
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC la Domitienne

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
Référent 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 0,13 %.

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 dela 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	18,4%
Taux moyen pondéré	18,4%
Taux maximum	18,4%

Produit de TEOM levé sur le territoire

Part provenant des ménages	82%
Part provenant des professionnels	16%
Part provenant des dépendances	2%

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

Appartements uniquement	156 €/local
Maisons uniquement	228 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	4

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

28%

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.
Cazouls-lès-Béziers	4 579 550	18,40%	844 035	17,1%	165
Colombiers	3 343 107	18,40%	614 114	12,5%	229
Lespignan	2 933 868	18,40%	539 361	10,9%	163
Maraussan	3 939 147	18,40%	723 919	14,7%	156
Maureilhan	1 842 827	18,40%	339 105	6,9%	145
Montady	2 901 046	18,40%	534 311	10,8%	134
Nissan-lez-Enserune	3 463 575	18,40%	638 576	13,0%	159
Vendres	3 754 970	18,40%	696 446	14,1%	255
CC la Domitienne	26 758 090	18,42%	4 929 867	100,0%	171

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.

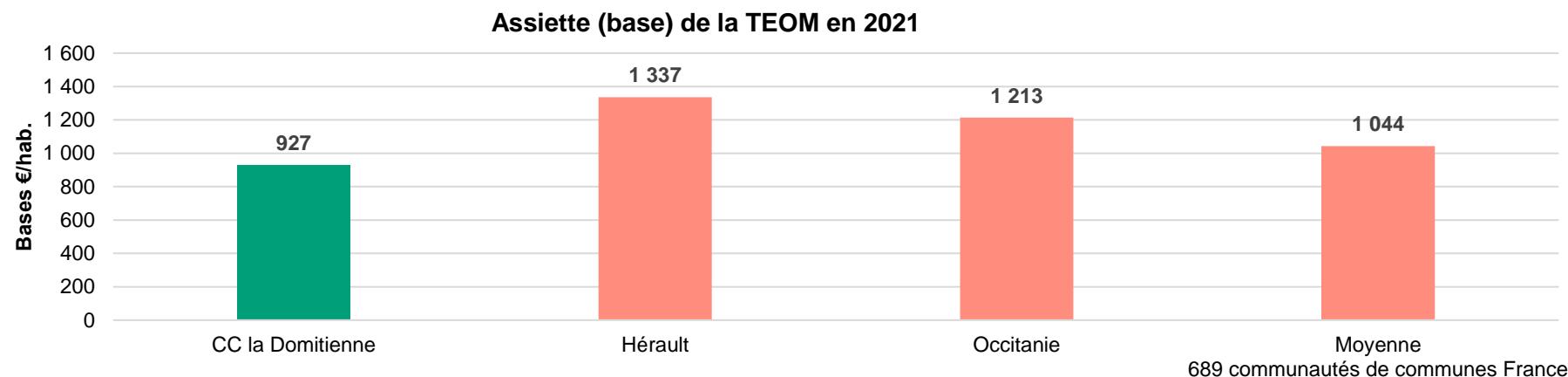
Assiette (base) de la TEOM

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.



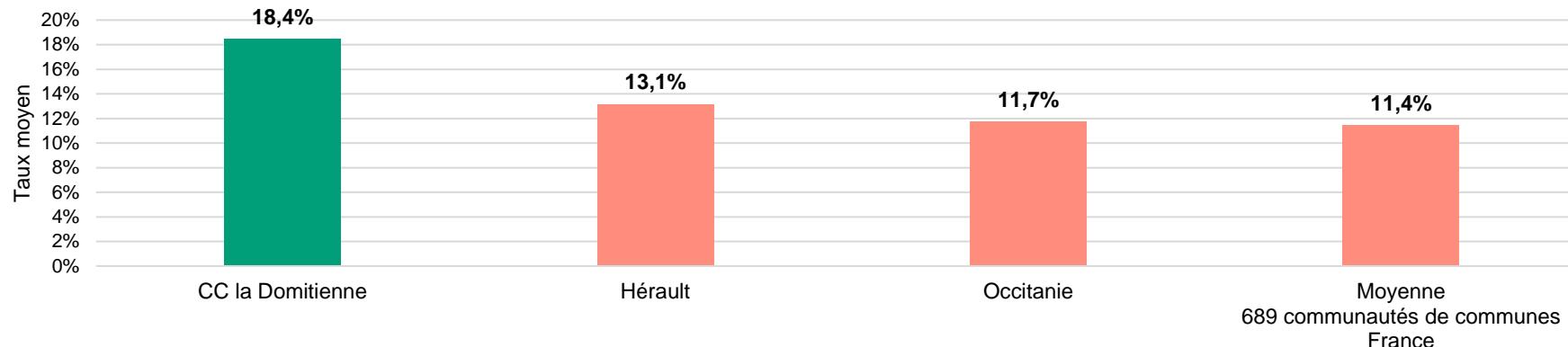
Taux de la TEOM

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.

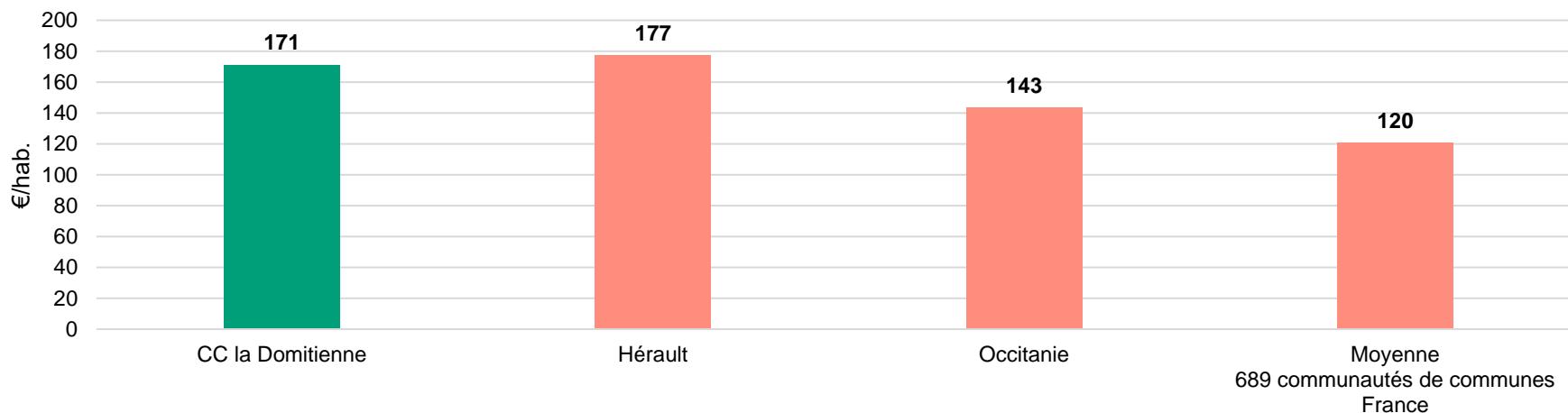
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

Taux moyen de TEOM en 2021



Produit de la TEOM

Produit de TEOM exprimé en €/hab en 2021



Remarque : la TEOM finance le service déchets mais ne correspond pas toujours au coût de celui-ci : parfois elle sous-finance 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, 82 % 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	3 090	13%	480 600	10%
Maisons	15 520	66%	3 536 800	72%
Dépendances	3 400	14%	119 700	2%
Locaux professionnels	1 600	7%	786 400	16%
Total	23 610	100%	4 923 500	100%

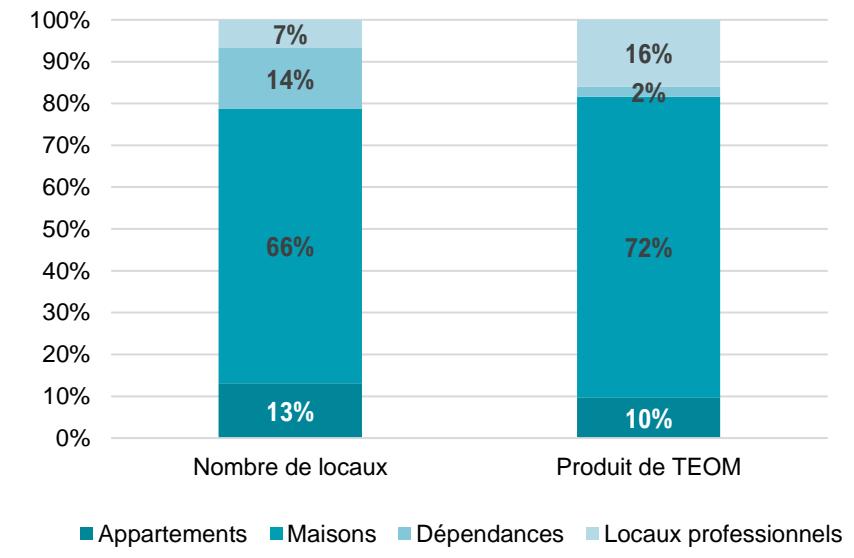
Les locaux professionnels représentent 7 % des locaux et contribuent à 16 % de la TEOM.

