locatives moyennes par les taux), alors que les valeurs locatives changent du tout au tout d'un territoire à l'autre, n'a pas beaucoup d'intérêt. Cette donnée doit donc être utilisée uniquement pour donner un ordre de grandeur.

Taux les moins élevés

À l'inverse, en bas de tableau, les taux n'atteignent que **15,80 % à Boulogne-Billancourt** (19,95 % TEOM comprise). Théoriquement, la taxe foncière y représente un peu moins d'un loyer. Boulogne-Billancourt est suivie d'**Asnières-sur-Seine** (**20,21** %, 25,98 % TEOM comprise). Quant à **Paris**, malgré le relèvement de son taux communal de sept points en 2023, la capitale demeure la 3e grande ville aux taux les moins élevés (**21,21 %**, 27,42 % TEOM comprise). A Asnières comme Paris, la taxe foncière représente théoriquement de 1,2 à 1,3 mois de loyer.

Suivent **Nanterre** (**23,68 %**, 27,15 % TEOM comprise) et **Colombes** (**28,18 %**, avec des taux TEOM comprise néanmoins plus élevés de 34,62 %).

En dehors de l'Ile-de-France, et malgré des hausses de taux votées en 2023 ou 2024, **Lyon** arrive en sixième position (**32,82 %**, 38,01 % TEOM comprise) et **Villeurbanne** en septième position (**34,32 %**, 39,51 % TEOM comprise).

Si la différence de taux entre Grenoble et Boulogne-Billancourt est significative en termes d'équivalent loyer, il faut rappeler que, les valeurs locatives n'étant pas les mêmes entre ces différentes villes, l'écart se réduit en termes de montant à payer en euro.

Taxes foncières moyennes

En multipliant les valeurs locatives moyennes par les taux applicables commune par commune, **Grenoble**, avec une taxe foncière moyenne de **1.487 €**, demeure première au classement des cinquante villes les plus peuplées en fonction des montants moyens de taxe foncière. En revanche, alors qu'en termes de taux **Créteil** se situe plutôt en milieu de tableau, la Ville affiche la deuxième plus forte taxe foncière moyenne (**1.465 €**) en raison de valeurs locatives élevées. Créteil est même première si l'on compte la TEOM (taxe foncière TEOM comprise moyenne de 1.733 €). De même, **Montreuil** quitte le milieu de tableau pour atteindre la troisième place (taxe foncière moyenne de **1.256 €**, taxe foncière TEOM comprise moyenne de 1.505 €) en raison de valeurs locatives encore plus fortes qu'à Créteil.

Plus généralement, la plupart des villes d'Ile-de-France (Vitry-sur-Seine, Argenteuil, etc.) remontent au classement en raison de valeurs locatives plus élevées que dans le reste du territoire. C'est le cas en particulier de **Paris**. Alors que la capitale est la troisième grande ville sur cinquante aux

taux les plus faibles, elle n'affiche que la 16e taxe foncière moyenne la plus faible (**900 €**). Elle se retrouve même en 25e position sur cinquante en termes de taxe foncière TEOM comprise (montant moyen de 1.163 €).

A l'inverse, malgré des valeurs locatives moyennes à peine moins élevées qu'à Paris, **Boulogne-Billancourt** demeure en fin de tableau (2e au classement des montants de taxe foncière moyens, avec un montant moyen de **619 €** et un montant TEOM comprise moyen de 782 €) en raison de taux particulièrement bas.

Toujours en bas de tableau, malgré des taux élevés, ce sont trois villes du Nord (**Roubaix, Tourcoing et Lille**) qui prennent les 1re, 3e et 4e places au classement des villes aux taux de taxe foncière les plus bas en raison de valeurs locatives moyennes nettement plus basses que dans les autres grandes villes.

Commune	Rang	Taux de taxe foncière 2025 (en %)	Equivalent en nombre de loyers mensuels	Rang	Valeur locative moyenne (en €)	Rang	Taxe foncière moyenne (en €)	Rang	Taux taxe foncière + TEOM (en €)	Rang	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 BILLANCOURT	50	15,80	0,9	2	7836	49	619	50	19,95	49	782

3.2 Augmentation de la taxe foncière en vingt ans

Entre 2005 et 2025, la taxe foncière a augmenté de 89,5 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France, soit dans une mesure comparable au reste du territoire (augmentation moyenne nationale de 93,4 %).

Notons que, les taux de TEOM ayant été légèrement plus stables que les taux de taxe foncière, l'augmentation moyenne de taxe foncière TEOM comprise atteint 84,1 % entre 2005 et 2025.

Les plus fortes hausses

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, **Paris** affiche de très loin la plus forte hausse en vingt ans (**+ 261,2 %** hors TEOM). L'instauration d'un taux départemental en 2009 et la hausse de plus de moitié du taux communal en 2023 expliquent que la hausse y soit largement supérieure à la majoration de 46,3 % des valeurs locatives entre 2005 et 2025. Paris figure néanmoins encore parmi les grandes villes aux taux les moins élevés.

En vingt ans, la taxe foncière a plus que doublé dans douze autres grandes villes. A **Metz** (**+ 117,0 %**), les propriétaires ont d'abord subi une forte hausse du taux départemental puis, plus récemment, celle du taux communal. A **Nantes** (**+ 116,9 %**), outre la hausse du taux départemental puis celle, plus récente, du taux communal, les propriétaires ont vu s'ajouter un nouveau taux au profit de la métropole.

Notons cependant que, les taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères ayant été plus stables que les taux de taxe foncière (ils ont même diminué à Nantes et, dans une moindre mesure, à Metz), les hausses TEOM comprise sont dans ces trois villes sensiblement inférieures aux hausses hors TEOM : + 179,7 % à Paris, + 94,9 % à Metz, + 86,9 % à Nantes.

Plus généralement, le classement en fonction des augmentations TEOM comprise diffère sensiblement du classement en fonction des augmentations de la seule taxe foncière. Notamment, **Argenteuil**, plutôt en milieu de tableau avec une hausse hors TEOM de **91,3 %**, prend la deuxième place en termes de hausse TEOM comprise (+ 125,7 %). En effet, la TEOM y a été instaurée ex nihilo en 2008 (l'enlèvement des ordures générales y était jusque-là financé via le budget général de la commune). De même,

Aix-en-Provence prend ici la troisième place (**+ 117,5** % de hausse TEOM comprise) en raison du passage d'un taux de TEOM de 3,68 % (en 2005) à un taux de 14,00 % (2025).

