
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC du Vallespir

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 0,28 %.

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 ;
- > 689 communautés de communes 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	7,2%
Taux moyen pondéré	11,4%
Taux maximum	12,5%

Produit de TEOM levé sur le territoire

3 331 717 €

Part provenant des ménages	84%
Part provenant des professionnels	13%
Part provenant des dépendances	3%

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

185 €/local

Appartements uniquement	145 €/local
Maisons uniquement	206 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

330 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	2

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

25%

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.
Céret	11 663 162	11,28%	1 316 792	39,5%	170
L'Albère	48 033	7,20%	3 465	0,1%	50
Le Boulou	8 652 866	11,28%	965 684	29,0%	182
Le Perthus	685 741	8,30%	56 823	1,7%	103
Les Cluses	370 308	8,37%	30 996	0,9%	134
Maureillas-las-Illas	3 283 431	12,53%	411 441	12,4%	154
Reynès	1 693 166	12,53%	212 134	6,4%	169
Saint-Jean-Pla-de-Corts	2 486 910	12,53%	311 517	9,4%	138
Taillet	85 928	9,00%	7 730	0,2%	75
Vivès	168 179	9,00%	15 135	0,5%	87
CC du Vallespir	29 137 724	11,43%	3 331 717	100,0%	164

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

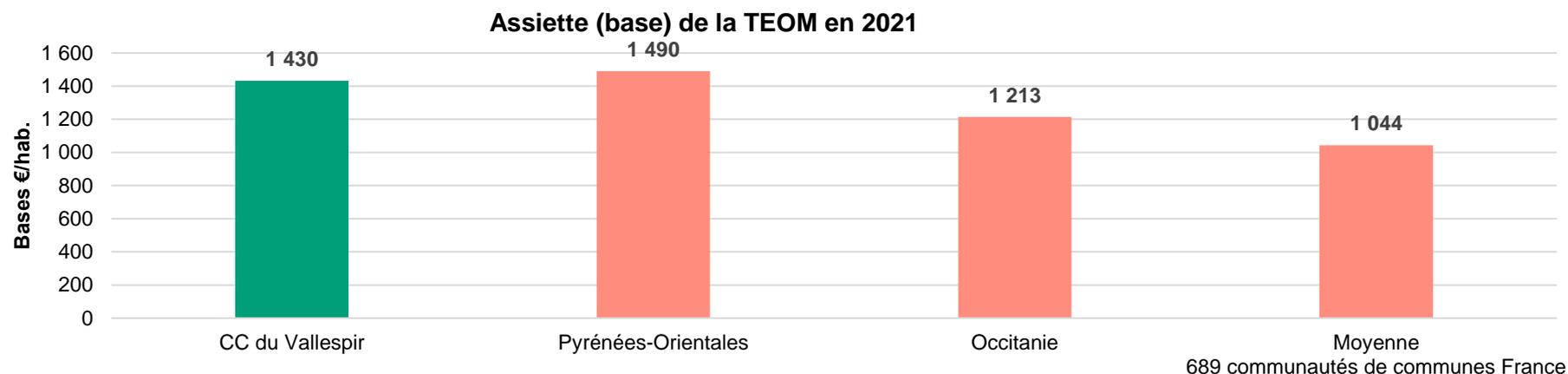
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

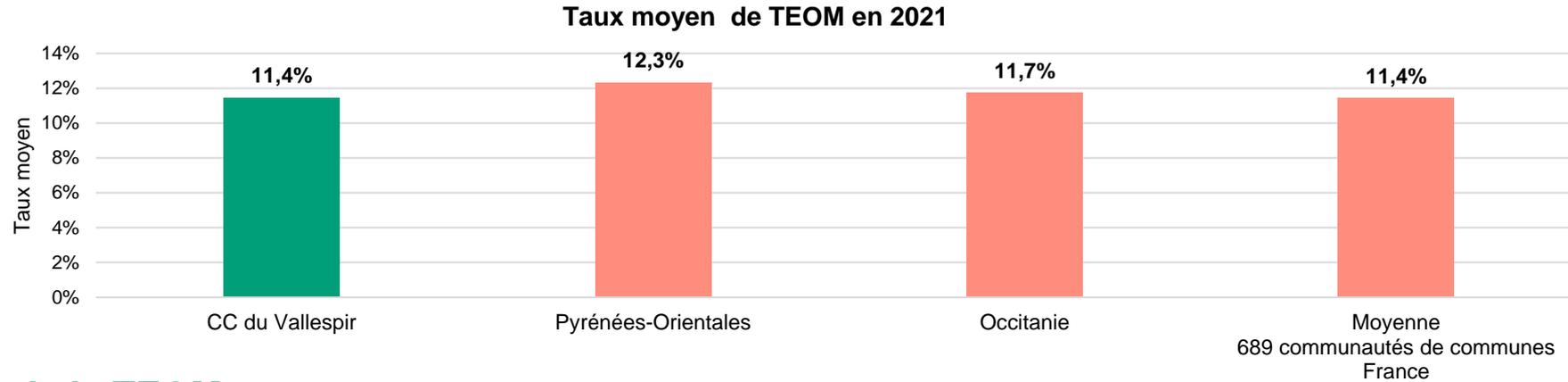


Taux de la TEOM

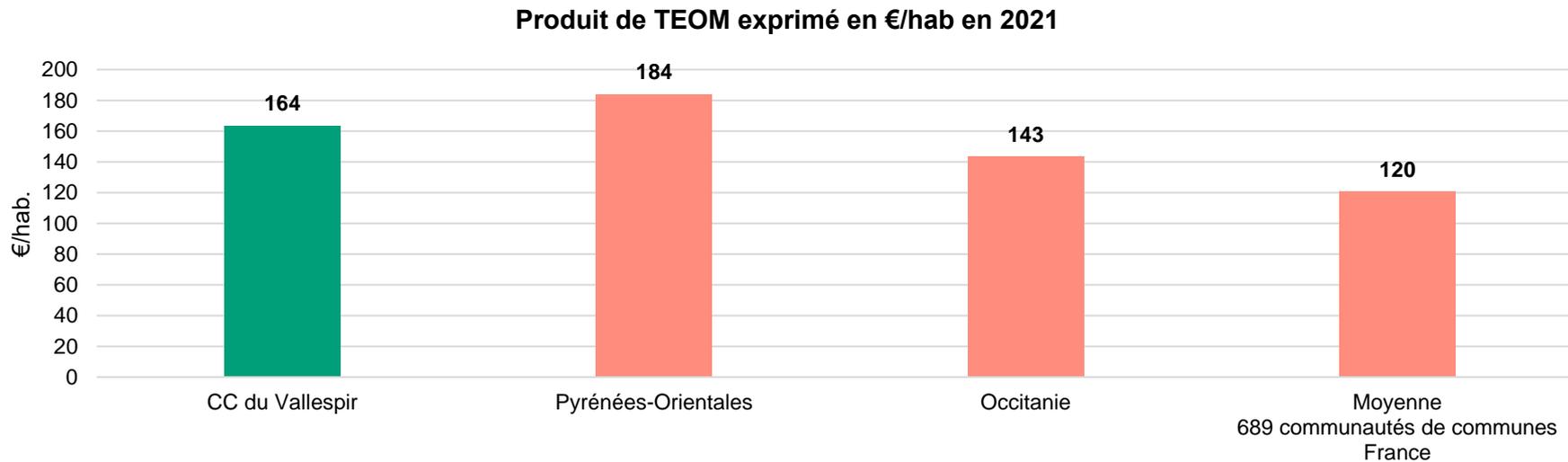
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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, 84 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

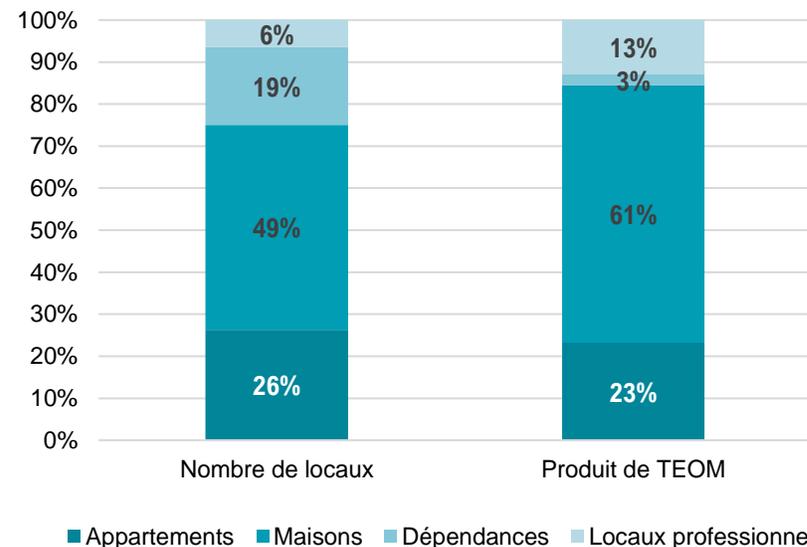
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	5 350	26%	776 300	23%
Maisons	9 910	49%	2 044 300	61%
Dépendances	3 770	19%	89 100	3%
Locaux professionnels	1 310	6%	431 300	13%
Total	20 340	100%	3 341 000	100%

Les locaux professionnels représentent 6 % des locaux et contribuent à 13 % 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

