

# ÉTUDE SUR LES TAUX DE LA TAXE D'HABITATION

Savoie

90	26,05%
89	28,33%
54	19,84%
91	19,81%
17	19,79%
25	19,67%
47	19,45%
81	19,35%
28	19,35%
92	19,20%
77	19,20%
64	19,20%
63	19,19%
68	19,18%
83	19,05%
	26,64%
	5,19%
	25,56%
	8,88%
	8,28%
	21,90%

- ▶ Nous considérons à la CGL que la taxe d'habitation est un des éléments du budget logement des ménages.  
Elle vient s'ajouter au loyer, aux remboursements d'emprunts immobiliers, aux charges et aux coûts annexes au logement comme par exemple l'eau ou encore l'énergie.

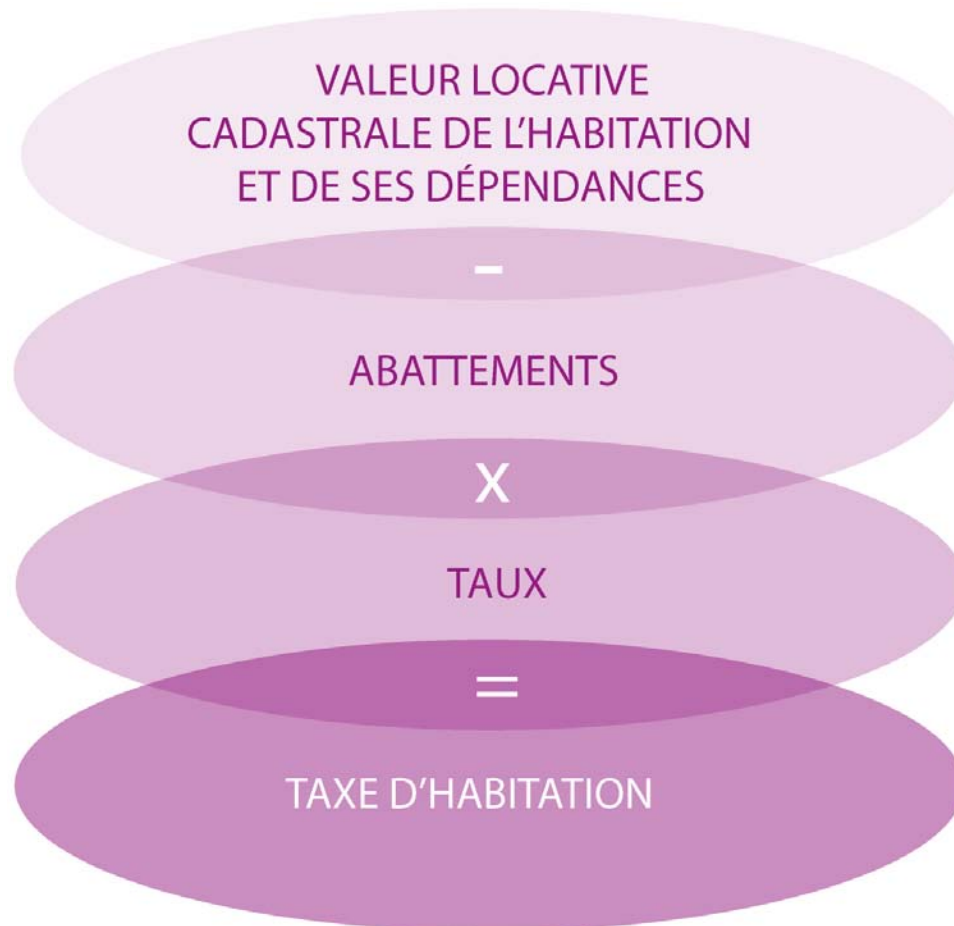
- ▶ Une étude de la taxe d'habitation peut être abordée sous différents angles.
- ▶ Nous avons pris le parti de comparer les taux pratiqués.
- ▶ Nous nous sommes intéressés à certains indicateurs.

# Présentation succincte de la taxe d'habitation

- ▶ La taxe d'habitation est perçue au profit des communes et de leurs groupements.
- ▶ Elle contribue ainsi au financement des services publics.

# Assiette et calcul de la taxe d'habitation

- ▶ La taxe d'habitation est calculée à partir des éléments suivants:



# Le calcul de la taxe d'habitation

- ▶ La valeur locative cadastrale représente la base de la taxe d'habitation

- ▶ Ensuite, on applique plusieurs abattements.
- ▶ On obtient la valeur locative nette.
- ▶ On lui applique un taux.

