
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CA du Pays de l'Or

Mars
2023



Données 2021

Réalisation : Valentin SAUQUES
Chargé d'études finances locales
Mission Gouvernance
Institut Paris Region

Aurélie TUPEK
Chargée d'études observation économique
Observatoire régional des déchets d'Ile-de-France
Institut Paris Region

Julien Ruaro
Réfèrent coûts et optimisation SPGD
Service Valorisation des Déchets
ADEME

Préambule

Cette fiche individuelle restitue les caractéristiques de la TEOM de la collectivité et les met en perspective avec des références ; elle est fournie par l'ADEME, qui a missionné pour ce faire l'expertise de l'Institut Paris Région.

Elle est complémentaire à la démarche de l'ADEME pour les collectivités sur l'optimisation des services publics de gestion des déchets. L'outil standard "matrice des coûts", les référentiels et les animations proposés visent à améliorer les performances (prévention, valorisation), optimiser les services, les dépenses et les recettes associées (ventes de matériaux, soutiens des éco-organismes, aides), afin de maîtriser le coût restant à financer (dit "coût aidé").

Le financement appelé, par la redevance ou la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (REOM ou TEOM), est directement un choix politique, qui peut aussi faire l'objet d'optimisations.

Les constats faits sur la tarification incitative (TI) montrent de surcroît un lien étroit entre le financement et les performances.

Plusieurs questions peuvent se poser pour les collectivités en TEOM :

- > sur le lissage et le zonage des taux de TEOM et leurs impacts éventuels sur les contribuables,
- > sur le plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation,
- > sur les "non ménages" (entreprises, administrations), en application ou pas d'une redevance spéciale, selon leur accès/utilisation du service, avec des sollicitations pour des exonérations de TEOM,
- > sur les modalités de mise en oeuvre d'une tarification incitative et ses impacts pour chacun des contribuables et usagers du service.

Or il est difficile d'analyser les fichiers de données associés à la TEOM ; très peu de collectivités ont formé leurs agents à cela, commandent des « fichiers à façons » ou recourent à un bureau d'études (sauf dans le cas d'une étude sur la TI où cela est essentiel).

L'ADEME a pris un engagement de confidentialité auprès du CEREMA pour récupérer gratuitement ces données via <https://datafoncier.cerema.fr>

L'analyse a été confiée à l'Institut Paris Région, rompu à l'exercice pour les collectivités franciliennes.

Les données du fichier foncier millésimé 2021 ont été recroisées avec une table de l'intercommunalité pour reconstituer la structure des contribuables à l'échelle de chaque collectivité à compétence collective. (Pour les collectivités en financement mixte, la fiche ne concerne que leur partie en TEOM.)

Pour votre périmètre, les communes prises en compte sont celles indiquées en annexe du document.

En cas d'erreur, écrire à teom@institutparisregion.fr pour modifier la base et adapter en conséquence les indicateurs.

La fiabilité a été éprouvée par comparaison avec les données que la DGFIP communique par commune (somme des bases assujetties et produit de la TEOM) :

www.data.gouv.fr/fr/datasets/impots-locaux-fichier-de-recensement-des-elements-dimposition-a-la-fiscalite-directe-locale-rei-3/

L'écart entre les bases reconstituées et les bases issues de la DGFIP est de 0,3 %.

Plusieurs indicateurs sont présentés : bases, taux, produits de TEOM, origine par type de local, dispersion des montants, exonérations...

Afin de les relativiser, des moyennes ou médianes sont présentées à différents échelons :

- > les collectivités en TEOM du département ;
- > les collectivités en TEOM de la région - à noter qu'en Occitanie, la TEOM est instituée sur 89 % des communes ;
- > 204 communautés d'agglomération France

Pour les calculs en € par habitant, la population INSEE municipale 2020 a été utilisée (cf. annexe 3).

[L'ADEME vous invite à voir la vidéo de présentation de cette fiche diagnostic de la TEOM : https://www.dailymotion.com/video/x883apt?playlist=x7ec5u](https://www.dailymotion.com/video/x883apt?playlist=x7ec5u)

Sommaire

Préambule

1. Synthèse
2. Produit de TEOM levé sur le territoire
3. Comparaisons sur l'assiette, le taux et le produit de TEOM
4. Détail par type de locaux
5. Détail selon l'occupation des locaux
6. Dispersion des montants de TEOM
 - 6.1 TEOM provenant des locaux d'habitation (appartements et maisons)
 - 6.2 TEOM provenant des appartements
 - 6.3 TEOM provenant des maisons
 - 6.4 TEOM provenant des dépendances
 - 6.5 TEOM provenant des locaux professionnels
7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

Annexe 1 Détail par commune

- Annexe 1.1 Nombre de locaux par type
- Annexe 1.2 TEOM par type de locaux

Annexe 2 Dispersion de la TEOM par commune en € par local

- Annexe 2.1 Locaux d'habitation hors dépendances
- Annexe 2.2 Appartements
- Annexe 2.3 Maisons

Annexe 3 Populations

Annexe 4 Fichiers fonciers et CEREMA

1. Synthèse 2021

Taux de TEOM parmi les adhérents

Taux minimum	9,0%
Taux moyen pondéré	9,0%
Taux maximum	9,0%

Produit de TEOM levé sur le territoire

9 744 885 €

Part provenant des ménages	79%
Part provenant des professionnels	18%
Part provenant des dépendances	3%

TEOM moyenne par local d'habitation (maison ou appartement)

139 €/local

Appartements uniquement	120 €/local
Maisons uniquement	183 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

405 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	7

Contribution des 10 % d'assujettis payant le plus de TEOM sur le total

30%

2. Produit de TEOM levé sur le territoire

La TEOM est calculée à partir de 2 variables : une assiette multipliée par un taux.

Le(s) taux sont voté(s) par la collectivité. Dans le tableau ci-dessous, les taux indiqués sont calculés en divisant le produit par les bases communiquées par la DGFIP.

Les EPCI ayant confié la compétence déchets à un syndicat mixte ont toutefois la possibilité de délibérer en lieu et place du syndicat mixte compétent.

L'assiette, aussi appelée base, est égale à la moitié de la somme des valeurs locatives des locaux assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (hors usines).

Un plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation est possible.

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender les différences de bases et de taux entre communes/adhérents, ainsi que leur contribution respective (%) par rapport au total perçu.

Le produit total (incluant ménages et professionnels) est ramené à la population (INSEE municipale 2020) pour permettre des comparaisons (attention à ne pas associer le ratio en €/hab. aux seuls ménages car il reflète aussi le poids du tissu économique).

Produit de TEOM au sein des adhérents de la collectivité pour 2021					
Communes	Bases (€)	Taux voté (hors zonage)	Produit		
			€	% du total	€/hab.
Candillargues	1 741 096	9,00%	156 676	1,6%	78
La Grande-Motte	39 802 877	9,00%	3 574 076	36,7%	414
Lansargues	3 114 630	9,00%	280 440	2,9%	91
Mauguio	34 881 249	9,00%	3 128 456	32,1%	187
Mudaison	2 906 957	9,00%	261 552	2,7%	93
Palavas-les-Flots	17 059 963	9,00%	1 534 097	15,7%	267
Saint-Aunès	7 296 066	9,00%	648 308	6,7%	161
Valergues	1 792 458	9,00%	161 280	1,7%	79
CA du Pays de l'Or	108 595 296	8,97%	9 744 885	100,0%	216

Le taux à l'échelle de l'EPCI est calculé en divisant le produit total de TEOM par les bases assujetties.

En lien avec ce tableau, il est intéressant de se poser les questions suivantes :

- > Existe-t-il une dispersion importante des taux de TEOM sur le territoire ?
- > Est-ce que des zonages en fonction de différences de service rendu ont été définis ?
- > Quels choix ont été opérés en termes de lissage des taux ? (Les collectivités disposent de 10 ans à partir de leur fusion ou élargissement)
- > Quelle est la proportion du produit de TEOM de la ville centre/du principal adhérent ?
- > Les différences de produits de TEOM exprimés en €/hab. sont-elles liées à des différences de taux ou d'assiettes ?

3. Comparaisons sur l'assiette, le taux et le produit de TEOM

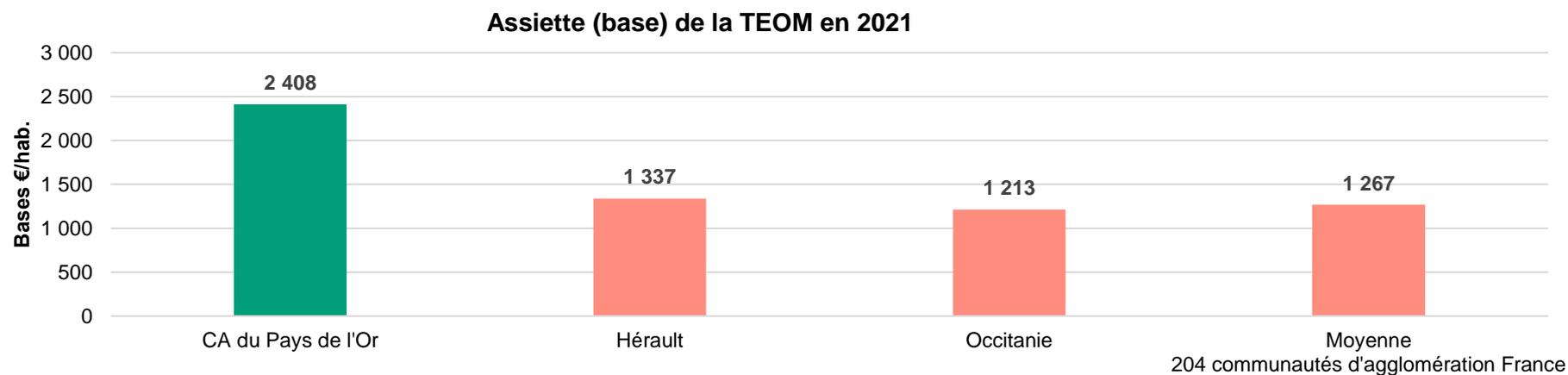
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre de cette étude.

Assiette (base) de la TEOM

L'assiette, aussi appelée base, est égale à la moitié de la somme des valeurs locatives des locaux assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (hors usines). Un plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation est possible.

Elle varie selon :

- les caractéristiques d'habitat sur le territoire et l'évaluation de leurs valeurs locatives ;
- l'importance de la présence de locaux professionnels.

