

Dossier de presse
Paris, le 2 juillet 2014



La CGL révèle les résultats de son étude sur les montants des taxes d'habitation en France

La taxe d'habitation est un des éléments qui compose le 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. Dans certaines communes elle est particulièrement élevée et les usagers ne pensent pas toujours à se renseigner sur son coût lorsqu'ils décident de choisir leur lieu d'habitation.

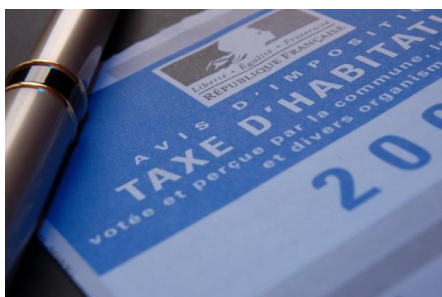
La taxe d'habitation est une taxe complexe dont le montant est fonction de divers éléments. Ajoutés les uns aux autres, ceux-ci peuvent donner des montants très variables. C'est pourquoi une étude de la taxe d'habitation peut être abordée sous différents angles.

Pour avoir un regard plus juste, plus clair, voire plus objectif sur les montants des taxes d'habitation, la Confédération Générale du Logement (CGL) a pris le parti de comparer les taux pratiqués en France. Cela semble être l'indicateur le plus pertinent puisque c'est lui qui influence le plus le montant de la taxe d'habitation.

Ainsi, après avoir comparé les taux moyens par département, la CGL s'est intéressée à certains indicateurs qu'elle a comparés avec le taux de la taxe d'habitation pour tenter de comprendre les raisons des importantes différences constatées. A travers cette enquête, la CGL poursuit ses engagements en faveur de la défense des usagers du logement et ce, à travers toute la France.

En tant qu'association indépendante spécialisée dans le logement, la Confédération Générale du Logement (CGL), agréée pour la défense des consommateurs, a réalisé une enquête sur les disparités des taux de taxe d'habitation, élément qui influence le plus le montant de cette taxe.

La CGL a obtenu les taux de la taxe d'habitation de toutes les communes en France, disponibles sur le site du Ministère des finances et des comptes publics. A noter que les éléments les plus récents sont ceux de 2012. Pour rappel, une commune peut cumuler deux taux - communal et intercommunal - de la taxe d'habitation. Pour celles qui font partie d'une intercommunalité, la CGL a additionné les deux taux afin d'obtenir le taux final appliqué. Ensuite, la moyenne des taux par département a été calculée (elle est différente de la moyenne pondérée utilisée par les services fiscaux) et obtenu ainsi une **moyenne nationale de 20,67 %** (la moyenne pondérée des services fiscaux est de 23.83%). Après avoir pris le parti d'arrondir ce taux moyen à 21%, la CGL s'est appuyée sur les informations disponibles de l'INSEE et a fait le rapprochement des taux moyens et de plusieurs données, qui, selon eux, 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 un impôt direct perçu au profit des communes et de leurs groupements. A la différence de la taxe foncière qui ne concerne que les propriétaires, la taxe d'habitation est due tous les ans par toute personne qui a la disposition ou la jouissance de locaux imposables qu'elle en soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. Encaissée pour le compte de la commune ou de l'intercommunalité, elle contribue ainsi au financement des services publics dont ces collectivités territoriales ont la charge : les services scolaires, les crèches, les centres de loisirs, les équipements sportifs, les travaux de voirie, etc.

Assiette et calcul de la taxe d'habitation

La taxe d'habitation est calculée annuellement d'après la situation du contribuable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle est calculée à partir des éléments suivants :

CALCUL DE LA TAXE D'HABITATION

VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DE L'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

ABATTEMENTS

X

TAUX

TAXE D'HABITATION

La valeur locative cadastrale représente la base de la taxe d'habitation. Elle correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire le local s'il était loué aux conditions du marché. Cette valeur est calculée par les services du cadastre avec le concours de la commission communale des impôts directs.

Il faut rappeler qu'en 1970 chaque parcelle et chaque local ont été évalués pour obtenir une valeur locative cadastrale. Des locaux de référence ont été choisis dans chaque catégorie de locaux présents sur le territoire communal ce qui a permis d'évaluer chaque local par comparaison aux locaux de référence choisis par la commune. La valeur locative cadastrale est déterminée en fonction de la surface du logement et de ses annexes. Sont ensuite appliqués des correctifs pour tenir compte de son standing, de sa situation, de ses éléments de confort et de son état d'entretien. La surface ainsi obtenue, appelée surface pondérale, est mise à jour par des coefficients d'actualisation et de revalorisation afin de tenir compte de l'évolution des loyers. Ainsi, les articles 1518 et 1518 bis du CGI prévoient l'actualisation des valeurs locatives tous les 3 ans. Mais en réalité, **cette actualisation n'est intervenue qu'une fois en 1980**. En revanche, la valeur locative cadastrale est revalorisée chaque année par l'application d'un coefficient forfaitaire qui est fixé au niveau national par la loi des finances. En 2012, ce coefficient était fixé à 1,8. Une fois la valeur locative cadastrale revalorisée, elle est utilisée pour le calcul de la base de la taxe d'habitation.

