

Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

SICTOM Pézenas Agde

**Mars
2023**



Données 2021

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

Auréliе 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 croisées 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 0,17 %.

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 ;
- > les collectivités en TEOM de 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	14,1%
Taux moyen pondéré	15,1%
Taux maximum	17,7%

Produit de TEOM levé sur le territoire

28 374 463 €

Part provenant des ménages	86%
Part provenant des professionnels	11%
Part provenant des dépendances	3%

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

187 €/local

Appartements uniquement	150 €/local
Maisons uniquement	212 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

383 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	6

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

27%

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					
Adhérents	Bases (€)	Taux moyen pondéré	Produit		
			€	% du total	€/hab.
CA de Béziers-Méditerranée	26 098 006	14,06%	3 668 632	12,9%	133
CA Hérault-Méditerranée	135 405 908	15,48%	20 954 996	73,9%	261
CC du Clermontois	1 071 159	17,71%	189 729	0,7%	180
CC Les Avant-Monts	25 345 335	14,05%	3 561 106	12,6%	129
SICTOM Pézenas Agde	187 920 408	15,10%	28 374 463	100,0%	208

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

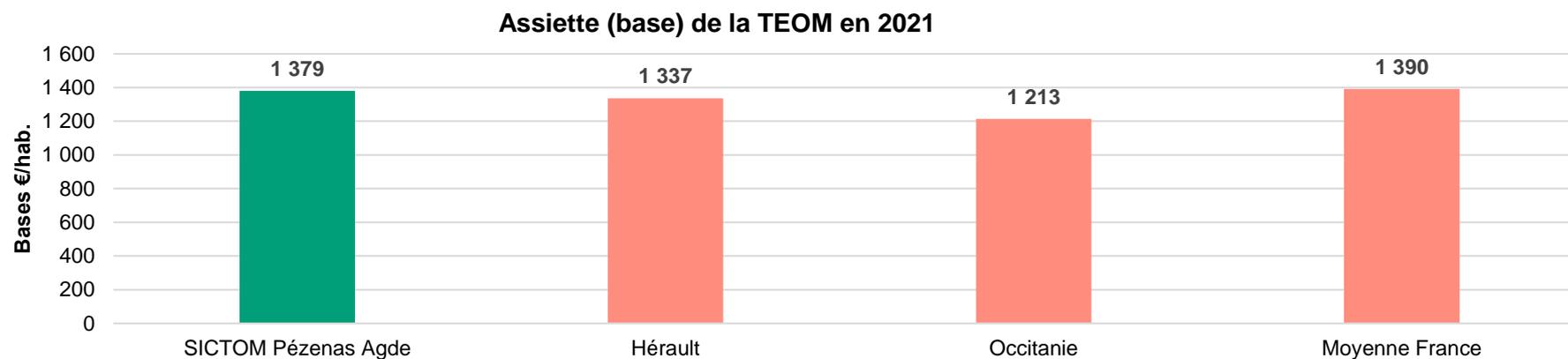
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

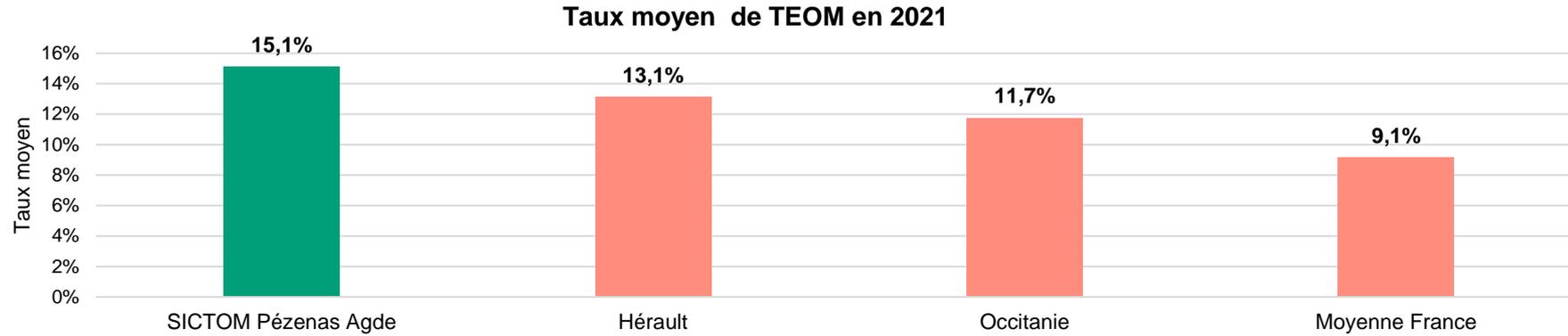


Taux de la TEOM

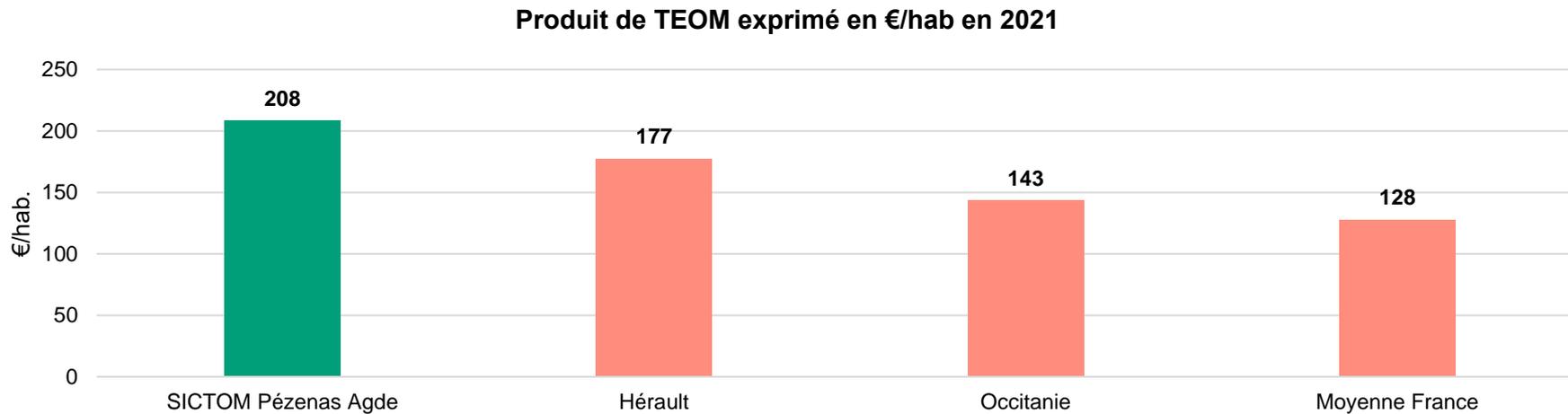
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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

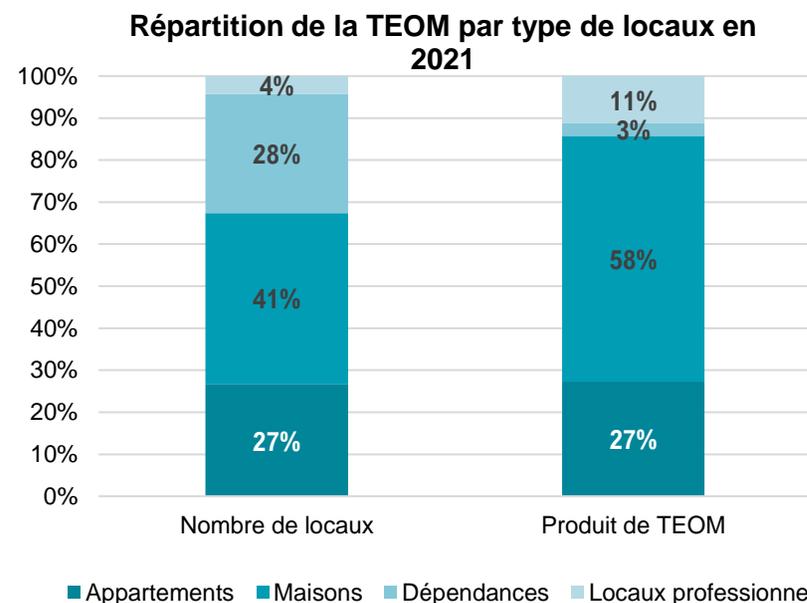
En 2021, 86 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	51 400	27%	7 726 000	27%
Maisons	78 250	41%	16 568 400	58%
Dépendances	54 420	28%	850 700	3%
Locaux professionnels	8 290	4%	3 179 800	11%
Total	192 360	100%	28 324 900	100%

Les locaux professionnels représentent 4 % des locaux et contribuent à 11 % 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.



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

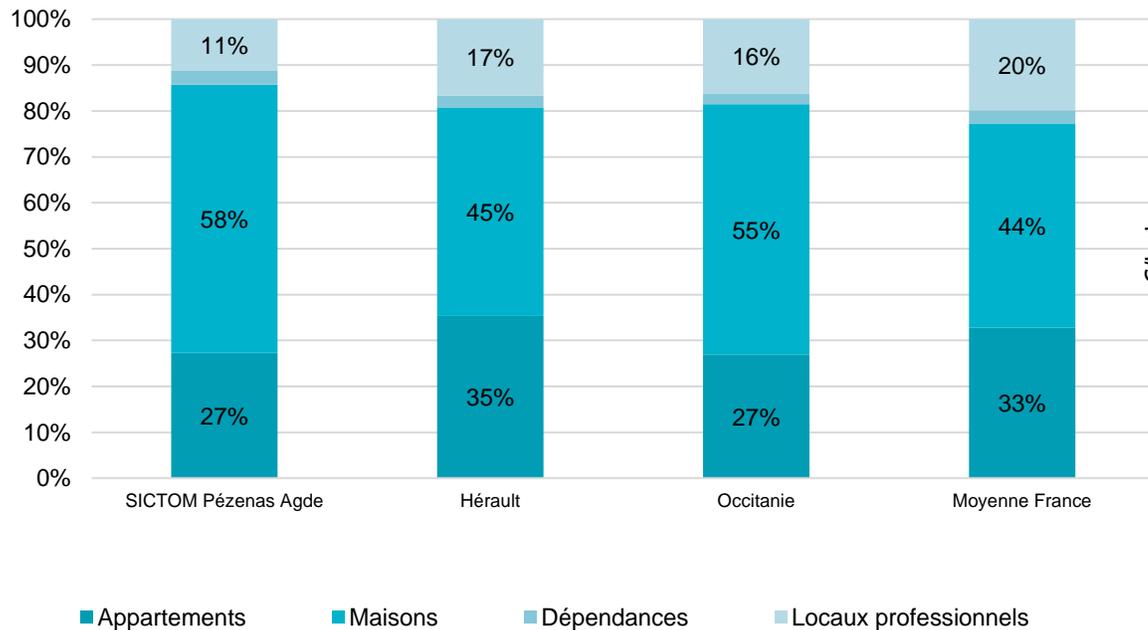
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 346 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	11 921	87%	5 278 000	70%
Locaux professionnels	1 828	13%	2 314 000	30%
Total	13 749	100%	7 592 000	100%