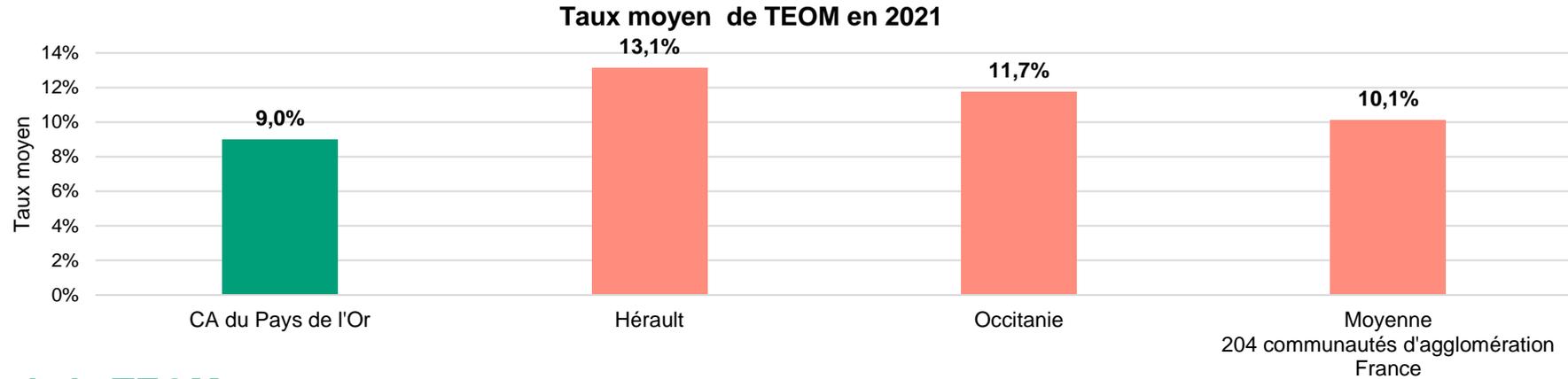


Taux de la TEOM

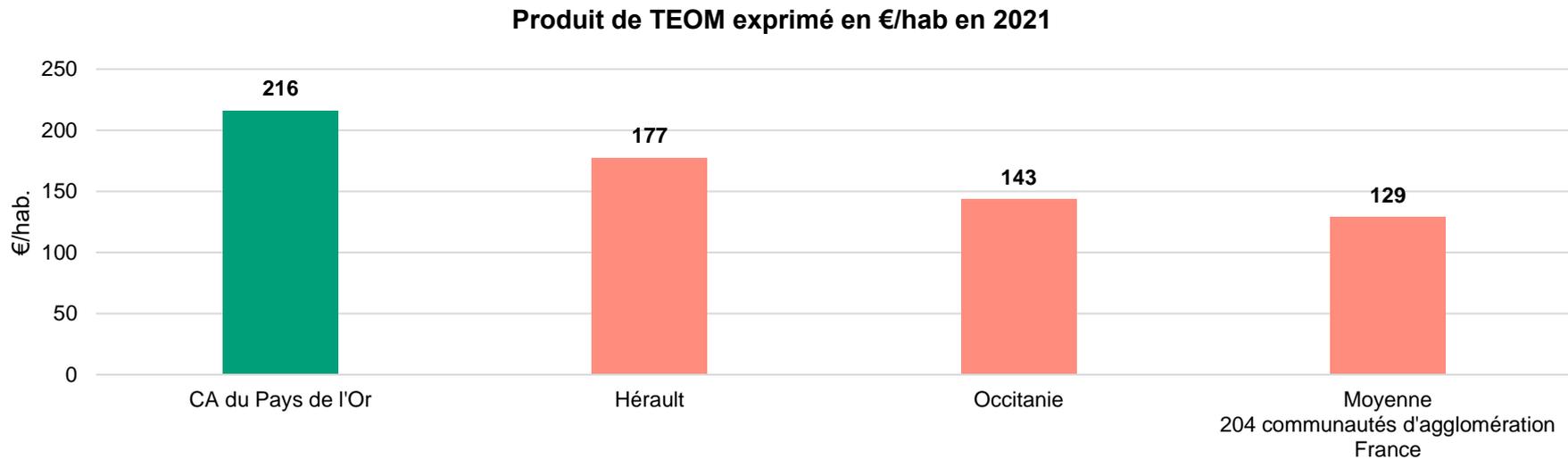
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

Les EPCI ayant confié la compétence déchets à un syndicat mixte ont toutefois la possibilité de délibérer en lieu et place du syndicat mixte compétent.

Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.



Produit de la TEOM



Remarque : la TEOM finance le service déchets mais ne correspond pas toujours au coût de celui-ci : parfois elle sous-financie et les collectivités complètent avec le budget général, parfois elles sont plus ou moins excédentaires (attention alors au risque juridique).

4. Détail par type de locaux

Dans le fichier foncier, un identifiant local peut être associé à plusieurs identifiants "PEV", parties d'évaluation, comme par exemple la maison, le garage, la piscine, etc. Dans ce chapitre, les appartements, les maisons et les locaux professionnels sont distingués spécifiquement, et tout le reste est classé en "dépendances".

Situation de la collectivité

En 2021, 79 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

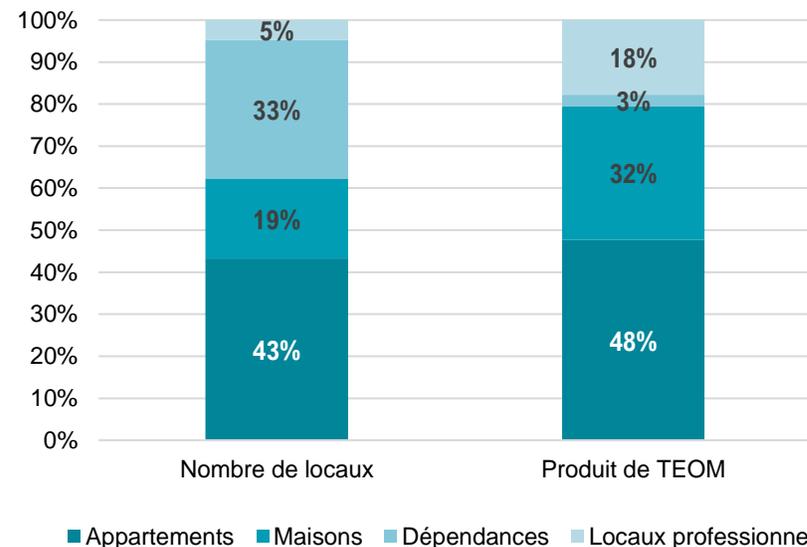
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	38 880	43%	4 665 700	48%
Maisons	16 960	19%	3 098 600	32%
Dépendances	29 730	33%	274 800	3%
Locaux professionnels	4 280	5%	1 734 700	18%
Total	89 850	100%	9 773 800	100%

Les locaux professionnels représentent 5 % des locaux et contribuent à 18 % de la TEOM.

Ces informations sont particulièrement à prendre en compte dans le cadre de réflexion sur :

- Les politiques d'exonération, car l'exonération de locaux professionnels entraîne des recettes fiscales moindres et, à produit de TEOM identique, peut engager un transfert de charges vers les ménages ;
- La mise en oeuvre de la tarification incitative, en faisant le lien entre la contribution des locaux professionnels et leur utilisation du service afin de mesurer l'impact du changement :
 - > En instituant une redevance incitative, les professionnels n'ayant pas accès au service public des déchets ne contribueront plus (financement au service rendu) ;
 - > Dans le cadre d'une TEOM incitative, la contribution de ces professionnels, s'ils ne font pas l'objet d'exonération, ne portera plus que sur la part fixe de la TEOM.

Répartition de la TEOM par type de locaux en 2021



Dans le cadre de réflexion préalable à la mise en œuvre de la tarification incitative, il peut être intéressant d'identifier et caractériser les locaux qui contribuent le plus au financement du service. Ce sont en effet potentiellement ces locaux qui pourraient voir leur contribution le plus diminuer s'ils n'utilisent pas ou peu le service.

Focus sur les 10 % de locaux (hors dépendances) dont les montants de TEOM sont les plus élevés

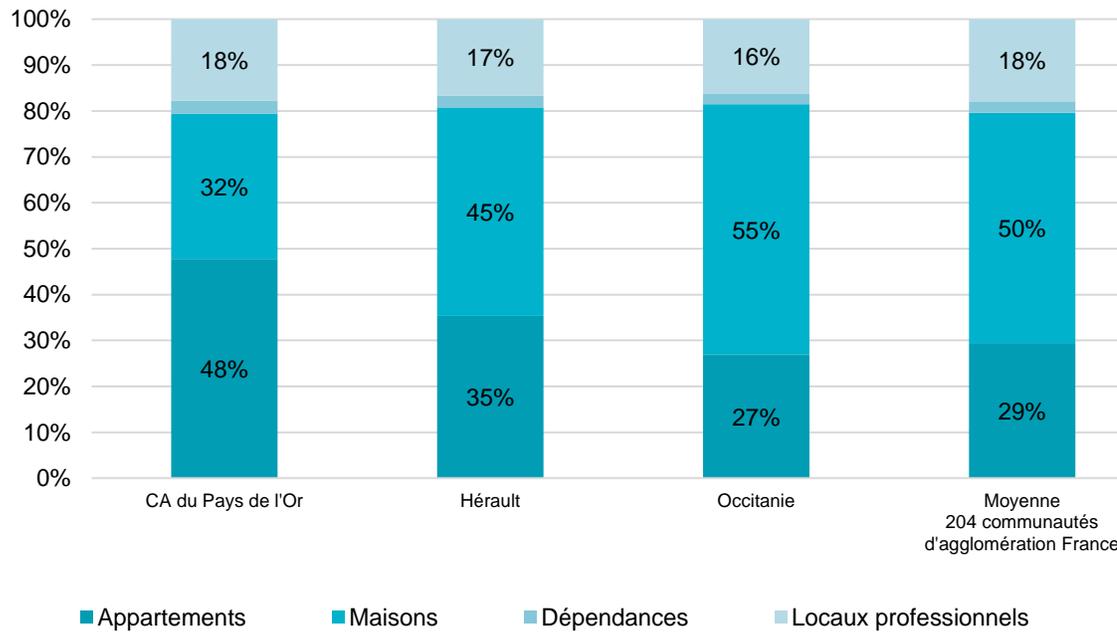
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 255 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	4 596	77%	1 483 000	50%
Locaux professionnels	1 383	23%	1 458 000	50%
Total	5 979	100%	2 941 000	100%

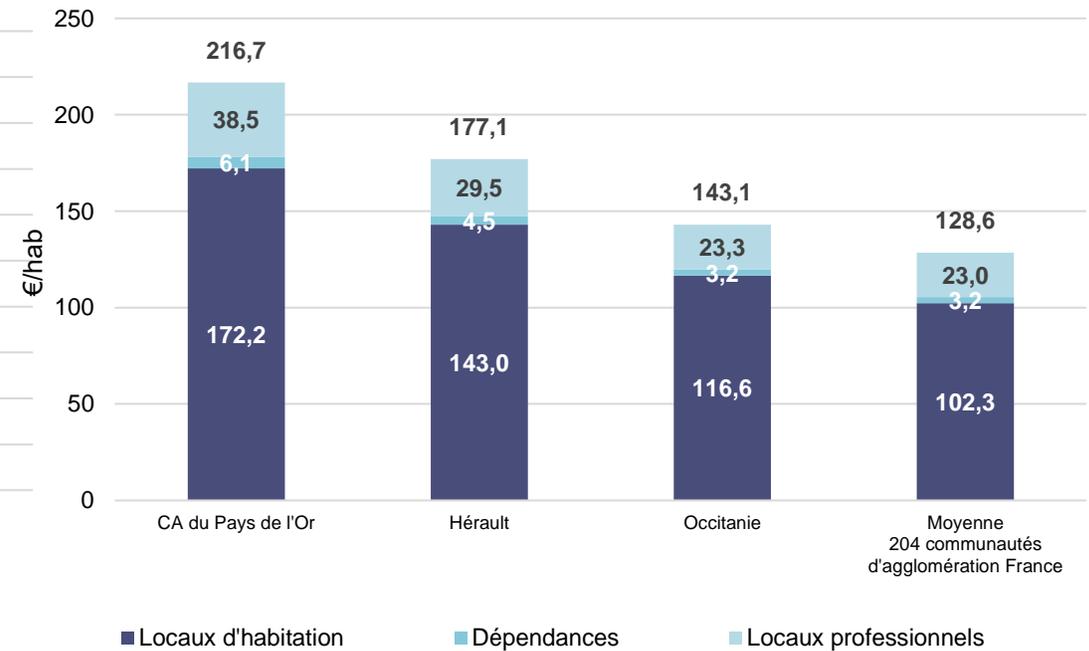
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 23 % en nombre (1383 locaux) et 50 % en contribution (1458000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

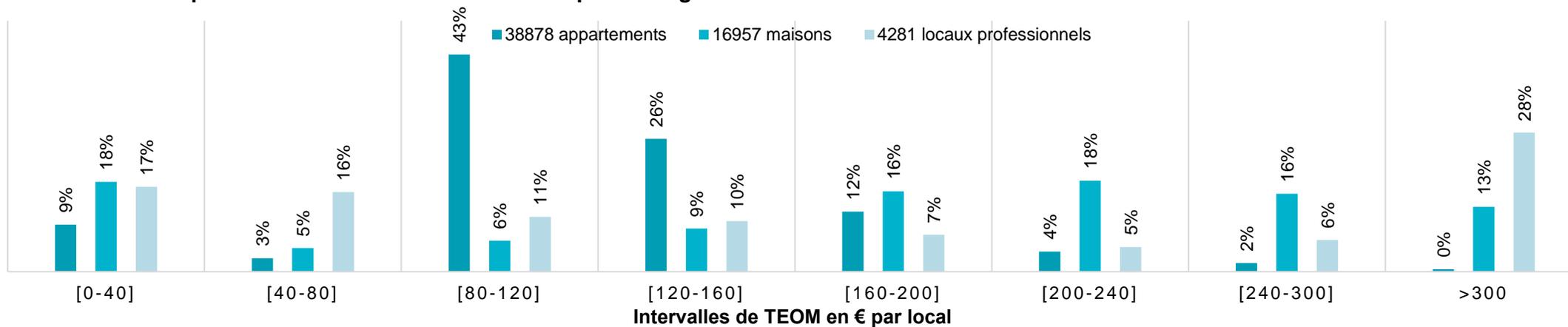


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 79 % - 172,2 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 18 % contre 17 % dans le département.