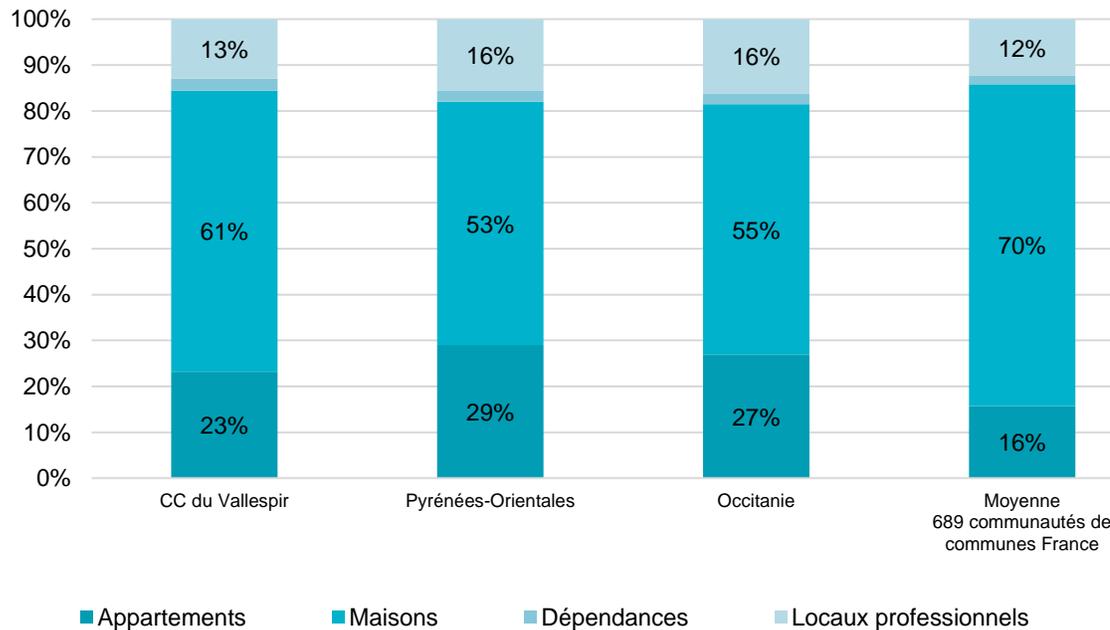
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 313 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 368	83%	518 000	63%
Locaux professionnels	281	17%	301 000	37%
Total	1 649	100%	819 000	100%

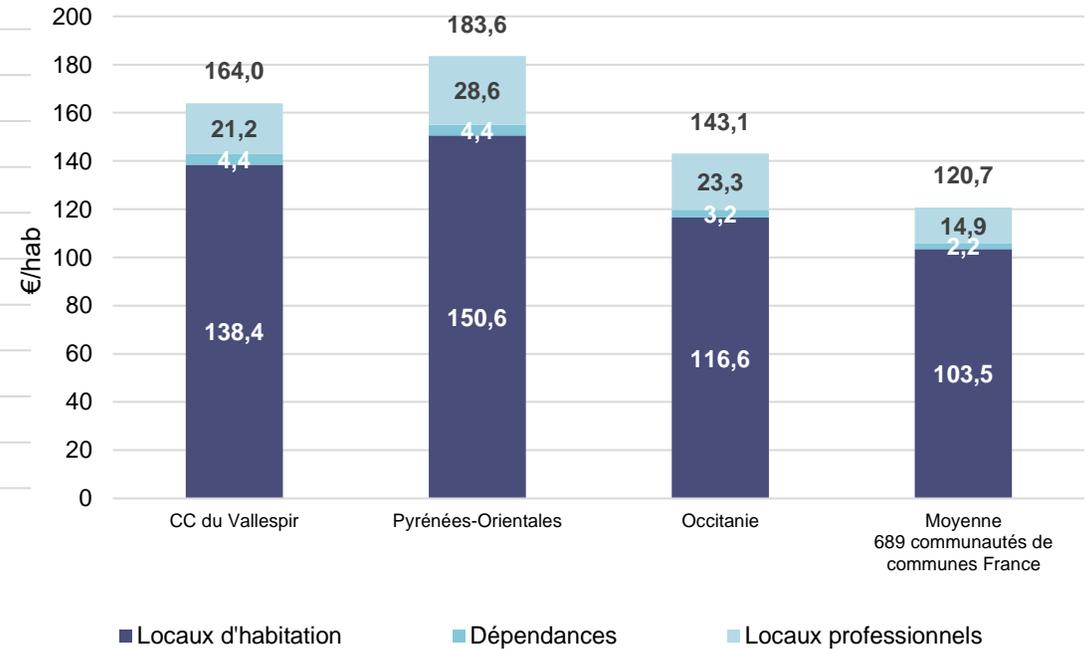
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 17 % en nombre (281 locaux) et 37 % en contribution (301000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

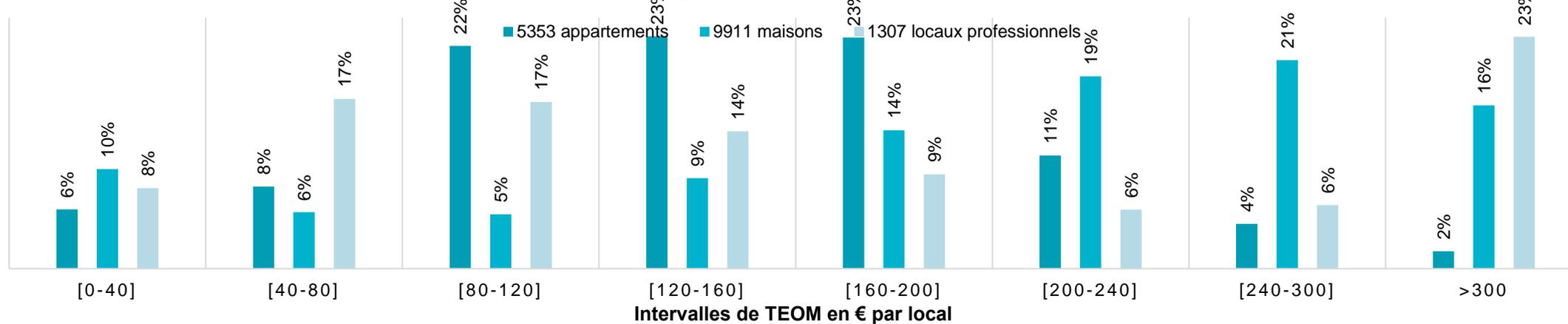


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 84 % - 138,4 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 13 % contre 16 % dans le département.

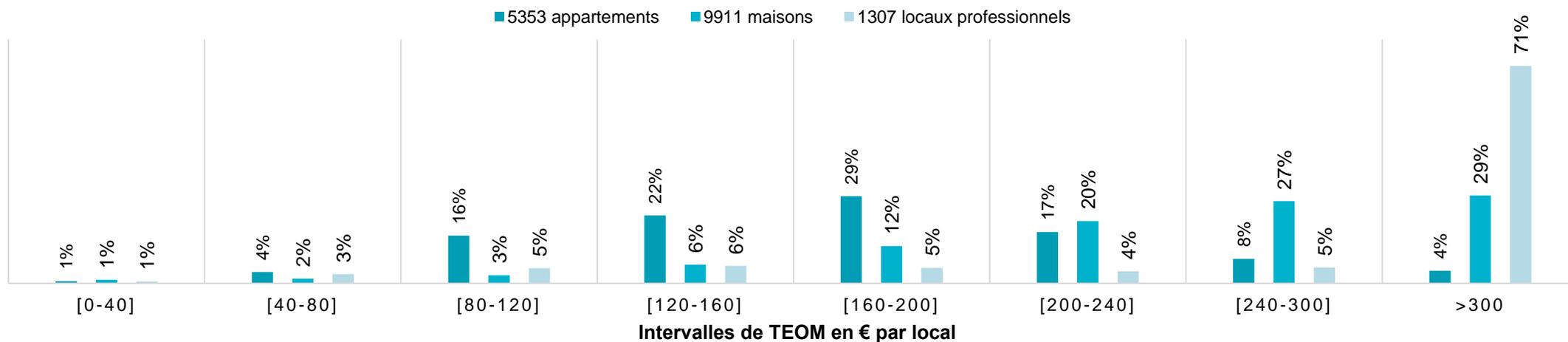
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



23 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 71 % 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	2 490	2 040	830	-	5 360
Maisons	840	8 400	670	-	9 910
Dépendances	410	2 740	540	80	3 770
Locaux professionnels	730	400	80	100	1 310
Total	4 470	13 580	2 120	180	20 350

Répartition du total hors dépendances

22% 67% 10% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	56%	15%	39%	-	26%
Maisons	19%	62%	32%	-	49%
Dépendances	9%	20%	25%	44%	19%
Locaux professionnels	16%	3%	4%	56%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

56 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 2490 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	346 100	317 900	112 400	-	776 400
Maisons	146 500	1 774 300	123 400	-	2 044 200
Dépendances	7 500	69 900	9 700	1 900	89 000
Locaux professionnels	223 400	178 600	17 800	11 500	431 300
Total	723 500	2 340 700	263 300	13 400	3 340 900

Répartition du total 22% 70% 8% 0% 100%

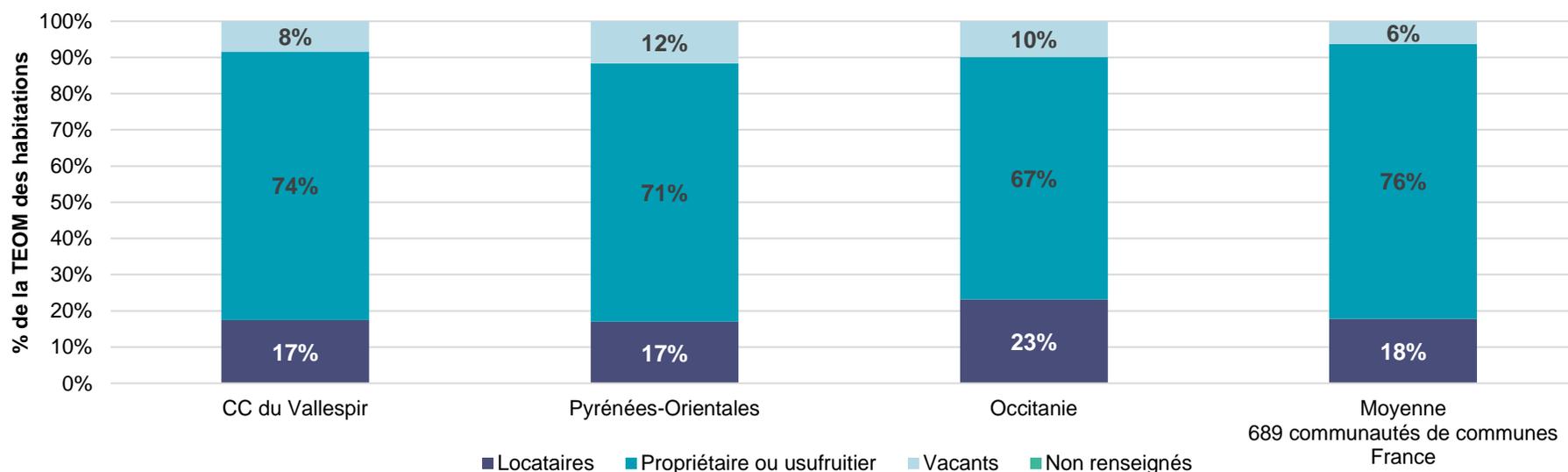
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 8 % du total, soit 263300 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 22 % du total, soit 723500 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 70 % du produit total de la taxe, soit 2340700 €.

