UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Paris, le 15 octobre 2026

TAXE FONCIERE :
+ 93,4% en 20 ans
et un profond sentiment d'injustice pour les propriétaires

À l'occasion des 20 ans de l'Observatoire national des taxes foncières, Sylvain GRATALOUP, Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), dresse un constat accablant : entre 2005 et 2025, la taxe foncière a augmenté de 93,4 %, soit une progression deux fois et demie supérieure à l'inflation. Derrière une apparente accalmie en 2025 et 2026, se cache une réalité préoccupante : les propriétaires continuent de supporter seuls une pression fiscale toujours plus lourde, sans perspective de répit durable. En 2025, sur 1 000 euros d'argent public, 26 euros proviennent de la taxe foncière[1]. À l'aube de l'élection présidentielle de 2027, l'UNPI appelle à mettre fin à cette injustice fiscale.

En vingt ans, la taxe foncière a quasiment doublé !

Le constat est sans appel. En vingt ans, la taxe foncière a progressé de **93,4 %**, quand l'inflation augmentait de 36,8 % et les loyers de 27,3 % sur la même période.

Dans le même temps, les pensions de retraite n'ont augmenté que de 64 %[2] et les charges (y compris l'eau et l'énergie) de 36,9 %[3]. Un décalage considérable qui illustre le poids croissant de la fiscalité foncière dans le budget des propriétaires.

Cette envolée résulte d'un double mécanisme : d'une part, l'augmentation des taux votés par les collectivités locales (+ 32,2 % en vingt ans), et d'autre part, la revalorisation automatique des valeurs locatives cadastrales (+ 46,3 %), sur lesquelles repose le calcul de la taxe foncière.

Ces dernières années, cette revalorisation a atteint des niveaux records : + 3,4 % en 2022, + 7,1 % en 2023 et + 3,9 % en 2024. Une mécanique qui conduit à augmenter chaque année la facture des propriétaires, même lorsque les collectivités décident de ne pas relever leurs taux.

Pour l'UNPI, cette inflation fiscale est devenue insoutenable. Elle pénalise aussi bien les propriétaires occupants, notamment les retraités dont les revenus n'évoluent pas au même rythme, que les propriétaires bailleurs, déjà confrontés à l'augmentation des charges, au coût des travaux et à l'accumulation des contraintes réglementaires.

---

[1] Source : 122e rapport du Congrès des Notaires - *Le Notaire et l'Impôt, Clarifier - Conseiller - Sécuriser*
[2] Source : Assurance retraite
[3] Source : Insee – Dépenses et taux d'effort en logement

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

2025 et 2026 : une pause électorale qui ne doit tromper personne

Après les fortes augmentations des années précédentes, la taxe foncière semble marquer une pause en 2025 et 2026.

Dans les 200 plus grandes villes françaises, la hausse moyenne de la taxe foncière s'établit autour de 1,7 % en 2026, comme en 2025. Une modération qui s'explique largement par le calendrier électoral : à l'approche des élections municipales, l'immense majorité des collectivités ont préféré reconduire leurs taux.

Mais cette accalmie masque d'importantes disparités territoriales. Certaines villes enregistrent encore des hausses spectaculaires en 2026 : + 29,9 % à Aulnay-sous-Bois, + 27,8 % à Ajaccio, + 27,1 % à Fréjus ou encore + 25,2 % à Montrouge.

Le phénomène n'a rien de nouveau. L'Observatoire met en évidence une mécanique récurrente : les hausses de taux ralentissent à l'approche des élections municipales, avant de repartir à la hausse une fois les élections passées.

L'UNPI redoute donc un nouveau dérapage dès 2027. De plus, le retour de l'inflation pourrait entraîner une revalorisation des valeurs locatives autour de 3 %, tandis que l'augmentation des coûts énergétiques risque de pousser les collectivités à relever leurs taux.

La pause actuelle pourrait ainsi n'être qu'un répit de courte durée.

Taxe foncière : une véritable loterie

Pour cette 20e édition, l'Observatoire national des taxes foncières innove en publiant, pour chaque commune de France, un nouvel indicateur : le montant moyen de taxe foncière par logement, en complément des taux habituellement étudiés.

Cette nouvelle approche permet de mieux mesurer les disparités entre territoires et de rappeler qu'un taux de taxe foncière relativement faible ne signifie pas nécessairement une facture peu élevée.

Dans les cinquante villes les plus peuplées de France, la taxe foncière moyenne atteint ainsi 973 euros par logement, contre 635 euros en moyenne nationale. En incluant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la facture moyenne grimpe à 1 179 euros dans ces grandes villes.

À Grenoble, la taxe foncière moyenne atteint 1 487 euros, contre 1 465 euros à Créteil et 1 256 euros à Montreuil. À Paris, malgré des taux parmi les plus faibles des grandes villes, elle représente en moyenne 900 euros par logement, et 1 163 euros avec la TEOM.

Ces écarts considérables illustrent la complexité d'un système fiscal reposant sur des valeurs locatives cadastrales anciennes, largement déconnectées des réalités immobilières actuelles.

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Les propriétaires ne peuvent plus être les seuls à payer !

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la taxe foncière est devenue l'un des principaux leviers fiscaux des communes.

Cet impôt repose exclusivement sur les propriétaires, alors même que les services PUBLICS et équipements COLLECTIFS qu'elle contribue à financer bénéficient à l'ensemble des habitants.

Comment demander aux propriétaires de rénover leurs logements, d'améliorer leur performance énergétique, de modérer leurs loyers et de continuer à investir, tout en alourdissant année après année leur fiscalité ?

À force de taxer toujours davantage la propriété, c'est l'ensemble de la politique du logement qui se trouve fragilisé. Chaque euro supplémentaire consacré à la fiscalité est un euro qui ne peut être investi dans l'entretien ou la rénovation.

Les propositions de l'UNPI pour mettre fin à cette injustice fiscale

Face à cette situation, l'UNPI appelle à une réforme profonde de la fiscalité locale et formule cinq propositions :

1) **Refonder la fiscalité locale** en remplaçant la taxe foncière par une Contribution Locale des Usagers des Collectivités (CLUC), reposant sur une participation plus équitable de l'ensemble des habitants au financement des services publics locaux.

2) **Permettre aux propriétaires bailleurs de récupérer une partie de la taxe foncière** auprès de leurs locataires, comme cela existe déjà dans certains baux commerciaux, afin de mieux répartir les charges liées aux services publics locaux.

3) **Réformer la revalorisation des valeurs locatives cadastrales**, en substituant à l'indexation actuelle sur l'inflation une évolution fondée sur l'indice des loyers d'habitation (ILH).

4) **Instaurer un dégrèvement de taxe foncière dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers**, afin de ne pas cumuler limitation des recettes locatives et augmentation des prélèvements fiscaux.

5) **Rendre systématiques les dégrèvements de taxe foncière pour les propriétaires réalisant des travaux significatifs de rénovation énergétique**, afin de reconnaître et d'encourager leur contribution à l'amélioration du parc immobilier.

À l'approche de l'élection présidentielle de 2027, l'UNPI appelle les candidats à prendre leurs responsabilités. La propriété immobilière ne peut pas être indéfiniment considérée comme une variable d'ajustement budgétaire.

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Les résultats complets du 20e Observatoire national des taxes foncières, comprenant les évolutions sur vingt ans et les données pour plus de 34 000 communes françaises, sont disponibles sur www.unpi.org.

A PROPOS DE L'UNPI

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

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