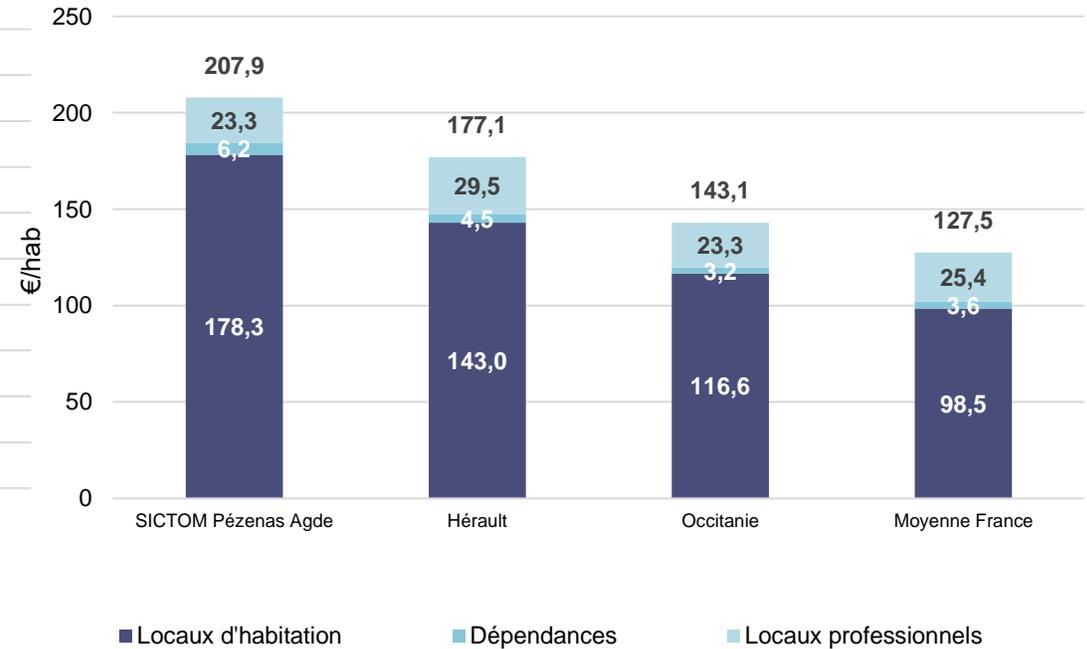
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 13 % en nombre (1828 locaux) et 30 % en contribution (2314000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

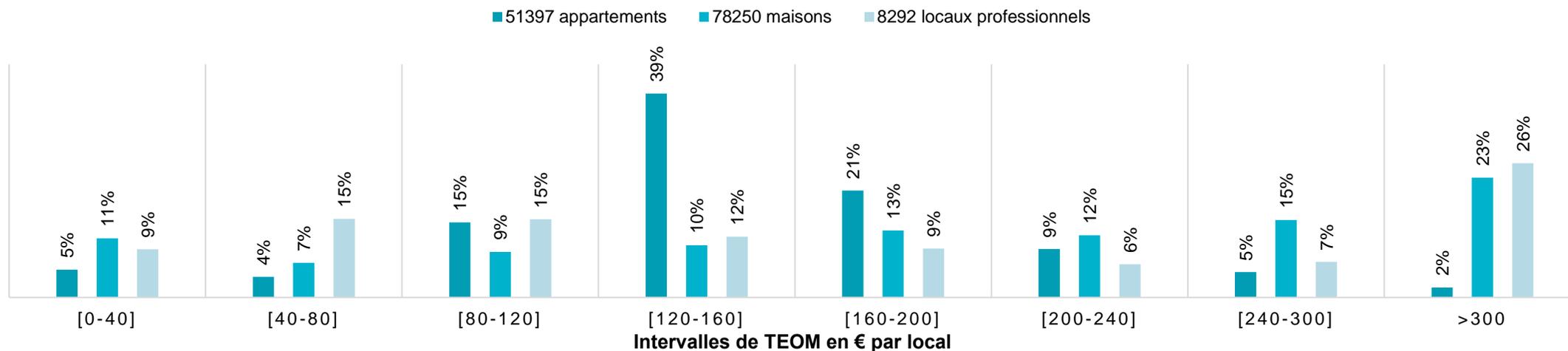


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 86 % - 178,3 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 11 % contre 17 % dans le département.

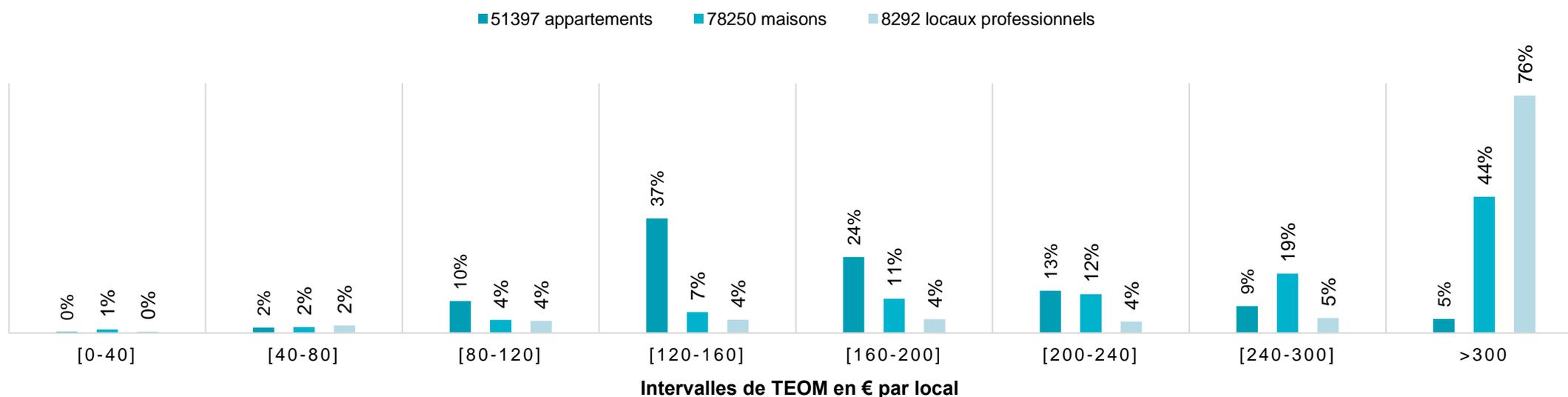
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



26 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 76 % 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	12 250	30 010	9 140	-	51 400
Maisons	7 520	65 120	5 610	-	78 250
Dépendances	3 200	37 800	13 220	200	54 420
Locaux professionnels	4 260	2 830	410	800	8 300
Total	27 230	135 760	28 380	1 000	192 370

Répartition du total hors dépendances

14% 71% 15% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	45%	22%	32%	-	27%
Maisons	28%	48%	20%	-	41%
Dépendances	12%	28%	47%	20%	28%
Locaux professionnels	16%	2%	1%	80%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

45 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 12250 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	1 798 000	4 619 800	1 308 200	-	7 726 000
Maisons	1 445 000	14 175 300	948 100	-	16 568 400
Dépendances	57 500	662 400	123 400	7 400	850 700
Locaux professionnels	1 877 300	973 800	88 100	240 600	3 179 800
Total	5 177 800	20 431 300	2 467 800	248 000	28 324 900

Répartition du total 18% 72% 9% 1% 100%

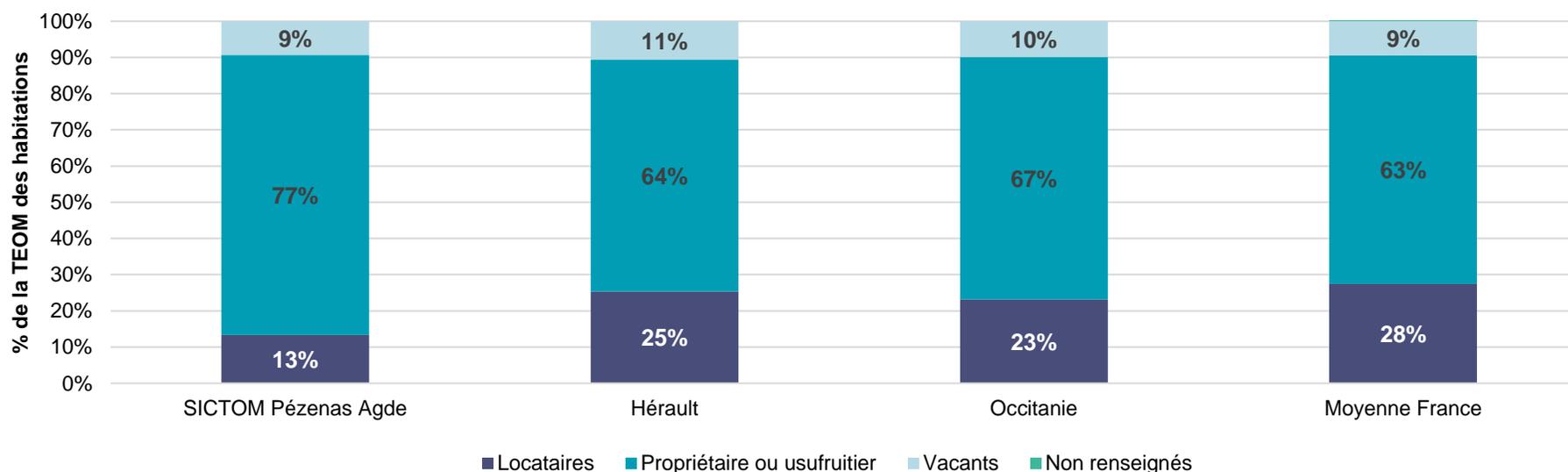
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 9 % du total, soit 2467800 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 18 % du total, soit 5177800 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 72 % du produit total de la taxe, soit 20431300 €.