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 74 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 71 % 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 :

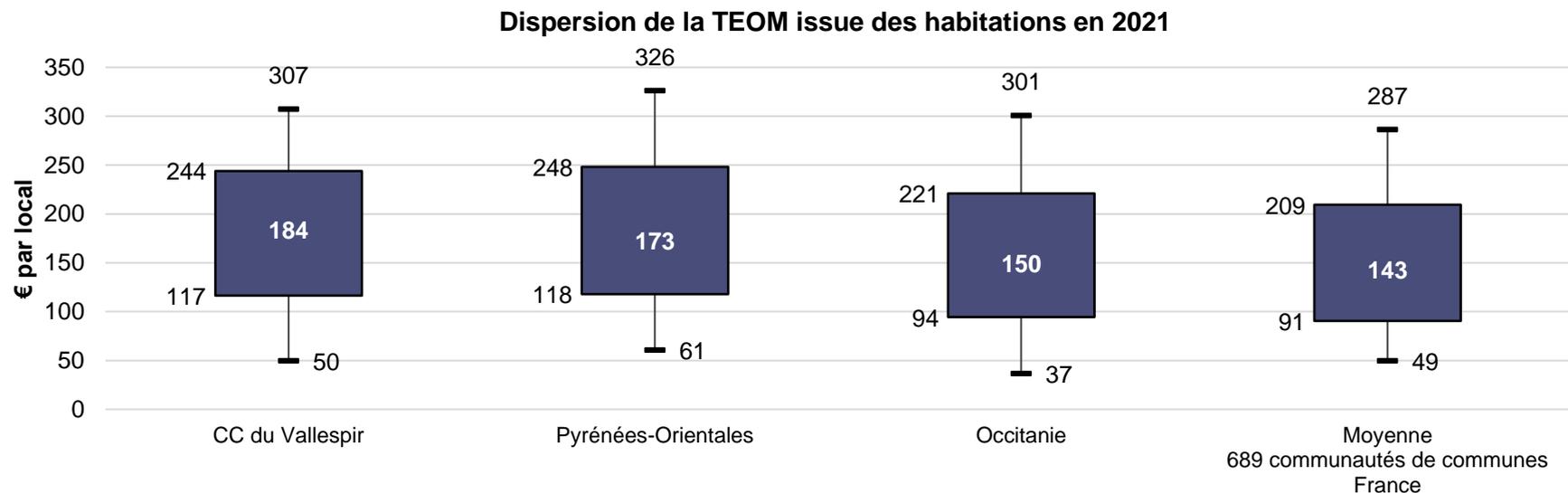
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en 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

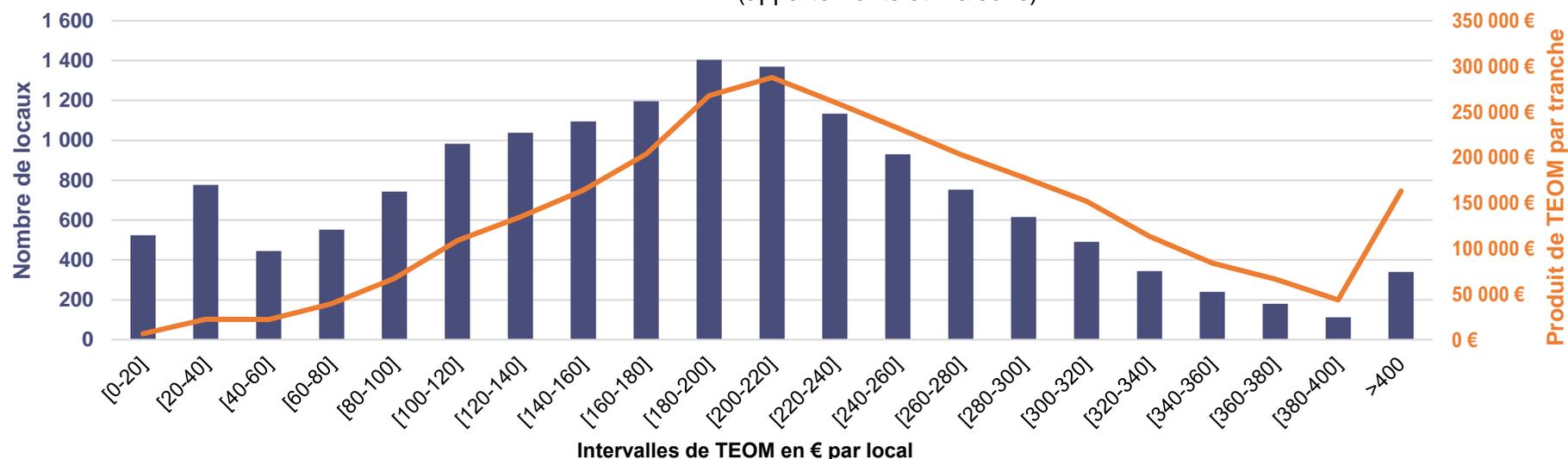
185 €/local



Autour d'une médiane de 184 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 117 et 244 €, 80 % entre 50 et 307 €.

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)

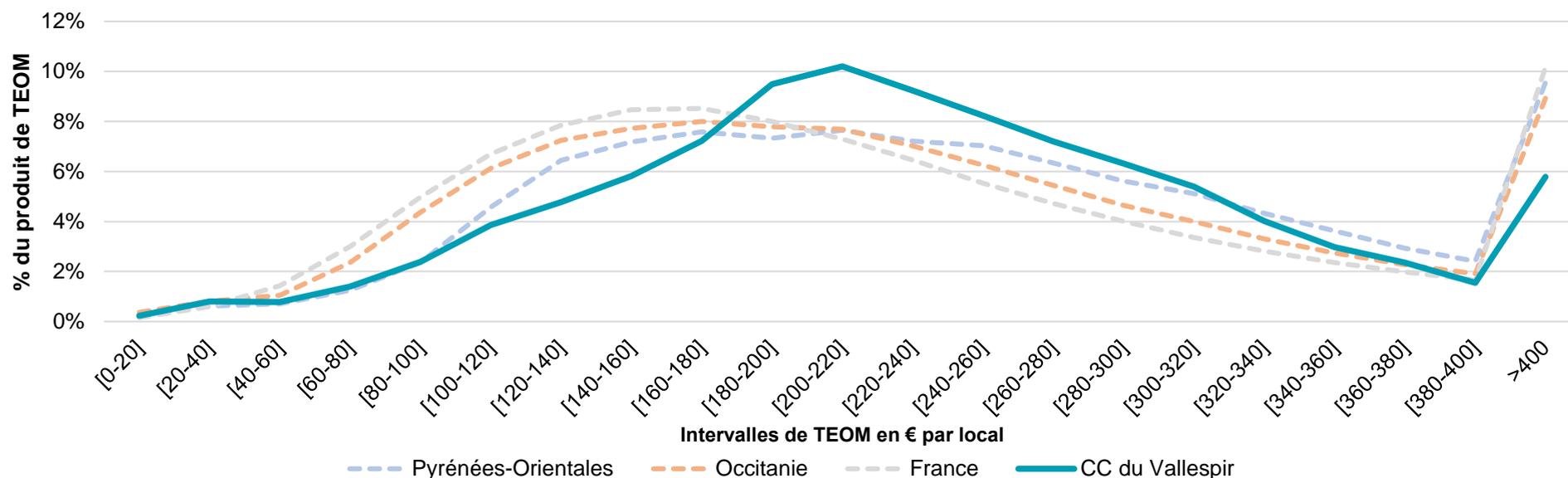


5,8 % de la TEOM issue des habitations provient de 2,2 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	524	3,4%	6 513 €	0,2%
[20€-40€]	776	5,1%	22 566 €	0,8%
[40€-60€]	445	2,9%	22 075 €	0,8%
[60€-80€]	551	3,6%	39 310 €	1,4%
[80€-100€]	743	4,9%	67 275 €	2,4%
[100€-120€]	983	6,4%	108 750 €	3,9%
[120€-140€]	1 038	6,8%	134 742 €	4,8%
[140€-160€]	1 095	7,2%	164 118 €	5,8%
[160€-180€]	1 196	7,8%	203 758 €	7,2%
[180€-200€]	1 404	9,2%	267 736 €	9,5%
[200€-220€]	1 370	9,0%	287 729 €	10,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 134	7,4%	260 486 €	9,2%
[240€-260€]	930	6,1%	232 198 €	8,2%
[260€-280€]	753	4,9%	203 019 €	7,2%
[280€-300€]	615	4,0%	178 092 €	6,3%
[300€-320€]	491	3,2%	151 978 €	5,4%
[320€-340€]	344	2,3%	113 271 €	4,0%
[340€-360€]	240	1,6%	83 857 €	3,0%
[360€-380€]	180	1,2%	66 504 €	2,4%
[380€-400€]	112	0,7%	43 642 €	1,5%
> 400 €	340	2,2%	162 986 €	5,8%
Total	15 264	100,0%	2 820 605 €	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	
CC du Vallespir	65%	14%	20%	1%	0%	0%
Pyrénées-Orientales	55%	11%	21%	8%	3%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