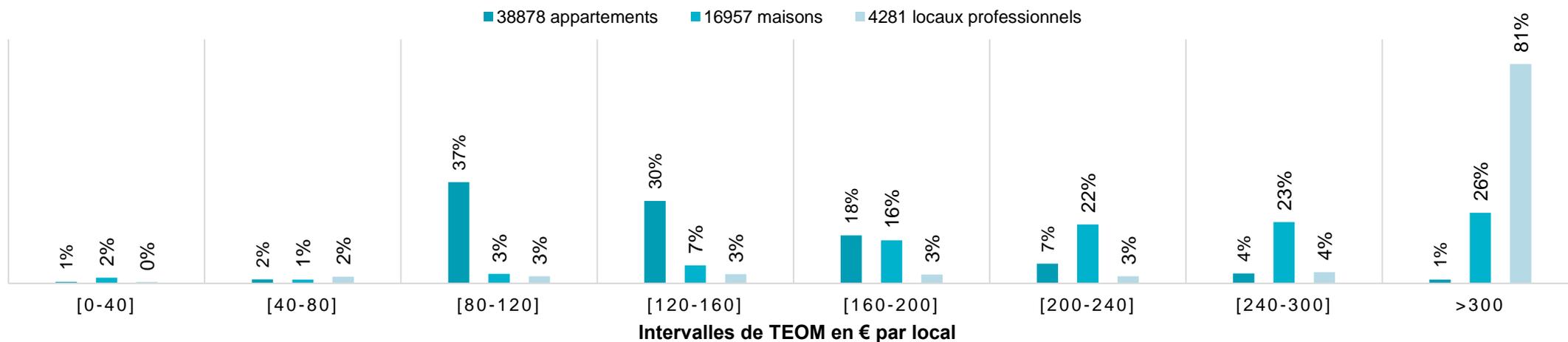
Répartition par tranche de montant de TEOM

Répartition du nombre de locaux par catégorie et tranche de montant de TEOM en 2021



28 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 81 % de la TEOM des locaux non ménagers.

Répartition du produit de TEOM par catégorie et tranche de montant de TEOM en 2021



5. Détail selon l'occupation des locaux

Dans ce chapitre, les locaux et leur TEOM sont distingués selon qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou un locataire, ou bien vacants.

Attention, le CEREMA considère comme imparfaite la qualité de cette information dans le fichier - à considérer comme des ordres de grandeur.

Ces informations peuvent être utiles pour les collectivités souhaitant engager une réflexion sur la mise en oeuvre d'un financement incitatif :

- Des locaux indiqués comme vacants pourraient ne pas contribuer au financement des déchets dans le cadre d'une redevance incitative ou contribuer uniquement sur la part fixe en TEOM incitative, d'où l'importance de mesurer le produit de TEOM que représentent ces locaux vacants ;
- En TEOMI, si les occupants/usagers sont des locataires, l'imposition des locaux à la TEOM s'applique à leur propriétaire - il est intéressant de quantifier le nombre de locaux occupés par des locataires (gestion plus complexe, nécessitant une communication répétée au fil des changements de locataire).

Répartition des locaux selon leur occupation

Nombre de locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	6 870	23 270	8 730	-	38 870
Maisons	1 870	14 190	900	-	16 960
Dépendances	1 690	17 950	10 070	30	29 740
Locaux professionnels	2 710	1 030	300	240	4 280
Total	13 140	56 440	20 000	270	89 850

Répartition du total hors dépendances

15% 63% 22% 0% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	52%	41%	44%	-	43%
Maisons	14%	25%	5%	-	19%
Dépendances	13%	32%	50%	11%	33%
Locaux professionnels	21%	2%	2%	89%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

52 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 6870 locaux.

Répartition du produit de TEOM en fonction de l'occupation des locaux d'habitation

Produit de TEOM en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	767 400	2 798 600	1 099 700	-	4 665 700
Maisons	291 000	2 654 000	153 700	-	3 098 700
Dépendances	16 100	176 100	81 700	900	274 800
Locaux professionnels	1 107 800	360 500	83 400	183 000	1 734 700
Total	2 182 300	5 989 200	1 418 500	183 900	9 773 900

Répartition du total 22% 61% 15% 2% 100%

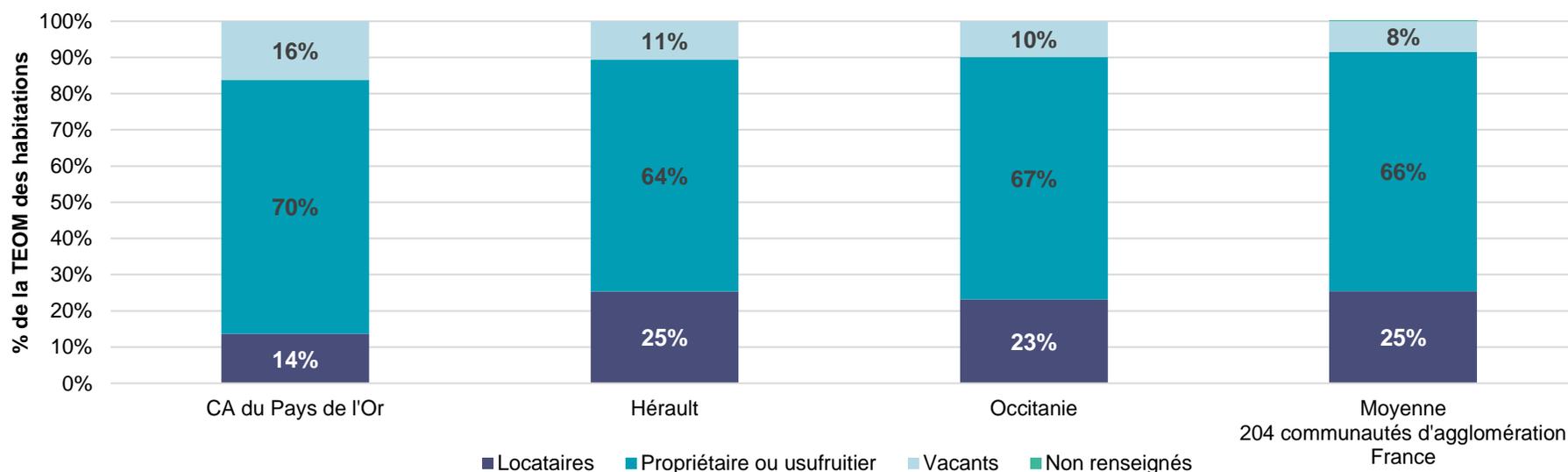
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 15 % du total, soit 1418500 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 22 % du total, soit 2182300 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 61 % du produit total de la taxe, soit 5989200 €.

Pour la comparaison ci-dessous, seuls les locaux d'habitation (appartements et maisons) sont pris en compte.

Répartition du produit de la TEOM des locaux d'habitation selon leur occupation en 2021



Le montant de TEOM issue des locaux d'habitation provient à 70 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 64 % à l'échelle départementale.

6. Dispersion des montants de TEOM

La dispersion des montants de TEOM est indiquée ici par type de local à l'échelle de la collectivité.

Une indication de la dispersion par commune est donnée en annexe 2.

Grille de lecture des graphiques en "boîte à moustache" appliquée à la dispersion des montants de TEOM :

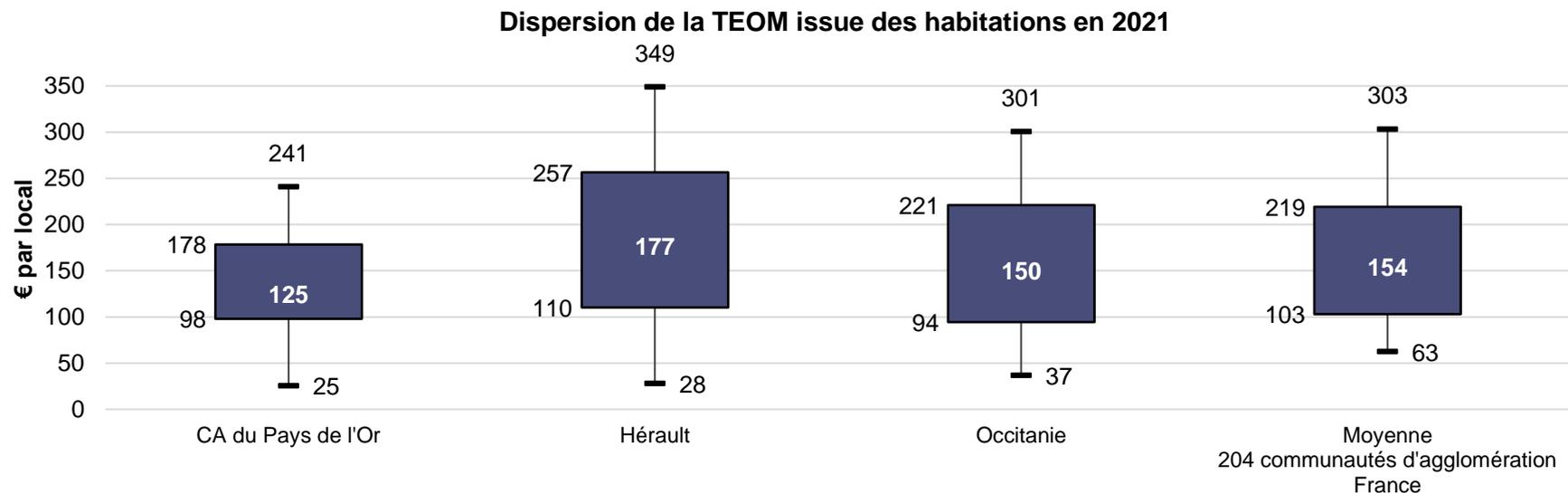
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en 2 - 50 % paient plus, 50 % paient moins ;
 - 3ème quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 75 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
 - 9ème décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 90 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
- 50 % des valeurs sont comprises entre le 1er et 3ème quartile (la boîte) ; 80 % entre le 1er et le 9ème décile (les moustaches).

6.1 TEOM provenant des locaux d'habitation

Les locaux considérés dans cette partie sont les appartements et les maisons hors dépendances.