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 77 % 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 :

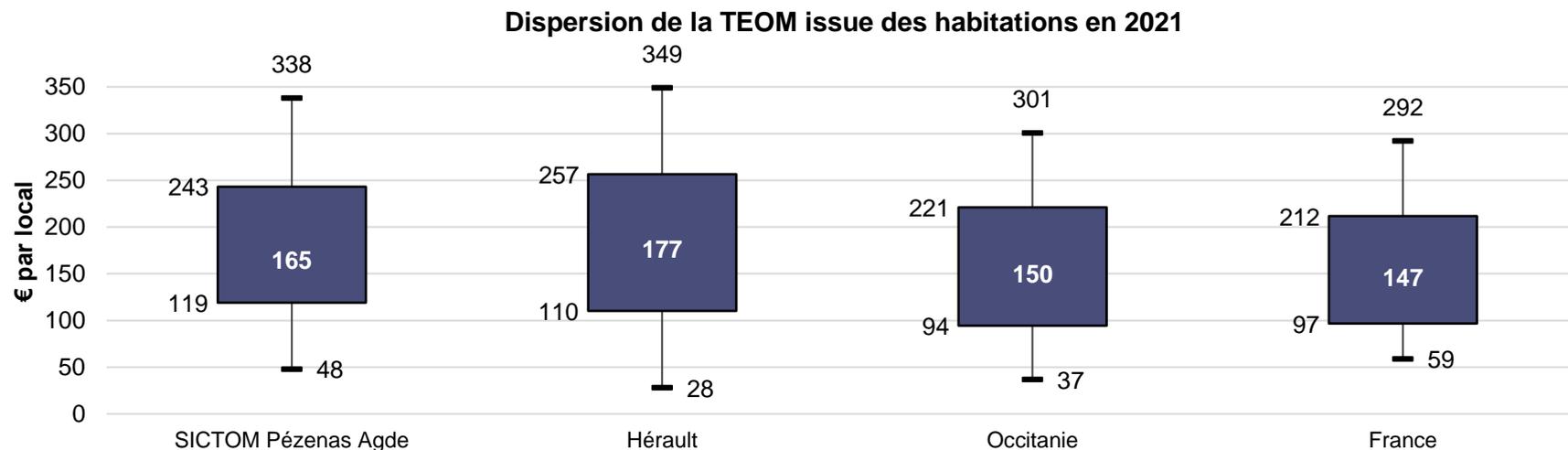
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

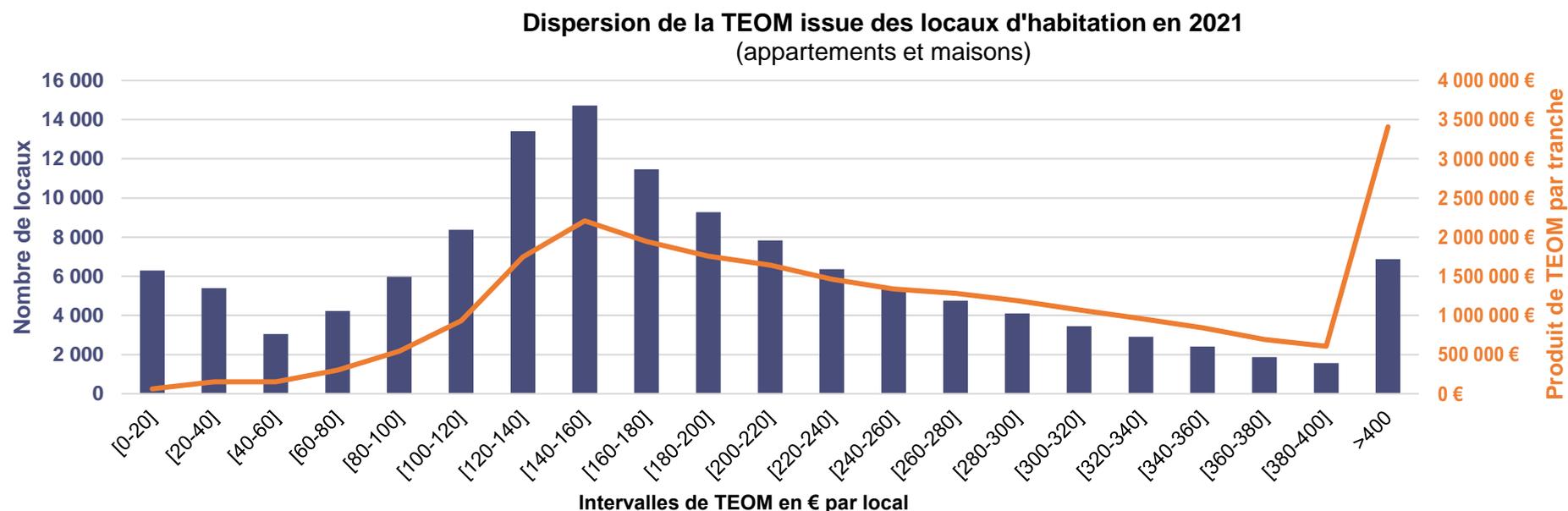
TEOM moyenne des locaux d'habitation

187 €/local



Autour d'une médiane de 165 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 119 et 243 €, 80 % entre 48 et 338 €.

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).

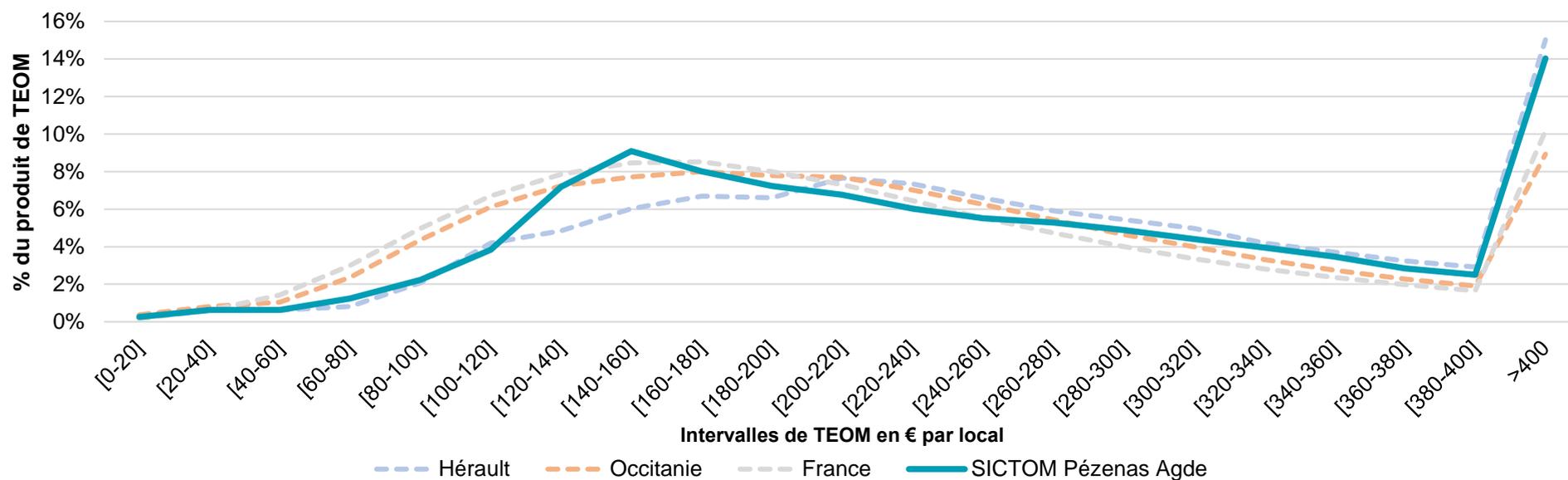


14 % de la TEOM issue des habitations provient de 5,3 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	6 298	4,9%	62 267 €	0,3%
[20€-40€]	5 387	4,2%	153 390 €	0,6%
[40€-60€]	3 043	2,3%	152 116 €	0,6%
[60€-80€]	4 224	3,3%	300 178 €	1,2%
[80€-100€]	5 968	4,6%	543 067 €	2,2%
[100€-120€]	8 379	6,5%	932 799 €	3,8%
[120€-140€]	13 409	10,3%	1 745 220 €	7,2%
[140€-160€]	14 720	11,4%	2 209 024 €	9,1%
[160€-180€]	11 459	8,8%	1 945 291 €	8,0%
[180€-200€]	9 268	7,1%	1 755 603 €	7,2%
[200€-220€]	7 837	6,0%	1 642 779 €	6,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	6 363	4,9%	1 462 106 €	6,0%
[240€-260€]	5 355	4,1%	1 338 602 €	5,5%
[260€-280€]	4 758	3,7%	1 283 772 €	5,3%
[280€-300€]	4 102	3,2%	1 188 566 €	4,9%
[300€-320€]	3 452	2,7%	1 069 437 €	4,4%
[320€-340€]	2 912	2,2%	960 851 €	4,0%
[340€-360€]	2 406	1,9%	841 143 €	3,5%
[360€-380€]	1 874	1,4%	692 027 €	2,8%
[380€-400€]	1 560	1,2%	608 016 €	2,5%
> 400 €	6 873	5,3%	3 408 197 €	14,0%
Total	129 647	100,0%	24 294 451 €	100,0%

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



L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat (appartements/maisons, surfaces...) et le montant des valeurs locatives.

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	
SICTOM Pézenas Agde	60%	12%	17%	10%	0%	1%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

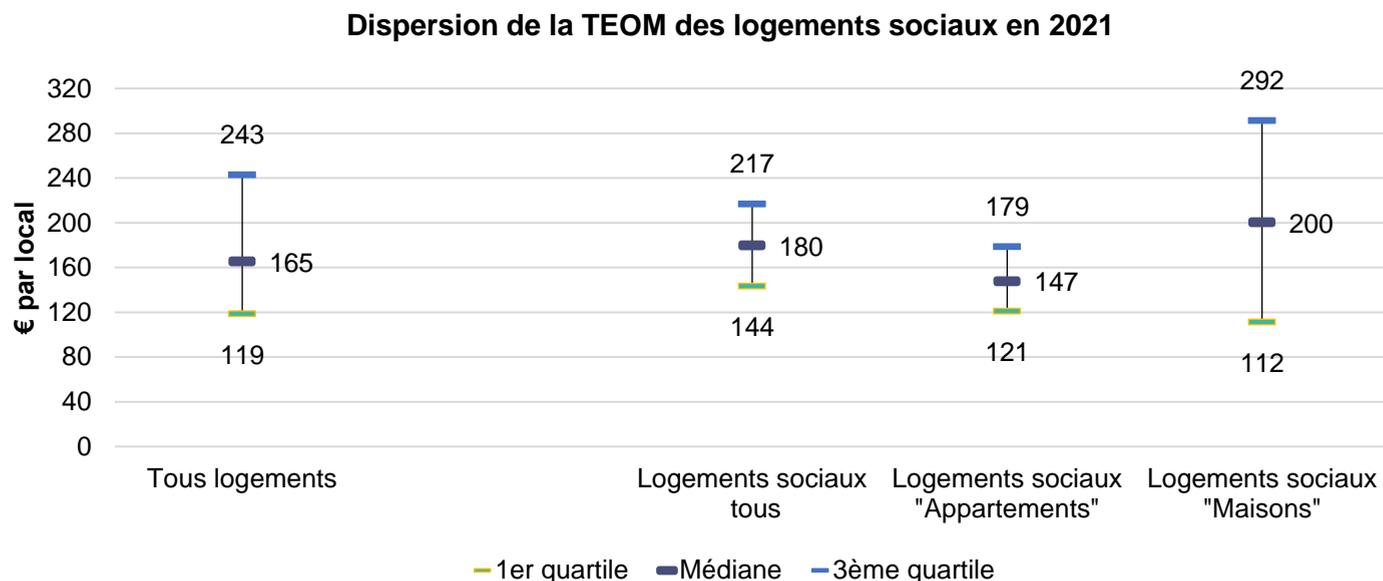
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 3882 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (3 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 664000 € soit 3 % 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.