Malgré la réglementation, il existe une très grande disparité des taux.

# Méthodologie de l'étude

- ▶ Le taux étant l'élément qui influence le plus la taxe d'habitation, c'est lui que nous avons choisi d'étudier.
- ▶ nous avons calculé la moyenne des taux par département et obtenu ainsi **une moyenne nationale de 20,67 %**.



- ▶ **Nous avons rapproché les taux moyens et plusieurs données qui constituent des indicateurs de richesse d'un territoire :**
  - le pourcentage des ménages imposés sur le revenu
  - le PIB par habitant
  - le pourcentage de logements sociaux
  - le produit de l'ancienne taxe professionnelle devenue contribution foncière des entreprises.

# La taxe d'habitation est une source d'inégalité pour les ménages

- ▶ Ces inégalités sont évidentes lorsqu'on compare les taux pratiqués par les communes et explicables lorsqu'on examine les indicateurs de richesse d'un territoire.
- ▶ Nous en avons choisi quatre, en sachant que d'autres auraient pu être retenus.

# Le taux de la taxe d'habitation présente des disparités importantes entre communes

Taux le plus élevé	61,03 %
Taux le moins élevé	3,25 %

- ▶ les habitants de deux communes voisines peuvent se voir appliquer un taux différent de la taxe d'habitation pour un même type de logement :

- Département des Pyrénées–Atlantiques :  
les communes Béost 15,70 %, Laruns 21,61 %, Eaux–Bonnes 31,71 %.

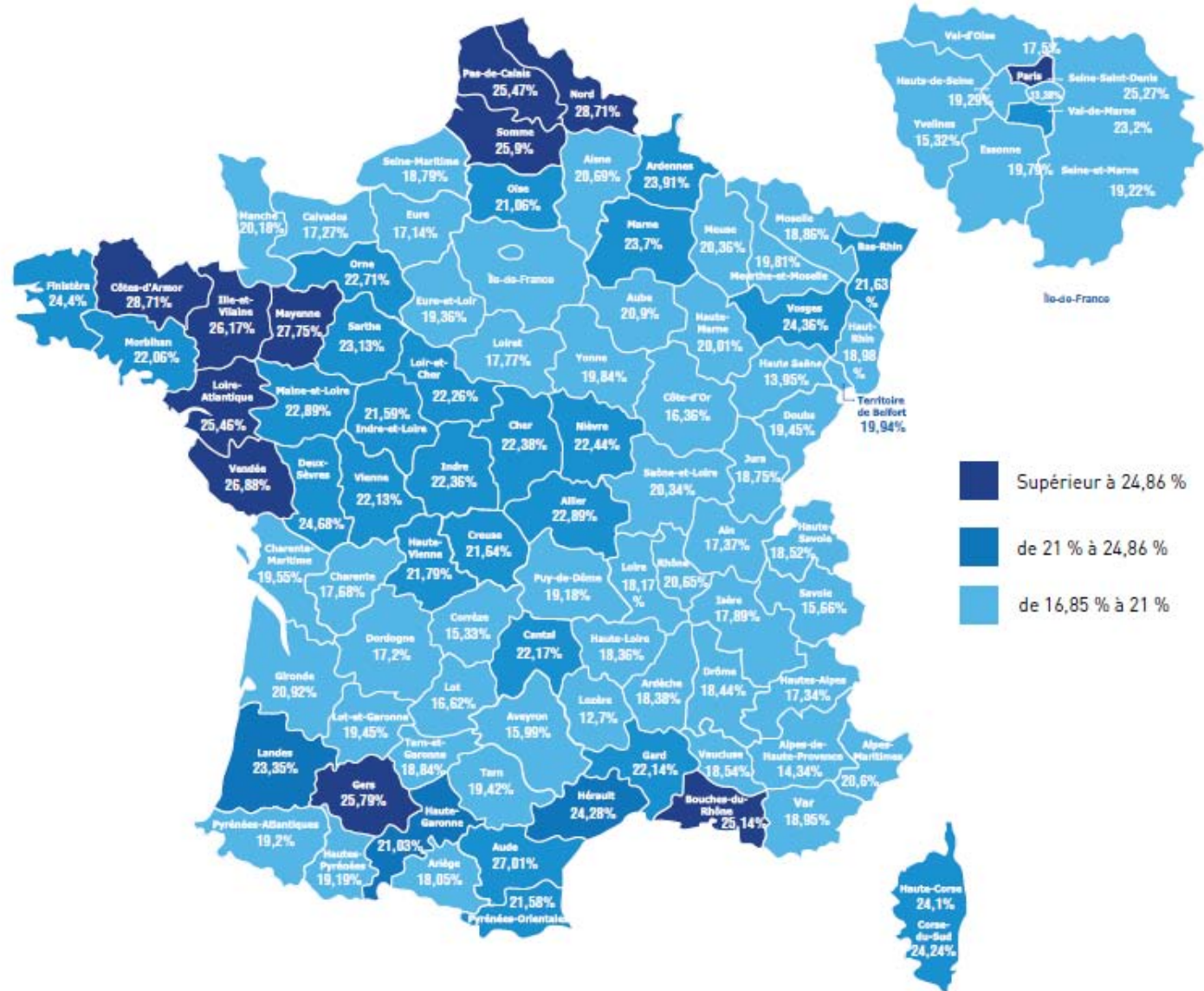
- Département du Calvados :  
les communes Maltot 18,91 %, Bretteville–sur–Odon 21,22 %, Éterville 31,55 %.

