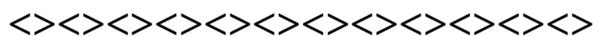


Les Mathes – La Palmyre

Impôts locaux



Taxe d'habitation

et

Taxe foncière



André RIMBERT

Impôts locaux

1	Quels impôts ?.....	2
2	Mode de calcul.....	2
3	Comparaison.....	3
4	Valeur locative.....	3
5	Taxe d'habitation.....	3
6	Taxe foncière.....	5
7	Fiscalité communale.....	6
8	Comparaisons.....	7
8.1	Base d'imposition moyenne.....	7
8.2	Montant moyen par habitation des impôts communaux.....	7
8.3	Montant moyen par habitation des impôts locaux.....	8
9	Données.....	8

1 Quels impôts ?

Nos résidences principales ou secondaires sont soumises essentiellement à deux [impôts locaux](#) : la **taxe foncière** et la **taxe d'habitation**. Voir aussi la [Brochure Pratique Impôts Locaux 2019](#)

Elles peuvent encore être assujetties aux taxes d'urbanisme en cas de construction d'une extension, aux taxes de mutation en cas de vente ou encore à la contribution à l'audiovisuel (redevance télé)

Ces taxes sont perçues par les collectivités territoriales : commune, communauté de commune ou d'agglomération, département.

La taxe sur les [résidences mobiles terrestres](#) (caravanes, camping-car) a été [supprimée](#) le 1/10/2019.

2 Mode de calcul

La part d'impôt due à chaque collectivité est le produit d'une **valeur locative** théorique et d'un **taux d'imposition**.

La [valeur locative](#) est déterminée par un ensemble de règles et procédures définies dans le Code Général des Impôts, articles 1494 à 1508 pour les propriétés bâties et 1509 à 1518 pour les propriétés non bâties. La valeur initiale a été établie par comparaison de valeurs de référence révisées en 1970. Depuis, elle est majorée annuellement selon les coefficients définis dans l'article 1518 bis.

À compter de 2018, la revalorisation annuelle est calculée à partir de l'indice des prix à la consommation harmonisé ([IPCH](#)) des mois de novembre des deux années précédentes n et m = n-1 selon la formule $1 + (IPCH_n - IPCH_m) / IPCH_m$

Les taux d'imposition sont votés chaque année par les collectivités (municipalité, communauté d'agglomération, département ou région)

Le montant des cotisations subit donc une **double augmentation** :

- Augmentation de la valeur locative cadastrale
- Augmentation des taux

Evolution des cotisations

Elle est représentée par l'évolution du produit des taux d'imposition par l'indice de valeur locative par rapport à celui de 2002 (Indices de 2002 = 1)

Indice de cotisation = taux d'imposition X indice de valeur locative

3 Comparaison

La comparaison du poids de l'imposition locale entre communes voisines par la valeur du taux d'imposition est insuffisante. En effet, il dépend également de la **valeur locative** des propriétés dont les bases de calcul sont particulières à chaque commune.

La comparaison du montant des impôts locaux par habitant a encore moins de valeur. En effet, de cette manière, le nombre d'habitants pris en compte sont les occupants des résidences principales. Or les impôts locaux sont payés également par les propriétaires des résidences secondaires. La proportion du nombre de résidences principales ou secondaires est très différente d'une commune à l'autre.

De plus les impôts locaux ne concernent pas les habitants mais les propriétaires, c'est-à-dire en fait les propriétés ou habitations