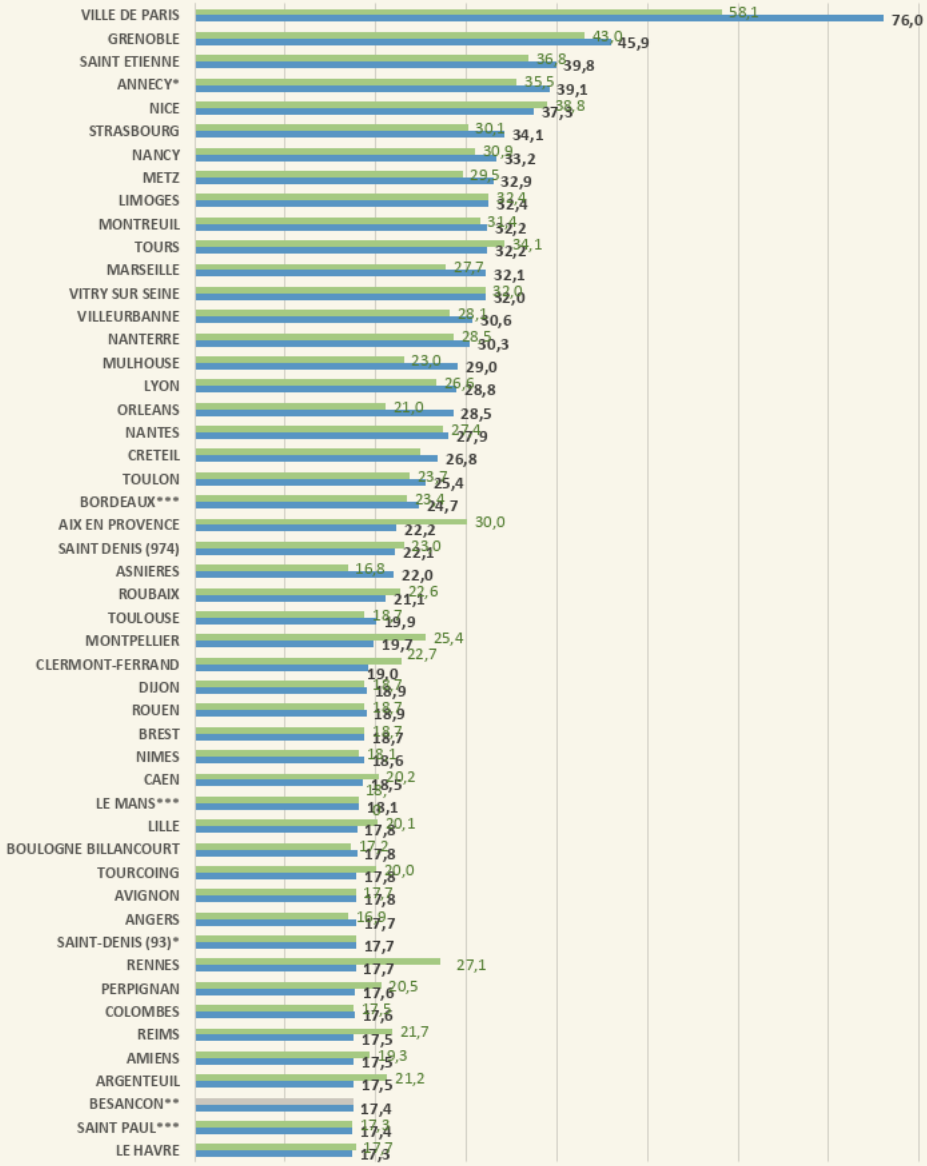
Les moins fortes hausses

En bas de tableau, **Colombes** est la seule grande ville où la taxe foncière a moins augmenté que la majoration de 46,3 % des valeurs locatives (**+ 38,7 %**). Alors que le taux régional et le taux départemental y ont peu augmenté (avant leur incorporation dans le taux communal), une baisse de plus de deux points du taux communal au début de la période considérée a permis d'absorber une partie de la hausse liée à la revalorisation légale des valeurs locatives.

Nîmes (**+ 52,8 %** en vingt ans) et **Caen** (**+ 57,8 %**) sont les deux seules autres grandes villes (sur cinquante) où la hausse de taxe foncière ne dépasse par les 60,0 %. A Nîmes, le baisse du taux communal a permis d'amoindrir les effets de la hausse du taux départemental. Caen brille également par la stabilité de son taux communal ; même si les propriétaires y ont subi l'instauration d'une taxe GEMAPI ou celle d'un taux de taxe foncière intercommunal, la hausse de taxe foncière est essentiellement due à la majoration légale des valeurs locatives.

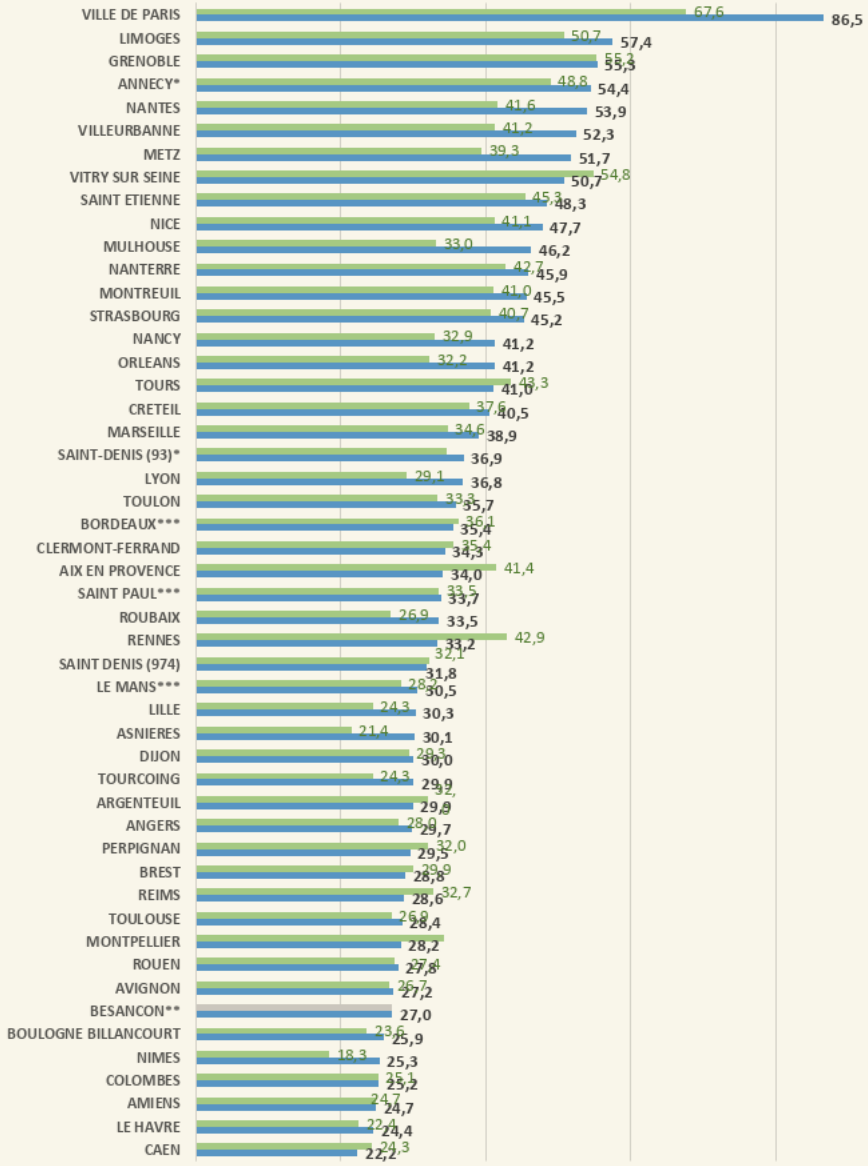
Retrouvez le détail des taux des grandes villes (taux par catégories de bénéficiaires, évolution sur 5,10 et 20 ans) sur www.unpi.org