# LE TAUX DE LA TAXE D'HABITATION RAPPORTÉ EN MOYENNE DÉPARTEMENTALE PRÉSENTE DES DISPARITÉS IMPORTANTES ENTRE DÉPARTEMENTS

Code	Département	Moyenne
22	Côtes-d'Armor	28,71 %
59	Nord	28,71 %
53	Mayenne	27,75 %
11	Aude	27,01 %
85	Vendée	26,88 %
35	Ille-et-Vilaine	26,17 %
80	Somme	25,90 %
32	Gers	25,79 %
62	Pas-de-Calais	25,47 %
44	Loire-Atlantique	25,46 %
93	Seine-Saint-Denis	25,27 %
13	Bouches-du-Rhône	25,14 %
79	Deux-Sèvres	24,68 %
29	Finistère	24,40 %
88	Vosges	24,36 %
34	Hérault	24,28 %
2A	Corse-du-Sud	24,24 %
2B	Haute-Corse	24,20 %
08	Ardennes	23,91 %
51	Marne	23,70 %
40	Landes	23,35 %

Code	Département	Moyenne
94	Val-de-Marne	23,20 %
72	Sarthe	23,13 %
03	Allier	22,89 %
49	Maine-et-Loire	22,89 %
61	Orne	22,71 %
58	Nièvre	22,44 %
18	Cher	22,38 %
36	Indre	22,36 %
41	Loir-et-Cher	22,26 %
15	Cantal	22,17 %
30	Gard	22,14 %
86	Vienne	22,13 %
56	Morbihan	22,06 %
87	Haute-Vienne	21,79 %
23	Creuse	21,64 %
67	Bas-Rhin	21,63 %
37	Indre-et-Loire	21,59 %
66	Pyrénées-Orientales	21,58 %
60	Oise	21,06 %
31	Haute-Garonne	21,03 %

# TAUX MOYEN DE LA TAXE D'HABITATION PAR DÉPARTEMENT ( TAUX COMMUNAUX + TAUX INTERCOMMUNAUX ) PAR DÉPARTEMENT



- Supérieur à 24,86 %
- de 21 % à 24,86 %
- de 16,85 % à 21 %



# COMPARAISON DU TAUX DE LA TAXE D'HABITATION AVEC LE POURCENTAGE DES MÉNAGES IMPOSÉS SUR LE REVENU

- ▶ Plus le pourcentage des ménages imposés sur le revenu est élevé, moins le taux moyen de la taxe d'habitation est fort.
- ▶ Sur ces 24 départements dont le pourcentage imposé est le plus élevé, le taux moyen de la majorité d'entre eux (18 exactement) est inférieur à 21 %.





# COMPARAISON DU TAUX DE LA TAXE D'HABITATION PAR DÉPARTEMENT ET DU PIB PAR HABITANT

- ▶ Les régions dont le PIB est le plus élevé ont un taux moyen de la taxe peu élevé (entre 18,08 % et 18,68 %).
- ▶ **Plus le PIB est élevé, plus le taux est faible.**



# COMPARAISON DU TAUX DE LA TAXE D'HABITATION AVEC LE PRODUIT DE LA TAXE PROFESSIONNELLE, DEVENUE CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

- ▶ Un échantillon de 20 départements dont le produit de la taxe professionnelle est le plus élevé a été constitué.
- ▶ Nous avons constaté un lien avec le taux moyen de la taxe d'habitation qui est inférieur à 21 % dans 12 départements.