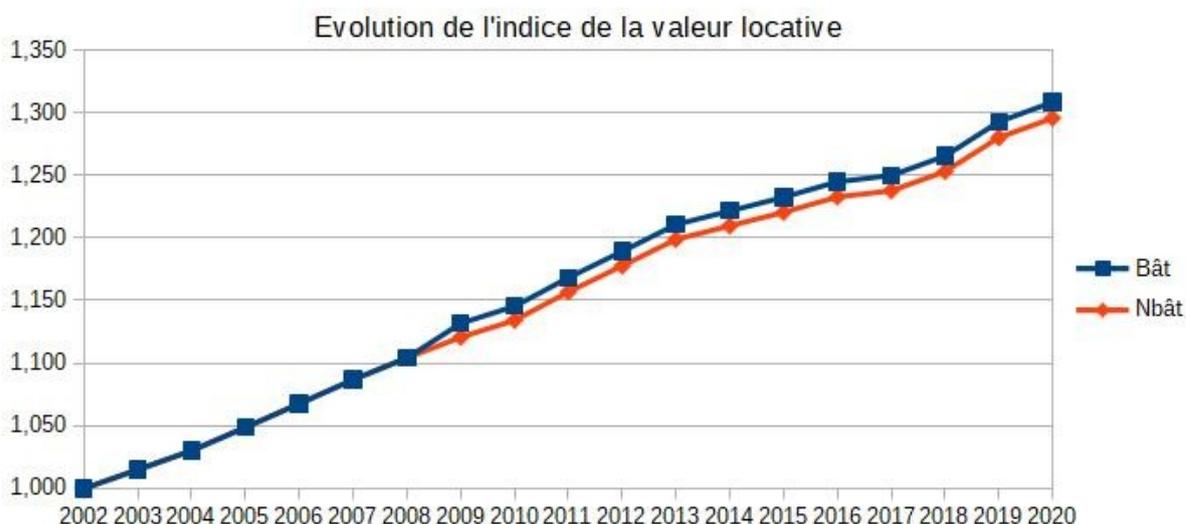
La comparaison la plus objective est celle des valeurs moyennes des impôts par **logement**.

4 Valeur locative

L'évolution de la valeur locative des propriétés bâties est mesurée par un indice calculé comme suit :

$$\text{Indice année } n = \text{indice année } n-1 \times \text{coefficient de majoration année } n$$

L'indice de départ est égal à 1 pour l'année 2002



En 2020, le cumul des revalorisations annuelles de la **valeur locative** a subi une augmentation de 30,9 % (indice 1,309) pour les propriétés bâties et 29,6 % (indice 1,296) pour les propriétés non-bâties, par rapport à la valeur de 2002 (indice 1).

5 Taxe d'habitation

La valeur locative nette, base de calcul, est la valeur locative brute à laquelle sont appliqués un ou plusieurs abattements dépendants de la situation du propriétaire (charge de famille, revenus, invalidité, handicap) pour déterminer la valeur locative nette.

Pour les habitations principales, un abattement obligatoire pour charges de famille est appliqué :

- 10 % de la valeur locative moyenne dans la collectivité, pour chacune des deux premières personnes à charge du foyer fiscal
- 15 % pour chaque personne supplémentaire

D'autres abattements facultatifs peuvent être appliqués pour faibles revenus ou invalidité.

Ces abattements ne modifient pas la progression en pourcentage du montant des cotisations