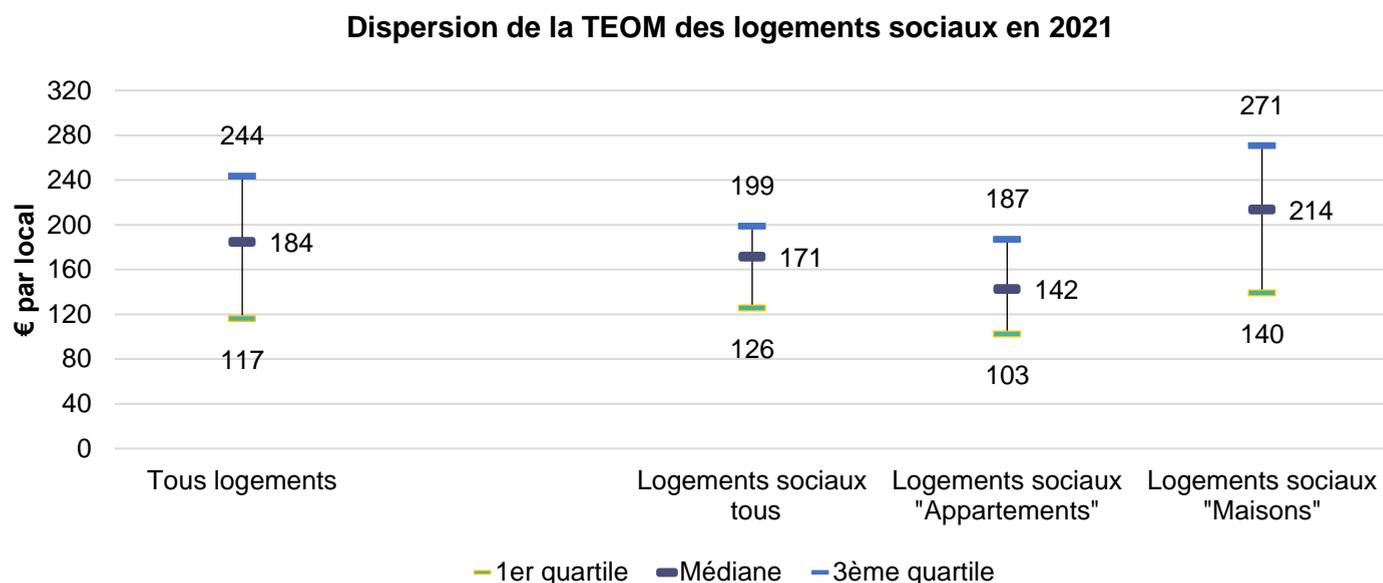
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 783 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (5 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 126000 € soit 4 % 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.

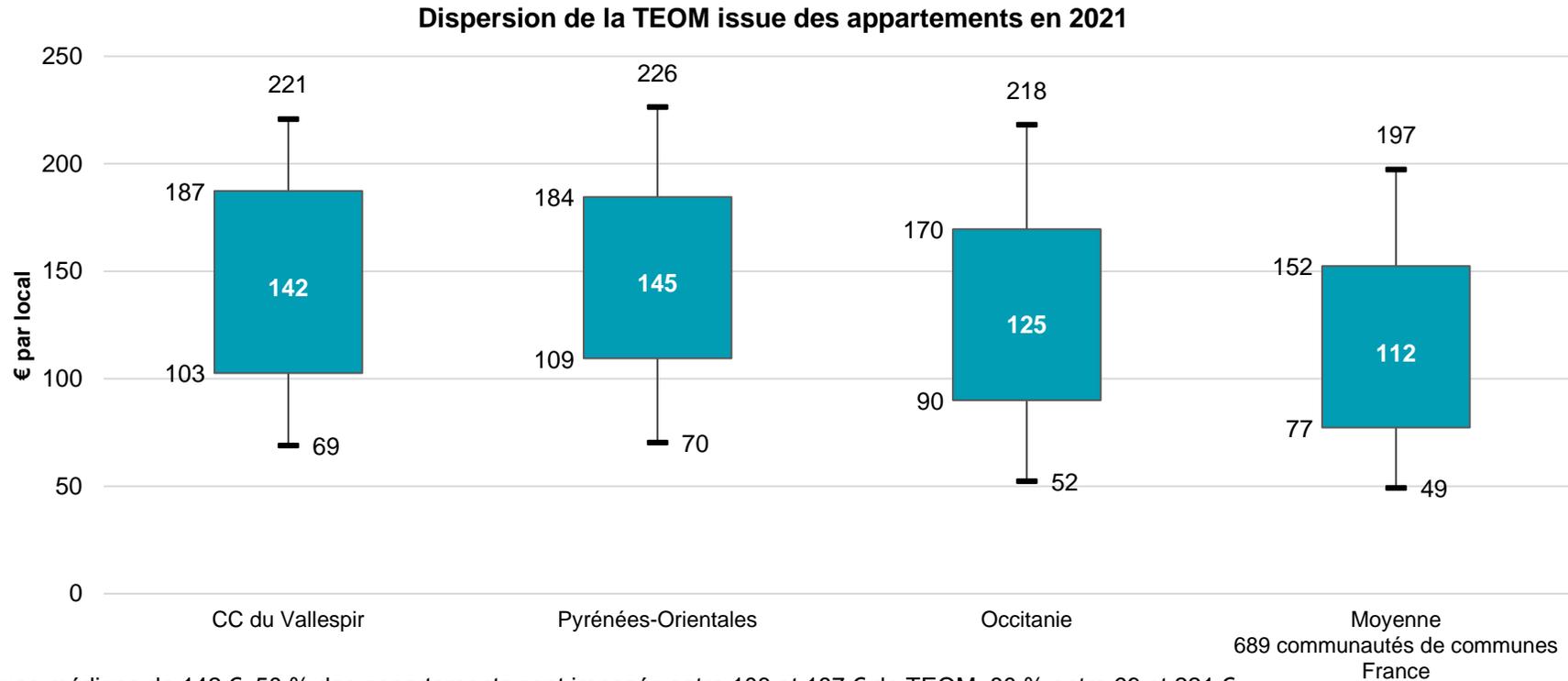


Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **145 €/local**

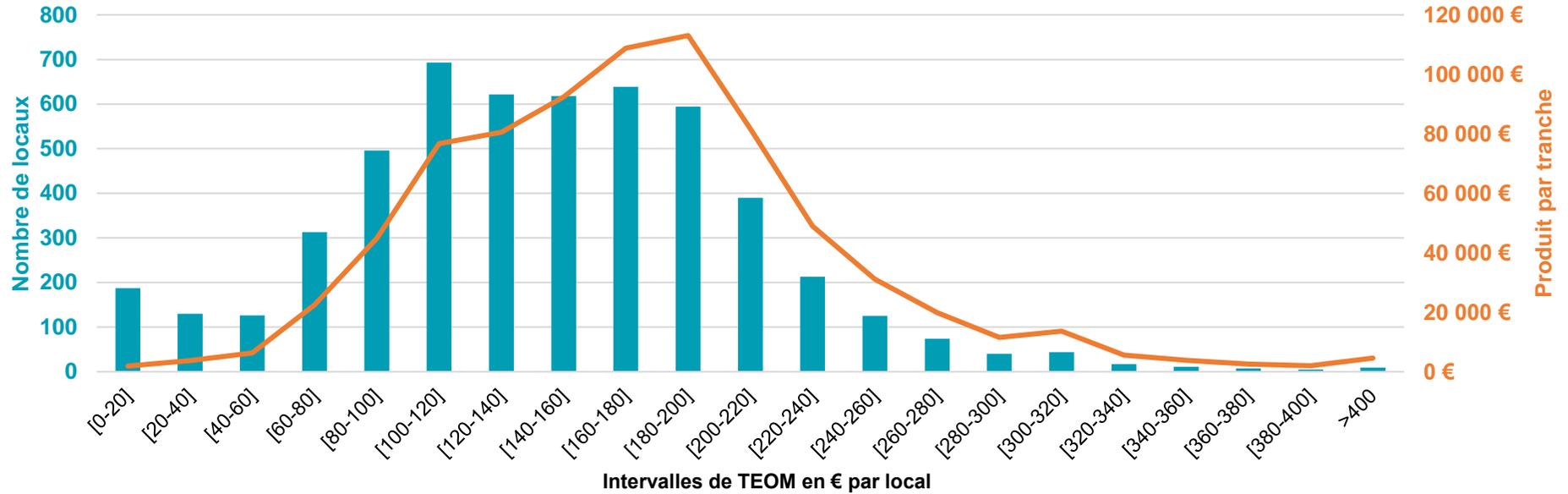


Autour d'une médiane de 142 €, 50 % des appartements sont imposés entre 103 et 187 € de TEOM, 80 % entre 69 et 221 €.