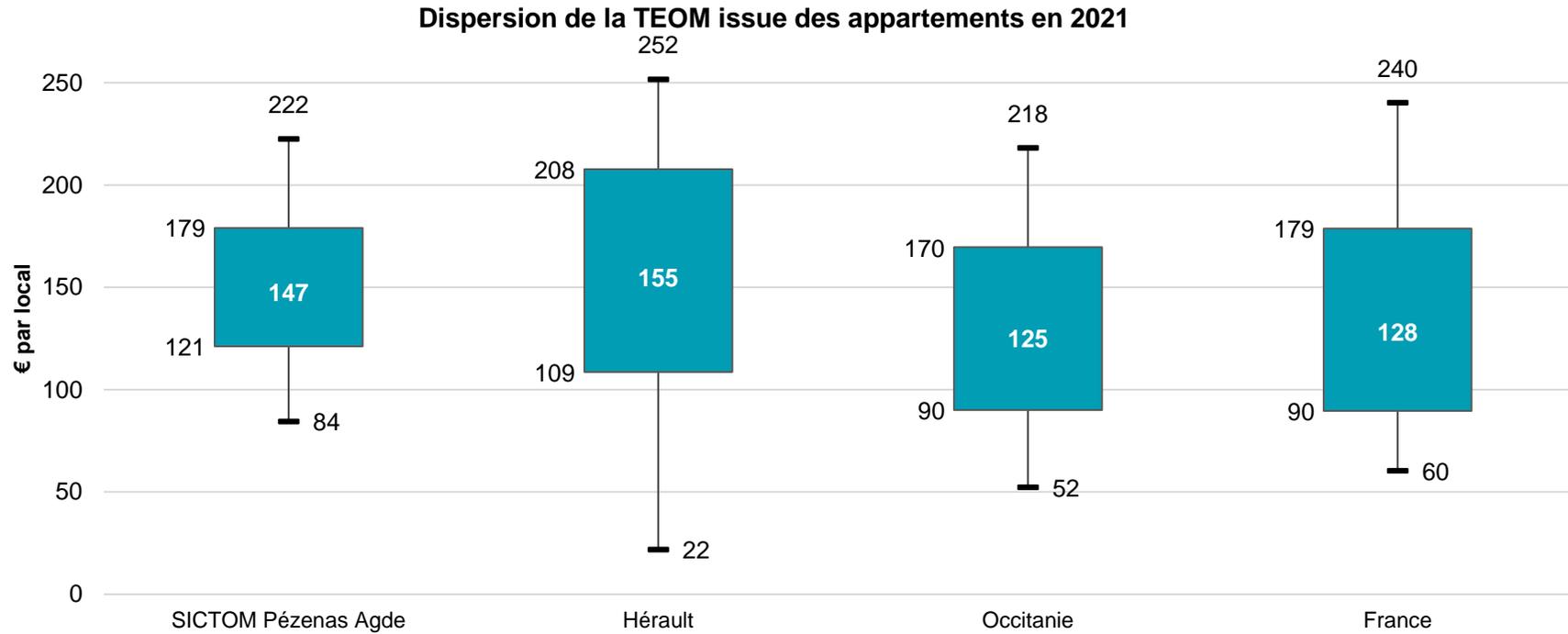


Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **150 €/local**

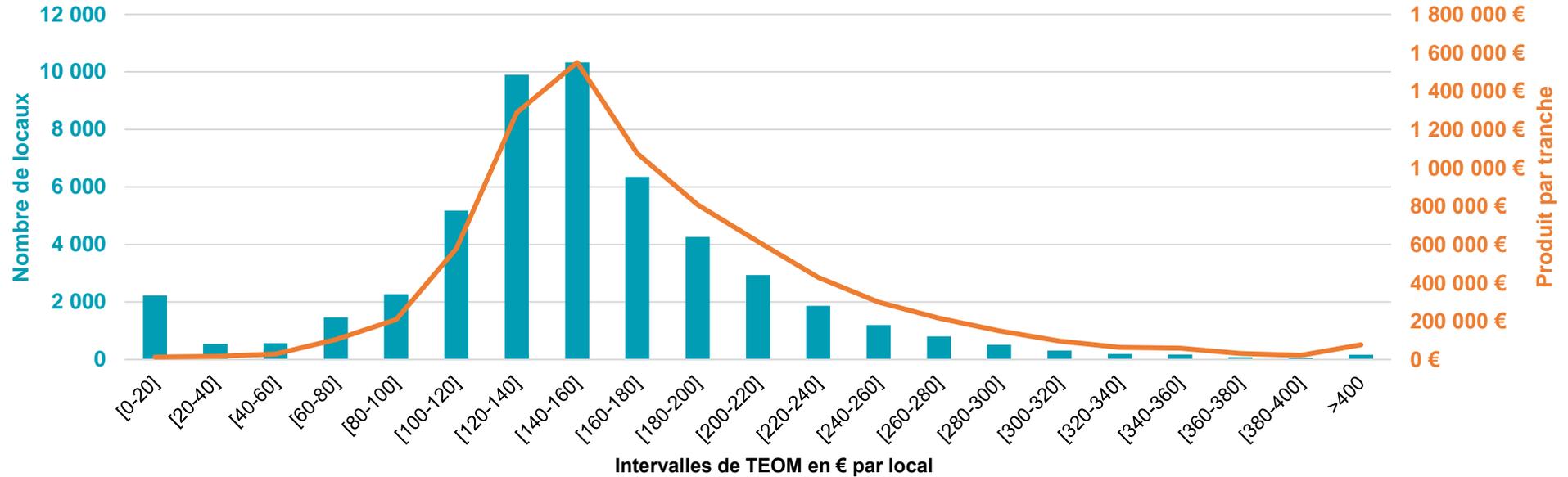


Autour d'une médiane de 147 €, 50 % des appartements sont imposés entre 121 et 179 € de TEOM, 80 % entre 84 et 222 €.

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

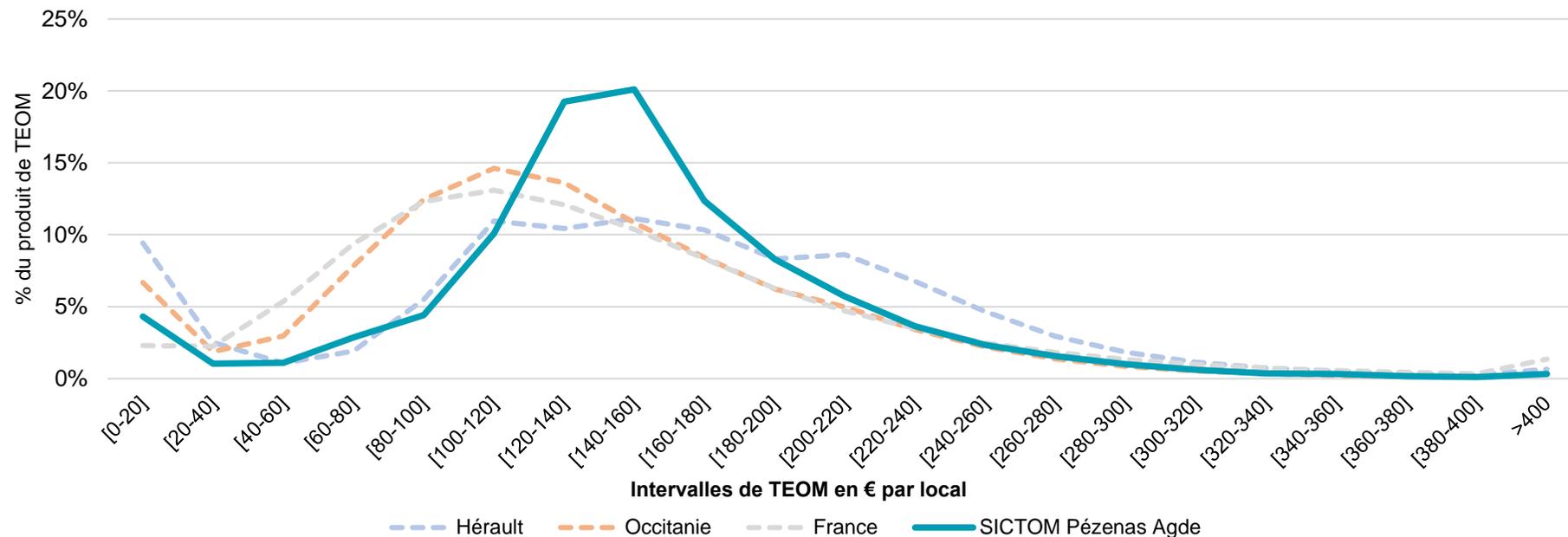


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,3 % des appartements) représente 12909,3313964072 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 222	4,3%	12 909 €	0,2%
[20€-40€]	536	1,0%	15 887 €	0,2%
[40€-60€]	569	1,1%	29 160 €	0,4%
[60€-80€]	1 468	2,9%	104 621 €	1,4%
[80€-100€]	2 270	4,4%	208 673 €	2,7%
[100€-120€]	5 183	10,1%	578 710 €	7,5%
[120€-140€]	9 898	19,3%	1 287 904 €	16,7%
[140€-160€]	10 336	20,1%	1 549 446 €	20,1%
[160€-180€]	6 347	12,3%	1 075 235 €	13,9%
[180€-200€]	4 267	8,3%	807 645 €	10,5%
[200€-220€]	2 939	5,7%	615 232 €	8,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 865	3,6%	427 650 €	5,5%
[240€-260€]	1 200	2,3%	299 493 €	3,9%
[260€-280€]	801	1,6%	215 935 €	2,8%
[280€-300€]	515	1,0%	149 136 €	1,9%
[300€-320€]	311	0,6%	96 003 €	1,2%
[320€-340€]	191	0,4%	62 926 €	0,8%
[340€-360€]	170	0,3%	59 280 €	0,8%
[360€-380€]	86	0,2%	31 788 €	0,4%
[380€-400€]	57	0,1%	22 226 €	0,3%
> 400 €	166	0,3%	76 158 €	1,0%
Total	51 397	100,0%	7 726 018 €	100,0%