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2020 / 2025
50 villes les plus peuplées de France (en %)



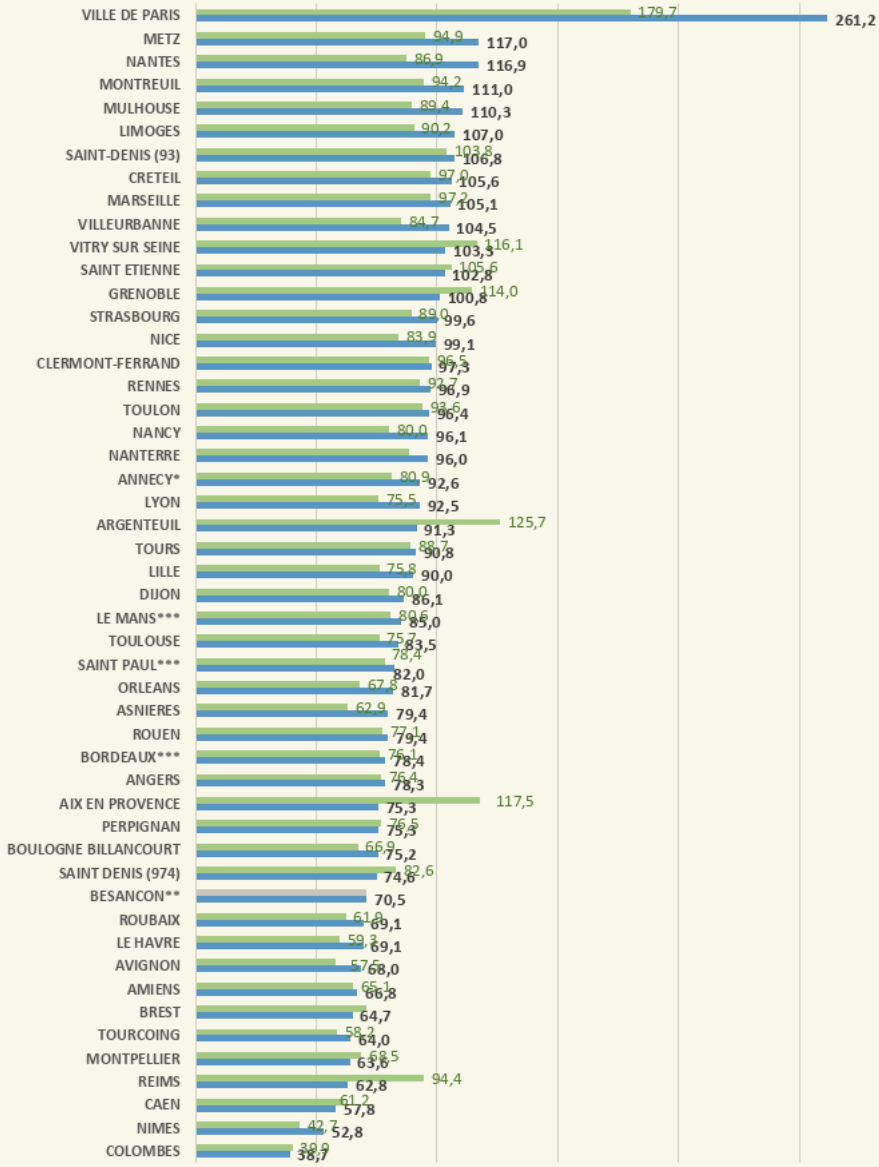
* Annecy est une "commune nouvelle" issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Annecy.
** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée 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) 2015 / 2025
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) 2005 / 2025
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.

Les données de taxe foncière complètes sur la période 2005/2025 (taux et taxe foncière moyenne 2025, augmentations en 5,10 et 20 ans) pour plus de 34 000 communes de France sont en accès libre sur le site de l'UNPI :

www.unpi.org

IV. Taxe foncière Hausses 2025 / 2026 200 villes les plus peuplées de France

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, entre 2025 et 2026, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 1,7 %.

Entre 2025 et 2026, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 1,7 % dans les 200 villes les plus peuplées du territoire.

Cette hausse annuelle est identique à celle observée en 2025. Elle est infiniment moins forte que celles observées et 2024 (de 4,9 %), en 2023 (9,3 %), ou en 2022 (4,7 %).

Néanmoins, si elle atteint 1,7 % (comme en 2025) alors que le coefficient de majoration de 2026 (+ 0,8 %) est deux fois moindre qu'en 2025 (+ 1,7 %), c'est que les taux ont davantage augmenté en 2026. En effet, alors que la hausse de taux avait été quasi nulle en 2025 (+ 0,04 %, d'où où une hausse générale égale à a majoration des valeurs locatives), les taux ont progressé de 0,9 % en 2026.