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

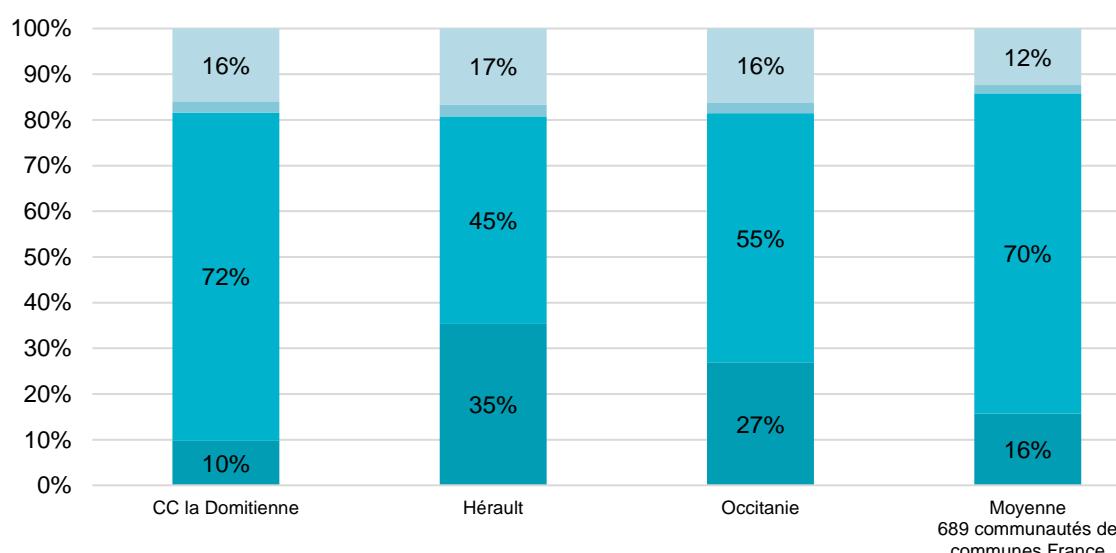
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 384 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 639	82%	766 000	55%
Locaux professionnels	369	18%	629 000	45%
Total	2 008	100%	1 395 000	100%

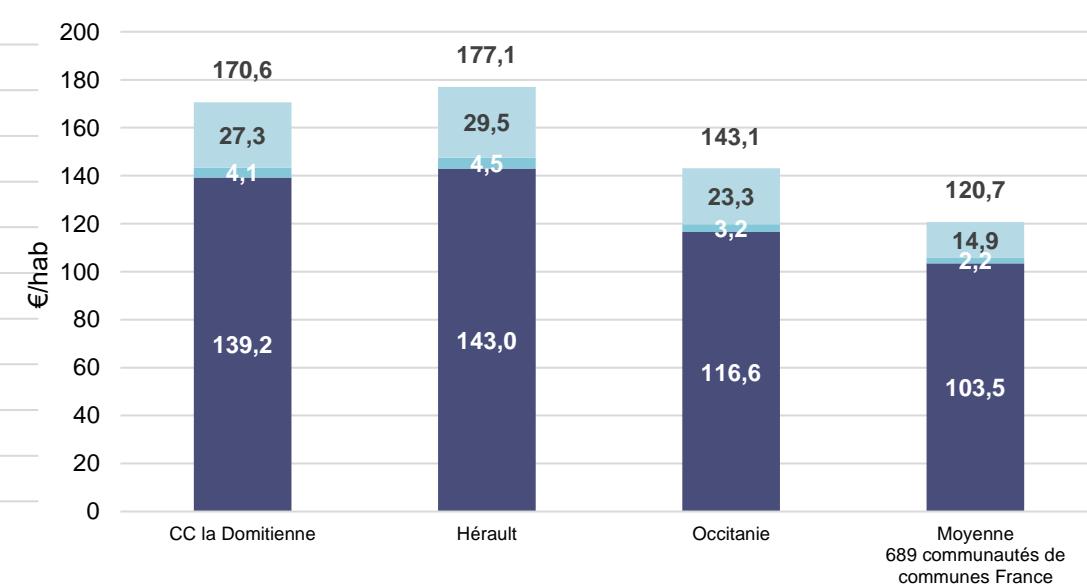
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 18 % en nombre (369 locaux) et 45 % en contribution (629000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

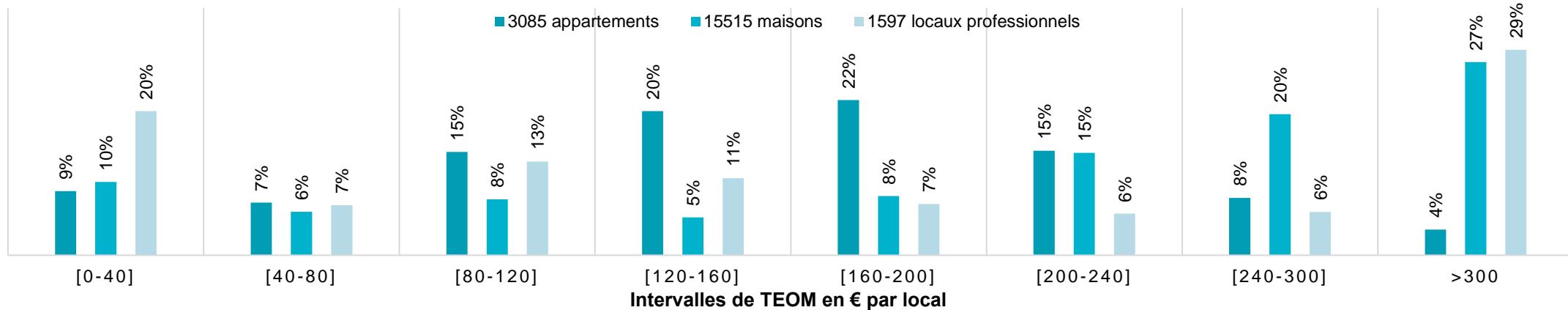


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 82 % - 139,2 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 16 % contre 17 % dans le département.

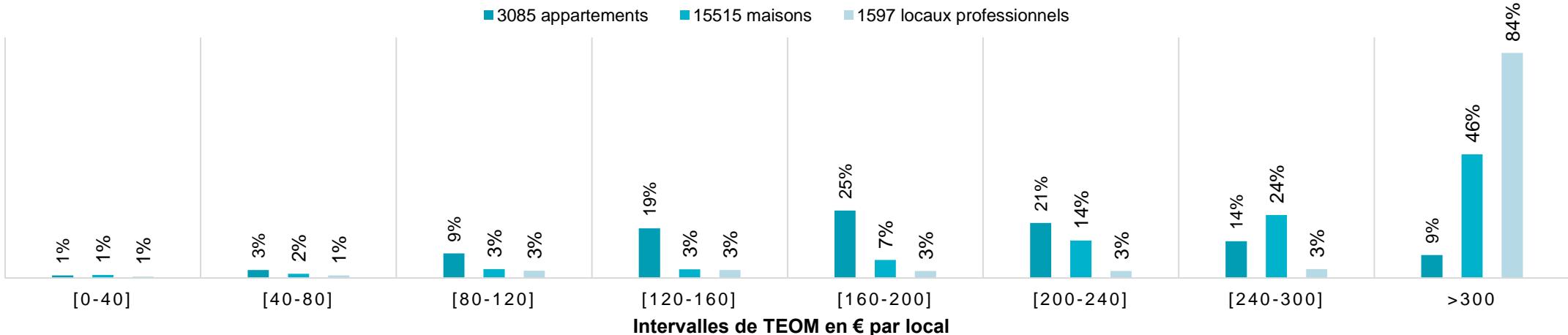
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



29 % des loucaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 84 % de la TEOM des loucaux 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	1 780	980	330	-	3 090
Maisons	1 630	12 900	980	-	15 510
Dépendances	270	2 850	260	10	3 390
Locaux professionnels	810	390	90	300	1 590
Total	4 490	17 120	1 660	310	23 580

Répartition du total hors dépendances

19%	73%	7%	1%	100%
-----	-----	----	----	------

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	40%	6%	20%	-	13%
Maisons	36%	75%	59%	-	66%
Dépendances	6%	17%	16%	3%	14%
Locaux professionnels	18%	2%	5%	97%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

40 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 1780 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	278 300	157 600	44 700	-	480 600
Maisons	350 600	2 982 500	203 700	-	3 536 800
Dépendances	7 300	102 700	9 100	700	119 800
Locaux professionnels	494 100	218 200	34 300	39 700	786 300
Total	1 130 300	3 461 000	291 800	40 400	4 923 500

Répartition du total 23% 70% 6% 1% 100%

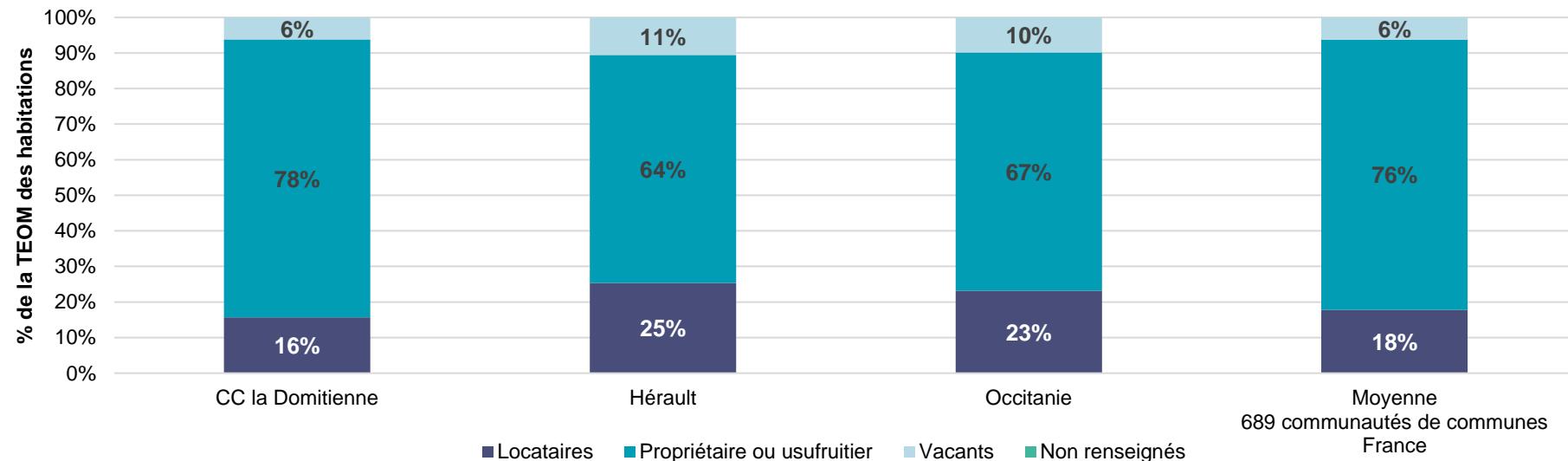
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 6 % du total, soit 291800 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 23 % du total, soit 1130300 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 70 % du produit total de la taxe, soit 3461000 €.