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



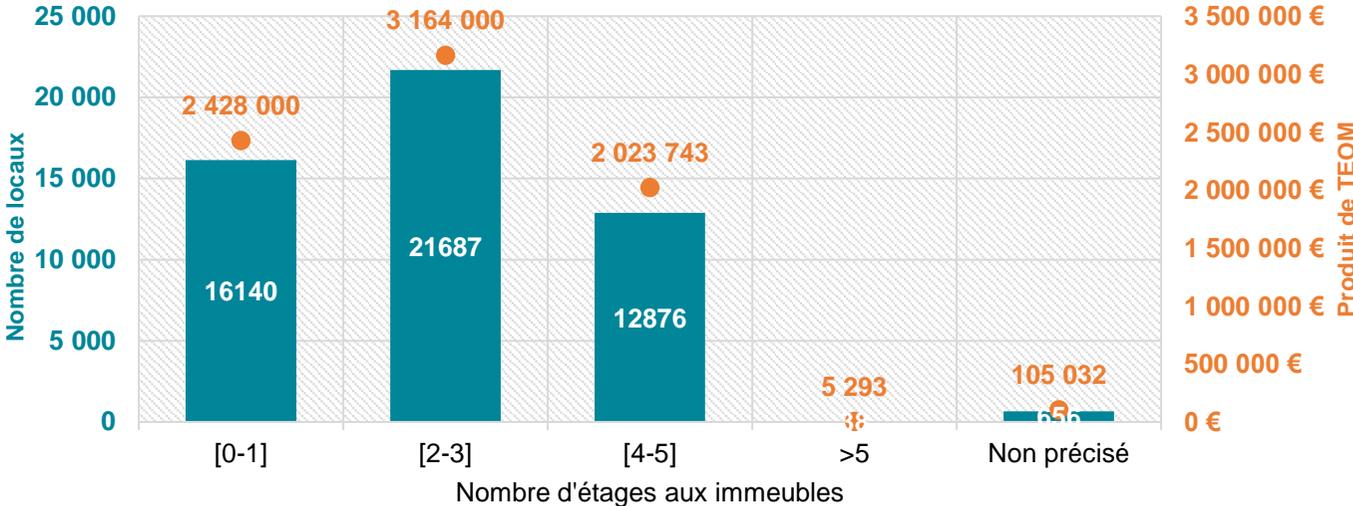
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
SICTOM Pézenas Agde	31%	42%	25%	0%	1%
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).

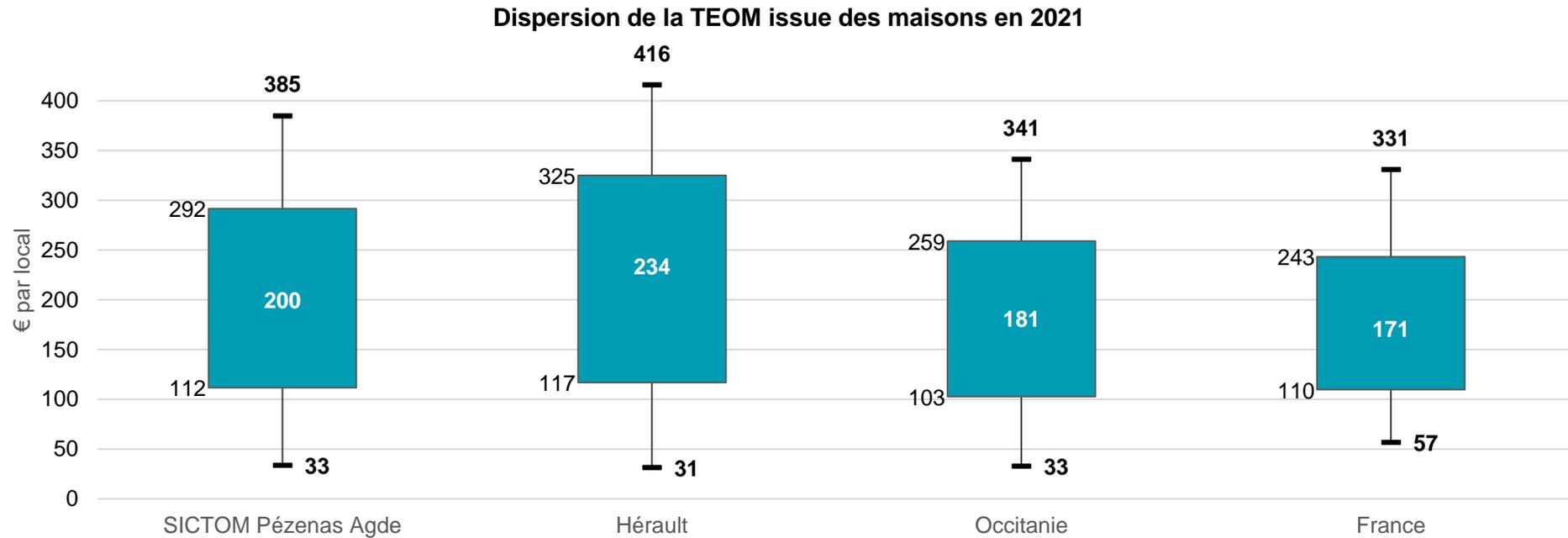
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

212 €/local

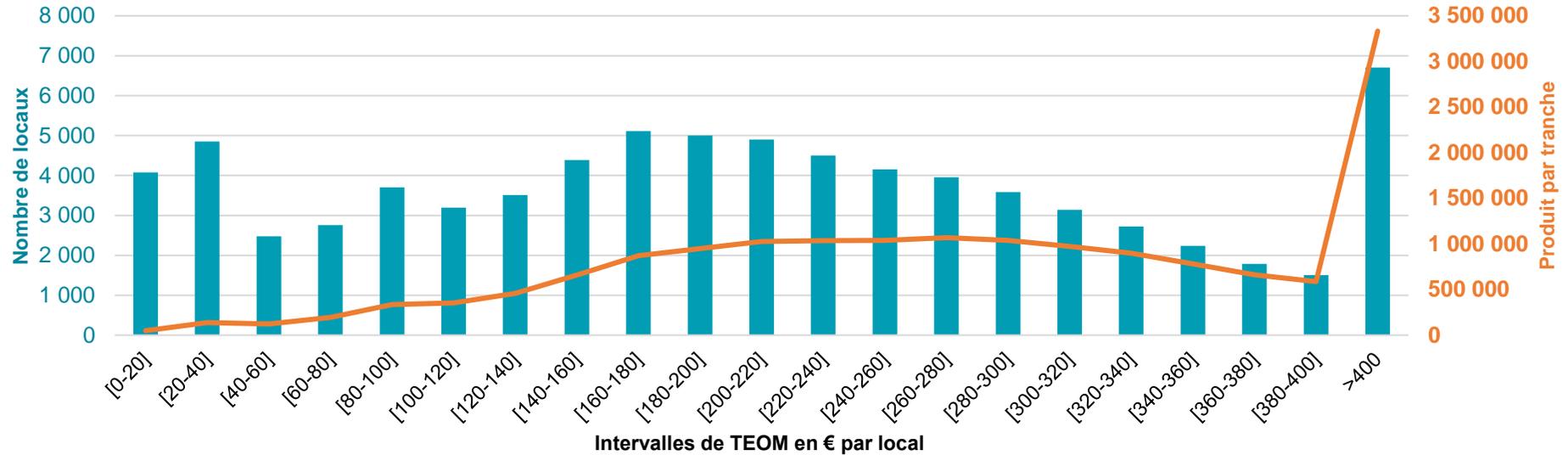


Autour d'une médiane de 200 €, 50 % des maisons sont imposées entre 112 et 292 € de TEOM, 80 % entre 33 et 385 €.

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).

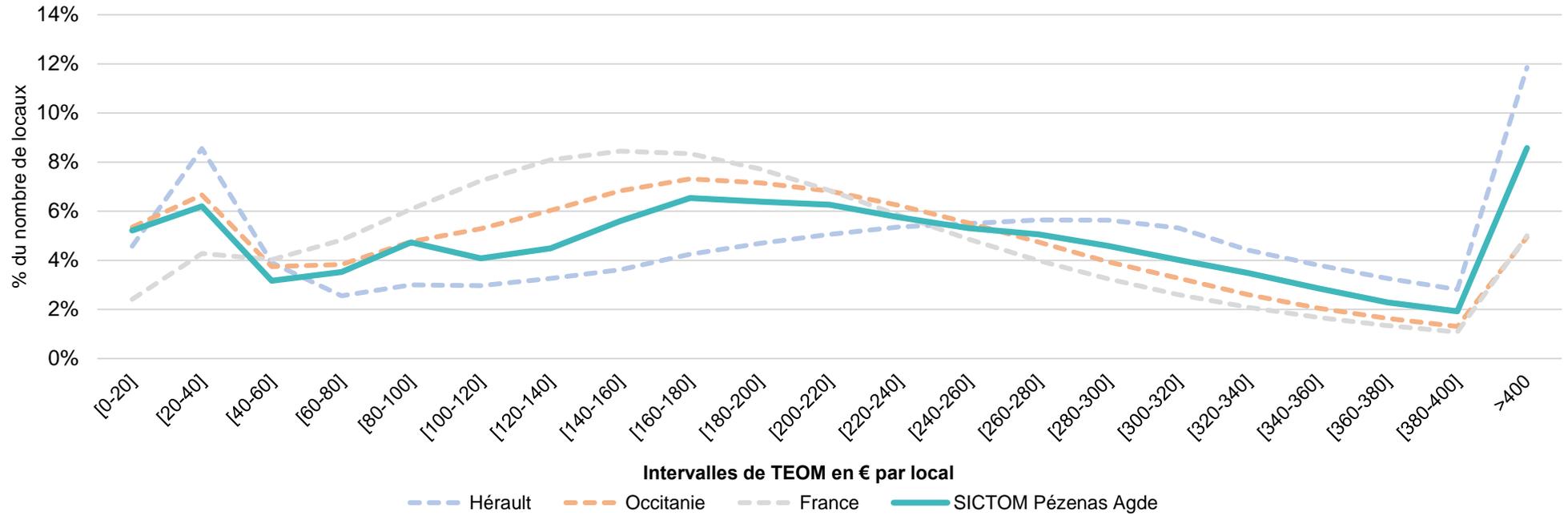
Dispersion des niveaux de TEOM prélevés auprès des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	4 076	5,2%	49 357 €	0,3%
[20€-40€]	4 851	6,2%	137 503 €	0,8%
[40€-60€]	2 474	3,2%	122 956 €	0,7%
[60€-80€]	2 756	3,5%	195 557 €	1,2%
[80€-100€]	3 698	4,7%	334 393 €	2,0%
[100€-120€]	3 196	4,1%	354 090 €	2,1%
[120€-140€]	3 511	4,5%	457 315 €	2,8%
[140€-160€]	4 384	5,6%	659 579 €	4,0%
[160€-180€]	5 112	6,5%	870 056 €	5,3%
[180€-200€]	5 001	6,4%	947 959 €	5,7%
[200€-220€]	4 898	6,3%	1 027 547 €	6,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	4 498	5,7%	1 034 455 €	6,2%
[240€-260€]	4 155	5,3%	1 039 109 €	6,3%
[260€-280€]	3 957	5,1%	1 067 837 €	6,4%
[280€-300€]	3 587	4,6%	1 039 430 €	6,3%
[300€-320€]	3 141	4,0%	973 435 €	5,9%
[320€-340€]	2 721	3,5%	897 924 €	5,4%
[340€-360€]	2 236	2,9%	781 863 €	4,7%
[360€-380€]	1 788	2,3%	660 239 €	4,0%
[380€-400€]	1 503	1,9%	585 790 €	3,5%
> 400 €	6 707	8,6%	3 332 039 €	20,1%
Total	78 250	100,0%	16 568 433 €	100,0%