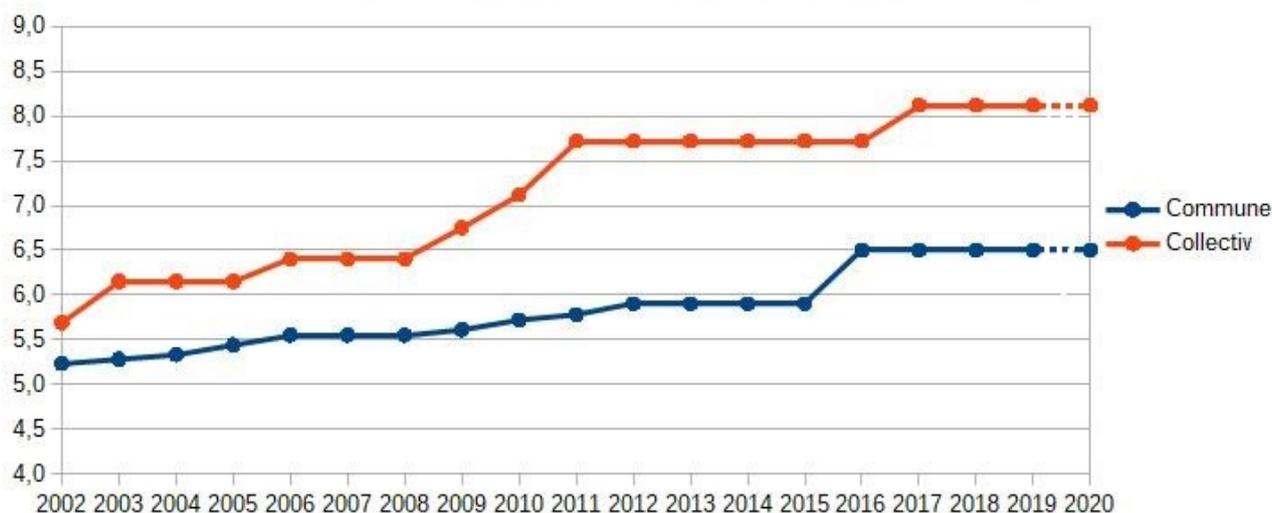
À partir de 2018, un **dégrèvement** de la taxe d'habitation pour les **résidences principales** a été institué pour les foyers dont le revenu fiscal est inférieur à un seuil dépendant du quotient familial. Ce dégrèvement est passé de 30 % en 2018 à 65 % en 2019 et 100 % en 2020.

Taux d'imposition

Evolution des taux d'imposition appliqués à la valeur locative nette

- Commune : de 5,23 % en 2002, 5,90 % de 2012 à 2015 et 6,50 % en 2016
- Département : 5,69 % en 2002 à 7,12 % en 2010
- Intercommunalité : 7,72 % de 2011 à 2016 et 8,12 % en 2017

Evolution des taux d'imposition de la taxe d'habitation aux MATHES

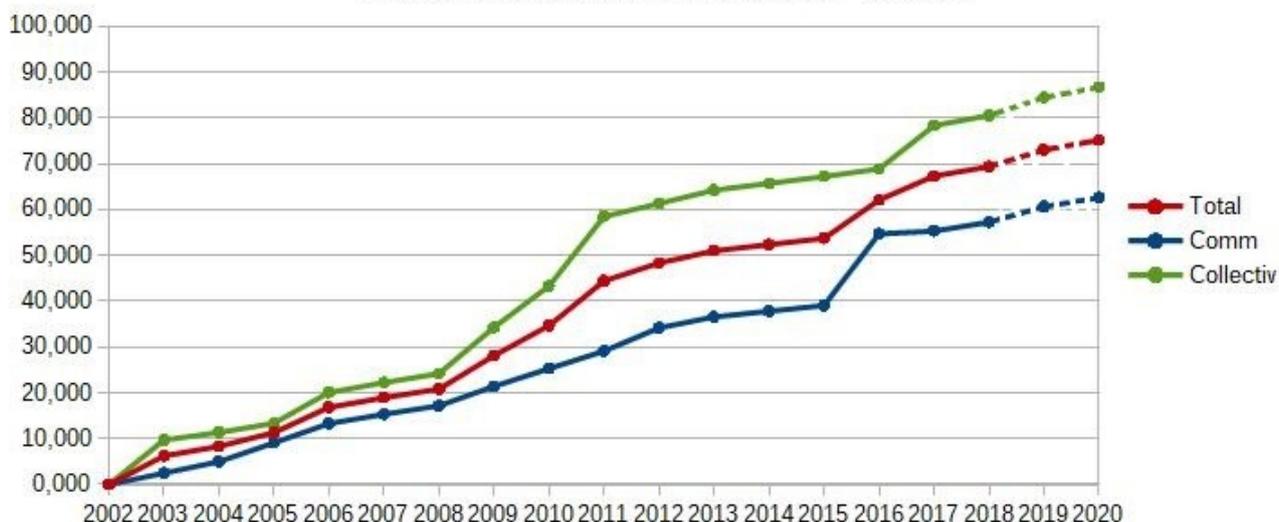


Remarques : en 2011, l'imposition départementale est transférée à l'intercommunalité (pour Les Mathes), ensemble nommé " Collectivité " sur les graphes