Ensuite, on applique plusieurs abattements : un abattement obligatoire pour charge de famille et trois abattements facultatifs à la base. Ces abattements sont fixés à un pourcentage de la valeur locative moyenne de la commune concernée. Une fois les abattements effectués, on obtient la valeur locative nette de la taxe d'habitation et on lui applique un taux voté chaque année par la commune ou l'intercommunalité. Ce taux est variable selon l'emplacement du logement.

Pour la fixation de ce taux, plusieurs règles doivent être respectées. Ainsi, **les taux votés par les communes ne doivent pas dépasser un taux plafond égal soit à deux fois et demi le taux moyen de la taxe constaté l'année précédente** dans l'ensemble des communes du département, soit, s'il est plus élevé, 2,5 fois le taux moyen constaté l'année précédente dans l'ensemble des communes au niveau national.

Cependant, malgré la réglementation sur le taux plafond à ne pas dépasser, il existe une très grande disparité des taux votés par les communes en France. Cette disparité est une source d'inégalités puisqu'en dehors de la valeur locative cadastrale, l'élément qui influence le plus le montant de la taxe d'habitation c'est son taux.



Le taux de la taxe d'habitation : une source d'inégalité pour les ménages

Cette inégalité est fonction du lieu d'habitation qui est lui-même dépendant, en dehors des éléments de calcul de la taxe d'habitation, de divers éléments (richesse des ménages, implantation d'entreprises, dépenses des collectivités territoriales, décisions de gestion des équipes municipales, etc.) qui contribuent indirectement à créer des inégalités de traitement. 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.

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

Suite à l'examen de plus de 36 000 taux de la taxe d'habitation, le constat est édifiant : il existe des écarts importants entre les taux pratiqués en France et ceux pratiqués au niveau départemental. Ainsi, au niveau national, **l'écart le plus important entre le taux le plus élevé et le taux le moins élevé est de 57,78%**.

Cette disparité des taux entraîne des injustices entre les ménages au niveau du territoire national mais aussi à l'intérieur d'un même département. Ainsi, les habitants de deux communes voisines peuvent se voir appliquer un taux différent de la taxe d'habitation pour un même type de logement. Voici quelques exemples :

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

Calvados : les communes Maltot 18,91%, Bretteville-sur-Odon 21,22%, Eterville 31,55%.

Hérault : les communes Saint-Aunès 22,37%, Juvignac 29,54%, Montpellier 34,57%.

2. Le taux de la taxe d'habitation présente des disparités importantes entre départements

La disparité des taux se manifeste également lorsqu'on compare les taux moyens de la taxe au niveau départemental. **Le taux moyen le plus élevé est de 28,71%** (Côtes-d'Armor) et **le moins élevé 12,70%** (Lozère). Rappelons que la moyenne nationale est de 20,67%. Or, 43 départements ont un taux moyen supérieur à 20,67%.

3. Comparaison du pourcentage des ménages imposés sur le revenu et du taux de la taxe d'habitation

Le niveau du revenu dont disposent les habitants peut être considéré comme l'un des indicateurs de richesse d'un territoire et notamment le nombre de ceux qui sont imposés. La comparaison entre le pourcentage des ménages imposés sur le revenu et le taux moyen de la taxe d'habitation au niveau départemental, montre une corrélation entre ces deux données. En effet, **plus le pourcentage des ménages imposés sur le revenu est élevé, moins le taux moyen de la taxe d'habitation est fort**. Ainsi, la CGL a pris en compte les 24 départements dont le pourcentage des ménages imposés est le plus élevé (c'est-à-dire supérieur à 59,6%). Sur ces 24 départements le taux moyen de la majorité d'entre eux (18 exactement) est inférieur à 21%.

Cette caractéristique amène à penser qu'il y a bien un lien entre la richesse d'un territoire et le taux de la taxe d'habitation.

4. Comparaison du PIB par habitant et du taux de la taxe d'habitation



Le PIB est un indicateur qui reflète généralement le niveau d'activité économique et de production de richesse d'un territoire. La CGL a donc croisé les données des taux moyens de la taxe d'habitation et celles du PIB régional et départemental. Ainsi, **les régions dont le PIB est le plus élevé**, notamment Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur ont un **taux moyen de la taxe peu élevé** (entre 18,08% et 18,68%). De même, dans les 24 départements (y compris la ville de Paris) où le PIB par habitant est le plus élevé (supérieur à 25745), le taux moyen de la taxe d'habitation reste au dessous de la moyenne nationale. Il est à

noter qu'il existe quelques exceptions comme les départements 93, 94, 51, 60, 31 et 67 qui ont un taux moyen de la taxe supérieur à 21%. Cette différence peut avoir plusieurs explications liées à la particularité du territoire. La moyenne peut être influencée par un grand nombre de communes qui appliquent un taux très faible de la taxe d'habitation ou l'inverse.

Ces caractéristiques amènent à considérer qu'il y a une corrélation entre le PIB et le taux de la taxe d'habitation. En effet, plus le PIB est élevé, moins le taux est fort.