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



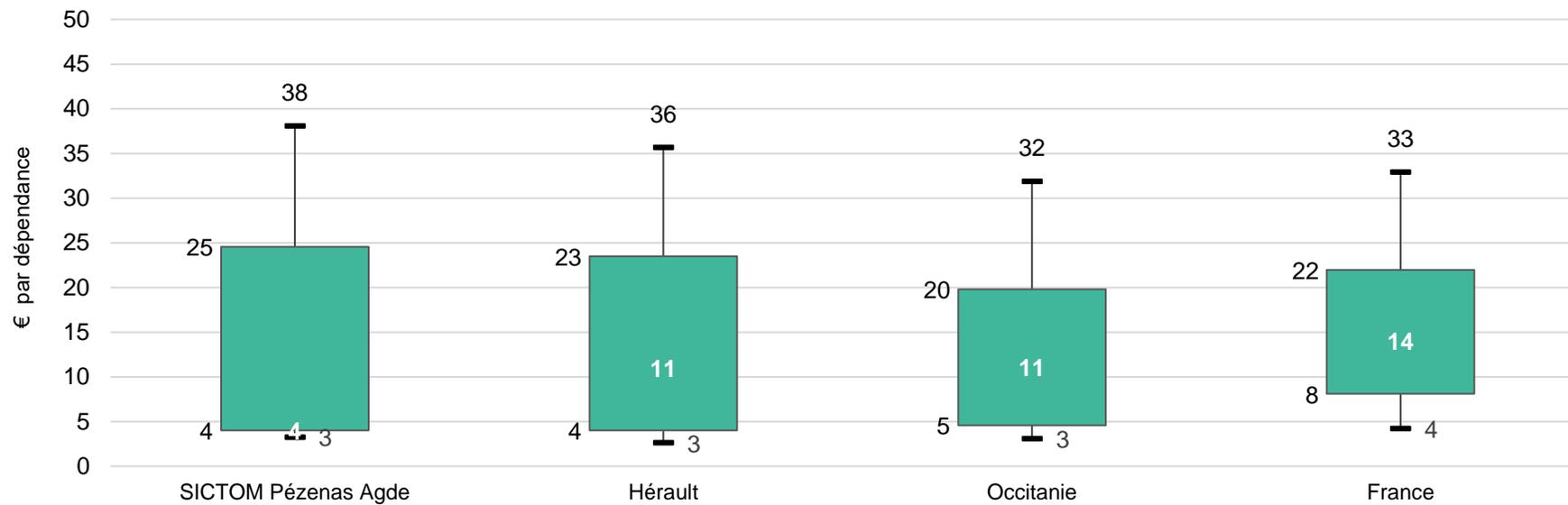
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

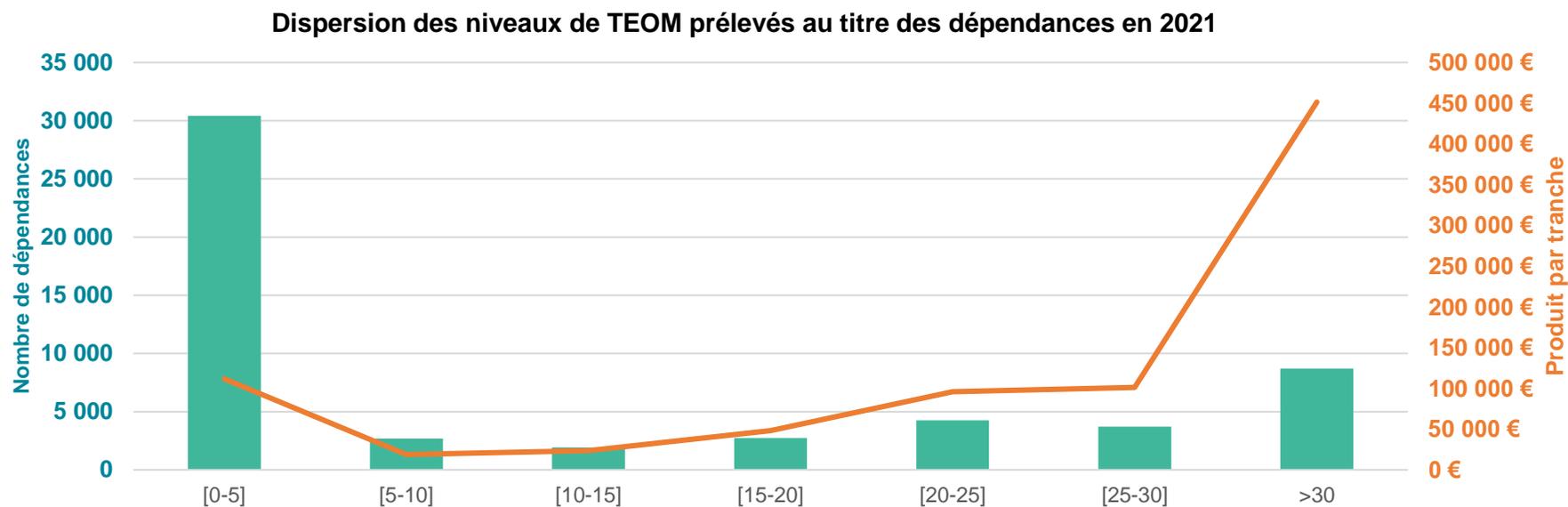
16 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



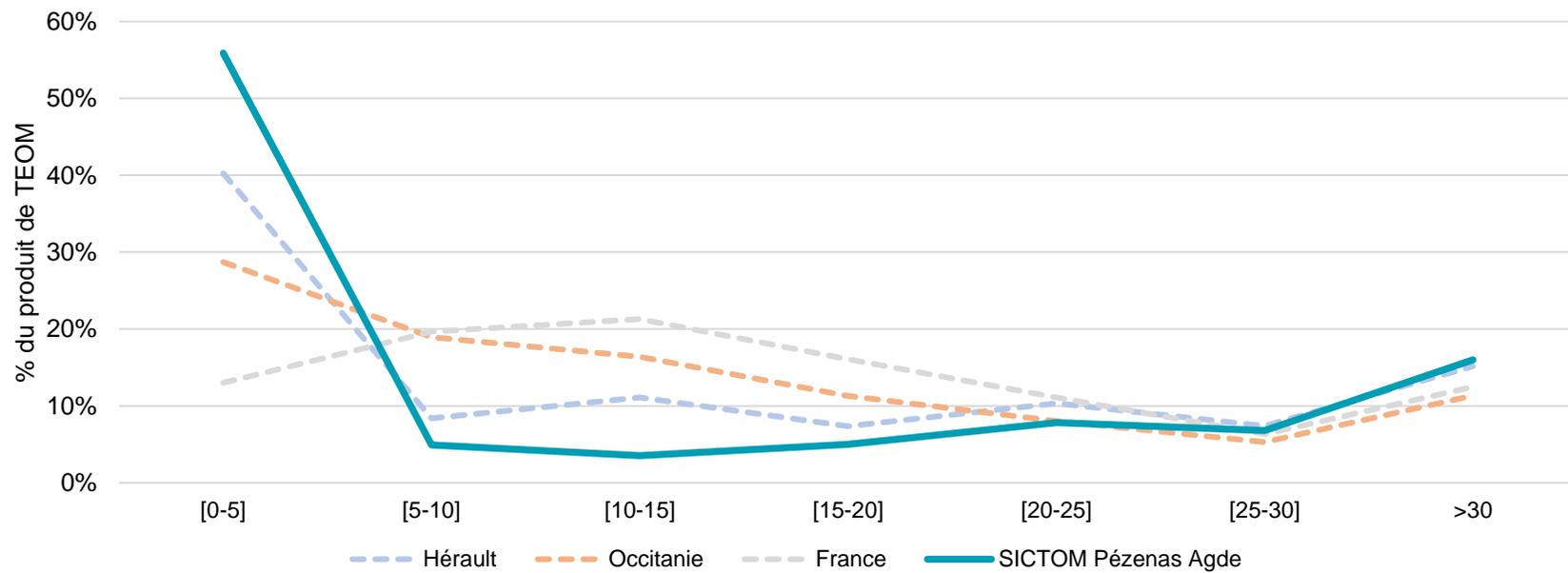
Autour d'une médiane de 4 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 4 et 25 € de TEOM, 80 % entre 3 et 38 €.

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]	30 419	55,9%	111 699 €	13,1%
[5-10]	2 684	4,9%	18 690 €	2,2%
[10-15]	1 923	3,5%	23 679 €	2,8%
[15-20]	2 720	5,0%	48 120 €	5,7%
[20-25]	4 260	7,8%	95 808 €	11,3%
[25-30]	3 703	6,8%	101 251 €	11,9%
>30	8 706	16,0%	451 407 €	53,1%
Total	54 415	100,0%	850 653 €	100,0%