Cotisations

Entre 2002 et 2020, le montant de la cotisation de la taxe d'habitation, sans abattement, a augmenté de 62,6 % pour la commune et de 86,7 % pour l'intercommunalité (CARA et Département)

Evolution du montant des cotisations TH en %



6 Taxe foncière

La taxe foncière s'applique aux **propriétés bâties** (parcelle cadastrale comportant un bâtiment d'habitation principale ou secondaire) et aux **propriétés non bâties** (parcelles cadastrales indépendantes ou contiguës à la parcelle de la propriété bâtie).

Pour les propriétés bâties, la base de calcul est égale à la moitié de la valeur locative (voir ci-dessus mode de calcul), sans abattement d'aucune sorte. Par contre, les nouvelles constructions ou extensions sont exonérées de taxe foncière pendant deux ans à partir du 1^{er} janvier suivant la date d'achèvement.

La valeur locative des propriétés non bâties est beaucoup plus faible que celle des propriétés bâtie. L'évolution des taux et des cotisations n'en seront pas évoquée ici.

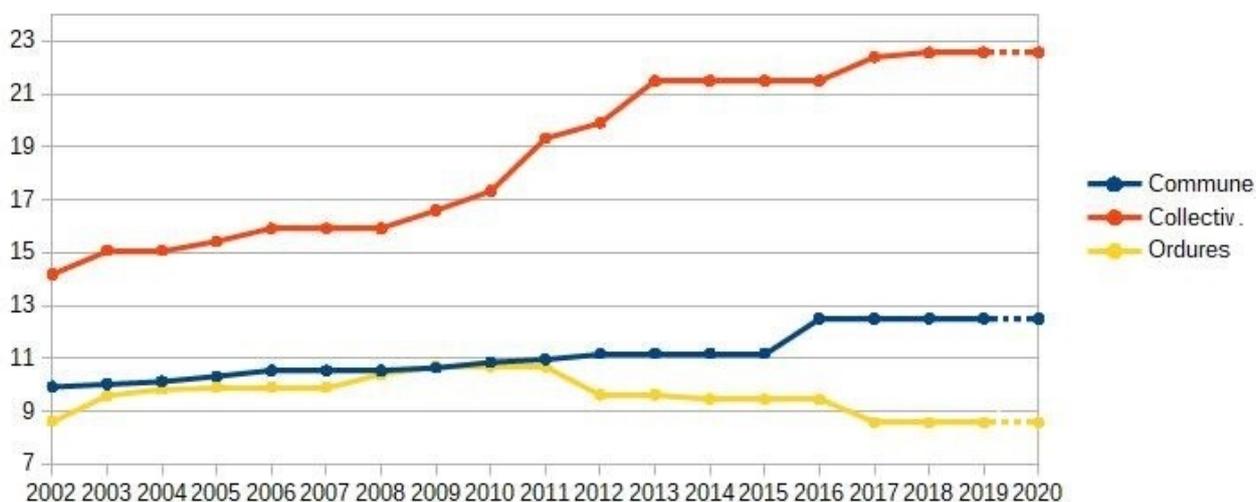
À partir du 01/01/2018, une taxe **GEMAPI** (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération CARA vient s'ajouter à la taxe foncière.