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 78 % 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 :

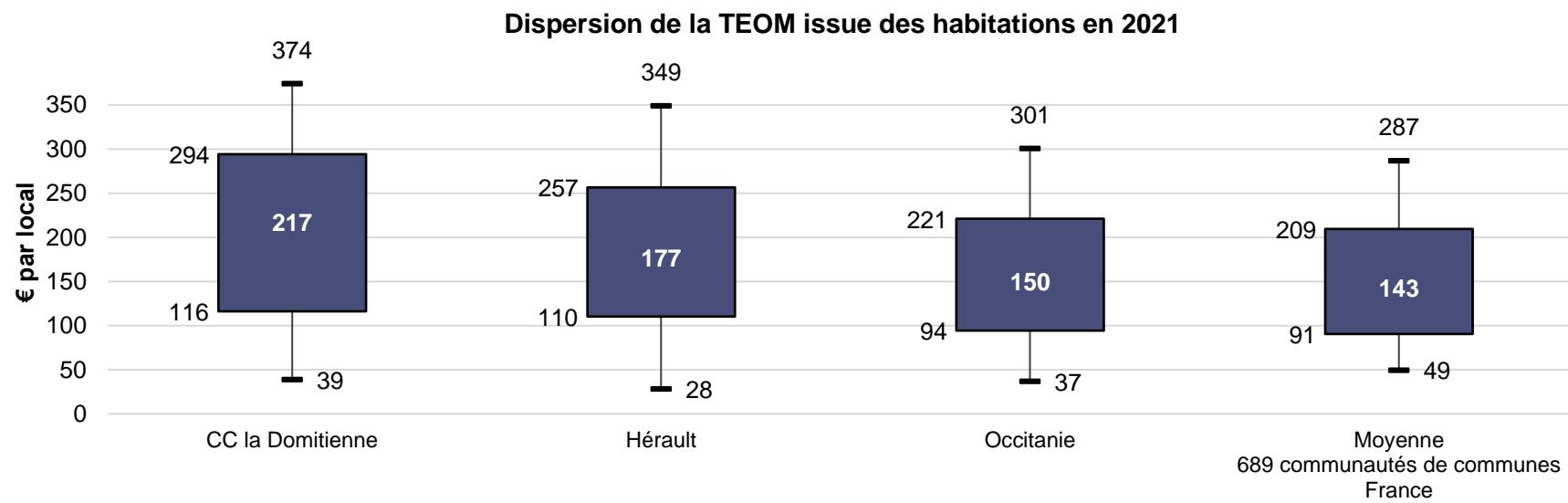
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
- 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
- Médiane : valeurs séparant l'échantillon en 2 - 50 % paient plus, 50 % paient moins ;
- 3ème quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
- 9ème décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 1 0% 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.

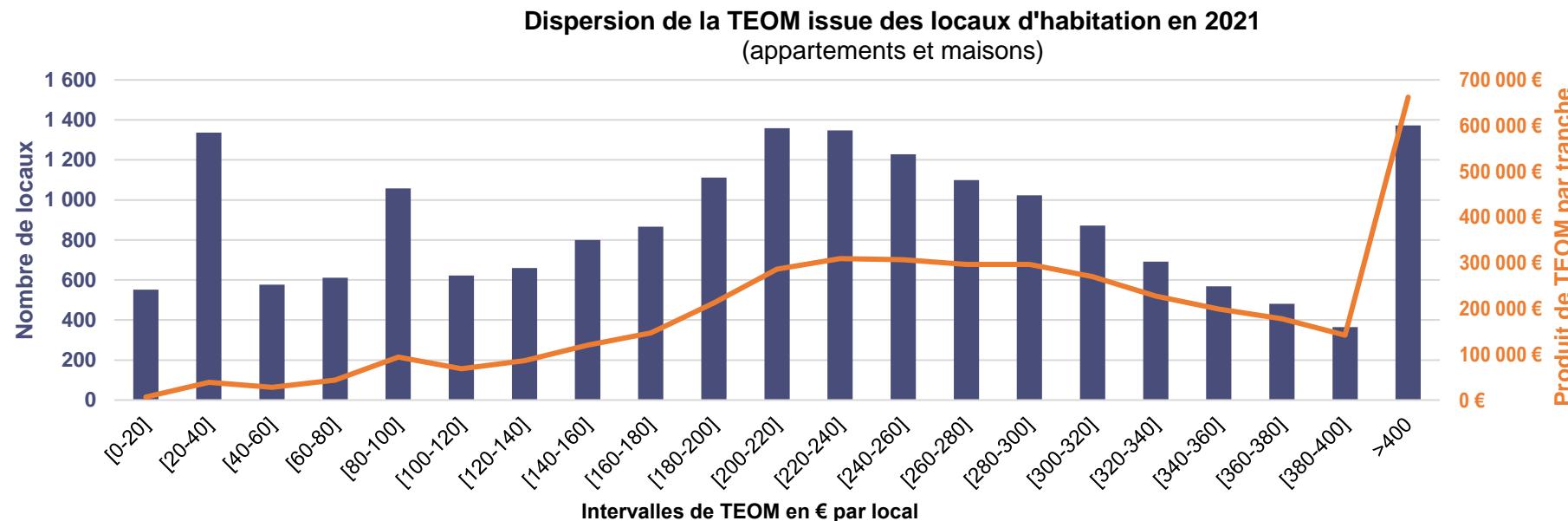
TEOM moyenne des locaux d'habitation

216 €/local



Autour d'une médiane de 217 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 116 et 294 €, 80 % entre 39 et 374 €.

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).

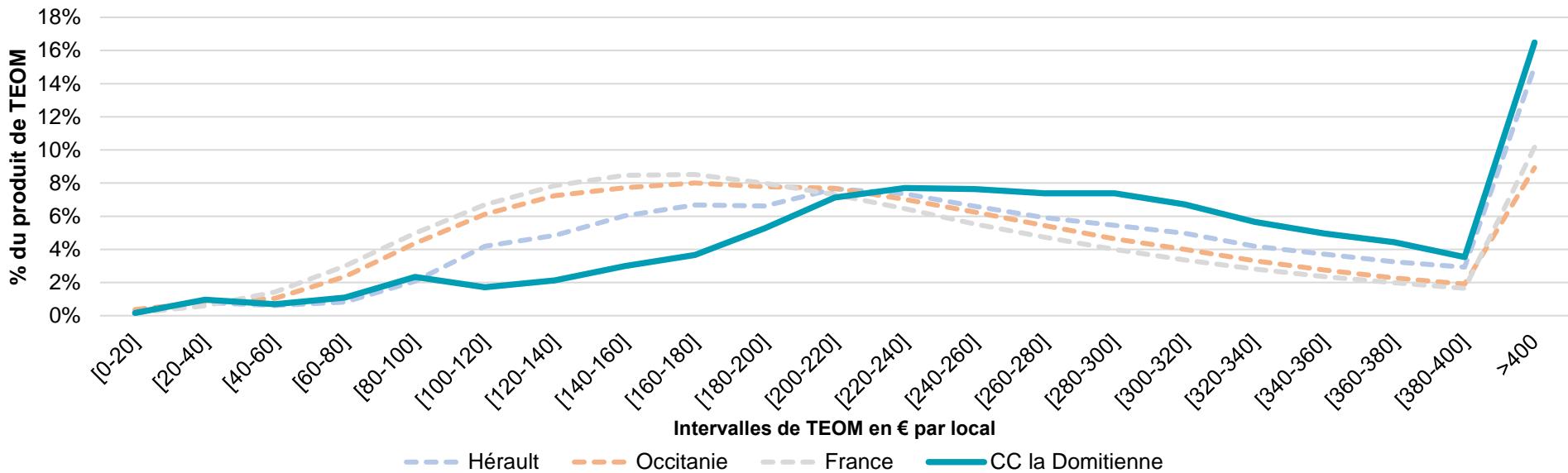


16,5 % de la TEOM issue des habitations provient de 7,4 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	552	3,0%	6 526 €	0,2%
[20€-40€]	1 336	7,2%	39 012 €	1,0%
[40€-60€]	576	3,1%	27 765 €	0,7%
[60€-80€]	611	3,3%	43 906 €	1,1%
[80€-100€]	1 058	5,7%	94 133 €	2,3%
[100€-120€]	622	3,3%	68 575 €	1,7%
[120€-140€]	660	3,5%	85 814 €	2,1%
[140€-160€]	800	4,3%	119 978 €	3,0%
[160€-180€]	866	4,7%	147 012 €	3,7%
[180€-200€]	1 112	6,0%	211 972 €	5,3%
[200€-220€]	1 359	7,3%	286 071 €	7,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 347	7,2%	309 207 €	7,7%
[240€-260€]	1 228	6,6%	306 843 €	7,6%
[260€-280€]	1 099	5,9%	296 428 €	7,4%
[280€-300€]	1 023	5,5%	296 318 €	7,4%
[300€-320€]	872	4,7%	269 742 €	6,7%
[320€-340€]	691	3,7%	227 211 €	5,7%
[340€-360€]	569	3,1%	199 002 €	5,0%
[360€-380€]	481	2,6%	177 605 €	4,4%
[380€-400€]	365	2,0%	142 081 €	3,5%
> 400 €	1 373	7,4%	662 200 €	16,5%
Total	18 600	100,0%	4 017 401 €	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				
		0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC la Domitienne	83%	11%	5%	0%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