Cela peut paraitre paradoxal avec le fait que 2026 est une année électorale. Néanmoins, à y regarder de plus près, lors des élections municipales de 2008 et 2020, on peut constater que les taux avaient marqué une pause davantage en année préélectorale qu'en année électorale (voir notre graphique en page 41). Ceci peut s'expliquer par le fait que, en année électorale, les communes et intercommunalités disposent d'un délai supplémentaire jusqu'au 30 avril (au lieu du 15 avril) pour voter leur budget et les taux d'imposition[1]. Si bien qu'une majorité fraichement élue peut, dans les jours suivant son installation, voter une hausse sans plus prendre de risque électoral (immédiat en tout cas). Cela a été le cas en 2026 dans les 9 villes (sur 200) ayant relevé leur taux ; dans chacune de ces communes, les taux ont été adoptés après les élections (en mars) entre le 15 avril et le 30 avril (voir tableau ci-après).

Des élus d'opposition dénoncent évidemment une manœuvre politicienne. A Drancy par exemple (+ 14,8 % de hausse de taxe foncière, + 12,5 % en incluant la TEOM), on dénonce *« une augmentation qui n'a jamais été évoquée pendant les élections »*[2] (voir aussi extraits de débats ci-après). L'électeur averti saura néanmoins que l'absence de promesse formelle de maintenir les taux ou des propos vagues sont mauvais signe.

La règle du délai supplémentaire pour faire voter les taux en année électorale donne parfois de bonnes surprises. Lorsque la majorité sortante a voté une hausse de taux ou un simple maintien des taux dans les mois

(1) Article 1639 A du Code général des impôts
(2) « Vous avez promis monts et merveilles » avant d'effectuer un « racket fiscal » (procès-verbal du conseil municipal du 16 avril 2026). Et d'ironiser sur le maire : « je suis obligé d'appliquer une augmentation stratosphérique. Je n'ai pas pu vous le dire avant, parce que quand même il fallait bien que je me fasse élire ».

précédant l'élection (elle en a parfaitement le droit), la nouvelle majorité élue peut toujours rapporter ce vote et décider, avant le 30 avril, une baisse de taux. C'est ce qu'a fait la majorité emportée par Eric Ciotti à Nice. Dans cette ville, le conseil municipal avait voté la reconduction des taux de 2025 le 18 décembre 2025. Après les élections, lors du conseil municipal du 30 avril 2026, la nouvelle majorité a rapporté la précédente décision et voté une baisse du taux de taxe foncière de 4,68 points. *« La hausse des taux décidée par la précédente municipalité* [de 5,68 points en 2024] *sera ainsi effacée, et ce, dès l'exercice 2026 »*. Et de préciser que *« le projet de budget supplémentaire examiné ce jour prévoit la restitution de 46 millions d'euros de pouvoir d'achat aux Niçois et que celui-ci a pu être équilibré grâce à des mesures d'économies mises en œuvre sans délai »*.

Les plus fortes hausses

Alors que seules trois villes avaient relevé leur taux en 2025, neuf villes sur 200 l'ont fait en 2026, auxquelles on peut ajouter trois villes (Montpellier, Poitiers et dans une moindre mesure Alès) où c'est l'intercommunalité qui a augmenté son taux.

A **Aulnay-sous-Bois**, la hausse de taxe foncière atteint environ 29,9 %[(1)] en seulement un an en raison de l'explosion de plus de 9 points du taux communal. Le taux de TEOM y étant stable, la taxe foncière TEOM comprise y augmente cependant un peu moins (+ 23,1 %)[(2)].

A **Ajaccio**, les propriétaires subissent l'augmentation parallèle du taux communal (de quasiment 6 points) et du taux de la communauté d'agglomération (de 4,5 points). La taxe foncière y augmente donc de 27,8 % (hausse TEOM comprise de 18,3 %).

A **Fréjus**, le taux communal passe de 35,94 % à 44,00 % ! La taxe foncière y augmente donc de 27,1 % (hausse encore soutenue de 24,5 % de la taxe foncière TEOM comprise en raison d'une hausse – moins spectaculaire cependant – du taux de TEOM).

Montrouge est la dernière ville où la taxe foncière progresse de plus de 20,0 %. La hausse de taxe foncière y atteint 25,2 % en raison d'une augmentation de cinq points du taux communal (la hausse TEOM comprise y atteint 21,4 %).

(1) Chiffre provisoire (le taux 2026 du syndicat de communes à Aulnay-sous-Bois étant manquant).
(2) Rappelons que les chiffres « TEOM comprise » intéresseront les propriétaires occupants. Les propriétaires bailleurs, qui peuvent de toutes façons récupérer la TEOM auprès de leur locataire, voient bien ce poste de charge augmenter de quasiment 30 %.

Notons que certaines villes en milieu de tableau se retrouve en haut du classement en termes de hausse de taxe foncière TEOM comprise. C'est le cas de Draguignan. Si la taxe foncière seule n'y augmente que de 0,8 % en raison de la majoration des valeurs locatives, la taxe foncière TEOM comprise y bondit de 7,1 % en raison d'une forte augmentation de taux de TEOM décidée par l'intercommunalité (et motivée notamment par la hausse du *« coût du transport »*).

Les extraits de débats que nous publions ci-après donnent une idée des éléments mis en avant par les communes concernées pour procéder à une hausse de taux.

Les moins fortes hausses

Nice est la seule ville sur 200 où la taxe foncière a baissé en 2026 (- 10,3 %) en raison d'une diminution spectaculaire de taux communal que nous évoquions à l'instant. Grace à une baisse – plus légère – du taux de TEOM votée par la métropole, la taxe foncière TEOM comprise y a baissé de 10,0 %.

Saint-Pierre, à la Réunion, est la seconde et dernière ville à avoir abaissé son taux communal *« compte tenu des engagements pris durant la campagne électorale*[(1)] *»*. Cependant, la baisse de quelques dixièmes du taux communal est insuffisante pour absorber la majoration de 0,8 % des valeurs locatives. La taxe foncière y augmente tout de même, mais de seulement 0,3 % environ[(2)] (hausse TEOM comprise de 0,5 %).

Par comparaison, 11 communes avaient diminué leur taux en 2025.

Notons que la taxe foncière a augmenté d'un peu moins de 0,8 % (correspondants à la majoration des valeurs locatives) dans une quinzaine de villes, soit à cause de la baisse des taxes spéciales d'équipement (Saint-Laurent-du-Maroni et Cayenne en Guyane), soit à cause de légères baisses de taxe GEMAPI (Chelles par exemple) ou encore d'harmonisations du taux intercommunal en cours (Istres ou Marseille).