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

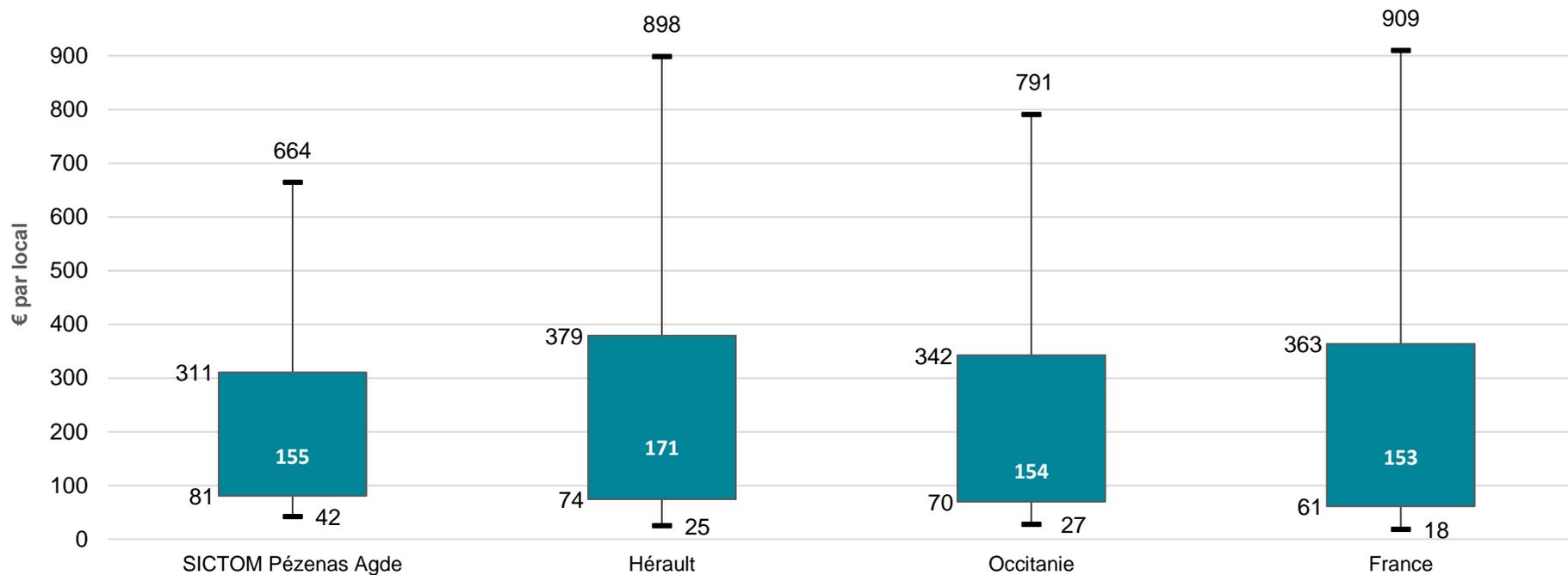


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

383 €/local

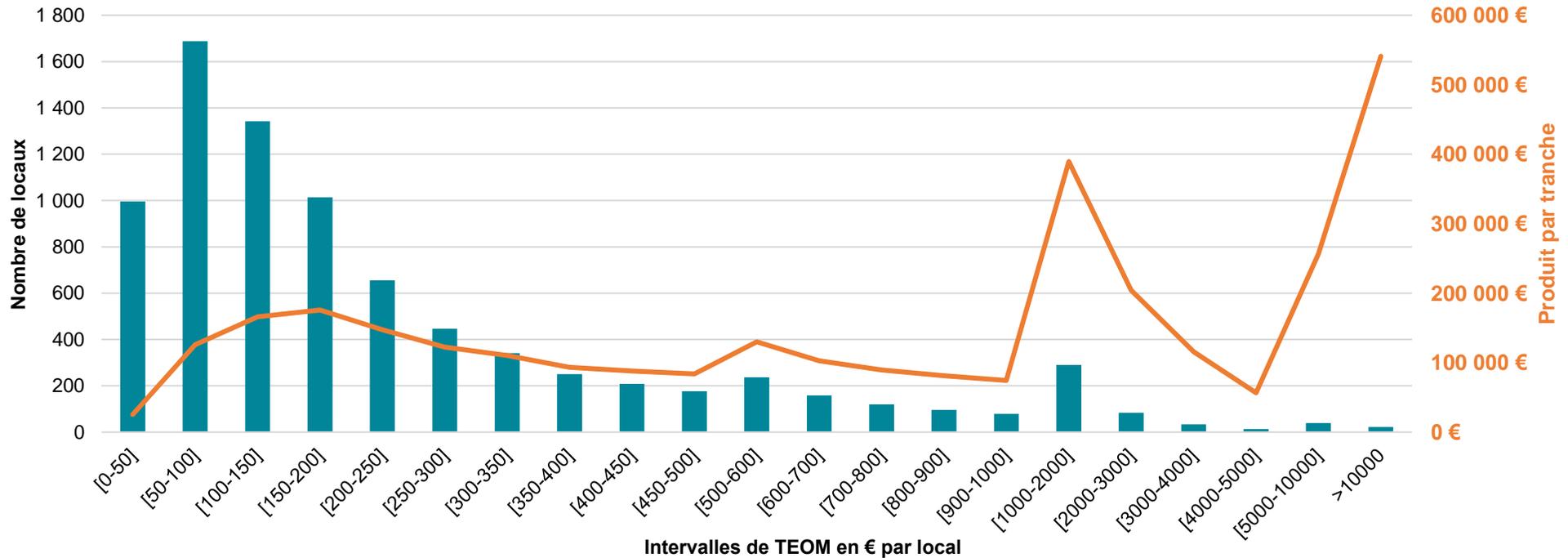
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 155 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 81 et 311 € de TEOM, 80 % entre 42 et 664 €.

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).

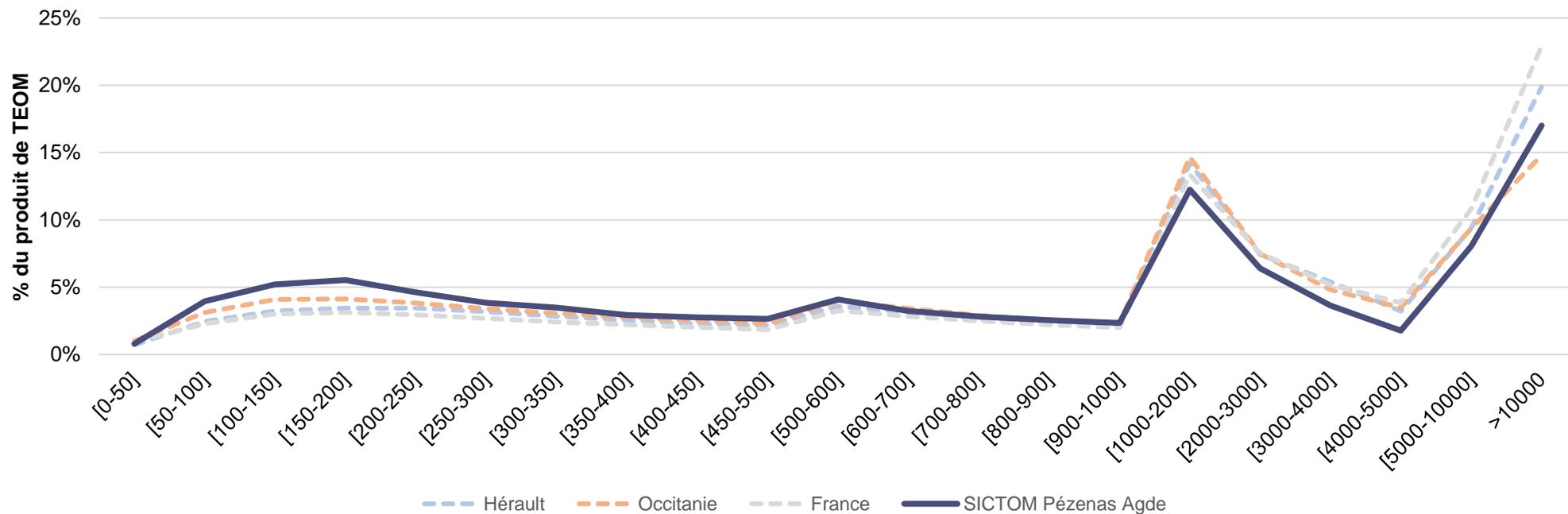
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	996	12,0%	25 328 €	0,8%
[50€-100€]	1 688	20,4%	126 007 €	4,0%
[100€-150€]	1 342	16,2%	165 981 €	5,2%
[150€-200€]	1 014	12,2%	175 674 €	5,5%
[200€-250€]	656	7,9%	147 257 €	4,6%
[250€-300€]	447	5,4%	122 432 €	3,9%
[300€-350€]	341	4,1%	110 488 €	3,5%
[350€-400€]	250	3,0%	93 362 €	2,9%
[400€-450€]	208	2,5%	88 082 €	2,8%
[450€-500€]	177	2,1%	83 914 €	2,6%
[500€-600€]	237	2,9%	129 962 €	4,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	159	1,9%	102 799 €	3,2%
[700€-800€]	120	1,4%	89 585 €	2,8%
[800€-900€]	96	1,2%	81 123 €	2,6%
[900€-1000€]	79	1,0%	74 514 €	2,3%
[1000€-2000€]	290	3,5%	389 589 €	12,3%
[2000€-3000€]	84	1,0%	203 989 €	6,4%
[3000€-4000€]	34	0,4%	115 639 €	3,6%
[4000€-5000€]	13	0,2%	56 651 €	1,8%
[5000€-10000€]	39	0,5%	256 438 €	8,1%
>10000 €	22	0,3%	541 005 €	17,0%
Total	8 292	100,0%	3 179 820 €	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 m²)	3038	673500
Bureaux et locaux divers assimilables	1534	362600
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	1274	317300
Hôtels et locaux assimilables	437	307700
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	298	253900
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)	122	222600
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	293	214800
Ateliers et autres locaux assimilables	646	201900
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)	13	136800
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m²)	162	103200
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m²)	259	73300
Autres établissements	36	35700
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	25	22500
Stations-service, stations de lavage et assimilables	30	21900
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	42	18900
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	466	
Locaux exonérés car vacants	26	4 268 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	6	5 200 €

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
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	6	5200	100%	100%

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

Collectivités adhérentes	Nombre de locaux			Répartition par type de locaux		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ABEILHAN	1039	167	61	82%	13%	5%
ADISSAN	799	118	19	85%	13%	2%
AGDE	52385	38595	3363	56%	41%	4%
ALIGNAN DU VENT	1168	216	31	83%	15%	2%
AUMES	351	63	6	84%	15%	1%
AUTIGNAC	788	74	22	89%	8%	2%
BASSAN	1341	230	52	83%	14%	3%
BESSAN	3250	446	163	84%	12%	4%
BOUJAN SUR LIBRON	2218	708	178	71%	23%	6%
CABREROLLES	324	57	10	83%	15%	3%
CASTELNAU DE GUERS	866	131	22	85%	13%	2%
CAUSSES ET VEYRAN	523	44	14	90%	8%	2%
CAUSSINIOJOULS	126	14	6	86%	10%	4%
CAUX	1853	405	108	78%	17%	5%
CAZOULS-D'HERAULT	295	74	8	78%	20%	2%
CERS	1447	305	47	80%	17%	3%
CORNEILHAN	1104	178	40	84%	13%	3%
COULOBRES	237	64	5	77%	21%	2%
ESPONDEILHAN	729	147	14	82%	17%	2%
FAUGERES	484	96	24	80%	16%	4%
FLORENSAC	3187	462	146	84%	12%	4%
FONTES	677	116	41	81%	14%	5%
FOS	81	18	3	79%	18%	3%
FOUZILHON	177	25	2	87%	12%	1%
GABIAN	664	126	25	81%	15%	3%
LAURENS	1160	113	67	87%	8%	5%
LEZIGNAN LA CEBE	944	137	35	85%	12%	3%
LIEURAN LES BEZIERS	920	119	29	86%	11%	3%
LIGNAN SUR ORB	1892	558	103	74%	22%	4%
MAGALAS	2222	334	187	81%	12%	7%
MARGON	440	80	8	83%	15%	2%
MONTAGNAC	2937	434	154	83%	12%	4%
MONTBLANC	1652	314	158	78%	15%	7%
MONTESQUIEU	73	15	3	80%	16%	3%
MURVIEL LES BEZIERS	1993	318	114	82%	13%	5%
NEFFIES	774	136	22	83%	15%	2%
NEZIGNAN L'EVEQUE	1203	155	40	86%	11%	3%
NIZAS	522	74	12	86%	12%	2%
PAILHES	429	64	6	86%	13%	1%
PEZENAS	6202	2031	1299	65%	21%	14%
PINET	1149	124	34	88%	9%	3%
POMEROLS	1684	180	43	88%	9%	2%
PORTIRAGNES	5238	1286	270	77%	19%	4%
POUZOLLES	809	119	26	85%	12%	3%
PUIMISSON	842	91	31	87%	9%	3%
PUISSALICON	990	235	45	78%	19%	4%
ROQUESSELS	97	13		88%	12%	0%
ROUJAN	1597	314	123	79%	15%	6%
ST GENIES DE FONTEDIT	1228	159	25	87%	11%	2%
ST NAZAIRE DE LADAREZ	297	26	5	91%	8%	2%
ST PONS DE MAUCHIENS	495	105	11	81%	17%	2%
ST THIBERY	1807	352	137	79%	15%	6%
SERVIAN	3141	516	217	81%	13%	6%
THEZAN LES BEZIERS	2027	285	148	82%	12%	6%

TOURBES	1203	296	51	78%	19%	3%
VAILHAN	119	36	2	76%	23%	1%
VALROS	1002	187	34	82%	15%	3%
VIAS	6446	2330	443	70%	25%	5%
TOTAL	129647	54415	8292	67%	28%	4%

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).