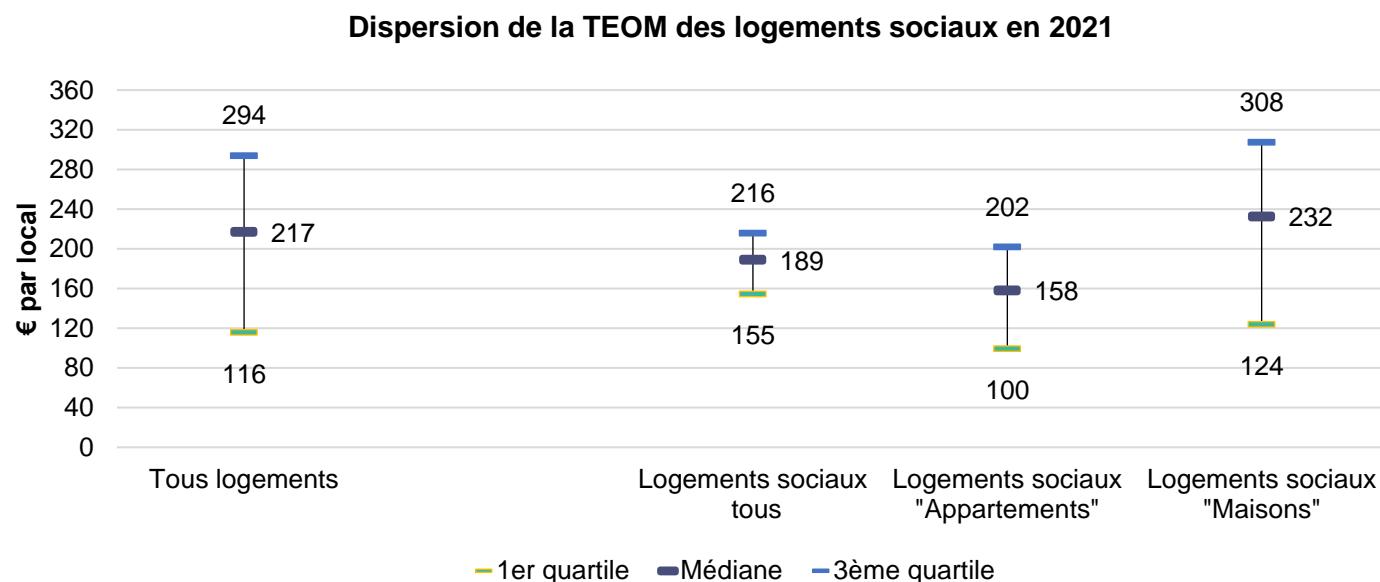
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 502 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (3 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 87000 € 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.

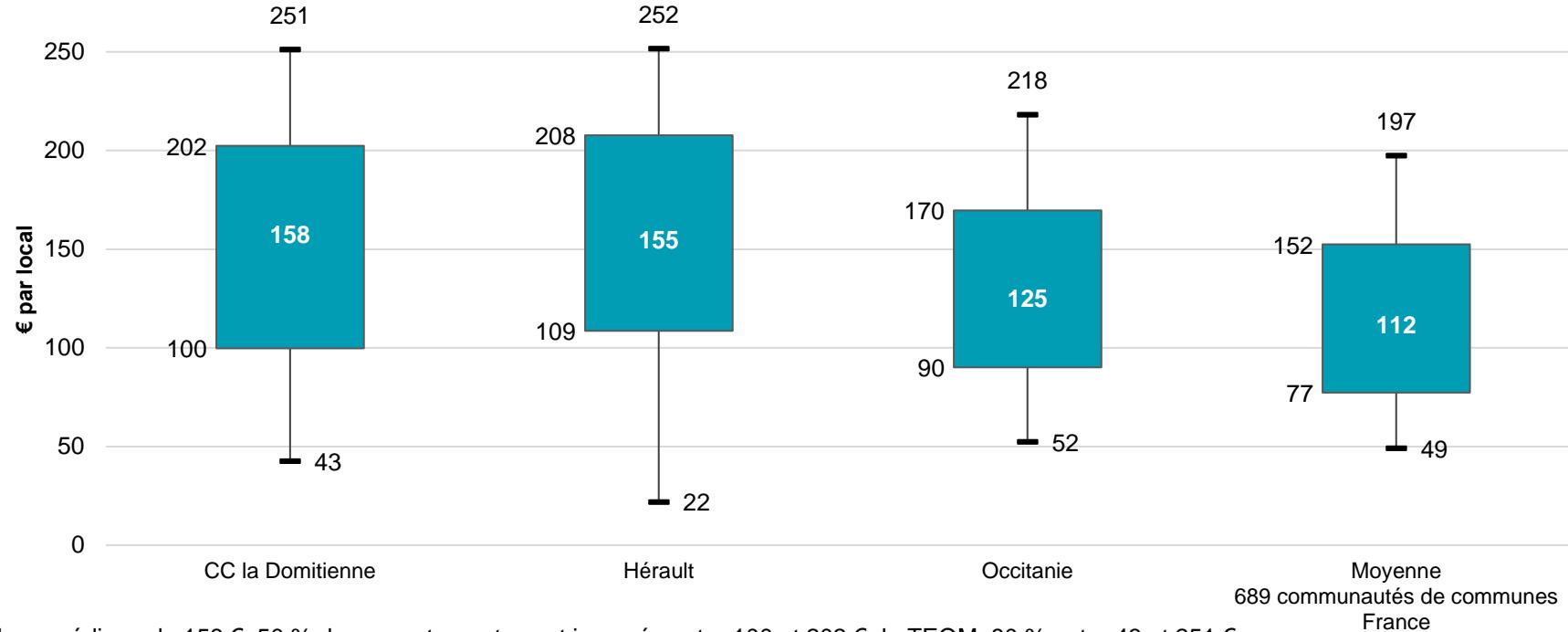
Ces situations particulières s'opèrent notamment lorsqu'une proportion notable du parc d'appartements considérés comme peu attractifs dans les années 1970 n'a pas fait l'objet de révision notable.

6.2 TEOM provenant des appartements (hors dépendances)

TEOM moyenne des appartements

156 €/local

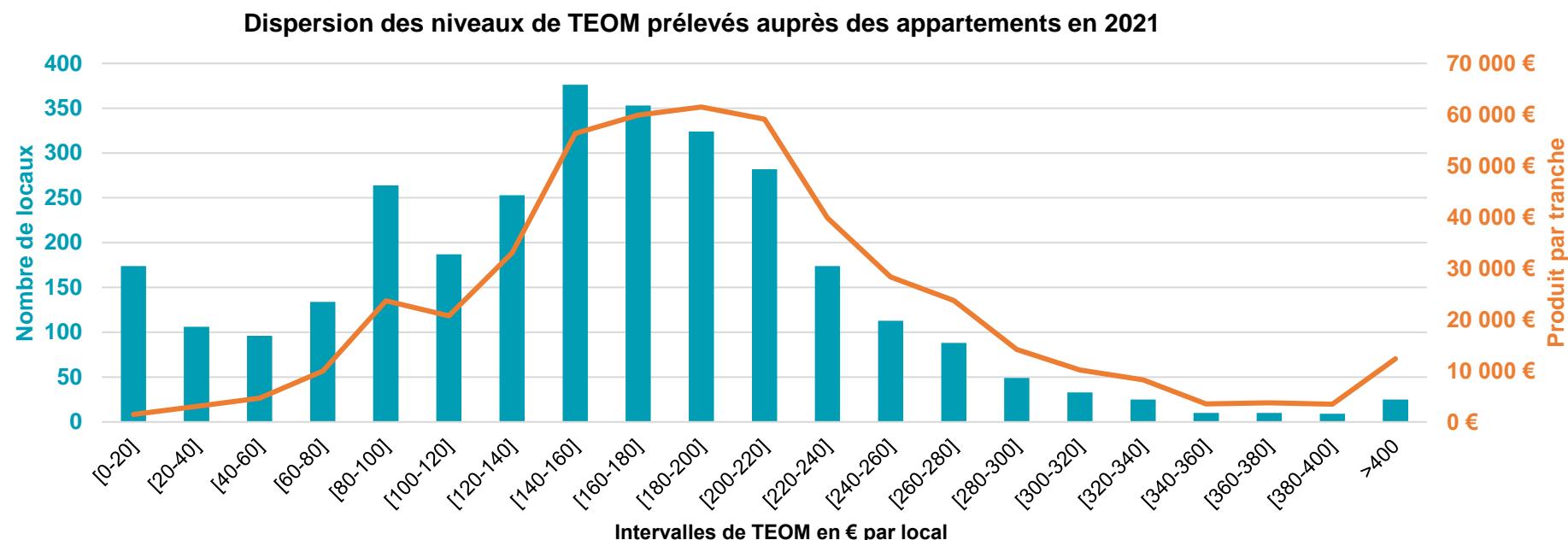
Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021



Autour d'une médiane de 158 €, 50 % des appartements sont imposés entre 100 et 202 € de TEOM, 80 % entre 43 et 251 €.

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).