TEOM moyenne des locaux d'habitation

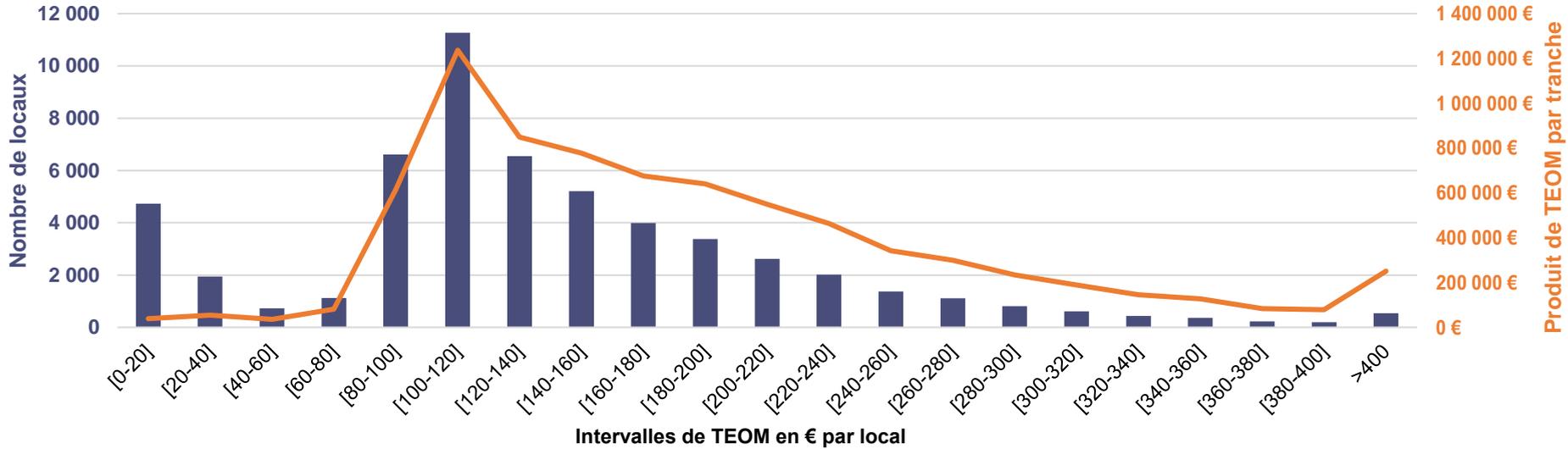
139 €/local



Autour d'une médiane de 125 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 98 et 178 €, 80 % entre 25 et 241 €.

L'histogramme suivant répartit le nombre de locaux d'habitation assujettis à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).

Dispersion de la TEOM issue des locaux d'habitation en 2021
(appartements et maisons)

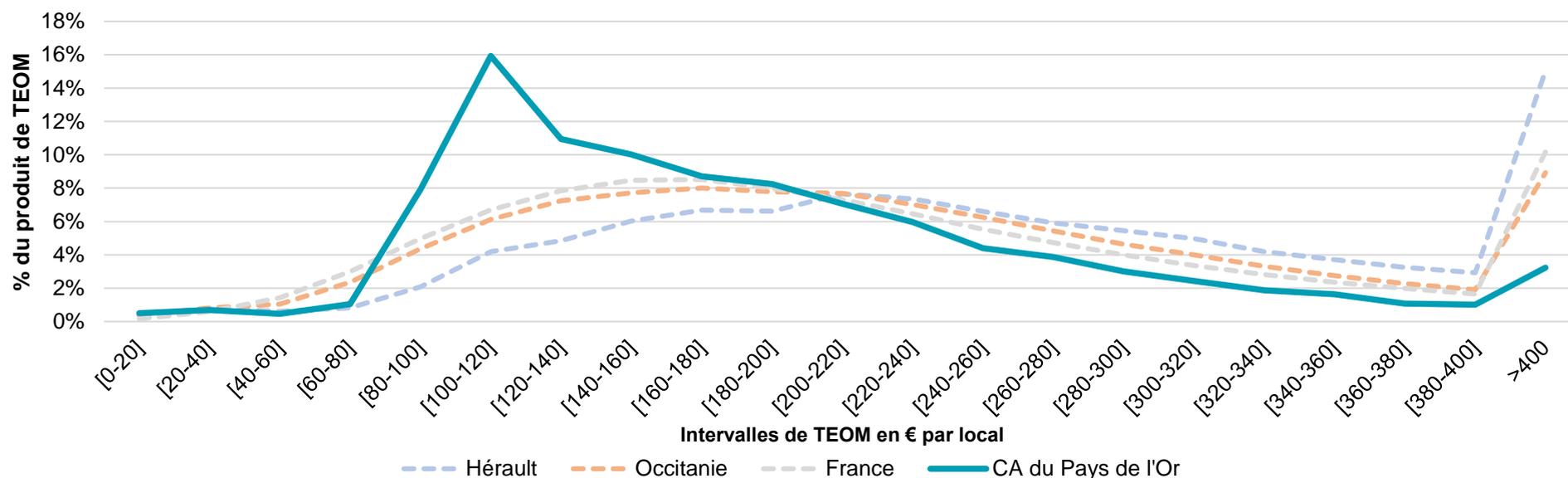


3,2 % de la TEOM issue des habitations provient de 1 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	4 727	8,5%	38 318 €	0,5%
[20€-40€]	1 946	3,5%	54 082 €	0,7%
[40€-60€]	727	1,3%	35 779 €	0,5%
[60€-80€]	1 119	2,0%	80 790 €	1,0%
[80€-100€]	6 614	11,8%	614 710 €	7,9%
[100€-120€]	11 269	20,2%	1 236 782 €	15,9%
[120€-140€]	6 549	11,7%	849 521 €	10,9%
[140€-160€]	5 204	9,3%	777 379 €	10,0%
[160€-180€]	3 994	7,2%	676 182 €	8,7%
[180€-200€]	3 375	6,0%	640 261 €	8,2%
[200€-220€]	2 622	4,7%	548 887 €	7,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 017	3,6%	463 022 €	6,0%
[240€-260€]	1 370	2,5%	341 406 €	4,4%
[260€-280€]	1 115	2,0%	300 009 €	3,9%
[280€-300€]	807	1,4%	233 479 €	3,0%
[300€-320€]	611	1,1%	189 084 €	2,4%
[320€-340€]	440	0,8%	145 057 €	1,9%
[340€-360€]	363	0,7%	126 873 €	1,6%
[360€-380€]	225	0,4%	83 369 €	1,1%
[380€-400€]	202	0,4%	78 689 €	1,0%
> 400 €	539	1,0%	250 617 €	3,2%
Total	55 835	100,0%	7 764 296 €	100,0%

Dispersion comparée des montants de TEOM des locaux d'habitation par tranche de montant unitaire en 2021



L'analyse des écarts observés est à mettre en perspective avec les différences de caractéristiques de l'habitat (appartements/maisons, surfaces...) et le montant des valeurs locatives des locaux.

Répartition des locaux d'habitation par type et nombre d'étages des immeubles

	Maisons	Appartements				Non précisé
		0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	
CA du Pays de l'Or	30%	12%	32%	10%	12%	4%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

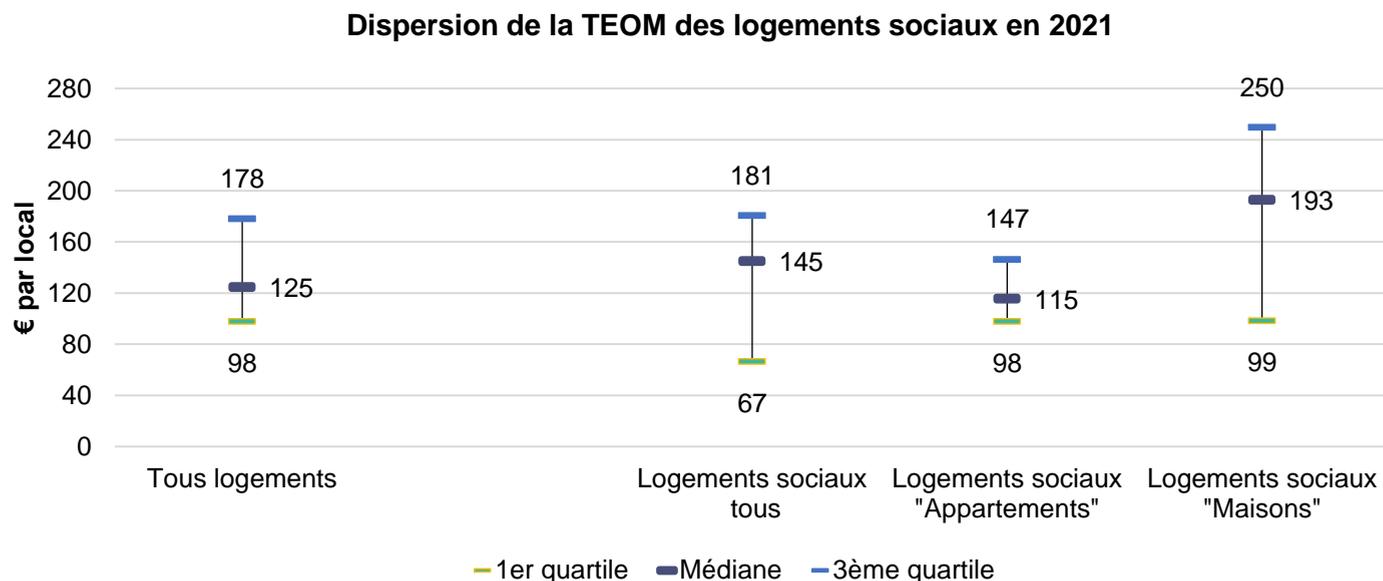
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

TEOM et habitat social

Le fichier foncier du CEREMA permet de distinguer les logements sociaux des autres locaux d'habitation.

Selon cette source, on estime que 1391 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (2 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 170000 € soit 2 % de la TEOM provenant des locaux d'habitation (hors dépendances).

Les graphiques ci-dessous présentent des statistiques de dispersion sur les niveaux de TEOM observés au sein des logements sociaux.



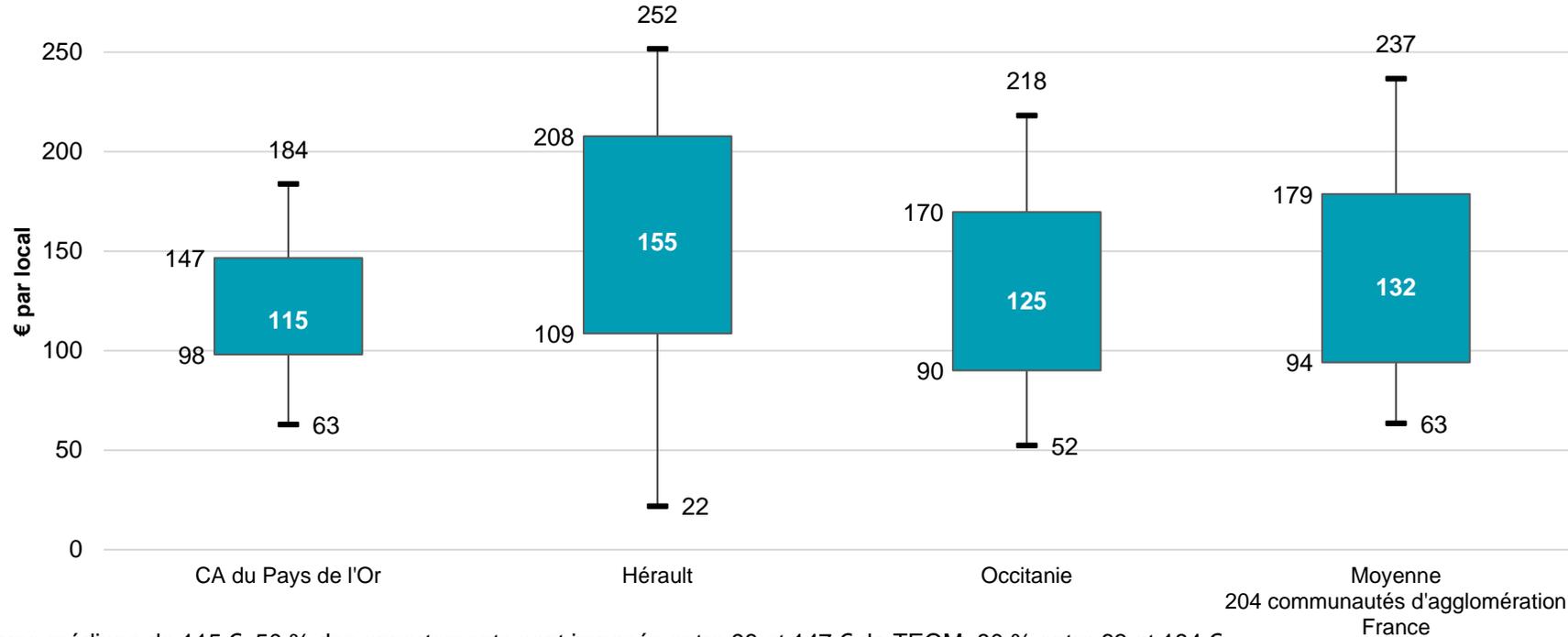
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

Ces situations particulières s'opèrent notamment lorsqu'une proportion notable du parc d'appartements considérés comme peu attractifs dans les années 1970 n'a pas fait l'objet de révision notable.