Taux d'imposition

Entre 2002 et 2018, les taux appliqués par la commune et les autres collectivités (région, département, agglomération) se partageant le total des taxes foncières sur les propriétés bâties ont évolué de la manière suivante :

- La commune : de 9,92 % à 11,18 % en 2012 puis 12,50 % en 2016
- L'intercommunalité 0,9 % à partir de 2017
- Le département : de 11,21 % à 21,5 % entre 2002 et 2013
- La région de 2002 à 2005 : de 2,97 % à 3,32 % puis supprimée en 2011

Evolution des taux d'imposition de la taxe foncière aux MATHES



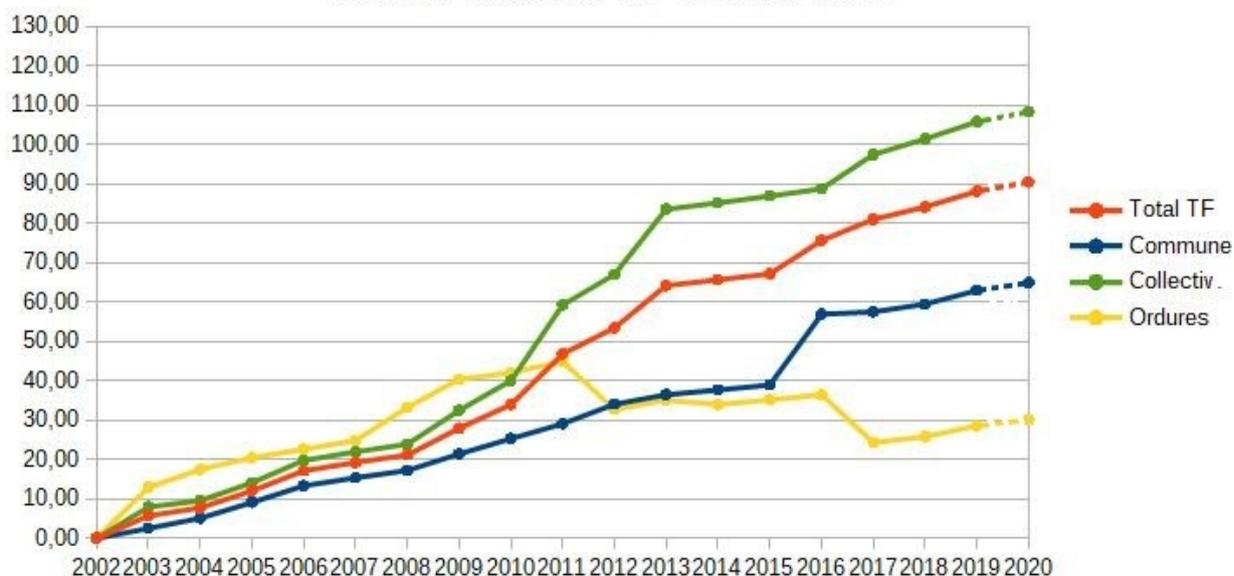
Cotisations

Entre 2002 et 2018, le montant de la cotisation de la taxe foncière a augmenté de 59,4 % pour la commune et de 101,35 % pour les autres collectivités . Le total des deux a augmenté de 84 %.

Celle des ordures ménagères a augmenté de 24 % en 2017 après être passée par un pic de + 45 % en 2011.

Le taux de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères a évolué de 8,62 % en 2002 à 8,57 % en 2017 en passant à 10,69 entre 2009 et 2011.