Notons également que si on prend en compte la TEOM, la taxe foncière TEOM comprise diminue également à **Cagnes-sur-Mer** (baisse TEOM comprise de 1,6 % en raison de la baisse de taux votée par la métropole de Nice) et **Champigny-sur-Marne** (baisse de 0,2 %). Malgré des taux de taxe foncière constants et la majoration de 0,8 % des valeurs locatives, d'autres

(1) Délibération 2/21 du 15 avril 2026
(2) Donnée provisoire (le taux de taxe GEMAPI 2026 à Saint-Pierre est manquant).

villes ont des hausses de taxe foncière TEOM comprise quasi nulles en raison de légères baisses de la TEOM. C'est le cas par exemple de Nîmes (+ 0,0 %) ou Mulhouse (+ 0,3 %).

Couleurs politiques et date d'adoption des taux dans les 9 villes ayant augmenté leur taux communal en 2026

Commune	Maire élu ou réélu	Nuance attribuée par le ministère de l'Intérieur à la liste majoritaire	Date du vote des taux de taxe foncière 2026
Aulnay-sous-Bois	Réélu	Les Républicains	24 avril 2026
Ajaccio	Réélu	Divers droite	23 avril 2026
Fréjus	Réélu	Rassemblement national	29 avril 2026
Montrouge	Réélu	Centre	23 avril 2026
Clamart	Réélu	Droite	16 avril 2026
Drancy	Elu	Centre	16 avril 2026
Bastia	Elu	Régionaliste	30 avril 2026
Les Abymes	Réélu	Gauche	30 avril 2026
Courbevoie	Réélu	Droite	28 avril 2926

Extraits des débats sur les taux dans les 3 villes (sur 200) où la taxe foncière a le plus augmenté

Aulnay-sous-Bois

La majorité évoque le retard dans l'adoption de la loi de finances pour 2026, privant les communes de *« toute capacité d'anticipation »*, et le *« désengagement financier de l'Etat »*. *« Depuis 2014, ce sont plus de 220 millions d'euros de dotation globale de fonctionnement qui ont été retirés à la commune, soit l'équivalent de plus d'une année de budget »*. Cela *« fragilise durablement les capacités d'action de la collectivité, malgré les efforts de gestion engagés »*.

Aulnay-sous-Bois s'est vue notifiée tardivement (fin mars) une baisse de compensations fiscales par l'Etat : *« les services de la Ville, accompagnés par le cabinet spécialisé en finances locales KLOPFER, ont dû revoir en urgence la maquette du budget primitif »*. *« Là où l'État nous imposait une augmentation de 15 points de notre taxe foncière, le maire a pris la décision de limiter cette hausse à 9 points »*. Et de noter que *« cette hausse de la fiscalité locale représentera une moyenne de 20 € par mois et par foyer fiscal »* et que *« pendant 12 ans, nous n'avons pas augmenté les impôts locaux, 12 ans malgré les 220 millions d'euros de baisses de dotation et la suppression de la taxe d'habitation »*.

Selon l'opposition, *« ce sont les habitants qui supportent l'essentiel de l'ajustement budgétaire »* qui *« se traduit par une hausse de 39 % de la taxe foncière qui n'avait pas été annoncée durant la campagne municipale »*. *« Pour de nombreux ménages, c'est un choc fiscal majeur dans un contexte déjà marqué par l'inflation et la hausse du coût de la vie »*. Il s'agit d'un *« matraquage fiscal de masse. Vous avez attendu que les urnes soient rangées pour sortir la matraque »*. *« Le propriétaire qui payait 1 200 € va subir une hausse de 359 €. Celui qui payait 2 200 € va payer 658 € de plus. Celui qui payait 1 650 €, 493 € de plus »*. Enfin, *« ce ne sont pas les plus privilégiés que vous frappez, ce sont les classes moyennes, les retraités qui ont mis toute une vie à payer leurs pavillons et même les locataires car les bailleurs répercuteront cette hausse sur les charges »*.

Elle ajoute que *« l'Etat a sa part de responsabilité, mais il ne peut pas être le seul mis en cause. Les choix de gestion menés depuis plus d'une décennie ont aussi réduit les marges de manœuvre de la Ville. Nous refusons que l'ajustement budgétaire repose sur les classes populaires et les aulnaysiens les plus fragiles »*.

Ajaccio

L'opposition dénonce une *« hausse massive »*, le fait que ce soient *« les Ajacciens qui financent ce budget »* et qu'*« on ne fait que saigner le contribuable »*.

Elle évoque l'augmentation continue des dépenses salariales. Il a été fait le *« choix le plus simple, celui d'augmenter les impôts »*, *« pas le choix le plus courageux »*, celui de *« réformer les dépenses, prioriser les politiques publiques et clarifier les orientations »*. *« Si nous ne sommes pas capables de travailler sérieusement sur les dépenses, alors nous continuons à nous tromper de combat »*. *« On peut toujours (…) expliquer que c'est la faute de l'Etat, des retraites ou d'autres encore. Mais à un moment donné, il faut aussi se poser les bonnes questions : y a-t-il des sureffectifs ? A-t-on suffisamment mutualisé ? Y a-t-il des économies qui n'ont pas été faites ? »*

La majorité rétorque que *« les variables d'ajustement, il n'y en a pas 40 % »*. On exige des économies mais dans le même temps *« on nous reproche de ne pas assez faire dans les écoles (…), les crèches et l'ensemble des équipements publics. Cela représente beaucoup d'argent »*. Alors que *« vous avez proposé de baisser la taxe »*, *« nos conseillers financiers nous recommandent de la doubler »*. Nous avons préféré *« activer plusieurs leviers »*.

Par ailleurs, la *« baisse massive de l'intervention publique sur les chantiers et*

les projets », ce serait *« des carnets de commande qui se ferment, des entreprises en difficulté, des emplois »* menacés.

Enfin, en raison des *« contraintes extrêmement sévères du droit public, du statut de la fonction publique (…), on ne peut pas se séparer des agents comme on le ferait dans le secteur privé »*.