5. Comparaison du produit de la taxe professionnelle, devenue contribution foncière des entreprises et du taux de la taxe d'habitation

Avant 2010, la taxe professionnelle faisait partie des quatre impôts locaux directs perçus par les communes et les intercommunalités. Cette taxe était due par les entreprises pour leurs locaux et terrains et représentait une grande partie des recettes des collectivités. C'est la raison pour laquelle, la CGL a choisi de croiser les taux moyens de la taxe d'habitation avec le produit de la taxe professionnelle. Ainsi, un échantillon de 20 départements dont le produit de la taxe professionnelle est le plus élevé a été constitué (Savoie 462, Bouches-du-Rhône 420, Isère 378, Rhône 361, Nord 343, Seine-Maritime 340, Seine-Saint-Denis 332, Haute-Savoie 322, Ville de Paris 319, Hauts-de Seine 319, Haute-Garonne 299, Vaucluse 292, Gironde 291, Haut-Rhin 287, Loire-Atlantique 283, Doubs 278, Val-de-Marne 276, Loiret 269, Bas-Rhin 264, Tarn-et-Garonne). L'association a constaté un **lien avec le taux moyen de la taxe d'habitation qui est inférieur à 21% dans 12 départements**, ce qui représente 60 % de notre échantillon. A noter cependant que ces données qui sont les dernières disponibles sur le site de l'INSEE datent de quelques années.

Il est à noter que la taxe professionnelle a été supprimée par la loi de finances 2010 et remplacée par la contribution économique territoriale (CET), composée elle-même d'une cotisation foncière des entreprises (CFE) et d'une cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La CGL a recensé les données concernant le produit de la contribution foncière des entreprises et calculé le CFE par habitant dans toutes les communes en Ile-de-France. Ces éléments ont été comparés avec les taux de la taxe d'habitation.

La tendance qui se dégage de ces comparaisons est l'existence d'un lien entre le produit de la taxe que les entreprises acquittent pour leurs locaux et le taux de la taxe d'habitation. Si 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.

6. Comparaison du pourcentage de logements sociaux et du taux de la taxe d'habitation

Cette comparaison permet de voir si les communes qui ont fait le choix d'accueillir des populations éligibles à un logement social ont une taxe d'habitation comparable à la moyenne nationale, ou supérieure, ou inférieure. La CGL a fait le choix de comparer deux échantillons :

- les communes qui ont plus de 35% de logements sociaux ;
- celles qui ont moins de 20% de logements sociaux.

Par ailleurs, pour contourner la difficulté d'examiner plusieurs milliers de situations, l'étude se limite aux départements de la région Ile-de-France. **80% des communes ayant un pourcentage de logements sociaux supérieur à 35% ont un niveau de taxe d'habitation supérieur à la moyenne nationale.** A 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

La grande tendance qui se dégage de l'enquête de la Confédération Générale du Logement est que les communes ou communautés d'agglomération « riches » ont un taux de taxe habitation plutôt faible. Ces collectivités disposant de ressources abondantes peuvent se permettre de modérer le taux de leur taxe d'habitation. A l'inverse, 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.

Mais d'une manière générale, la CGL constate que la situation géographique des collectivités, l'attrait de leur territoire, la composition sociale et sociologique de leur population, les décisions prises par les élus sur leur territoire d'intervention 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.

Ces constats généraux ont, comme toujours, des exceptions. Certaines collectivités bien situées géographiquement, notamment sur un territoire attractif, 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.

Michel Fréchet, le Président de la Confédération Générale du Logement conclut : « *Notre souci n'est pas de proposer une solution miracle qui n'existe probablement pas mais de pointer les inégalités actuelles que subissent les usagers. Cette approche est notre porte d'entrée dans le sujet. C'est pourquoi si la taxe d'habitation devait être revue, diverses pistes de réflexions pourraient être abordées comme, par exemple, le remplacement de la taxe d'habitation par une taxe reposant sur les revenus. Une actualisation des bases de la taxe d'habitation pour supprimer les inégalités actuelles (résultant de la non revalorisation des valeurs locatives) pourrait également être envisagée ainsi qu'une harmonisation, ou au minimum réduction, des écarts de taux pour diminuer les inégalités territoriales actuelles.* »

Etude complète sur demande auprès de l'agence OXYGEN

A propos

Créée à l'initiative de l'Abbé Pierre suite à l'appel de 1954, la Confédération Générale du Logement (CGL), est une association indépendante agréée, pour la défense des consommateurs, et spécialisée dans le domaine du logement. Acteur incontournable du marché de l'immobilier, la CGL intervient sur de nombreux aspects et s'adresse à l'ensemble des usagers du logement : locataires, accédants à la propriété, copropriétaires, personnes en difficulté. Le Président de la CGL, Michel Fréchet et les nombreux juristes qui la composent, interviennent régulièrement sur diverses problématiques relatives au logement. Pour plus d'informations, consultez : <http://www.lacgl.fr/>



Contacts presse

OXYGEN : Clara Gérault / Maëlle Garrido
01 41 11 37 77 / clara@oxygen-rp.com