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

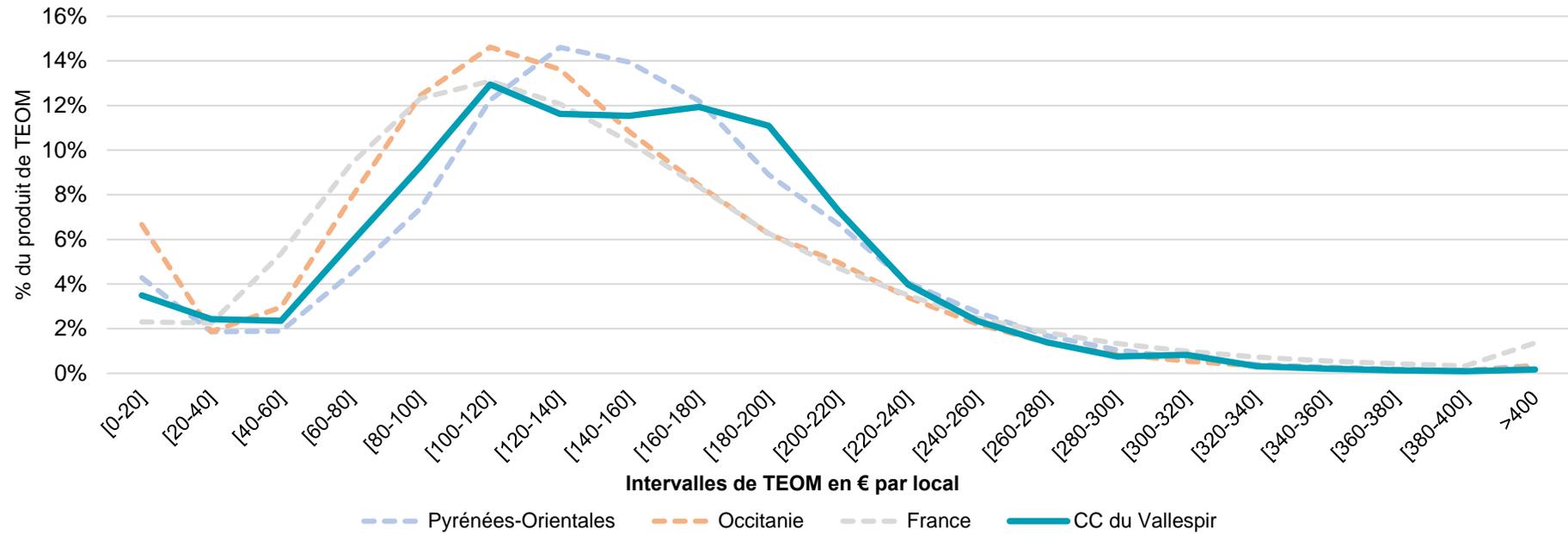


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (3,5 % des appartements) représente 1895,38619608098 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	187	3,5%	1 895 €	0,2%
[20€-40€]	130	2,4%	3 726 €	0,5%
[40€-60€]	126	2,4%	6 302 €	0,8%
[60€-80€]	313	5,8%	22 496 €	2,9%
[80€-100€]	496	9,3%	44 907 €	5,8%
[100€-120€]	693	12,9%	76 734 €	9,9%
[120€-140€]	622	11,6%	80 575 €	10,4%
[140€-160€]	618	11,5%	92 453 €	11,9%
[160€-180€]	639	11,9%	108 860 €	14,0%
[180€-200€]	594	11,1%	113 064 €	14,6%
[200€-220€]	390	7,3%	81 620 €	10,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	213	4,0%	48 928 €	6,3%
[240€-260€]	125	2,3%	31 121 €	4,0%
[260€-280€]	74	1,4%	19 883 €	2,6%
[280€-300€]	40	0,7%	11 554 €	1,5%
[300€-320€]	44	0,8%	13 598 €	1,8%
[320€-340€]	17	0,3%	5 612 €	0,7%
[340€-360€]	11	0,2%	3 854 €	0,5%
[360€-380€]	7	0,1%	2 583 €	0,3%
[380€-400€]	5	0,1%	1 983 €	0,3%
> 400 €	9	0,2%	4 588 €	0,6%
Total	5 353	100,0%	776 338 €	100,0%

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



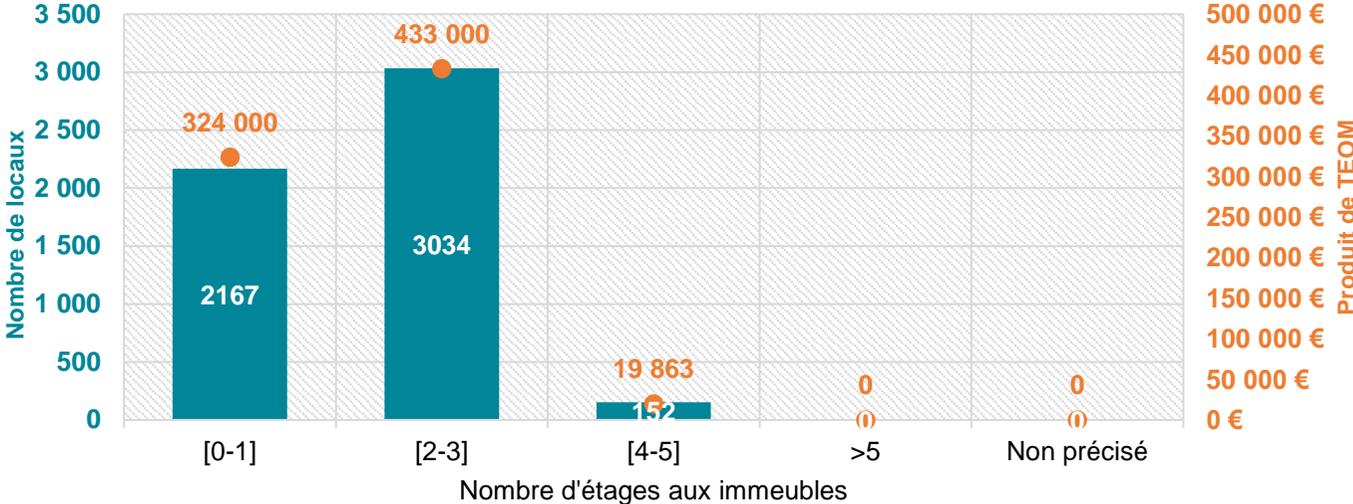
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC du Vallespir	40%	57%	3%	0%	0%
Pyrénées-Orientales	25%	47%	18%	6%	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).

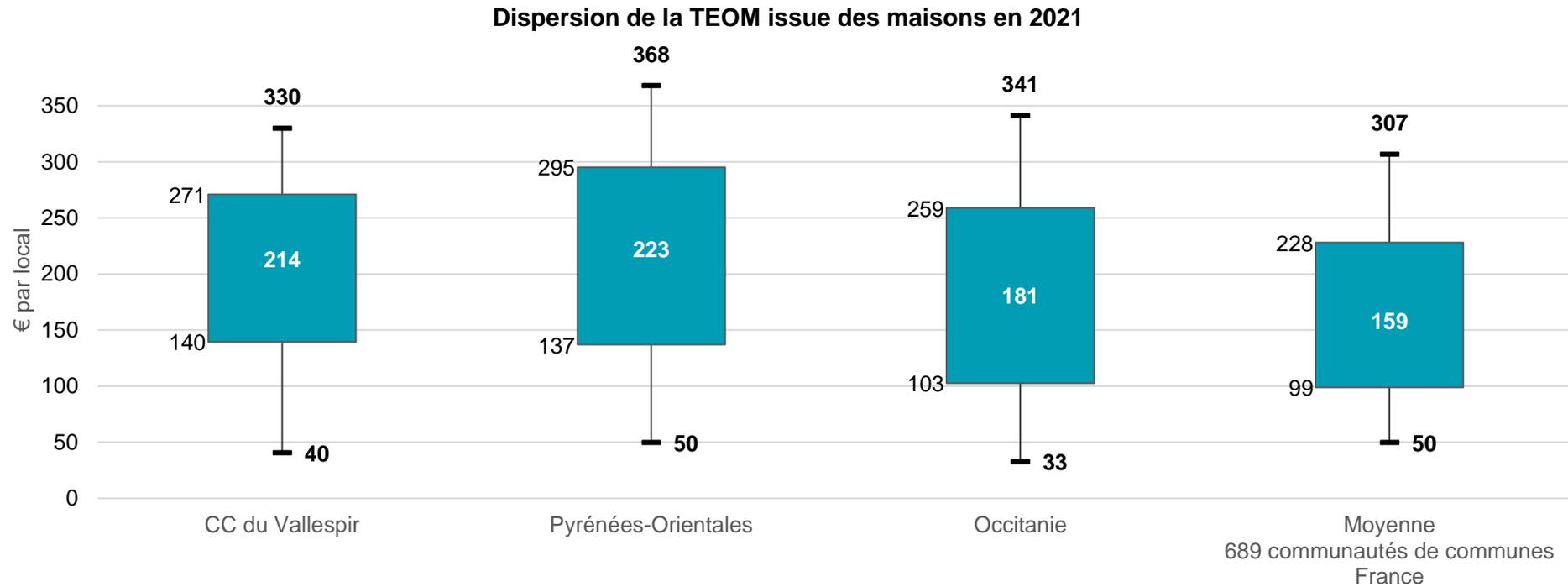
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

206 €/local

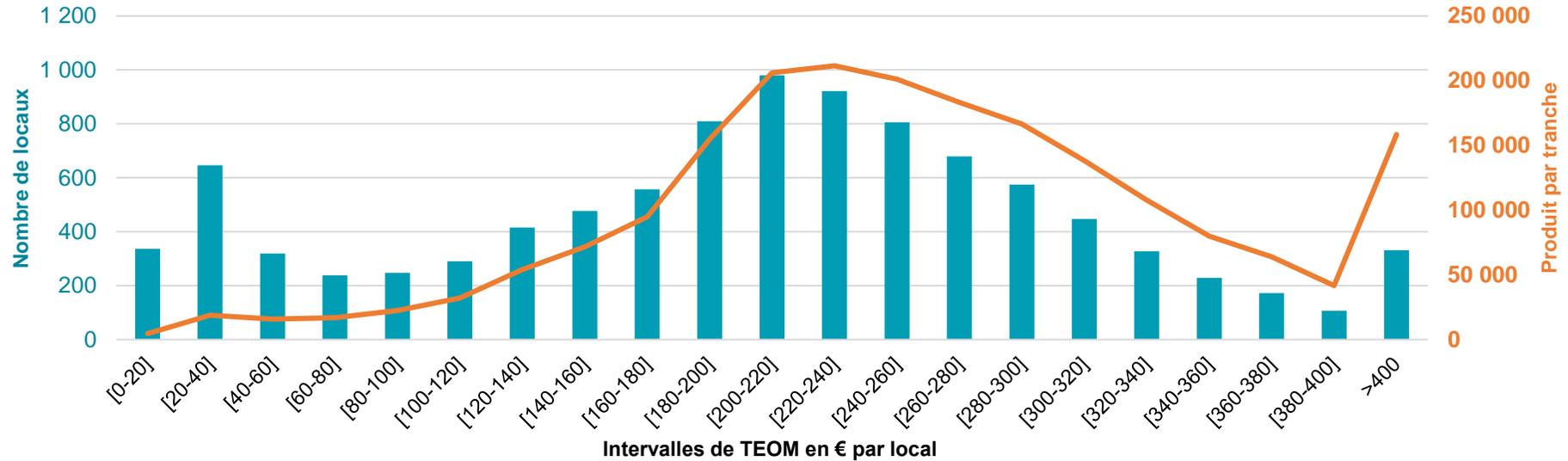


Autour d'une médiane de 214 €, 50 % des maisons sont imposées entre 140 et 271 € de TEOM, 80 % entre 40 et 330 €.