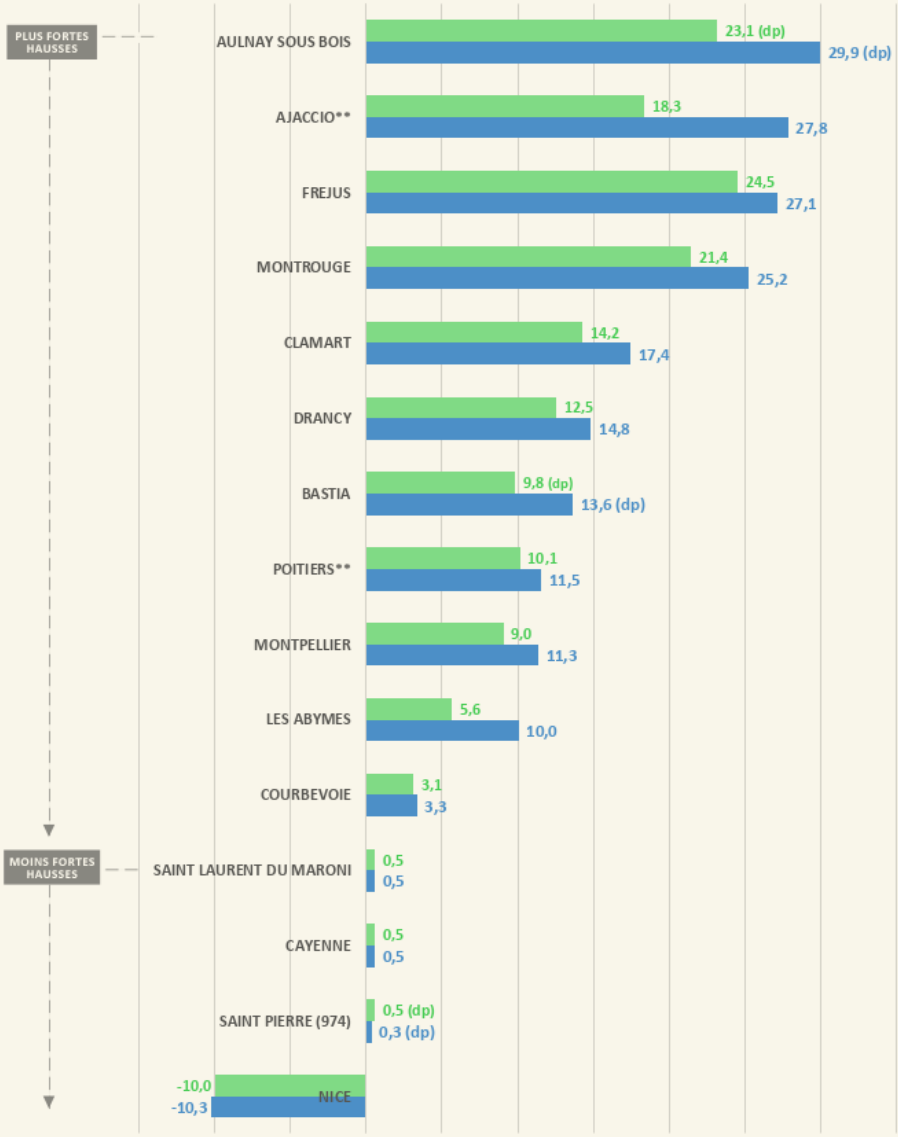
Fréjus

A défaut de compte-rendu des débats, le procès-verbal du conseil municipal du 29 avril 2026 indique que, selon les propos résumés d'un élu de l'opposition *« ces hausses sont inadmissibles alors même que la Ville transfère à la Communauté d'Agglomération ses piscines municipales et son école de musique, qui génèrent des dépenses importantes »*. L'opposition dénonce la hausse de taux *« dans un contexte national et international qui promet une augmentation générale des produits de consommation. Elle déclare que la majorité municipale n'a pas informé les électeurs sur ses intentions en matière de fiscalité »*.

La majorité répond que *« le budget permet d'assurer un haut niveau de service public, de poursuivre les investissements structurants, de maîtriser les dépenses de fonctionnement, de restaurer les marges de manœuvre et de désendetter sensiblement la Ville »*. Elle indique que *« ce rééquilibrage fiscal intervient après plus d'une décennie de stabilité, qu'il est temporaire, et justifié »*, *« qu'il est clairement planifié pour être gelé dès l'année prochaine et que la fiscalité diminuera dès 2028 »*.

Elle dénonce le *« procès en illégitimité démocratique au prétexte que cette hausse fiscale, qui n'a pas été détaillée pendant la campagne électorale, représenterait une forme de tromperie »*. Elle *« indique que prétendre que les Fréjussiens auraient voté en méconnaissance de cause, c'est nier leur discernement et c'est être condescendant envers les électeurs »*. Elle précise *« qu'une élection municipale n'est pas un référendum technique sur telle ou telle ligne budgétaire, c'est un jugement global »*.

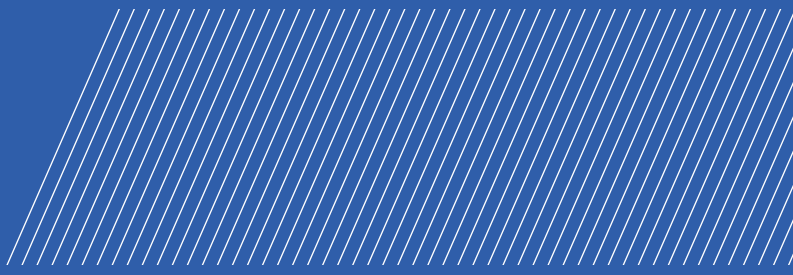
Plus fortes et moins fortes augmentations et de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 2025 / 2026 dans les 200 villes les plus peuplées de France (en %)



dp : donnée provisoire, un taux (syndicat de communes, GEMAPI) étant manquant.
** Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

UNPI • Octobre 2026
OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

Conclusion et propositions



A l'occasion de son 20e anniversaire, l'Observatoire national des taxes foncières est revenu sur l'augmentation de l'impôt foncier en vingt ans, soit entre 2005 et 2025. Le constat est implacable. En moyenne, les propriétaires de logement payent 93,4 % de plus de taxe foncière en 2025 qu'en 2005.

En vingt ans, la taxe foncière a augmenté 2,5 fois plus que l'inflation (estimée par l'Insee à 36,8 % entre octobre 2005 et octobre 2025[1]) et 3,4 fois plus que des loyers (hausse estimée par l'Insee à 27,3 % entre les quatrièmes trimestres 2005 et 2025[2].

Chaque année, les valeurs locatives fiscales des logements (sur lesquels sont appliqués les taux de taxe foncière) sont majorées par un coefficient censé rendre compte de l'évolution des loyers ou de l'inflation[3]. Du fait de ces majorations annuelles, les valeurs locatives ont augmenté de 46,3 % en vingt ans.