6.2 TEOM provenant des appartements (hors dépendances)

TEOM moyenne des appartements 120 €/local

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

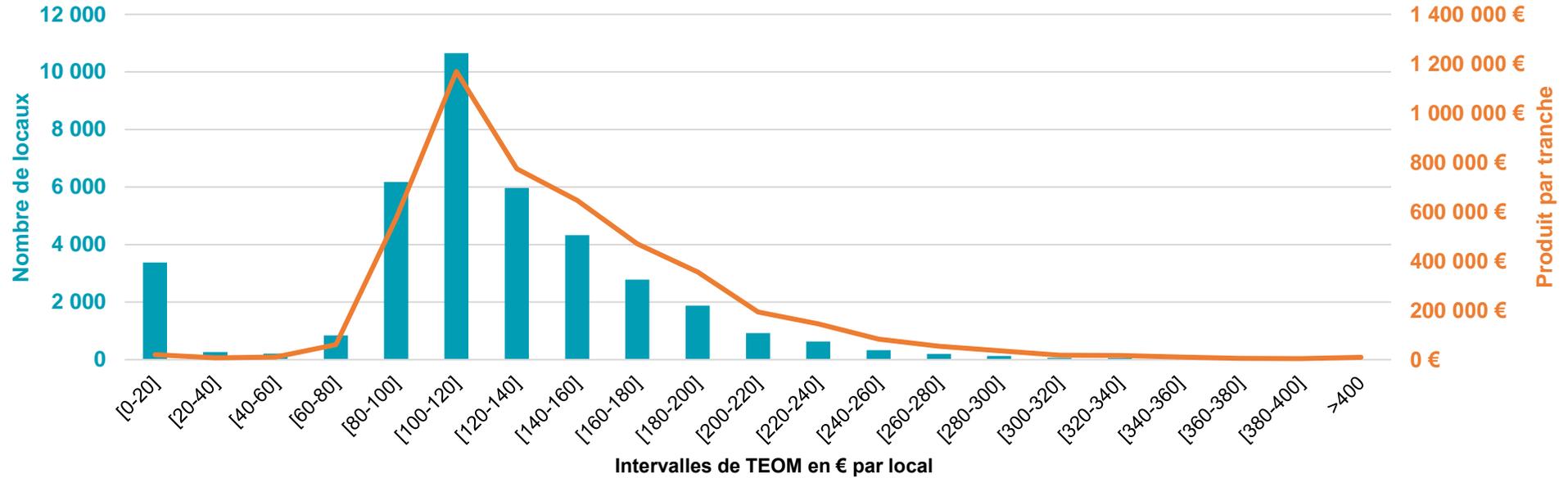


Autour d'une médiane de 115 €, 50 % des appartements sont imposés entre 98 et 147 € de TEOM, 80 % entre 63 et 184 €.

La dispersion par commune des montants de TEOM des appartements est donnée en annexe 2.

L'histogramme suivant répartit le nombre d'appartements assujettis à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).

Dispersion des niveaux de TEOM prélevés auprès des appartements en 2021

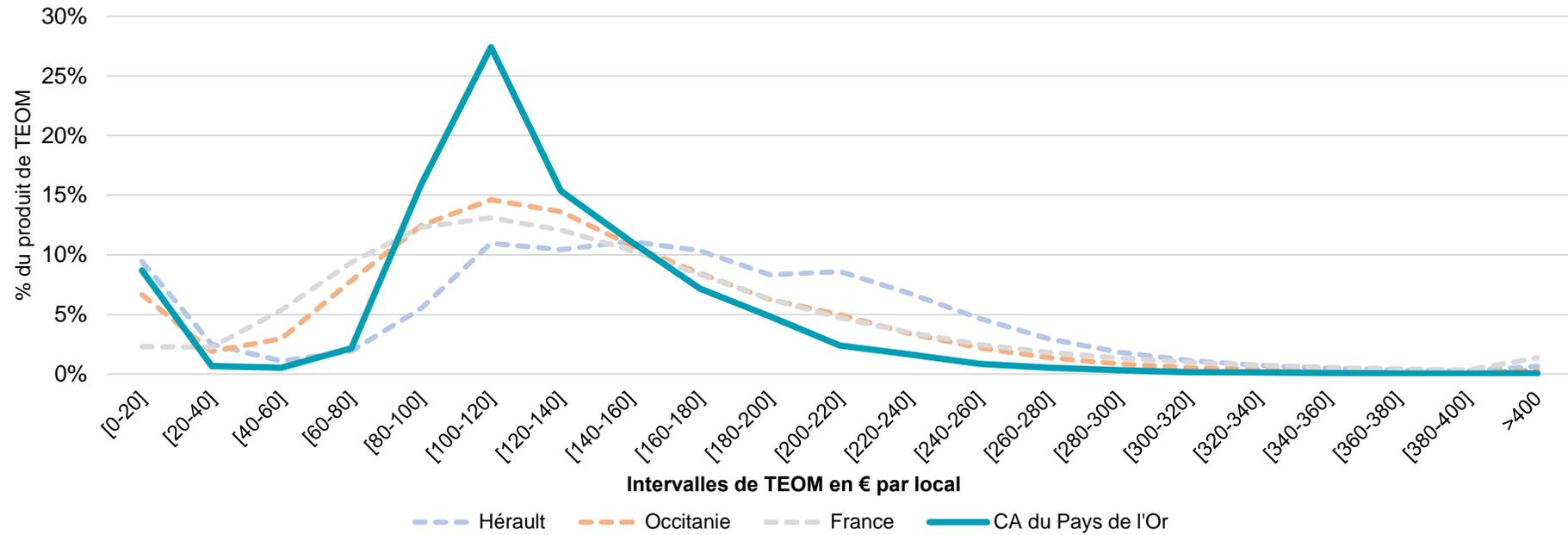


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (8,7 % des appartements) représente 19846,71 € soit 0,4 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	3 374	8,7%	19 847 €	0,4%
[20€-40€]	263	0,7%	7 195 €	0,2%
[40€-60€]	207	0,5%	10 721 €	0,2%
[60€-80€]	837	2,2%	60 922 €	1,3%
[80€-100€]	6 176	15,9%	574 770 €	12,3%
[100€-120€]	10 657	27,4%	1 168 920 €	25,1%
[120€-140€]	5 967	15,3%	773 697 €	16,6%
[140€-160€]	4 331	11,1%	646 060 €	13,8%
[160€-180€]	2 778	7,1%	469 439 €	10,1%
[180€-200€]	1 875	4,8%	354 981 €	7,6%
[200€-220€]	925	2,4%	193 596 €	4,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	635	1,6%	145 539 €	3,1%
[240€-260€]	333	0,9%	82 880 €	1,8%
[260€-280€]	203	0,5%	54 469 €	1,2%
[280€-300€]	125	0,3%	36 139 €	0,8%
[300€-320€]	60	0,2%	18 600 €	0,4%
[320€-340€]	53	0,1%	17 533 €	0,4%
[340€-360€]	31	0,1%	10 803 €	0,2%
[360€-380€]	15	0,0%	5 573 €	0,1%
[380€-400€]	11	0,0%	4 279 €	0,1%
> 400 €	22	0,1%	9 709 €	0,2%
Total	38 878	100,0%	4 665 672 €	100,0%

Dispersion comparée des produits de TEOM des appartements par tranche en 2021



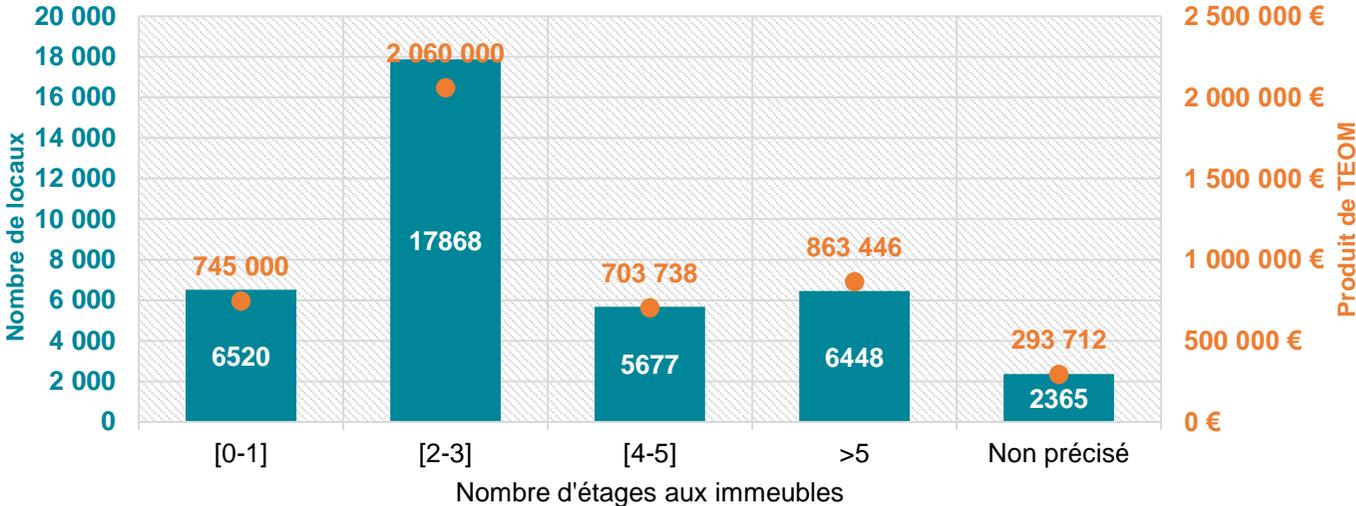
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CA du Pays de l'Or	17%	46%	15%	17%	6%
Hérault	19%	44%	25%	7%	4%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

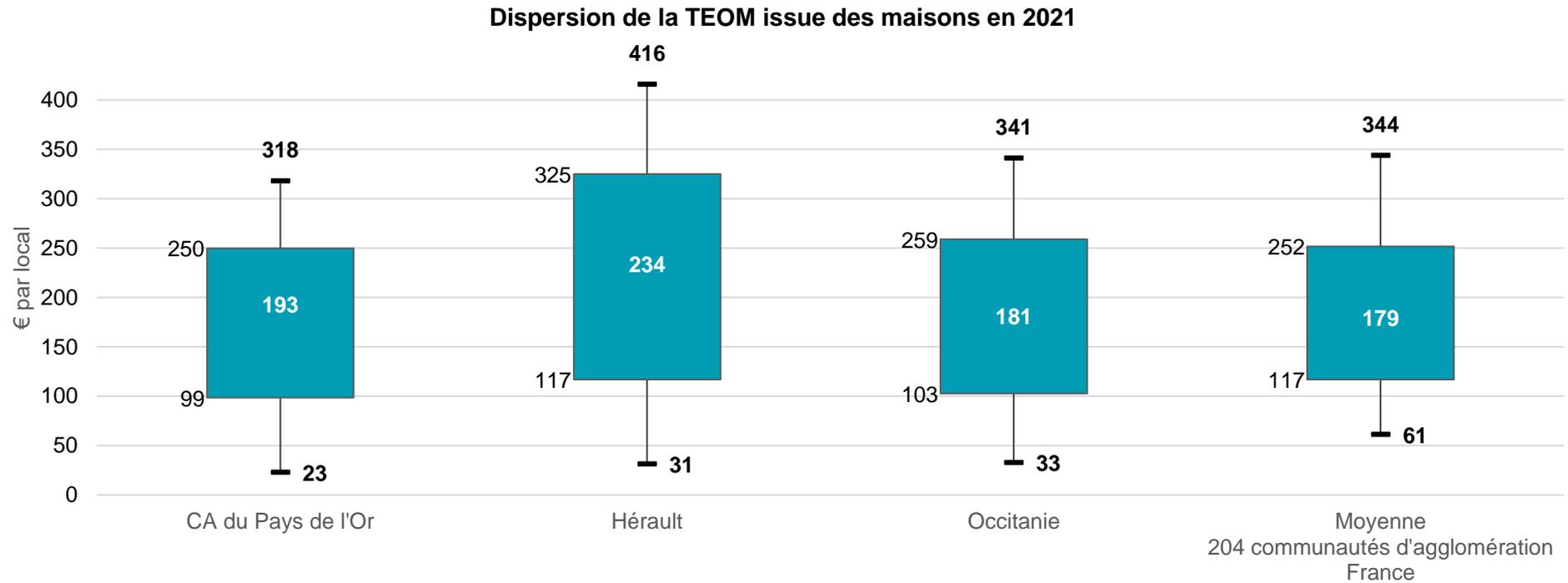
L'histogramme suivant indique le nombre d'appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble qui les héberge (ordonnée à gauche), et le montant de TEOM des immeubles selon leur nombre d'étages (ordonnée de droite).

Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

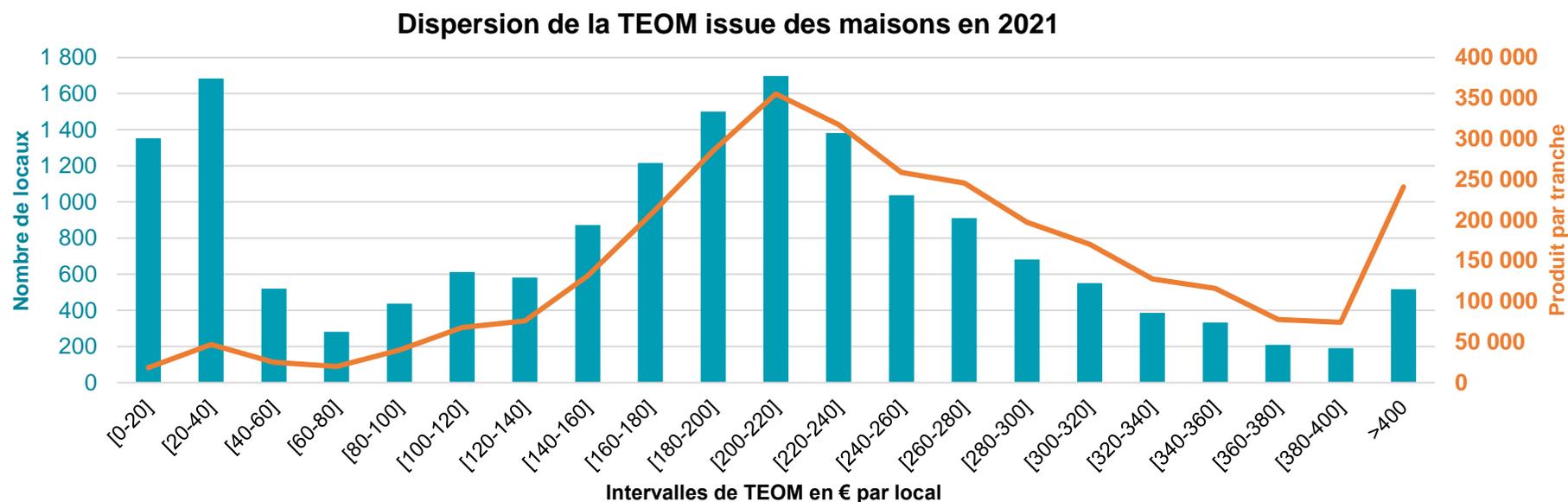
TEOM moyenne des maisons **183 €/local**



Autour d'une médiane de 193 €, 50 % des maisons sont imposées entre 99 et 250 € de TEOM, 80 % entre 23 et 318 €.

La dispersion par commune des montants de TEOM des maisons est donnée en annexe 2.

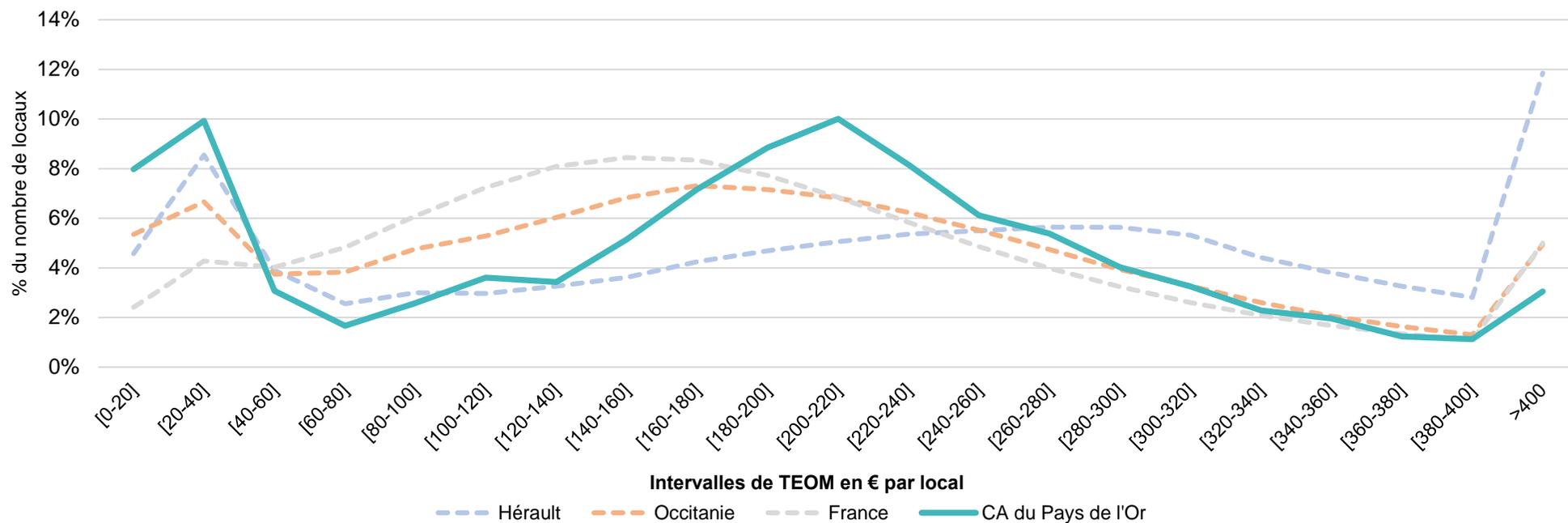
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 353	8,0%	18 472 €	0,6%
[20€-40€]	1 683	9,9%	46 887 €	1,5%
[40€-60€]	520	3,1%	25 058 €	0,8%
[60€-80€]	282	1,7%	19 868 €	0,6%
[80€-100€]	438	2,6%	39 939 €	1,3%
[100€-120€]	612	3,6%	67 861 €	2,2%
[120€-140€]	582	3,4%	75 824 €	2,4%
[140€-160€]	873	5,1%	131 319 €	4,2%
[160€-180€]	1 216	7,2%	206 744 €	6,7%
[180€-200€]	1 500	8,8%	285 280 €	9,2%
[200€-220€]	1 697	10,0%	355 291 €	11,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 382	8,2%	317 483 €	10,2%
[240€-260€]	1 037	6,1%	258 526 €	8,3%
[260€-280€]	912	5,4%	245 540 €	7,9%
[280€-300€]	682	4,0%	197 340 €	6,4%
[300€-320€]	551	3,2%	170 484 €	5,5%
[320€-340€]	387	2,3%	127 524 €	4,1%
[340€-360€]	332	2,0%	116 070 €	3,7%
[360€-380€]	210	1,2%	77 796 €	2,5%
[380€-400€]	191	1,1%	74 409 €	2,4%
> 400 €	517	3,0%	240 908 €	7,8%
Total	16 957	100,0%	3 098 623 €	100,0%

Dispersion comparée des produits de TEOM des maisons par tranche en 2021



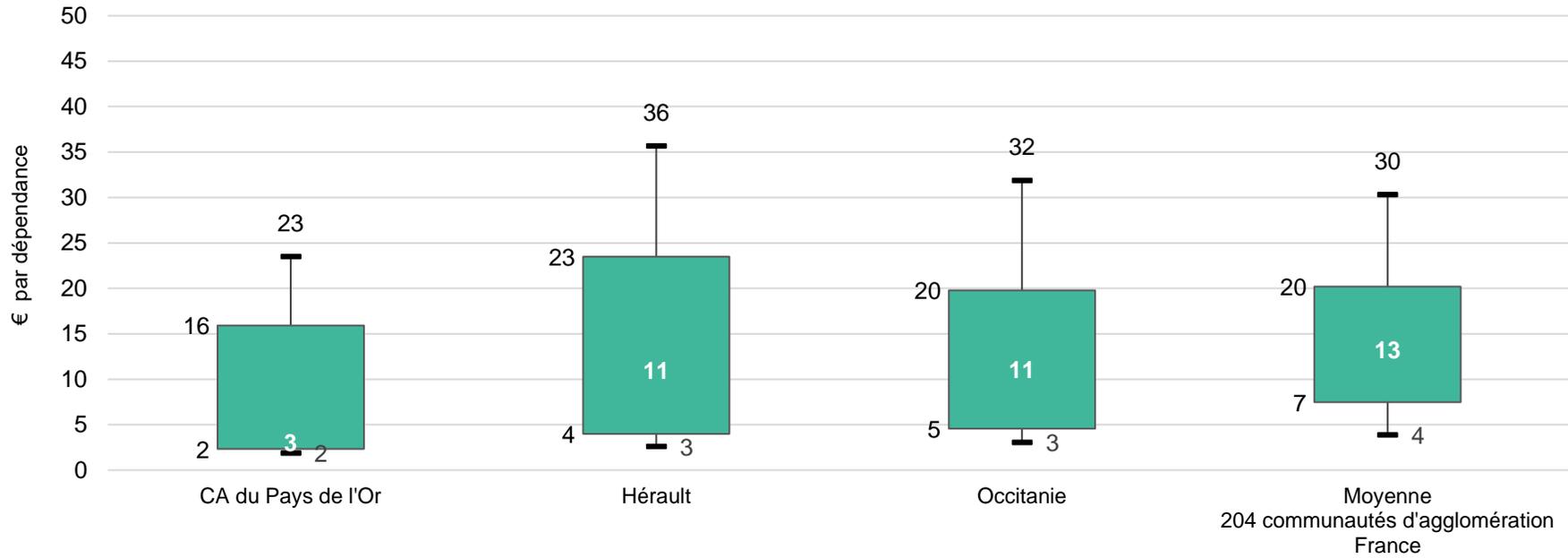
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