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).

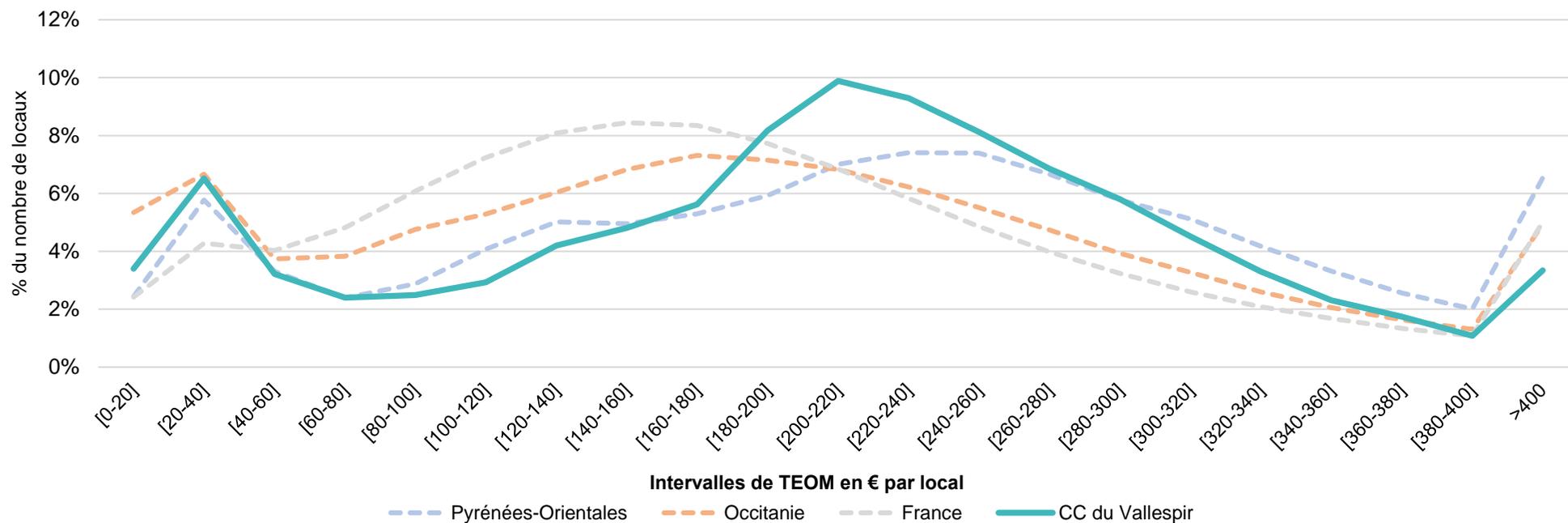
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	337	3,4%	4 617 €	0,2%
[20€-40€]	646	6,5%	18 840 €	0,9%
[40€-60€]	319	3,2%	15 773 €	0,8%
[60€-80€]	238	2,4%	16 814 €	0,8%
[80€-100€]	247	2,5%	22 368 €	1,1%
[100€-120€]	290	2,9%	32 016 €	1,6%
[120€-140€]	416	4,2%	54 167 €	2,6%
[140€-160€]	477	4,8%	71 665 €	3,5%
[160€-180€]	557	5,6%	94 898 €	4,6%
[180€-200€]	810	8,2%	154 671 €	7,6%
[200€-220€]	980	9,9%	206 109 €	10,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	921	9,3%	211 557 €	10,3%
[240€-260€]	805	8,1%	201 077 €	9,8%
[260€-280€]	679	6,9%	183 136 €	9,0%
[280€-300€]	575	5,8%	166 538 €	8,1%
[300€-320€]	447	4,5%	138 380 €	6,8%
[320€-340€]	327	3,3%	107 659 €	5,3%
[340€-360€]	229	2,3%	80 003 €	3,9%
[360€-380€]	173	1,7%	63 922 €	3,1%
[380€-400€]	107	1,1%	41 659 €	2,0%
> 400 €	331	3,3%	158 397 €	7,7%
Total	9 911	100,0%	2 044 265 €	100,0%

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



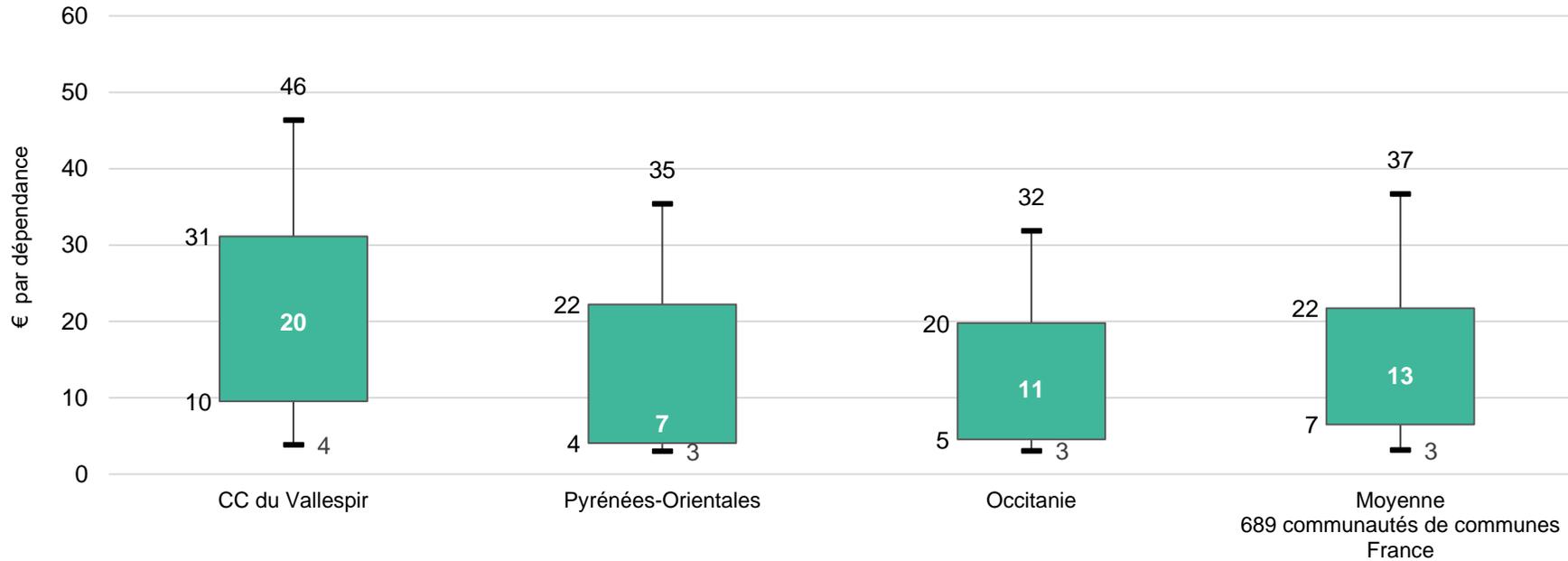
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

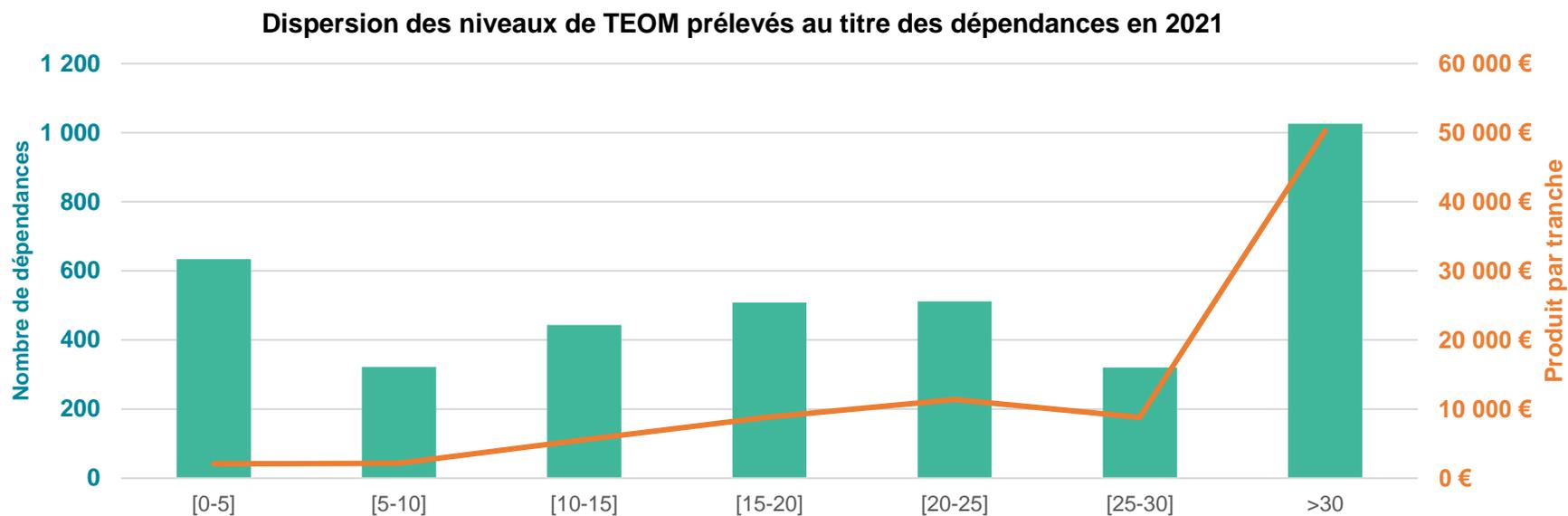
24 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