# Taux des communes en Ile-de-France qui ont plus de 100 euros de CFE par habitant

Code	Départements	Communes dont le taux de la taxe d'habitation est inférieur à 21 %	Communes dont le taux de la taxe d'habitation est supérieur à 21 %	Total des communes ayant plus de 100 euros de CFE par habitant
77	Seine-et-Marne	43	21	64
78	Yvelines	29	3	32
91	Essonne	24	24	48
92	Hauts-de-Seine	13	6	19
93	Seine-Saint-Denis	4	15	19
94	Val-de-Marne	7	11	18
95	Val-d'Oise	21	4	200

Lorsque le produit de la taxe professionnelle ou de la contribution foncière des entreprises est élevé, le taux de la taxe d'habitation reste inférieur à la moyenne.

# COMPARAISON DU TAUX DE LA TAXE D'HABITATION ET DU POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

- ▶ Nous avons comparé deux échantillons :
  - les communes qui ont **plus de 35 %** de logements sociaux.
  - celles qui ont **moins de 20 %** de logements sociaux.

Pour **105 communes** de la région Ile-de-France qui ont **plus de 35 %** de logements sociaux sur leur territoire, nous obtenons :

### Communes avec plus de 35 % de logements sociaux

Code	Départements	Taux inférieur à 21 %	Taux supérieur à 21 %	Total communes ayant plus de 35 % de logements sociaux
77	Seine-et-Marne	1	11	12
78	Yvelines	4	10	14
91	Essonne	2	8	10
92	Hauts-de-Seine	5	9	14
93	Seine-Saint-Denis	3	22	25
94	Val-de-Marne	4	17	21
95	Val-d'Oise	2	7	9
Total		21	84	105

Pour **1 061 communes** de la Région Ile-de-France qui ont **moins de 20 %** de logements sociaux, nous obtenons :

### Communes avec moins de 20 % de logements sociaux

Code	Départements	Taux inférieur à 21 %	Taux supérieur à 21 %	Total communes ayant moins de 20 % de lgts sociaux
77	Seine-et-Marne	349	128	477
78	Yvelines	224	9	233
91	Essonne	112	51	166
92	Hauts-de-Seine	8	3	11
93	Seine-Saint-Denis	7	0	7
94	Val-de-Marne	4	12	16
95	Val-d'Oise	121	30	151
Total		825	233	1061

- ▶ **80 %** des communes ayant un pourcentage de logements sociaux supérieur à 35 % ont un niveau de taxe d'habitation supérieur à la moyenne nationale.
- ▶ À l'inverse, **78 %** (77,76 % exactement) des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux ont un niveau de taxe d'habitation inférieur à la moyenne nationale.



# Conclusion

- ▶ Les communes ou communautés d'agglomération « riches » ont un taux de taxe habitation plutôt faible.
- ▶ les collectivités territoriales qui ont un faible pourcentage de ménages imposés sur le revenu, un faible PIB par habitant, un faible produit des entreprises et un fort pourcentage de logements sociaux ont un taux de taxe d'habitation plutôt élevé.
- ▶ La situation géographique des collectivités, l'attrait de leur territoire, la composition sociale et sociologique de leur population, les décisions prises par les élus sont autant de facteurs qui influencent indirectement le niveau du taux de la taxe d'habitation et peuvent être à l'origine de grandes inégalités pour le contribuable.
- ▶ **Certaines collectivités bien situées géographiquement peuvent disposer de rentrées de taxe professionnelle ou de contribution foncière des entreprises très abondantes tout en ayant un pourcentage de ménages imposés sur le revenu faible, un PIB par habitant faible et un important parc de logements sociaux.**

# Pistes de réflexions

1. Le remplacement de la taxe d'habitation par une taxe reposant sur les revenus.
2. L'actualisation des bases de la taxe d'habitation pour supprimer les inégalités actuelles résultant de la non revalorisation des valeurs locatives.
3. La mise en place d'un système mixte combinant le revenu du foyer fiscal et les valeurs locatives revalorisées.
4. L'harmonisation ou, au minimum, la réduction des écarts de taux pour diminuer les inégalités territoriales actuelles.
5. L'introduction dans la législation d'une obligation d'informer l'acquéreur d'un bien soumis à la taxe d'habitation du montant de celle-ci.
6. L'introduction dans la législation d'une obligation d'informer tout candidat locataire du montant de la taxe d'habitation afférant aux biens loués.