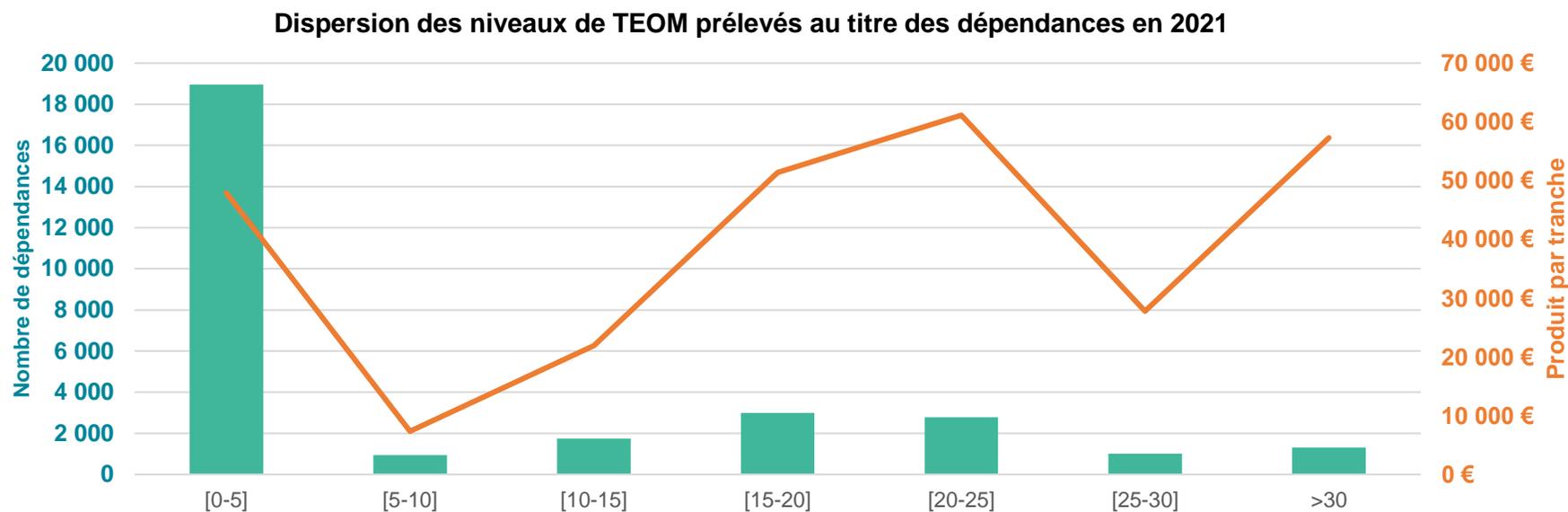
9 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



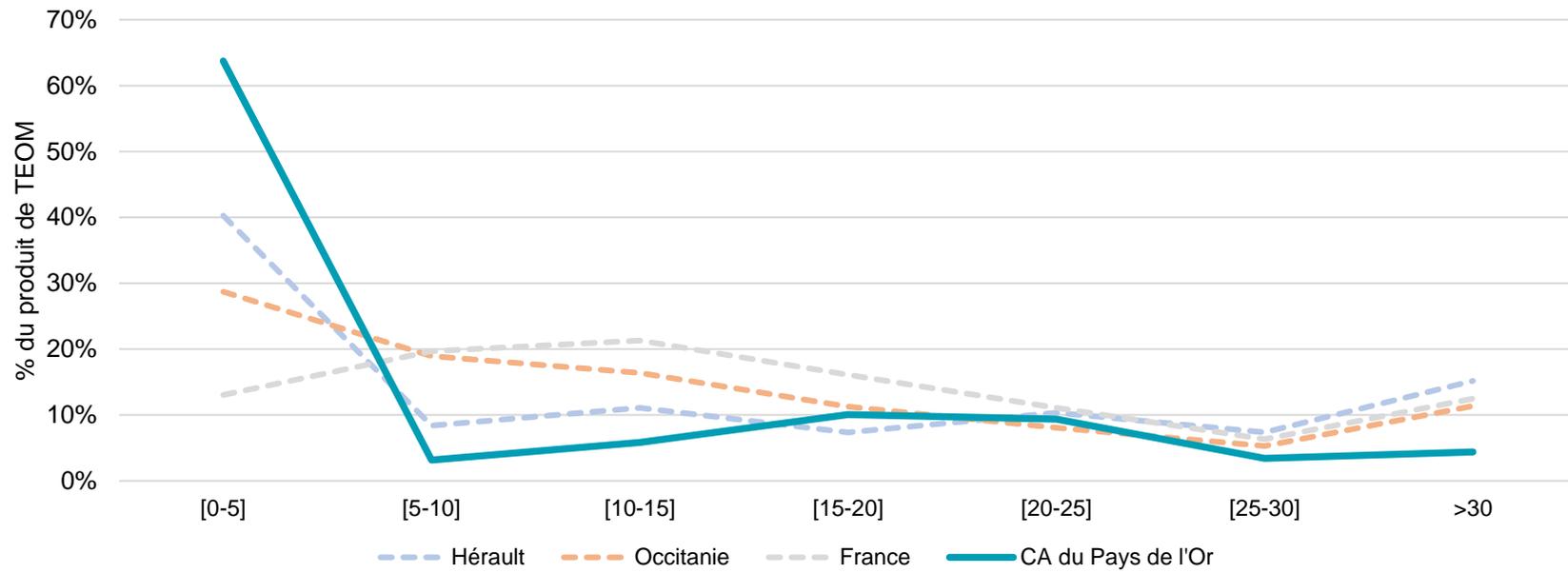
Autour d'une médiane de 3 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 2 et 16 € de TEOM, 80 % entre 2 et 23 €.

L'histogramme suivant répartit le nombre de dépendances assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche); La courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/dépendance	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0-5]	18 948	63,7%	47 907 €	17,4%
[5-10]	941	3,2%	7 344 €	2,7%
[10-15]	1 738	5,8%	21 953 €	8,0%
[15-20]	2 998	10,1%	51 387 €	18,7%
[20-25]	2 781	9,4%	61 127 €	22,2%
[25-30]	1 015	3,4%	27 767 €	10,1%
>30	1 311	4,4%	57 295 €	20,9%
Total	29 732	100,0%	274 780 €	100,0%

Dispersion comparée des produits de TEOM des dépendances par tranche en 2021

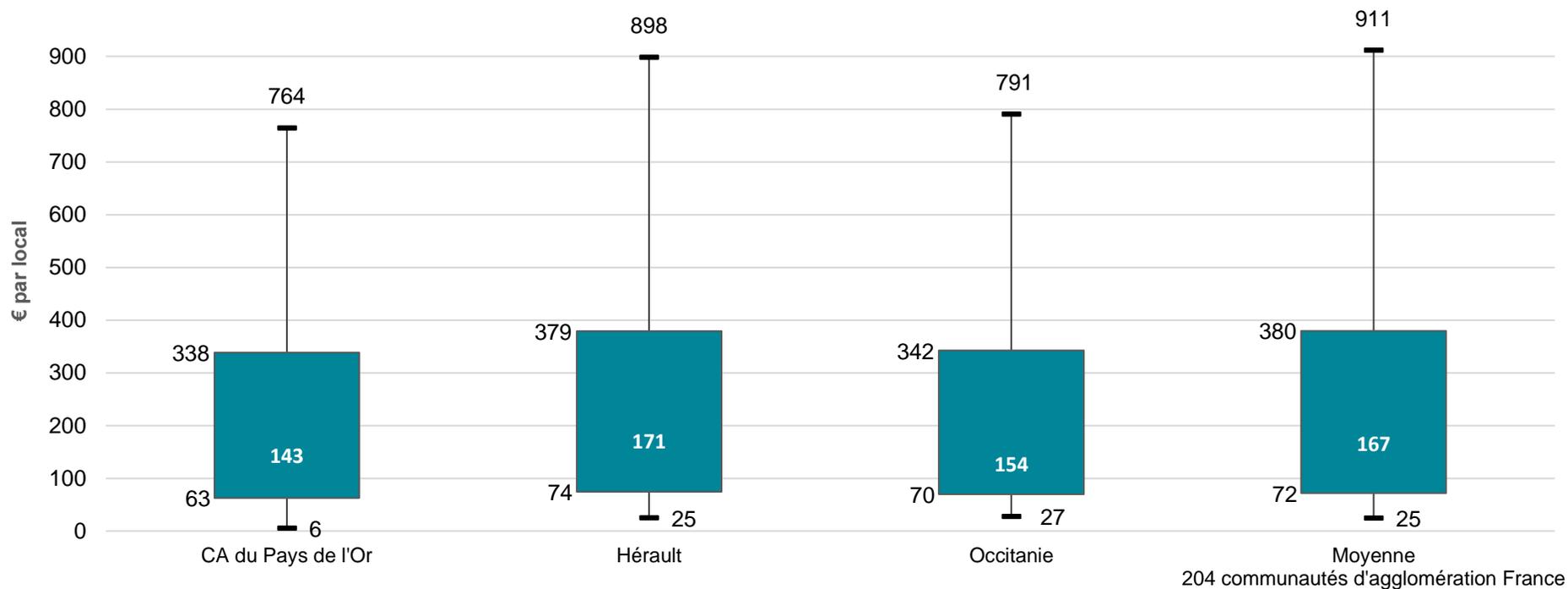


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

405 €/local

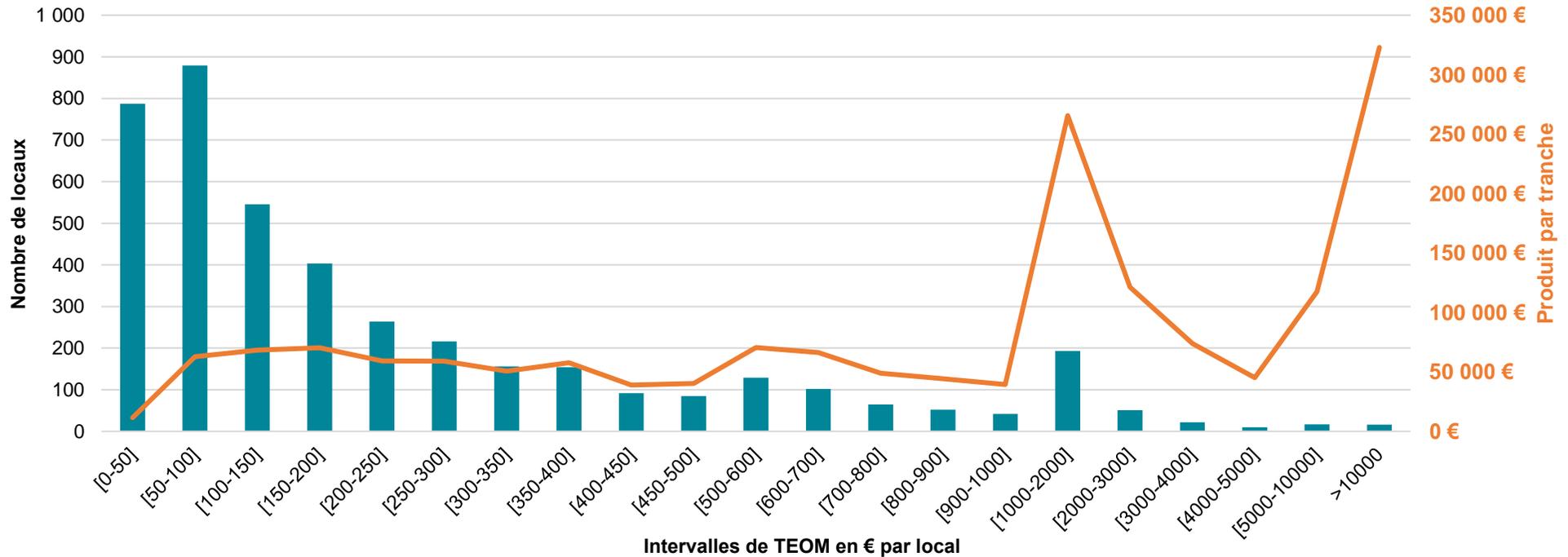
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 143 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 63 et 338 € de TEOM, 80 % entre 6 et 764 €.

L'histogramme suivant répartit le nombre de locaux professionnels assujettis à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).