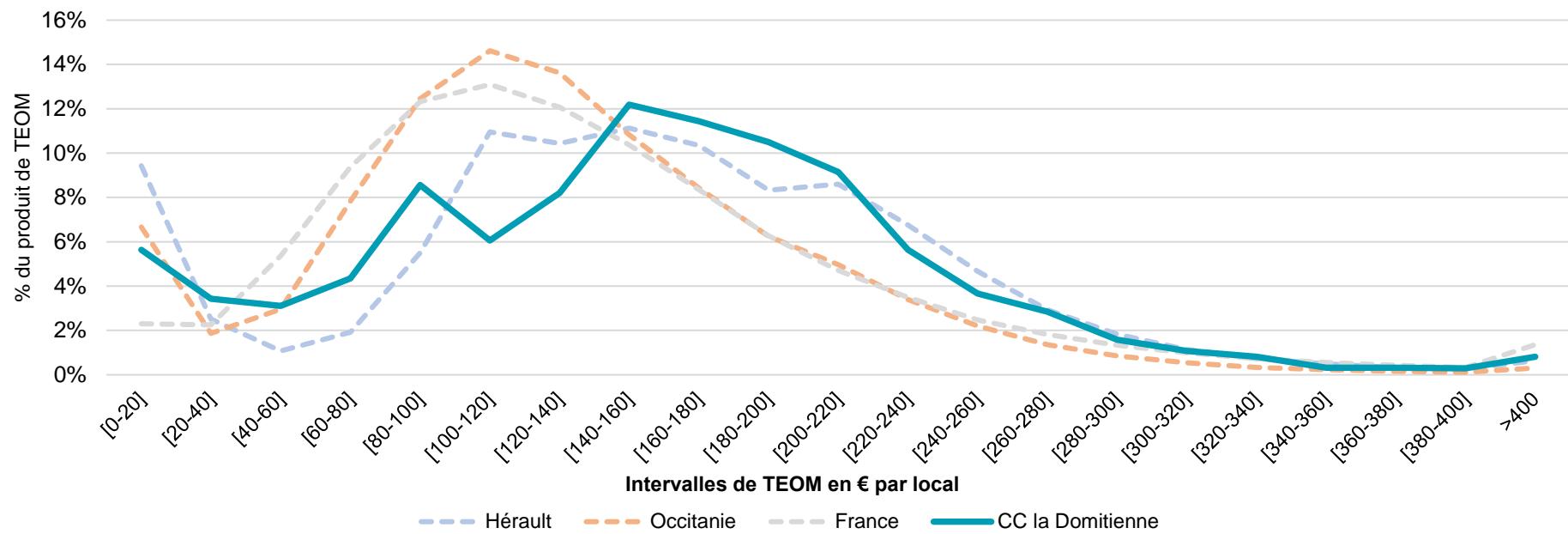


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (5,6 % des appartements) représente 1468,8719984034 € soit 0,3 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	174	5,6%	1 469 €	0,3%
[20€-40€]	106	3,4%	3 043 €	0,6%
[40€-60€]	96	3,1%	4 631 €	1,0%
[60€-80€]	134	4,3%	9 918 €	2,1%
[80€-100€]	264	8,6%	23 655 €	4,9%
[100€-120€]	187	6,1%	20 711 €	4,3%
[120€-140€]	253	8,2%	33 010 €	6,9%
[140€-160€]	376	12,2%	56 330 €	11,7%
[160€-180€]	353	11,4%	59 892 €	12,5%
[180€-200€]	324	10,5%	61 479 €	12,8%
[200€-220€]	282	9,1%	59 088 €	12,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	174	5,6%	39 825 €	8,3%
[240€-260€]	113	3,7%	28 297 €	5,9%
[260€-280€]	88	2,9%	23 693 €	4,9%
[280€-300€]	49	1,6%	14 134 €	2,9%
[300€-320€]	33	1,1%	10 148 €	2,1%
[320€-340€]	25	0,8%	8 239 €	1,7%
[340€-360€]	10	0,3%	3 513 €	0,7%
[360€-380€]	10	0,3%	3 715 €	0,8%
[380€-400€]	9	0,3%	3 482 €	0,7%
> 400 €	25	0,8%	12 342 €	2,6%
Total	3 085	100,0%	480 615 €	100,0%

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

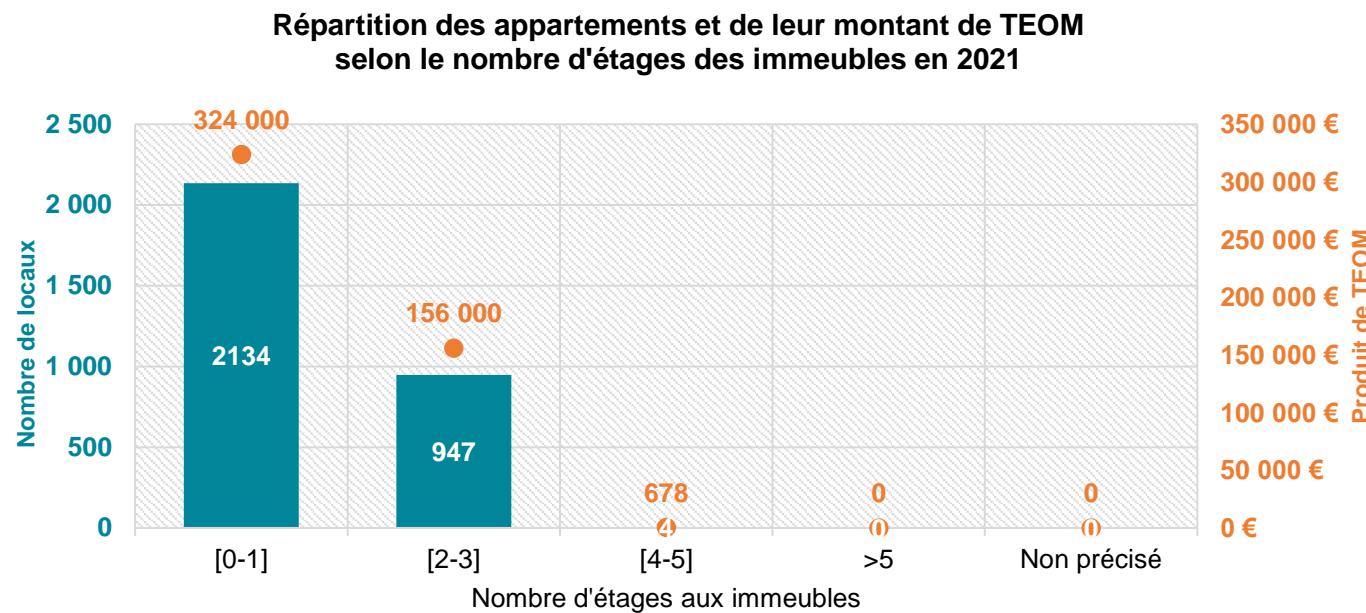


L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC la Domitienne	69%	31%	0%	0%	0%
Hérault	19%	44%	25%	7%	4%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

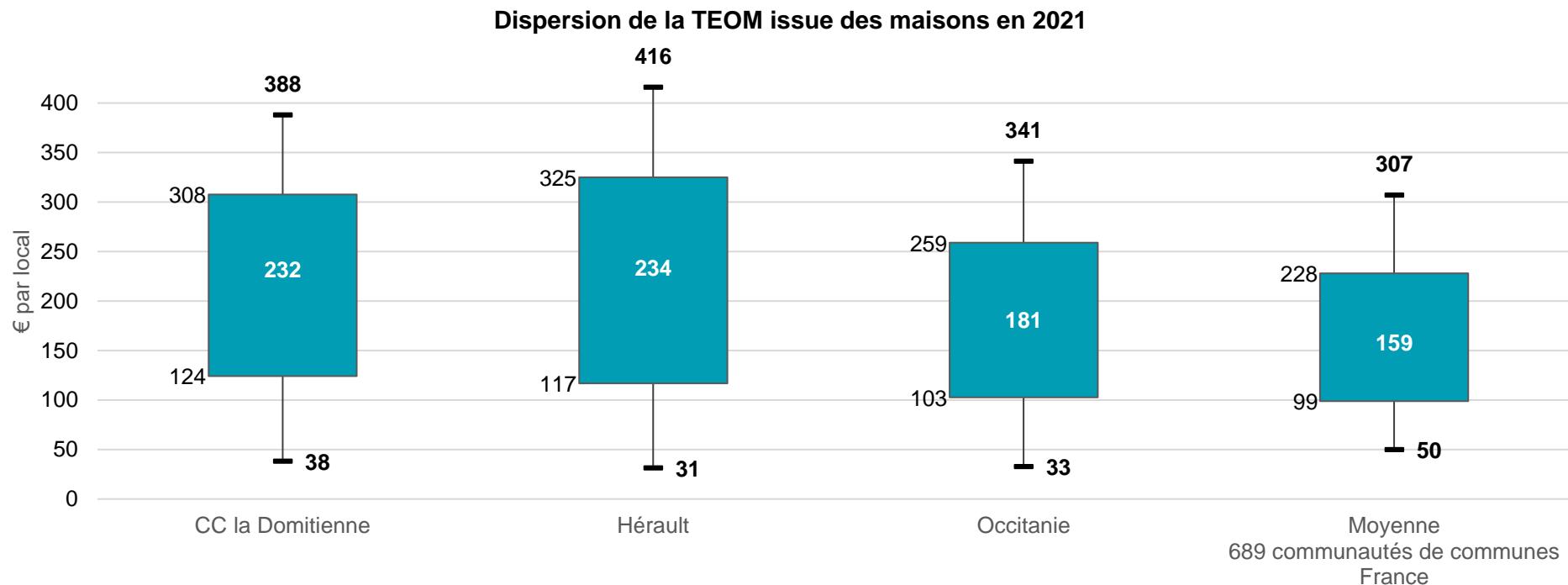
L'histogramme suivant indique le nombre d'appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble qui les héberge (ordonnée à gauche), et le montant de TEOM des immeubles selon leur nombre d'étages (ordonnée de droite).