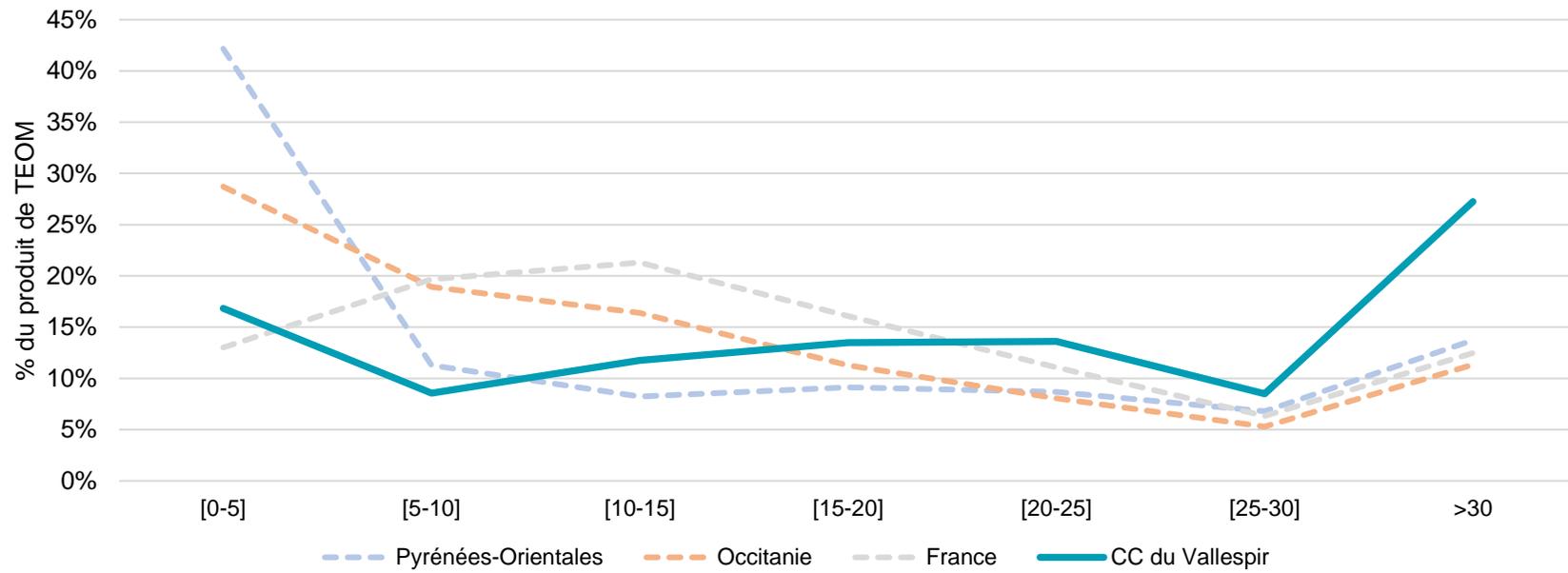
Autour d'une médiane de 20 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 10 et 31 € de TEOM, 80 % entre 4 et 46 €.

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]	634	16,8%	2 069 €	2,3%
[5-10]	322	8,6%	2 141 €	2,4%
[10-15]	443	11,8%	5 568 €	6,2%
[15-20]	508	13,5%	8 855 €	9,9%
[20-25]	512	13,6%	11 366 €	12,8%
[25-30]	320	8,5%	8 826 €	9,9%
>30	1 026	27,3%	50 292 €	56,4%
Total	3 765	100,0%	89 118 €	100,0%

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

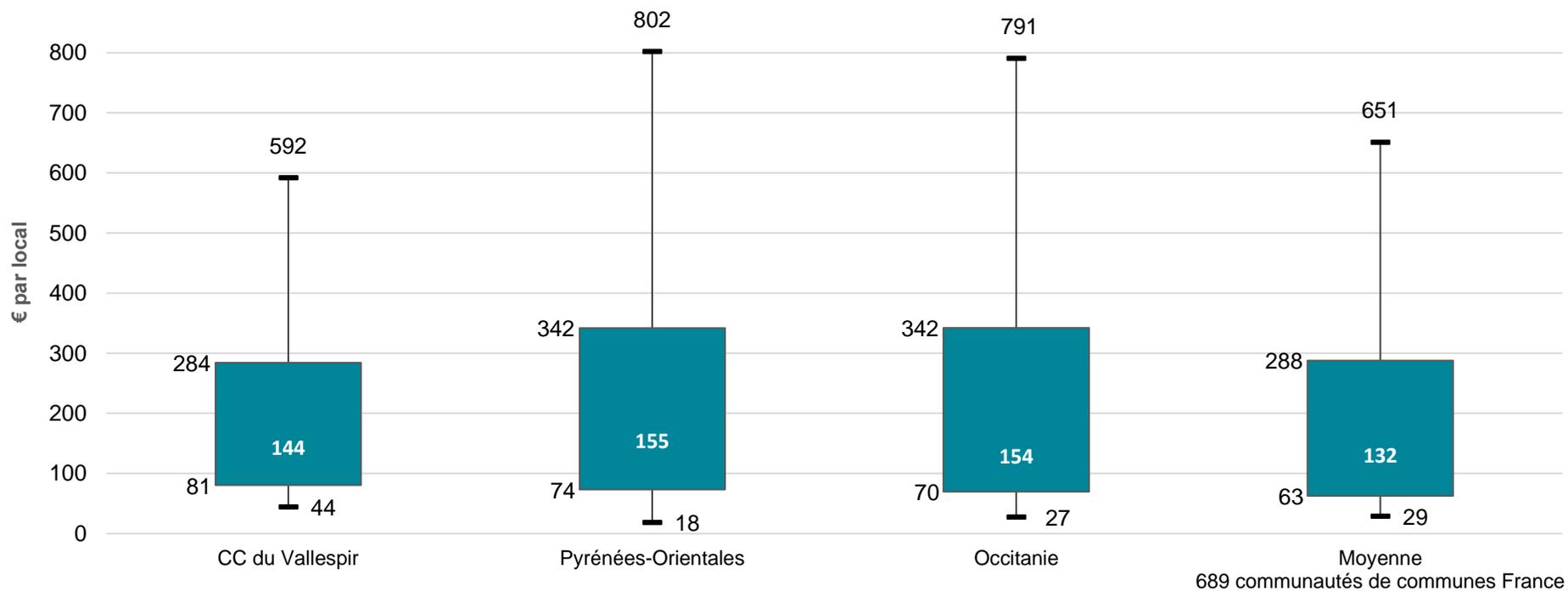


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

330 €/local

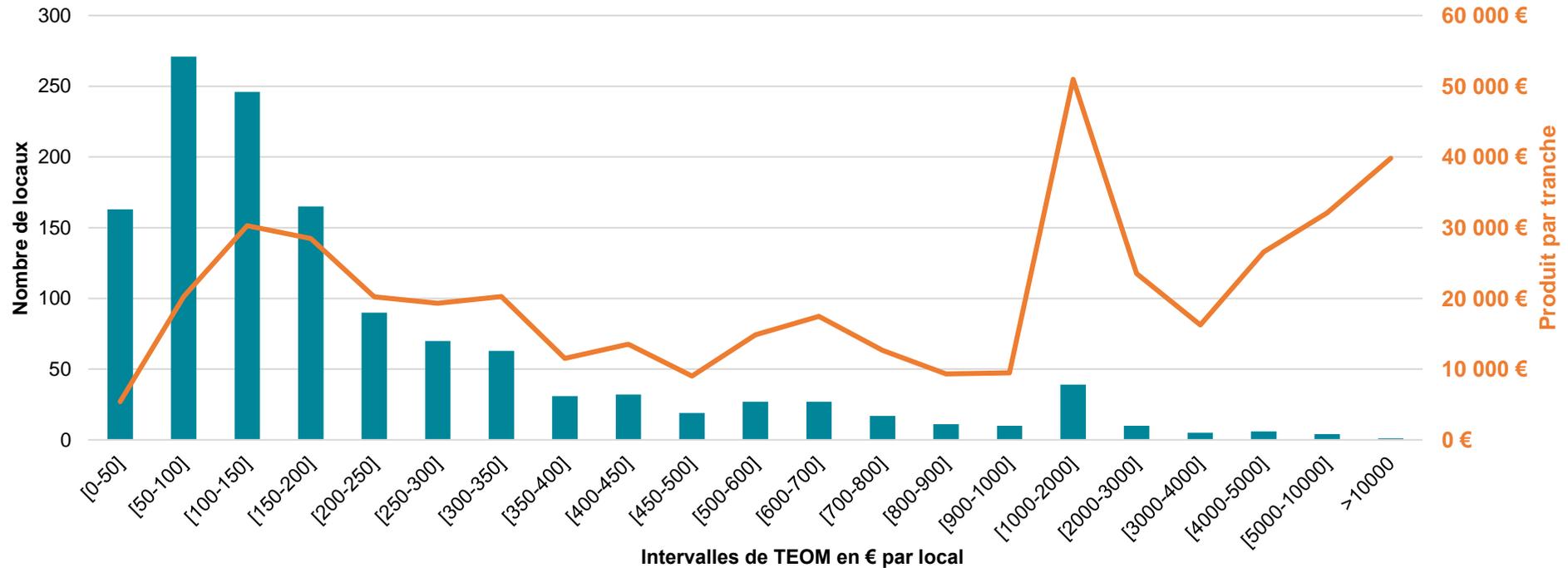
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 144 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 81 et 284 € de TEOM, 80 % entre 44 et 592 €.

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).