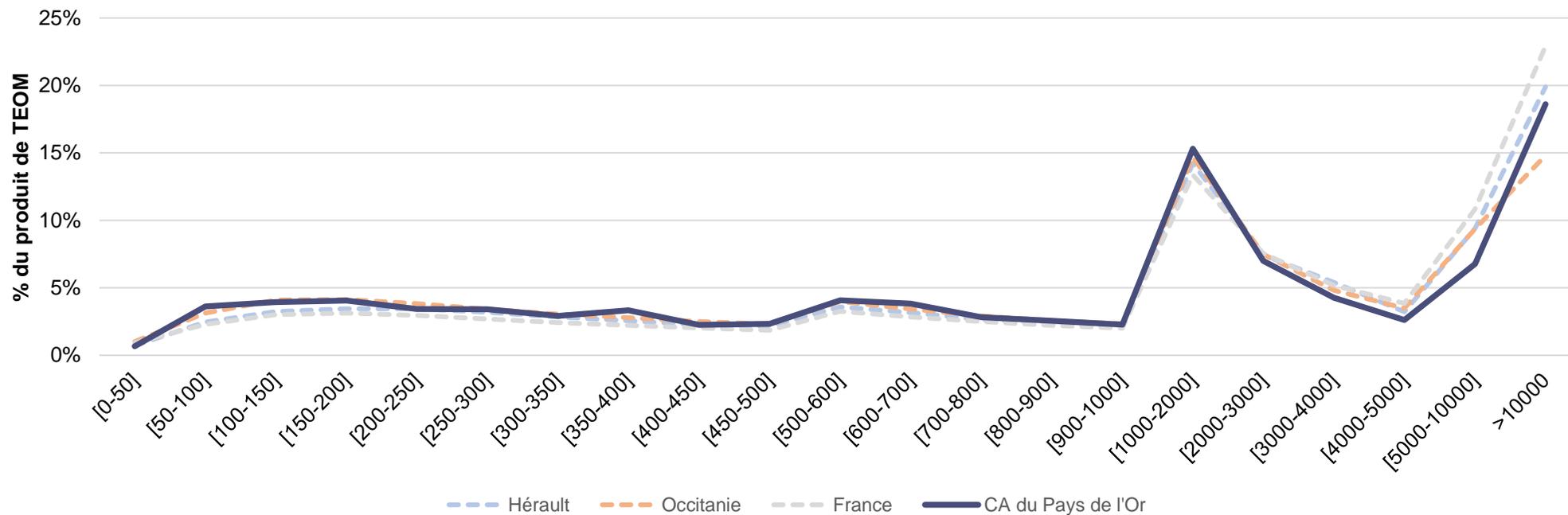
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	787	18,4%	11 504 €	0,7%
[50€-100€]	879	20,5%	62 698 €	3,6%
[100€-150€]	546	12,8%	68 395 €	3,9%
[150€-200€]	403	9,4%	70 388 €	4,1%
[200€-250€]	264	6,2%	59 313 €	3,4%
[250€-300€]	216	5,0%	59 118 €	3,4%
[300€-350€]	156	3,6%	50 670 €	2,9%
[350€-400€]	154	3,6%	57 647 €	3,3%
[400€-450€]	92	2,1%	38 897 €	2,2%
[450€-500€]	85	2,0%	40 332 €	2,3%
[500€-600€]	129	3,0%	70 584 €	4,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	102	2,4%	66 400 €	3,8%
[700€-800€]	65	1,5%	48 828 €	2,8%
[800€-900€]	52	1,2%	44 227 €	2,5%
[900€-1000€]	42	1,0%	39 361 €	2,3%
[1000€-2000€]	193	4,5%	265 495 €	15,3%
[2000€-3000€]	51	1,2%	121 310 €	7,0%
[3000€-4000€]	22	0,5%	73 901 €	4,3%
[4000€-5000€]	10	0,2%	45 172 €	2,6%
[5000€-10000€]	17	0,4%	117 554 €	6,8%
>10000 €	16	0,4%	322 948 €	18,6%
Total	4 281	100,0%	1 734 742 €	100,0%

Dispersion comparée des produits des locaux professionnels par tranche en 2021



Détail des locaux professionnels par type d'activité

Le tableau ci-dessous liste les différents types de locaux professionnels contribuant à la TEOM.

Pour des considérations de secret statistique, les valeurs ne sont pas affichées en cas d'effectif inférieur à 5 (remplacées par « ss »).

Type de local	Nombre	Produits
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	1125	319800
Bureaux et locaux divers assimilables	836	272200
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	901	232100
Hôtels et locaux assimilables	591	215800
Ateliers et autres locaux assimilables	271	156700
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	70	125800
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	59	65700
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	87	63000
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	96	59700
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	144	43400
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	16	38100
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	6	37800
Stations-service, stations de lavage et assimilables	13	10200
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	ss	ss
Autres établissements	ss	ss
Marchés	ss	ss

7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

Certains locaux sont exonérés de la TEOM, conformément à l'article 1521 du code général des impôts :

- les locaux exonérés de droit : usines, bâtiments occupés par des administrations et établissements publics ainsi que les missions diplomatiques et consulaires ;
- les locaux exonérés de TEOM suite à des demandes des contribuables justifiant une vacance des locaux (de plus de 3 mois) ;
- les locaux professionnels lorsque l'autorité délibérante accorde cette exonération (par exemple pour ceux n'ayant pas accès au service ou facturés uniquement en redevance spéciale).

Sont présentés ci-dessous le nombre de locaux concernés et une estimation du produit théorique de TEOM que représentent ces exonérations.

Exonérations	Nombre de locaux	Montant théorique de TEOM exonéré
Locaux exonérés de droit	118	
Locaux exonérés car vacants	3	706 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	7	107 900 €

Détail des locaux exonérés sur délibération par type	Nombre de locaux exonérés	Montant théorique de TEOM exonéré	Répartition en nombre de locaux	Répartition en montant
Magasins et lieux de vente	6	106800	86%	99%
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	1	1100	14%	1%

Annexe 1 Détail par commune

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier par commune le nombre de locaux (annexe 1.1) et la répartition de la TEOM (annexe 1.2) par type de local.

Annexe 1.1 Nombre de locaux par type

Communes adhérentes	Nombre de locaux			Répartition par type de locaux		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
CANDILLARGUES	1223	132	49	87%	9%	3%
LANSARGUES	1907	195	90	87%	9%	4%
MAUGUIO	15276	5958	1759	66%	26%	8%
MUDAISON	1692	176	92	86%	9%	5%
PALAVAS LES FLOTS	10429	5072	498	65%	32%	3%
ST AUNES	2565	415	360	77%	12%	11%
VALERGUES	1092	189	45	82%	14%	3%
LA GRANDE MOTTE	21651	17595	1388	53%	43%	3%
TOTAL	55835	29732	4281	62%	33%	5%

Annexe 1.2 TEOM par type de locaux

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier par commune la répartition de la TEOM par type de local. Pour permettre la comparaison, le produit de TEOM de chaque type a été ramené à la population (source : population municipale 2019, cf. annexe 3).

Communes adhérentes	TEOM par type de local en €/hab.			TEOM par type de local en %		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
CANDILLARGUES	73	1	7	91%	1%	8%
LA GRANDE MOTTE	336	17	59	82%	4%	14%
LANSARGUES	83	1	6	92%	1%	7%
MAUGUIO	141	4	44	75%	2%	23%
MUDAISON	81	1	13	85%	1%	14%
PALAVAS LES FLOTS	225	8	30	85%	3%	11%
ST AUNES	108	1	64	62%	1%	37%
VALERGUES	72	2	4	92%	3%	6%

Annexe 2 Dispersion de la TEOM par commune

Les tableaux ci-après renseignent sur la dispersion des montants unitaires (€/local) par type.
Se reporter au chapitre 6 concernant la dispersion à l'échelle de la collectivité (et le rappel sur les quartiles).

Annexe 2.1 Locaux d'habitation hors dépendances

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Candillargues	35	127	175
La Grande-Motte	101	115	154
Lansargues	76	127	195
Mauguio	103	139	208
Mudaison	66	146	190
Palavas-les-Flots	92	126	164
Saint-Aunès	32	164	244
Valergues	76	148	192

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Candillargues	64	89	120
La Grande-Motte	101	114	145
Lansargues	64	100	124
Mauguio	98	119	148
Mudaison	67	91	116
Palavas-les-Flots	91	123	152
Saint-Aunès	64	108	145
Valergues	66	96	130

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Candillargues	29	155	189
La Grande-Motte	99	221	336
Lansargues	79	157	210
Mauguio	143	212	264
Mudaison	66	162	201
Palavas-les-Flots	107	179	224
Saint-Aunès	30	210	264
Valergues	87	159	201

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Mauguio	16714
La Grande-Motte	8638
Palavas-les-Flots	5748
Saint-Aunès	4026
Lansargues	3096
Mudaison	2825
Valergues	2049
Candillargues	2003

Annexe 4 Fichiers fonciers et CEREMA

Depuis 2009, le CEREMA traite, géolocalise et enrichit les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement et des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et comparables sur leur territoire.

Les collectivités ont la possibilité de récupérer ce fichier auprès du CEREMA sur leur périmètre d'exercice. Pour effectuer cette demande, il suffit de remplir le formulaire disponible à l'adresse suivante :

<https://datafoncier.cerema.fr/obtention-des-donnees-foncieres>

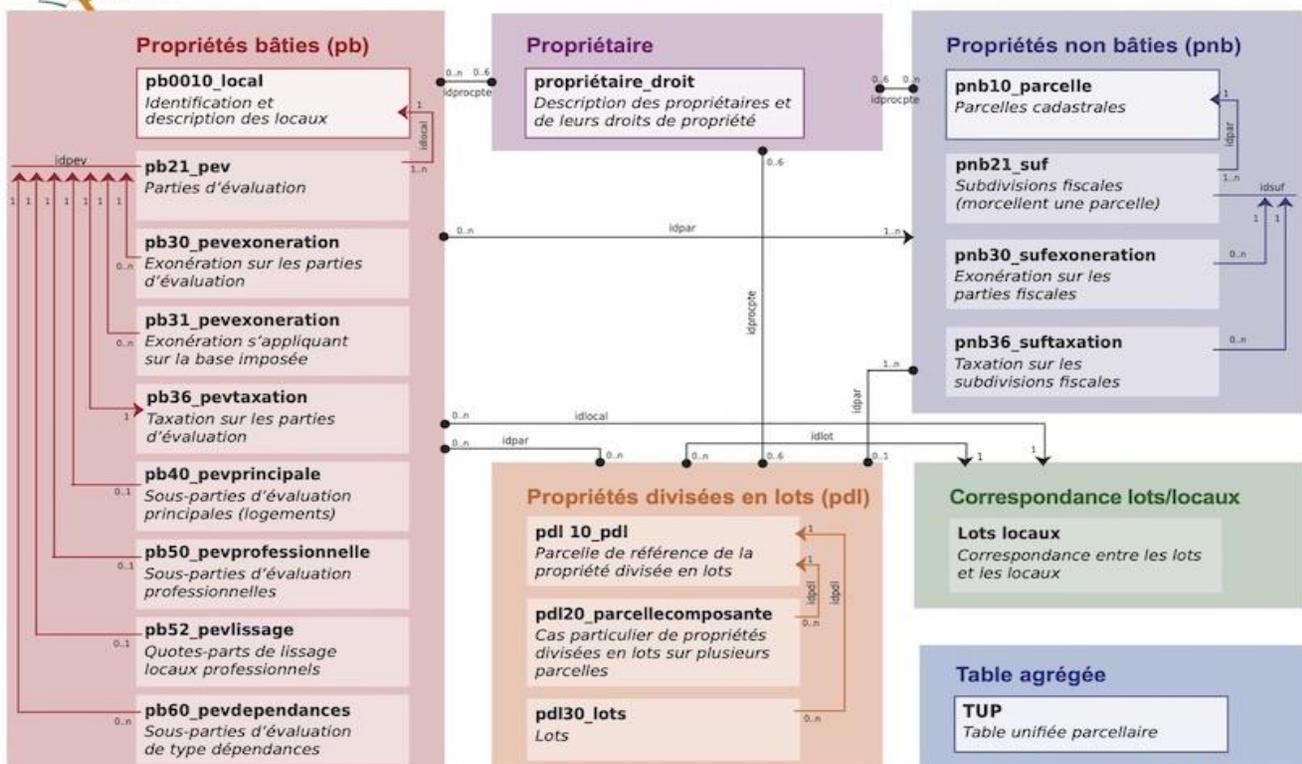
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux votés par les instances délibérantes permettent de reconstituer finement le montant de la TEOM levée sur le territoire.

Le dictionnaire des variables du fichier foncier est disponible depuis cette adresse :

<http://doc-datafoncier.cerema.fr/ff/docff/>



Fichiers fonciers : modèle de données simplifié



Conception et réalisation : Cerema Hauts-de-France / DATHa / SFEQ - Janvier 2020