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

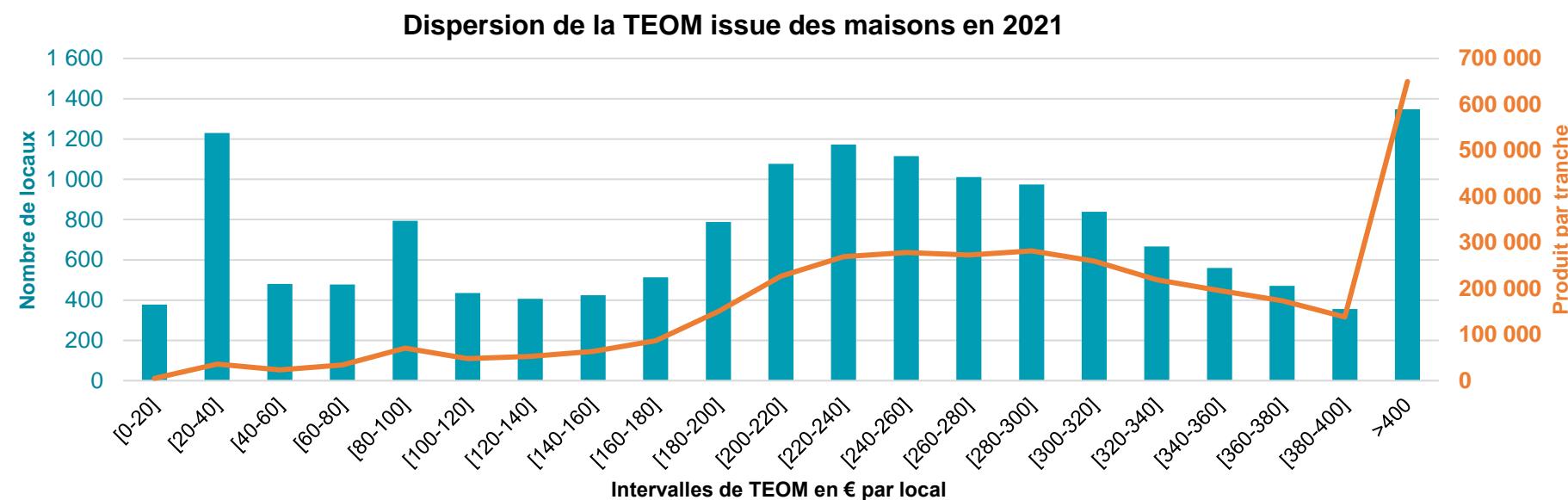
228 €/local



Autour d'une médiane de 232 €, 50 % des maisons sont imposées entre 124 et 308 € de TEOM, 80 % entre 38 et 388 €.

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

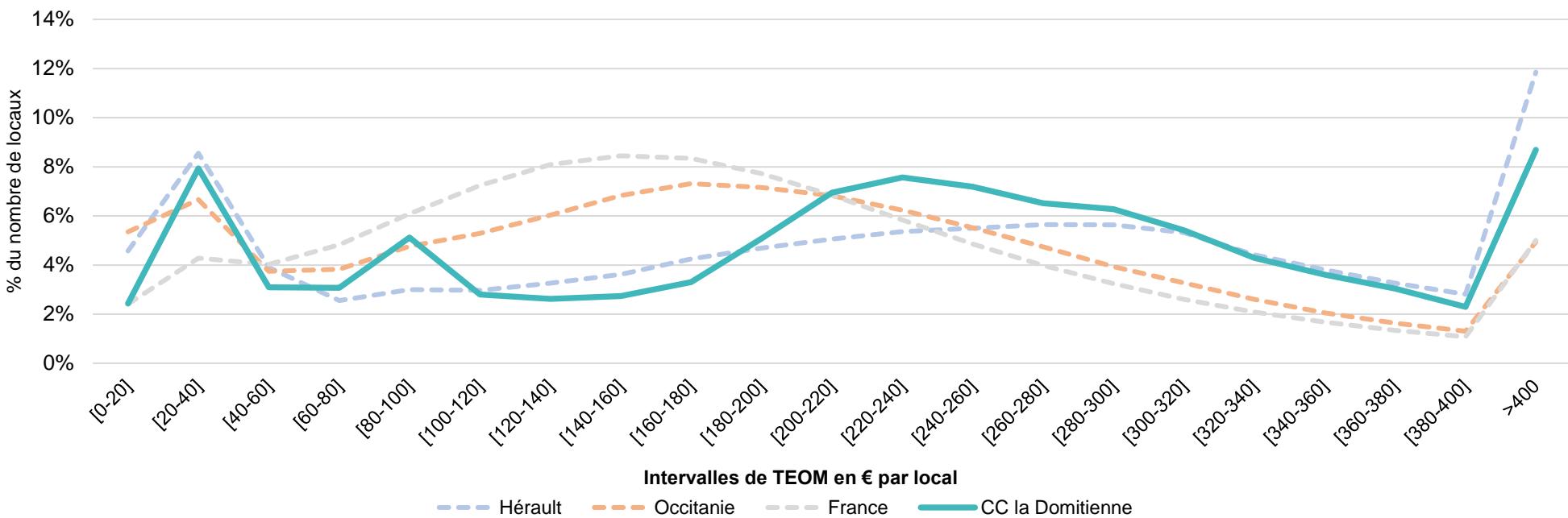
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	378	2,4%	5 057 €	0,1%
[20€-40€]	1 230	7,9%	35 969 €	1,0%
[40€-60€]	480	3,1%	23 134 €	0,7%
[60€-80€]	477	3,1%	33 988 €	1,0%
[80€-100€]	794	5,1%	70 478 €	2,0%
[100€-120€]	435	2,8%	47 864 €	1,4%
[120€-140€]	407	2,6%	52 804 €	1,5%
[140€-160€]	424	2,7%	63 648 €	1,8%
[160€-180€]	513	3,3%	87 120 €	2,5%
[180€-200€]	788	5,1%	150 493 €	4,3%
[200€-220€]	1 077	6,9%	226 983 €	6,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 173	7,6%	269 382 €	7,6%
[240€-260€]	1 115	7,2%	278 546 €	7,9%
[260€-280€]	1 011	6,5%	272 735 €	7,7%
[280€-300€]	974	6,3%	282 184 €	8,0%
[300€-320€]	839	5,4%	259 594 €	7,3%
[320€-340€]	666	4,3%	218 973 €	6,2%
[340€-360€]	559	3,6%	195 489 €	5,5%
[360€-380€]	471	3,0%	173 890 €	4,9%
[380€-400€]	356	2,3%	138 598 €	3,9%
> 400 €	1 348	8,7%	649 859 €	18,4%
Total	15 515	100,0%	3 536 787 €	100,0%