Evolution du montant des cotisations en %

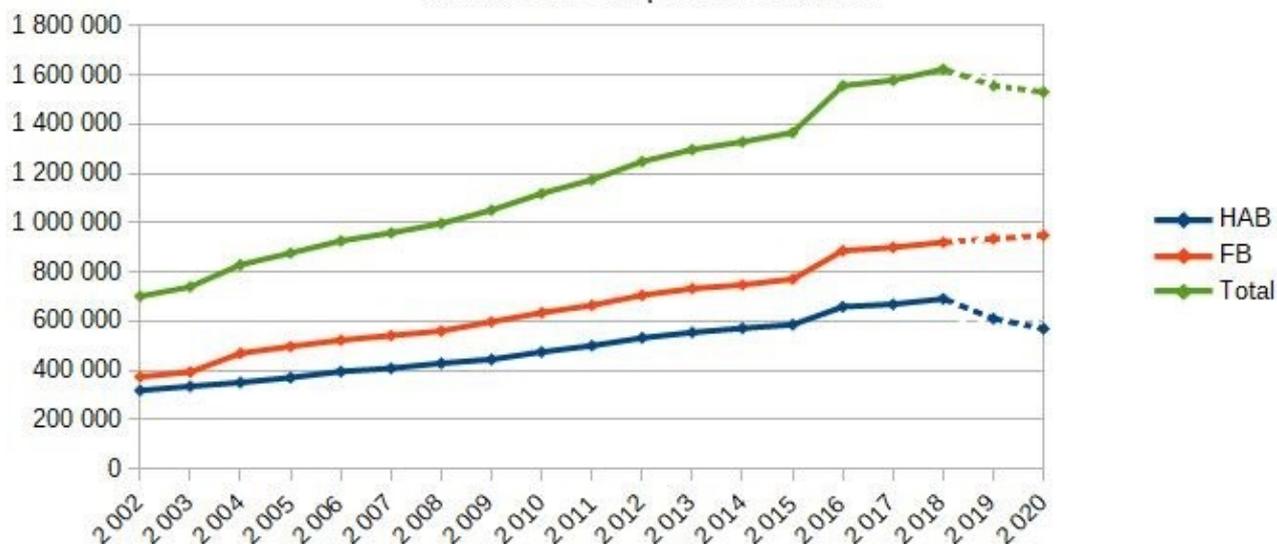


7 Fiscalité communale

Même si la municipalité n'augmente pas le taux des impôts locaux, les recettes de la commune augmentent du fait de l'augmentation de la valeur locative décrétée par le ministère des finances. L'augmentation du nombre de contribuables, du fait des constructions nouvelles fait également progresser les recettes de la commune.

Les valeurs pour 2019 et 2020 sont estimées.

Produits des impôts locaux en €



Les données fournies par le site de la [direction générale](#) des finances publiques montrent une augmentation de 22 060 € du produit de la taxe d'habitation pour 2018 par rapport à 2017 alors qu'on s'attendait à une diminution d'environ 40 000 € due à l'abattement prévu pour les résidences principales.

Les moyens et modalités de compensation de la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales ne sont pas encore connus de façon précise. La [note](#) d'information du 28/02/2020 pour la préparation du budget des collectivités locales n'est pas plus explicite que la [loi de finance 2020](#) et le [Code général des Impôts](#) à ce sujet.

8 Comparaisons

8.1 Base d'imposition moyenne

Il s'agit du quotient de la valeur de la base nette communale des impôts fonciers sur les propriétés bâties par le nombre de logements recensés par l'INSEE pour la même année (2016). C'est théoriquement la moitié de la valeur locative moyenne.

Base d'imposition moyenne par logement en 2016



8.2 Montant moyen par habitation des impôts communaux

Les valeurs calculées pour les onze communes voisines de la presqu'île d'Arvers sont égales au quotient de la somme des produits de la taxe d'habitation et des produits des impôts fonciers par le nombre de logements recensés par l'INSEE dans chaque commune.