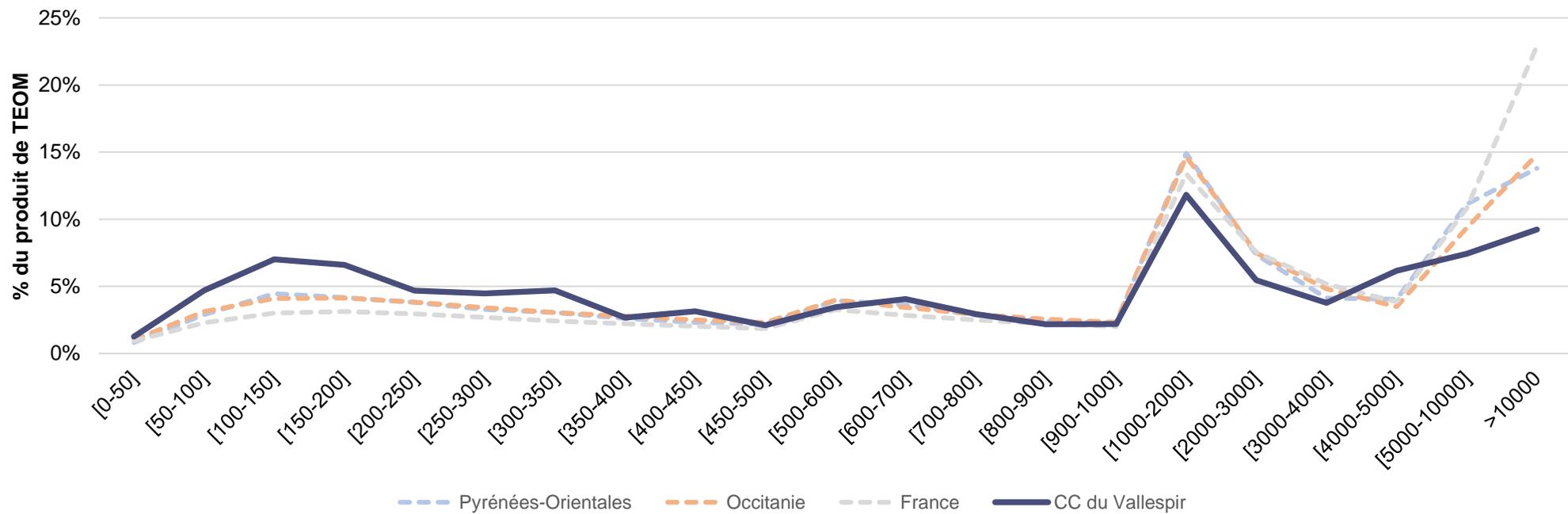
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	163	12,5%	5 407 €	1,3%
[50€-100€]	271	20,7%	20 273 €	4,7%
[100€-150€]	246	18,8%	30 294 €	7,0%
[150€-200€]	165	12,6%	28 474 €	6,6%
[200€-250€]	90	6,9%	20 213 €	4,7%
[250€-300€]	70	5,4%	19 315 €	4,5%
[300€-350€]	63	4,8%	20 273 €	4,7%
[350€-400€]	31	2,4%	11 528 €	2,7%
[400€-450€]	32	2,4%	13 519 €	3,1%
[450€-500€]	19	1,5%	9 016 €	2,1%
[500€-600€]	27	2,1%	14 843 €	3,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	27	2,1%	17 448 €	4,0%
[700€-800€]	17	1,3%	12 653 €	2,9%
[800€-900€]	11	0,8%	9 346 €	2,2%
[900€-1000€]	10	0,8%	9 491 €	2,2%
[1000€-2000€]	39	3,0%	50 985 €	11,8%
[2000€-3000€]	10	0,8%	23 523 €	5,5%
[3000€-4000€]	5	0,4%	16 245 €	3,8%
[4000€-5000€]	6	0,5%	26 597 €	6,2%
[5000€-10000€]	4	0,3%	32 096 €	7,4%
>10000 €	1	0,1%	39 803 €	9,2%
Total	1 307	100,0%	431 344 €	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
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	208	125900
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	398	79100
Bureaux et locaux divers assimilables	331	50600
Ateliers et autres locaux assimilables	157	44000
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	24	31400
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	18	25600
Hôtels et locaux assimilables	62	20400
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	33	11400
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	38	10900
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	15	4900
Stations-service, stations de lavage et assimilables	ss	ss
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	ss	ss
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	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	92	
Locaux exonérés car vacants	2	114 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	2	2 600 €

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	1	2300	50%	92%
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	1	200	50%	8%

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
L ALBERE	64	9	9	78%	11%	11%
LE BOULOU	4128	1049	414	74%	19%	7%
CERET	5815	1553	614	73%	19%	8%
LES CLUSES	170	58	7	72%	25%	3%
MAUREILLAS LAS ILLAS	1975	382	83	81%	16%	3%
LE PERTHUS	418	96	67	72%	17%	12%
REYNES	984	278	40	76%	21%	3%
ST JEAN PLA DE CORTS	1457	271	65	81%	15%	4%
TAILLET	109	31	3	76%	22%	2%
VIVES	144	38	5	77%	20%	3%
TOTAL	15264	3765	1307	75%	19%	6%

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
CERET	143	5	20	85%	3%	12%
L ALBERE	40	2	6	84%	4%	12%
LE BOULOU	142	4	39	77%	2%	21%
LE PERTHUS	85	4	15	82%	3%	15%
LES CLUSES	108	5	20	82%	4%	15%
MAUREILLAS LAS ILLAS	146	4	10	91%	3%	6%
REYNES	153	8	9	90%	5%	5%
ST JEAN PLA DE CORTS	126	3	8	92%	2%	6%
TAILLET	71	4	1	94%	5%	1%
VIVES	82	3	2	94%	4%	2%

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
Céret	126	192	250
L'Albère	3	21	74
Le Boulou	121	183	234
Le Perthus	75	95	145
Les Cluses	101	159	195
Maureillas-las-Illas	123	193	249
Reynès	100	185	279
Saint-Jean-Pla-de-Corts	131	202	256
Taillet	33	56	84
Vivès	42	78	144

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Céret	110	152	193
L'Albère	28	43	59
Le Boulou	109	141	185
Le Perthus	71	81	101
Les Cluses	117	138	162
Maureillas-las-Illas	99	138	178
Reynès	88	129	165
Saint-Jean-Pla-de-Corts	138	177	206
Taillet	49	53	65
Vivès	42	47	53

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Céret	164	227	286
L'Albère	3	17	74
Le Boulou	156	215	266
Le Perthus	108	148	189
Les Cluses	101	160	196
Maureillas-las-Illas	136	207	259
Reynès	114	226	292
Saint-Jean-Pla-de-Corts	127	210	269
Taillet	33	56	89
Vivès	43	107	155

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Céret	7753
Le Boulou	5313
Maureillas-las-Illas	2665
Saint-Jean-Pla-de-Corts	2264
Reynès	1252
Le Perthus	551
Les Cluses	232
Vivès	173
Taillet	103
L'Albère	70

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>

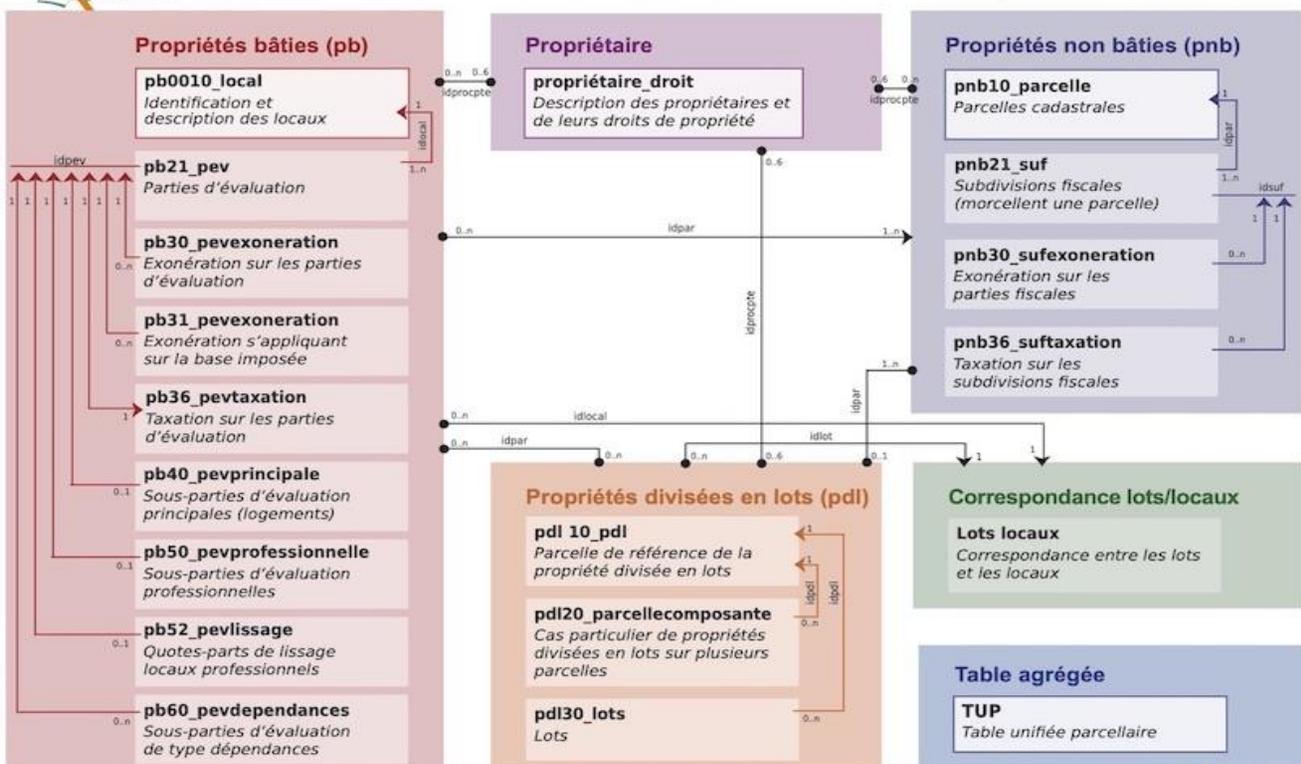
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux 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