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

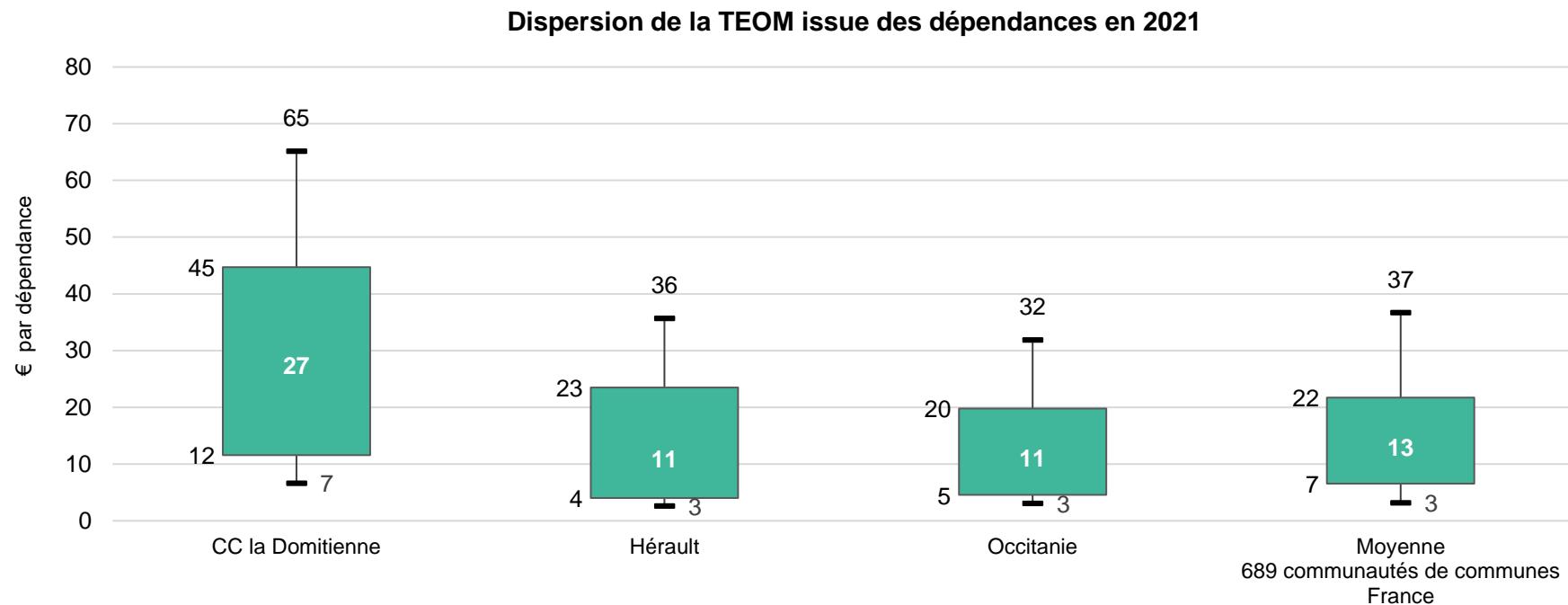


L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

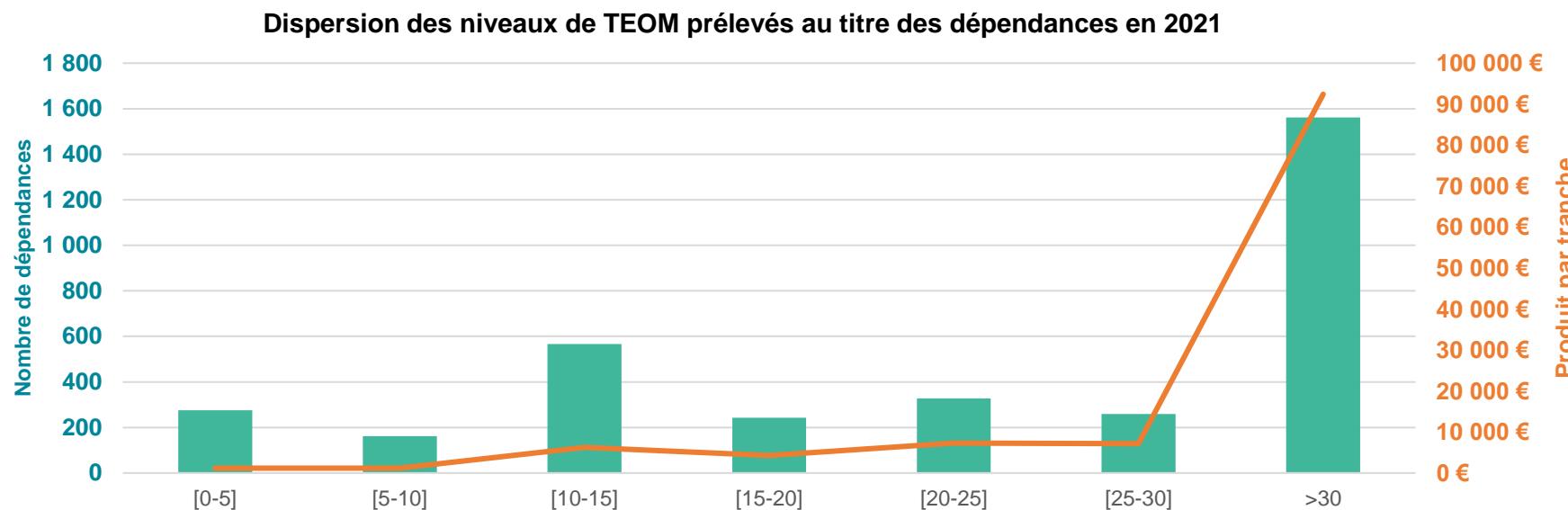
TEOM moyenne des dépendances

35 €/dépendance



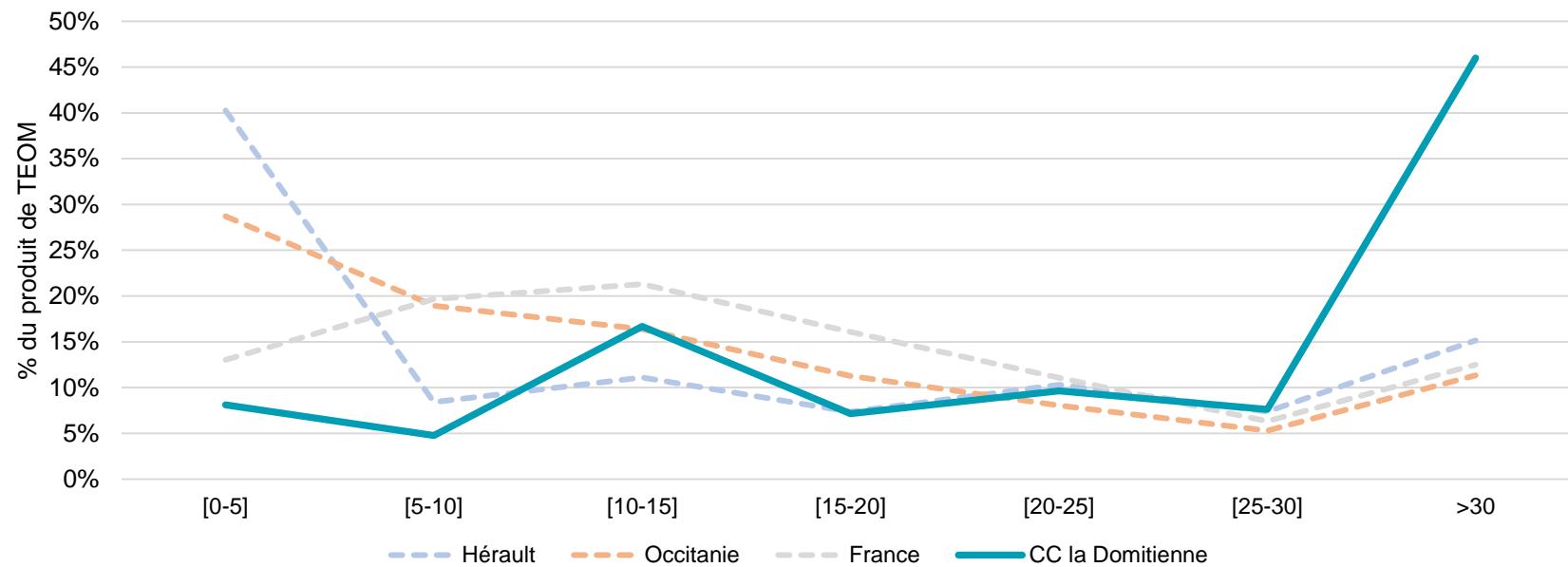
Autour d'une médiane de 27 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 12 et 45 € de TEOM, 80 % entre 7 et 65 €.

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]	276	8,1%	1 183 €	1,0%
[5-10]	162	4,8%	1 195 €	1,0%
[10-15]	567	16,7%	6 254 €	5,2%
[15-20]	243	7,2%	4 260 €	3,6%
[20-25]	327	9,6%	7 269 €	6,1%
[25-30]	259	7,6%	7 148 €	6,0%
>30	1 562	46,0%	92 424 €	77,2%
Total	3 396	100,0%	119 734 €	100,0%