Même si elle ne va pas de soi, les propriétaires auraient pu accepter cette hausse qui suit peu ou prou l'inflation. Hélas, en plus de cette hausse déjà importante, les taux de taxe foncière ont également augmenté de 32,2 %. Chaque niveau de collectivité a contribué au dérapage des taux : les régions (jusqu'à ce que les taux régionaux soient incorporés aux taux départementaux en 2010), les départements (jusqu'à l'incorporation des taux départementaux dans les taux communaux en 2021), les communes et les intercommunalités (communautés de communes, métropoles, syndicats de communes, etc.). Là où le contribuable pouvait espérer une mutualisation des dépenses au travers de ces différentes structures d'entraide, il subit finalement un empilement de taux de taxe foncière toujours plus élevés.

Enfin, si ce ne sont les collectivités elles-mêmes qui augmentent les taux, le législateur invente régulièrement de nouvelles taxes additionnelles annexes à la taxe foncière : nouvelle taxe spéciale d'équipement au profit de la société du Grand Paris (en 2011), taxe additionnelle spéciale annuelle en Ile-de-France (2015), taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (2015), taxe spéciale *« Ligne à grande vitesse »* dans le sud-ouest (2023). Si leur taux nominal n'est généralement pas spectaculaire, elles viennent grever la facture déjà lourde du mille-feuille administratif.

---

(1) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2005 et oct. 2025
(2) Indices des loyers d'habitation ILH, secteur libre – y compris loi de 1948, 4e trim. 2005 et 2025
(3) Voir l'article 1518 bis du Code général des impôts

L'examen approfondi des augmentations annuelles de taux relève néanmoins un signe positif : les hausses annuelles ont tendance à ralentir. Les départements ont en effet particulièrement recouru aux hausses de taux, notamment entre 2005 et 2012. Avec la disparition des taux départementaux de taxe foncière (incorporés aux taux communaux en 2021), le contribuable s'évite un niveau de collectivité qui avait peut-être tendance à abuser de sa position un peu lointaine et abstraite vis-à-vis du contribuable (là où une commune sait qu'elle affronte immédiatement ses électeurs en décidant une hausse de taux). Cependant, si les taux départementaux sont en quelque sorte figés désormais, on constate une augmentation des hausses de taux du bloc communal à compter de 2021[1]. Est-ce une conséquence de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (c'est précisément à partir de 2021 que les communes et intercommunalités ont commencé à percevoir des compensations de l'Etat en remplacement de la taxe d'habitation) ? Est-ce la conséquence de la guerre en Ukraine et de l'explosion du coût des énergies ? Quel qu'en soit la raison, pour le contribuable, ces hausses de taux ont été décuplées par des coefficients de majoration des valeurs locatives records en 2022 (+ 3,4 %), 2023 (+ 7,1 % !) et 2024 (+ 3,9 %).

Par chance, les coefficients de majoration des valeurs locatives sont retombés à 1,7 % en 2025 et 0,8 % en 2026. Les propriétaires ont par ailleurs profité de ce que, en année préélectorale et électorale, une accalmie dans les taux est toujours constatée (2025 n'a pas échappé à la règle).

Hélas, les mécanismes qui induisent une hausse de la taxe foncière sont toujours en place. Tous les ingrédients sont réunis pour que les taxes foncières explosent à nouveau en 2027 et les années suivantes. Au vu des chiffres d'inflation des derniers mois, le coefficient de majoration des valeurs locatives pourrait à nouveau flirter avec les 3,5 % en 2027. Par ailleurs, le coût du pétrole dérape. Enfin, les municipales seront désormais derrière nous. A moins d'un changement de cap, les propriétaires risquent d'être taxés encore davantage, comme s'ils n'étaient pas déjà découragés par vingt ans de hausse d'impôt continue, comme s'ils ne vivaient pas déjà comme une profonde injustice le fait d'être les derniers (avec les entrepreneurs) à financer les dépenses locales (les habitants locataires ne payent plus de taxe d'habitation), comme s'ils n'avaient pas de travaux de rénovation énergétique à réaliser et comme si leurs loyers n'étaient pas encadrés ou bloqués à la hausse.

(1) Pour comparer les hausses annuelles de taux du bloc communal en vingt ans, il faut, à partir de 2021, mettre à part la partie des taux qui provient des anciens taux départementaux.

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'IPCH1 mais l'ILH2 - secteur privé.

• 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.

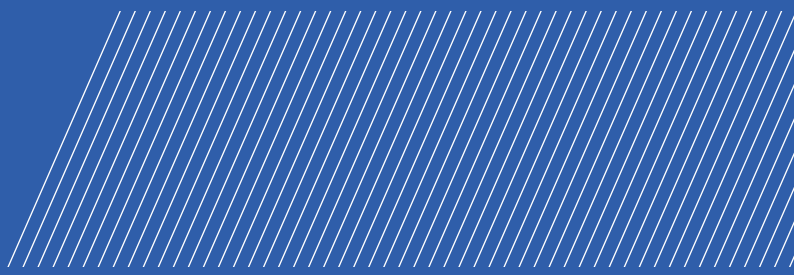
• Cinquième proposition

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).

UNPI • Octobre 2026
OBSERVATOIRE NATIONAL DES TAXES FONCIÈRES

Focus

Une « fiabilisation » massive des valeurs locatives en 2027 ?



En novembre 2025, *Le Parisien* a révélé un projet de l'administration fiscale de réévaluer la valeur locative de plus de 7 millions de logements pour le calcul de la taxe foncière. Pour les logements concernés, il s'agirait d'ajouter des « éléments de confort » à ceux actuellement pris en compte.

Rappelons en effet que, parmi les paramètres pris en compte pour calculer les valeurs locatives des logements, l'administration prend en compte le niveau d'équipement des logements (raccordement à l'eau, à l'électricité, présence d'un système de chauffage, présence de sanitaires, etc.). Ces éléments sont traduits en « *équivalents superficiels* » (l'eau courante vaut 4m², l'électricité 2m², etc.)[1] avant que soient multipliées les surfaces totales des logements par les tarifs au mètre retenus dans chaque commune.

Grace au progrès de l'informatique, les services de l'Etat sont désormais en mesure d'identifier de manière automatique tous les logements pour lesquels – en raison de l'obsolescence des fiches cadastrales – ces éléments de confort ne sont pas aujourd'hui pris en compte alors que, de toute évidence et sauf cas spéciaux, ces éléments sont désormais présents dans tous les logements de France. Il s'agirait donc de mettre à jour les fiches d'évaluation de tous les logements concernés en bloc.

Interrogée sur ce sujet le 20 novembre 2025, la ministre de l'Action et des Comptes publics a précisé en séance publique à l'Assemblée nationale que, pour les foyers concernés, cela pourrait représenter une hausse de *« 63 euros par an en moyenne »*. Elle ajoute toutefois qu'*« aucun Français ne verra sa base de taxe foncière mise à jour sans en avoir été préalablement informé, ni sans avoir eu la possibilité de la contester*[2] *»*.