Montant moyen en € des impôts locaux en 2016

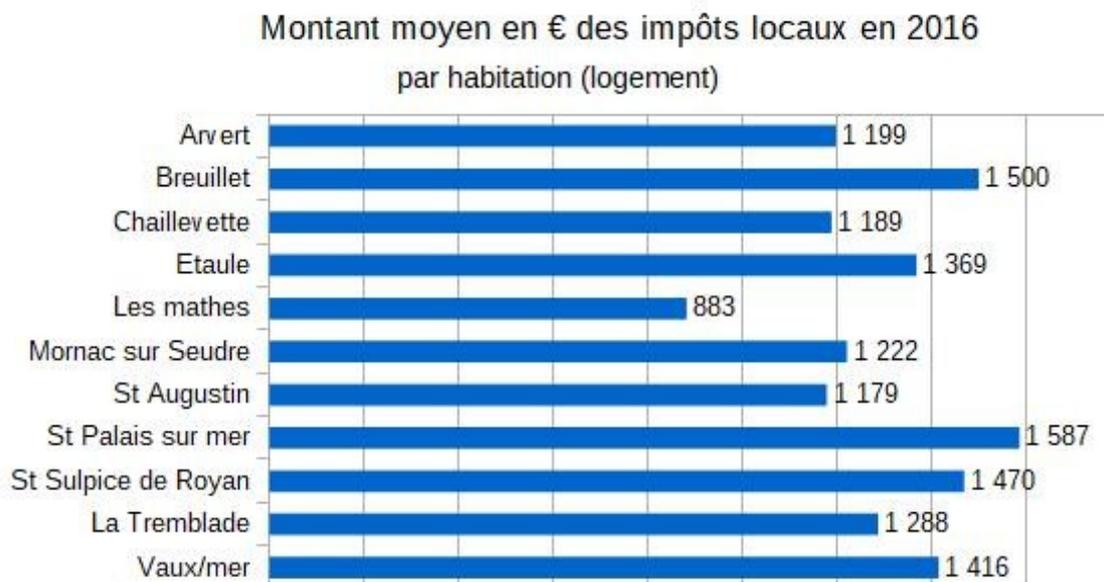
part communale par habitation (logement)



Sur les onze communes voisines de la presqu'île d'Arvers, on constate ainsi que, en ce qui concerne le **montant moyen** des impôts locaux **par propriété**, perçus **uniquement par la commune** des MATHES en 2016 est de 303 € quand il est de 584 € pour la commune d'Arvert et 818 € pour Breuillet.

8.3 Montant moyen par habitation des impôts locaux

En ajoutant aux impôts perçus par la commune ceux perçus par le département et la communauté de commune, le **montant moyen** des impôts payés par **propriété** est de 883 € sur la commune des MATHES en 2016 quand il se situe entre 1.179 € et 1.587 € sur les autres communes



Si on exprime le montant moyen par habitant, on obtient 2167 € pour Les Mathes, 2633 € pour Saint Palais et seulement 735 € pour Chaillevette ! De plus le montant moyen par habitant ne représente pas du tout le coût des impôts par foyer. La France compte actuellement en moyenne environ 2,3 habitant par logement.

Pour l'année 2015, la fiche INSEE de la ville des Mathes indique 1962 habitants et 4814 logements ce qui donne en moyenne 0,41 habitant par logement ! Pour Saint Palais et Vaux sur mer les taux sont de 0,60 et 0,62 . Pour Saint Sulpice de Royan, avec 3159 habitants pour 1618 logements on a 1,95 habitant par logement (le taux plus élevé pour les communes de cette étude).

Les faibles taux résultent du fait du nombre important de résidences secondaires dont les propriétaires ne sont pas décomptés comme habitant.

Ce qui montre l'absurdité de l'évaluation du montant des impôts locaux par habitant.

9 Données

Les données des taxes locales de toutes les communes, présentées dans des tableaux au format xls, depuis 2002, peuvent être téléchargées sur le site impots.gouv.fr. Ils indiquent le montant total des impôts perçus par les collectivités, pour chaque type d'impôt (Foncier bâti, Foncier non bâti, Habitation et Ordures ménagères).

Le [Comparateur de Territoire](#) publié par l'INSEE, disponibles pour chaque commune dans laquelle permet de trouver le nombre de logements et la population, malheureusement avec quatre ans de retard.

On peut donc établir des tableaux, pour les communes qui nous intéressent, et calculer la valeur locative moyenne, le montant moyen de l'imposition **locale** et le montant de l'imposition **totale par logement**.