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

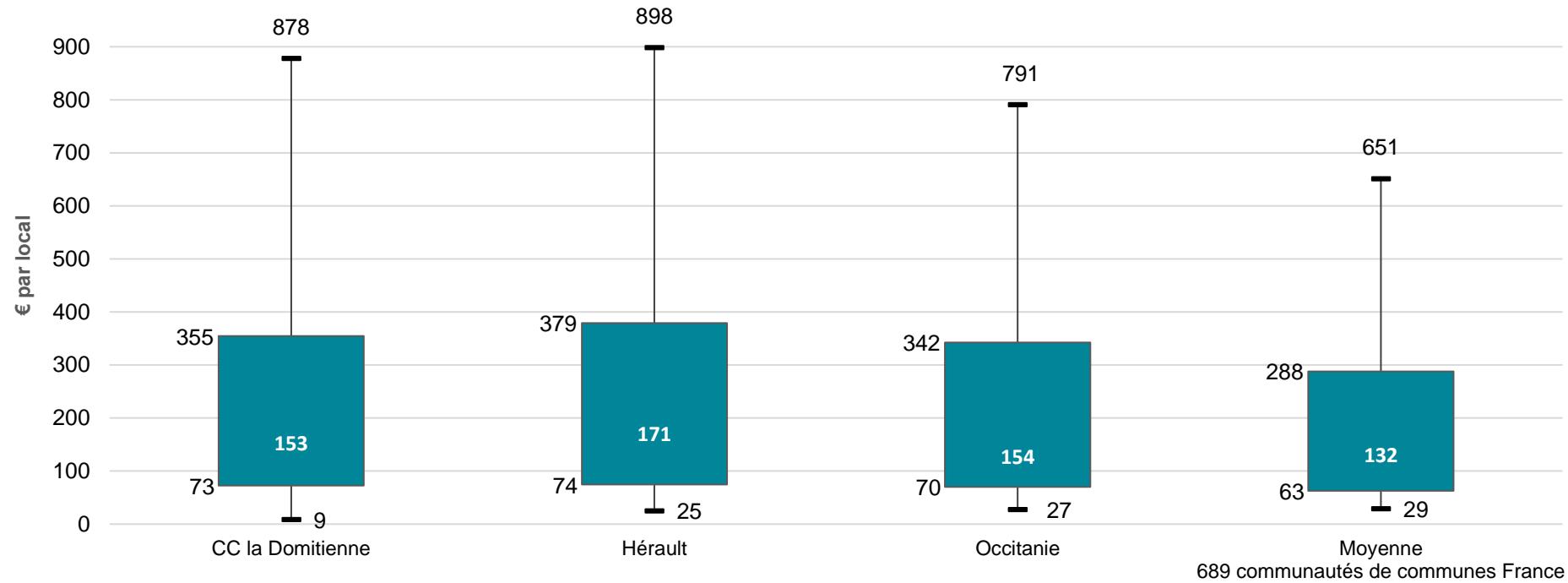


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

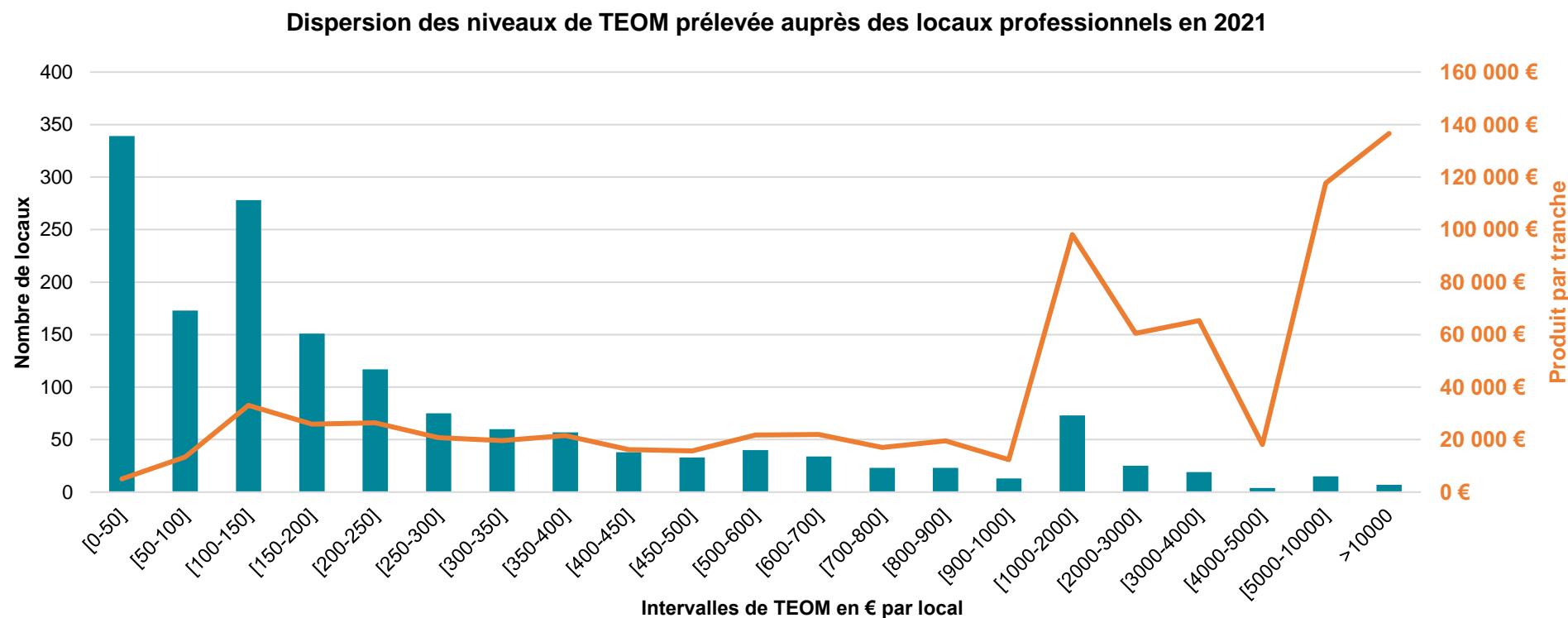
492 €/local

Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 153 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 73 et 355 € de TEOM, 80 % entre 9 et 878 €.

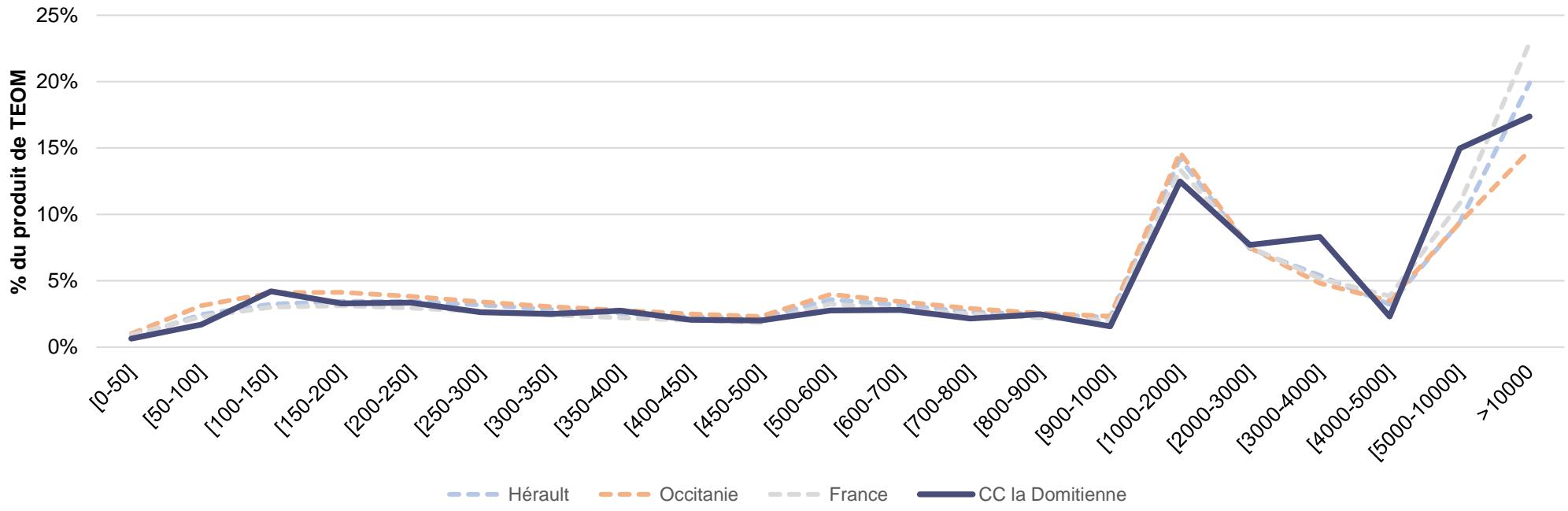
L'histogramme suivant répartit le nombre de locaux professionnels assujettis à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	339	21,2%	5 030 €	0,6%
[50€-100€]	173	10,8%	13 337 €	1,7%
[100€-150€]	278	17,4%	33 084 €	4,2%
[150€-200€]	151	9,5%	25 837 €	3,3%
[200€-250€]	117	7,3%	26 345 €	3,4%
[250€-300€]	75	4,7%	20 724 €	2,6%
[300€-350€]	60	3,8%	19 623 €	2,5%
[350€-400€]	57	3,6%	21 577 €	2,7%
[400€-450€]	38	2,4%	16 208 €	2,1%
[450€-500€]	33	2,1%	15 679 €	2,0%
[500€-600€]	40	2,5%	21 758 €	2,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	34	2,1%	21 955 €	2,8%
[700€-800€]	23	1,4%	16 986 €	2,2%
[800€-900€]	23	1,4%	19 515 €	2,5%
[900€-1000€]	13	0,8%	12 352 €	1,6%
[1000€-2000€]	73	4,6%	98 141 €	12,5%
[2000€-3000€]	25	1,6%	60 477 €	7,7%
[3000€-4000€]	19	1,2%	65 286 €	8,3%
[4000€-5000€]	4	0,3%	18 096 €	2,3%
[5000€-10000€]	15	0,9%	117 715 €	15,0%
>10000	7	0,4%	136 625 €	17,4%
Total	1 597	100,0%	786 352 €	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	599	169100
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	52	99000
Bureaux et locaux divers assimilables	268	98000
Ateliers et autres locaux assimilables	162	91800
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	29	73000
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	253	66600
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	20	66200
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Hôtels et locaux assimilables	123	27600
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	26	13000
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	29	9600
Stations-service, stations de lavage et assimilables	10	5600
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss
Autres établissements	6	500
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	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	51	
Locaux exonérés car vacants	4	407 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	4	0 €

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
	Habi-tation	Dépen-dance	Local pro	
CAZOULS LES BEZIERS	3061	402	166	84%
COLOMBIERS	1620	406	575	62%
LESPIGNAN	2171	398	93	82%
MARAUSSAN	2851	576	110	81%
MAUREILHAN	1433	147	103	85%
MONTADY	2182	312	88	85%
NISSAN LEZ ENSERUNE	2507	397	129	83%
VENDRES	2775	758	333	72%
TOTAL	18600	3396	1597	79%

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 %		
	Habi-tation	Dépen-dance	Local pro	Habita-tion	Dépen-dance	Local pro
CAZOULS LES BEZIERS	150	3	14	90%	2%	8%
COLOMBIERS	124	5	101	54%	2%	44%
LESPIGNAN	152	5	7	93%	3%	4%
MARAUSSAN	145	6	6	93%	4%	4%
MAUREILHAN	136	3	11	91%	2%	8%
MONTADY	124	3	8	92%	2%	6%
NISSAN LEZ ENSERUNE	139	4	16	87%	2%	10%
VENDRES	147	5	102	58%	2%	40%

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
Cazouls-lès-Béziers	159	246	330
Colombiers	142	210	270
Lespignan	150	228	314
Maraussan	135	239	322
Maureilhan	118	225	289
Montady	188	229	281
Nissan-lez-Enserune	137	220	299
Vendres	82	113	194

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Cazouls-lès-Béziers	140	192	233
Colombiers	123	153	186
Lespignan	136	169	204
Maraussan	88	165	204
Maureilhan	121	151	192
Montady	121	163	212
Nissan-lez-Enserune	123	162	203
Vendres	40	87	121

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Cazouls-lès-Béziers	170	266	350
Colombiers	160	228	285
Lespignan	158	252	329
Maraussan	168	269	346
Maureilhan	117	234	297
Montady	197	234	287
Nissan-lez-Enserune	149	239	312
Vendres	85	123	210

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Cazouls-lès-Béziers	5124
Maraussan	4650
Nissan-lez-Enserune	4020
Montady	3990
Lespignan	3318
Vendres	2728
Colombiers	2680
Maureilhan	2342

Annexe 4 Fichiers fonciers et CEREMA

Depuis 2009, le CEREMA retraite, 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/>