La mesure a suscité un tollé général. Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, a notamment dénoncé une *« démarche honteuse*[3] *»* et adressé un courrier de protestation à la ministre de l'Action et des Comptes publics.

Devant les inquiétudes suscitées par ce projet de *« fiabilisation »* des valeurs locatives, le Gouvernement a finalement annoncé, dès le 26 novembre 2025, que le projet serait *« décalé au printemps 2026, ce qui ouvre une période de concertation structurée avec les territoires* [4]*»*.

---

(1) Article 324 T de l'annexe III du Code général des impôts
(2) Voir lien site de l'Assemblée Nationale
(3) Le morning RMC, 19 novembre 2025
(4) Communiqué de presse du 26 novembre 2025 : Voir lien

Une fiabilisation des valeurs locatives avec l'accord des collectivités locales

Ce 22 juillet 2026, après plusieurs mois de concertation, lors de la séance de questions au gouvernement, Maud Bregeon, porte-parole du Gouvernement et ministre chargée de l'Energie a annoncé un changement complet de méthode : *« en lieu et place d'une mise à jour à l'échelle nationale, l'on procédera à une déclinaison locale, subordonnée à la décision des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) volontaires… »*[(1)].

A la suite de cette annonce et de l'envoi de propositions de *« fiabilisation »* par l'administration fiscale aux collectivités locales, des collectivités ont d'ores et déjà pris position sur le sujet.

Plusieurs communes ont formalisé une opposition de principe à cette fiabilisation :

- Labastide-Saint-Pierre (Tarn-et-Garonne), par exemple, *« refuse la fiabilisation automatique des bases de données intégrant tous les éléments de confort manquant aux logements »* (procès-verbal du conseil municipal du 7 septembre 2026)[(2)]. Malgré *« la nécessité de disposer de bases conformes à la réalité »*, la commune regrette que la DGFIP ne lui ait pas communiqué *« le nombre de logements concernés »* sur sa commune. Elle critique également le fait que, la fiabilisation étant conditionnée à l'accord des collectivités, les contribuables subissent une rupture d'égalité [(3)] ;
- après avoir noté que la réforme concernerait 262 logements sur 646, la commune de Saint-Pierre-en-Port (Seine-Maritime) décide de *« différer »* l'opération de fiabilisation proposée, jugée *« impopulaire »* (conseil municipal du 29 juin 2026) ;
- à Saint-Jean-et-Saint-Paul (Aveyron), le conseil municipal *« ne souhaite pas donner une suite favorable à cette proposition »* (conseil municipal du 5 juin 2026) [(4)].

(1) Lien : note du Sénat
(2) Lien : DÉLIB_70_2026_09_07 Refus d'intégrer tous les éléments de confort manquants aux logements dans le cadre de la fiabilisation des bases d'imposition de la TFPB et de la THRS
(3) Sur la critique relative à une fiabilisation « à la carte » et non nationale - voir également Source Sénat
(4) Voir le lien sur le site de la commune

A l'inverse, d'autres collectivités ont annoncé leur accord pour la fiabilisation ou – plus directement – annoncé une fiabilisation prochaine des valeurs locatives :

- à Saint-Aubin-du-Plain (Deux-Sèvres), le conseil municipal *« approuve l'adhésion de la commune à cette démarche partenariale »* au nom de *« l'équité fiscale »* (conseil municipal du 9 juillet 2026) [1];
- Grainville-sur-Ry (Seine-Maritime) décide d'approuver *« à l'unanimité (…) la participation de la commune (…) au dispositif proposé par la DGFIP de fiabilisation des évaluations des locaux d'habitation »* (conseil municipal du 8 juin 2026) [2];
- Thauron (Creuse) *« donne son accord pour cette mise à jour »* et précise que *« les travaux de fiabilisation interviendront à l'automne 2026 pour les taxations 2027 »* (conseil municipal du 1er juillet 2026)[3] ;
- la communauté de communes du Grand-Autunois-Morvan invite toutes ses communes membres à *« accepter (…) l'assistance de la DDFIP pour actualiser le niveau des bases d'imposition »* (conseil communautaire du 7 juillet 2026)[4] ;
- enfin, la commune de Saint-Jean-de-Maurienne (Savoie) annonce sur son portail une *« mise à jour des éléments de confort »* en 2027 et que *« 639 logements sont concernés sur la commune »*[5].

Des revalorisations plus massives en 2027

Sans être exhaustives (aucun fichier centralisé n'existe en la matière), les diverses décisions de communes en faveur d'une fiabilisation que nous venons d'évoquer font craindre d'importantes revalorisations de valeurs locatives en 2027.

Il faut toutefois remarquer que l'administration fiscale opère déjà, depuis de nombreuses années, des opérations de mise à jour des valeurs locatives à plus ou moins grandes échelles. Nous avons notamment évoqué une mise à jour massive des valeurs locatives en 2019 en Isère (voir partie 1.2 du présent dossier). D'autres collectivités ont également communiqué sur une réévaluation des valeurs des logements sur leur territoire

(1) Voir le lien sur le site de la commune
(2) Voir le lien sur le site de la commune
(3) Lien : Conseil municipal du 1 juillet 2026 – Commune de THAURON
(4) Voir le lien sur le site de la commune
(5) Voir le lien sur le site de la commune

à leur demande. Ainsi, dans le Var, la Communauté d'agglomération Sud-Sainte-Baume se félicite par exemple que grâce à une *« campagne d'optimisation, 7 864 locaux d'habitation ont fait l'objet d'une actualisation, ce qui a permis d'augmenter les bases du territoire (hors revalorisation automatique), de 1 511 118 €* [(1)]*»*. Enfin, dans son intervention précitée du 20 novembre 2025, la ministre chargée des Comptes publics indiquait elle-même que des opérations de mise à jour existent depuis longtemps : *« au cours des dernières années, à la demande des élus concernés, la mise à jour des bases locatives a été réalisée dans dix départements, notamment le Var, l'Indre et le Nord, selon les cas dans des territoires spécifiques ou à l'échelle du département »*.

Les opérations de fiabilisation ne datent donc pas d'hier. Simplement, du fait des progrès de l'informatique et du besoin de financement des collectivités, les propriétaires risquent d'être beaucoup plus nombreux en 2027 que les années précédentes à subir une hausse de leur valeur locative…

(1) *Voir le lien sur le site de la commune*

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 bénéficie 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.

UNPI

PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

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