Collectivités adhérentes	TEOM par type de local en €/hab.			TEOM par type de local en %		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ABEILHAN	103	2	4	95%	2%	3%
ADISSAN	124	3	4	95%	2%	3%
AGDE	338	16	53	83%	4%	13%
ALIGNAN DU VENT	119	3	3	95%	2%	2%
AUMES	150	4	1	97%	2%	1%
AUTIGNAC	144	2	4	96%	1%	3%
BASSAN	114	3	3	95%	2%	3%
BESSAN	123	2	12	90%	2%	9%
BOUJAN SUR LIBRON	134	6	48	72%	3%	25%
CABREROLLES	118	4	3	95%	3%	2%
CASTELNAU DE GUERS	150	3	6	94%	2%	4%
CAUSSES ET VEYRAN	123	2	4	96%	2%	3%
CAUSSINIOJOULS	104	2	3	96%	2%	2%
CAUX	151	5	9	91%	3%	6%
CAZOULS-D'HERAULT	143	5	6	93%	3%	4%
CERS	94	2	5	94%	2%	5%
CORNEILHAN	112	4	5	93%	3%	4%
COULOBRES	105	4	2	95%	3%	1%
ESPONDEILHAN	94	3	3	94%	3%	3%
FAUGERES	132	4	5	93%	3%	4%
FLORENSAC	119	3	13	88%	2%	10%
FONTES	157	5	20	86%	3%	11%
FOS	78	3	2	93%	4%	3%
FOUZILHON	96	2	1	97%	2%	1%
GABIAN	127	5	3	94%	4%	2%
LAURENS	115	2	7	93%	1%	6%
LEZIGNAN LA CEBE	128	3	6	93%	2%	5%
LIEURAN LES BEZIERS	112	3	4	94%	2%	3%
LIGNAN SUR ORB	136	4	10	91%	3%	7%
MAGALAS	114	2	14	87%	2%	11%
MARGON	96	3	2	95%	3%	2%
MONTAGNAC	123	3	11	90%	2%	8%
MONTBLANC	110	3	13	87%	2%	10%
MONTESQUIEU	108	6	3	93%	5%	2%
MURVIEL LES BEZIERS	115	2	8	92%	2%	6%
NEFFIES	124	3	3	96%	2%	2%
NEZIGNAN L'EVEQUE	129	2	7	93%	2%	5%
NIZAS	155	4	5	94%	2%	3%
PAILHES	99	4	1	96%	4%	1%
PEZENAS	155	7	49	74%	3%	23%
PINET	120	2	7	93%	2%	6%
POMEROLS	146	2	8	93%	2%	5%
PORTIRAGNES	225	6	26	88%	2%	10%
POUZOLLES	120	3	4	94%	2%	3%
PUIMISSON	120	2	7	93%	1%	5%
PUISSALICON	133	3	10	91%	2%	7%
ROQUESSELS	138	3		98%	2%	0%
ROUJAN	149	4	20	86%	2%	11%
SERVIAN	121	3	21	84%	2%	14%
ST GENIES DE FONTEDIT	124	2	2	97%	2%	1%
ST NAZAIRE DE LADAREZ	96	2	1	96%	2%	1%
ST PONS DE MAUCHIENS	141	6	2	95%	4%	1%
ST THIBERY	125	3	24	83%	2%	15%
THEZAN LES BEZIERS	103	2	24	80%	2%	19%
TOURBES	175	6	7	93%	3%	4%

VAILHAN	111	3	1	96%	3%	1%
VALROS	100	3	4	94%	3%	3%
VIAS	226	5	24	89%	2%	9%

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
Abeilhan	125	185	236
Adissan	105	195	267
Agde	131	159	218
Alignan-du-Vent	105	183	242
Aumes	97	214	313
Autignac	76	158	254
Bassan	132	187	241
Bessan	110	188	273
Boujan-sur-Libron	120	194	277
Cabrerolles	73	114	164
Castelnau-de-Guers	110	194	305
Causses-et-Veyran	73	132	195
Caussiniojous	73	116	168
Caux	105	206	294
Cazouls-d'Hérault	114	178	258
Cers	118	170	223
Corneilhan	83	156	246
Coulobres	67	150	203
Espondeilhan	62	147	197
Faugères	79	132	192
Florensac	105	183	263
Fontès	153	231	320
Fos	80	103	166
Fouzilhon	83	139	189
Gabian	99	155	220
Laurens	96	174	243
Lézignan-la-Cèbe	126	221	292
Lieuran-lès-Béziers	62	183	246
Lignan-sur-Orb	162	235	312
Magalas	77	179	249
Margon	114	159	202
Montagnac	97	170	262
Montblanc	94	194	277
Montesquieu	70	98	138
Murviel-lès-Béziers	100	179	247
Neffiès	100	166	223
Nézignan-l'Évêque	94	200	286
Nizas	106	192	286
Pailhès	50	132	191
Pézenas	103	167	271
Pinet	118	205	275
Pomérois	109	185	264
Portiragnes	79	112	168
Pouzolles	94	173	246
Puimisson	58	161	240
Puissalicon	79	187	272
Roquessels	71	108	168

Roujan	124	203	267
Saint-Geniès-de-Fontedit	50	163	259
Saint-Nazaire-de-Ladarez	58	90	143
Saint-Pons-de-Mauchiens	103	166	253
Saint-Thibéry	125	188	256
Servian	122	200	278
Thézan-lès-Béziers	63	147	226
Tourbes	121	251	363
Vailhan	92	132	183
Valros	88	160	213
Vias	105	167	276

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Abeilhan	96	123	146
Adissan	99	132	172
Agde	129	151	181
Alignan-du-Vent	83	121	162
Aumes	100	126	178
Autignac	84	100	132
Bassan	79	123	150
Bessan	104	144	180
Boujan-sur-Libron	95	135	169
Cabrerolles	56	78	93
Castelnau-de-Guers	57	107	168
Causses-et-Veyran	53	80	114
Caussiniojols	88	94	115
Caux	91	130	165
Cazouls-d'Hérault	101	122	188
Cers	92	119	139
Corneilhan	82	116	146
Coulobres	45	79	116
Espondeilhan	65	94	116
Faugères	56	85	113
Florensac	88	129	162
Fontès	142	182	220
Fos	79	83	90
Fouzilhon	67	83	93
Gabian	97	125	155
Laurens	91	111	126
Lézignan-la-Cèbe	103	150	189
Lieuran-lès-Béziers	83	115	146
Lignan-sur-Orb	117	165	211
Magalas	92	122	151
Margon	76	104	114
Montagnac	60	121	171
Montblanc	78	108	135
Murviel-lès-Béziers	102	140	168
Neffiès	96	128	151
Nézignan-l'Évêque	41	120	157
Nizas	102	124	155
Pailhès	62	84	100
Pézenas	95	135	183
Pinet	99	129	148
Pomérois	91	124	162
Portiragnes	69	83	115
Pouzolles	86	116	128
Puimisson	78	109	153
Puissalicon	56	126	238

Roquessels	88	88	88
Roujan	102	129	162
Saint-Geniès-de-Fontedit	96	128	145
Saint-Nazaire-de-Ladarez	60	81	92
Saint-Pons-de-Mauchiens	44	101	147
Saint-Thibéry	102	136	172
Servian	97	125	158
Thézan-lès-Béziers	64	89	119
Tourbes	108	140	163
Vailhan	44	50	55
Valros	80	92	123
Vias	124	160	216

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Abeilhan	132	194	241
Adissan	109	203	280
Agde	162	257	379
Alignan-du-Vent	109	188	251
Aumes	97	237	320
Autignac	71	167	262
Bassan	148	195	247
Bessan	111	212	296
Boujan-sur-Libron	165	242	324
Cabrerolles	79	118	170
Castelnau-de-Guers	123	216	326
Causses-et-Veyran	79	139	207
Caussiniojous	72	117	168
Caux	111	220	305
Cazouls-d'Hérault	117	196	265
Cers	137	181	231
Corneilhan	84	172	264
Coulobres	72	158	204
Espondeilhan	60	157	205
Faugères	86	138	203
Florensac	114	207	280
Fontès	161	247	332
Fos	80	105	176
Fouzilhon	88	145	195
Gabian	100	165	232
Laurens	98	184	254
Lézignan-la-Cèbe	131	236	305
Lieuran-lès-Béziers	59	192	250
Lignan-sur-Orb	177	247	320
Magalas	72	195	260
Margon	120	159	202
Montagnac	120	202	297
Montblanc	103	211	290
Montesquieu	70	98	138
Murviel-lès-Béziers	100	191	260
Neffiès	100	172	228
Nézignan-l'Évêque	105	215	297
Nizas	111	210	303
Pailhès	49	142	195
Pézenas	135	252	364
Pinet	126	215	283
Pomérois	112	192	271
Portiragnes	84	120	178
Pouzolles	96	180	253
Puimisson	48	171	245
Puissalicon	91	196	273
Roquessels	71	111	171
Roujan	141	216	277
Saint-Geniès-de-Fontedit	44	172	264
Saint-Nazaire-de-Ladarez	58	93	150
Saint-Pons-de-Mauchiens	113	178	264
Saint-Thibéry	138	202	274

Servian	142	220	289
Thézan-lès-Béziers	60	164	242
Tourbes	130	267	375
Vailhan	97	134	189
Valros	114	175	229
Vias	97	172	309

Annexe 3 Population par commune

Adhérents	Population municipale INSEE 2020
CA de Béziers-Méditerranée	27524
CA Hérault-Méditerranée	80165
CC du Clermontais	1052
CC Les Avant-Monts	27534

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>

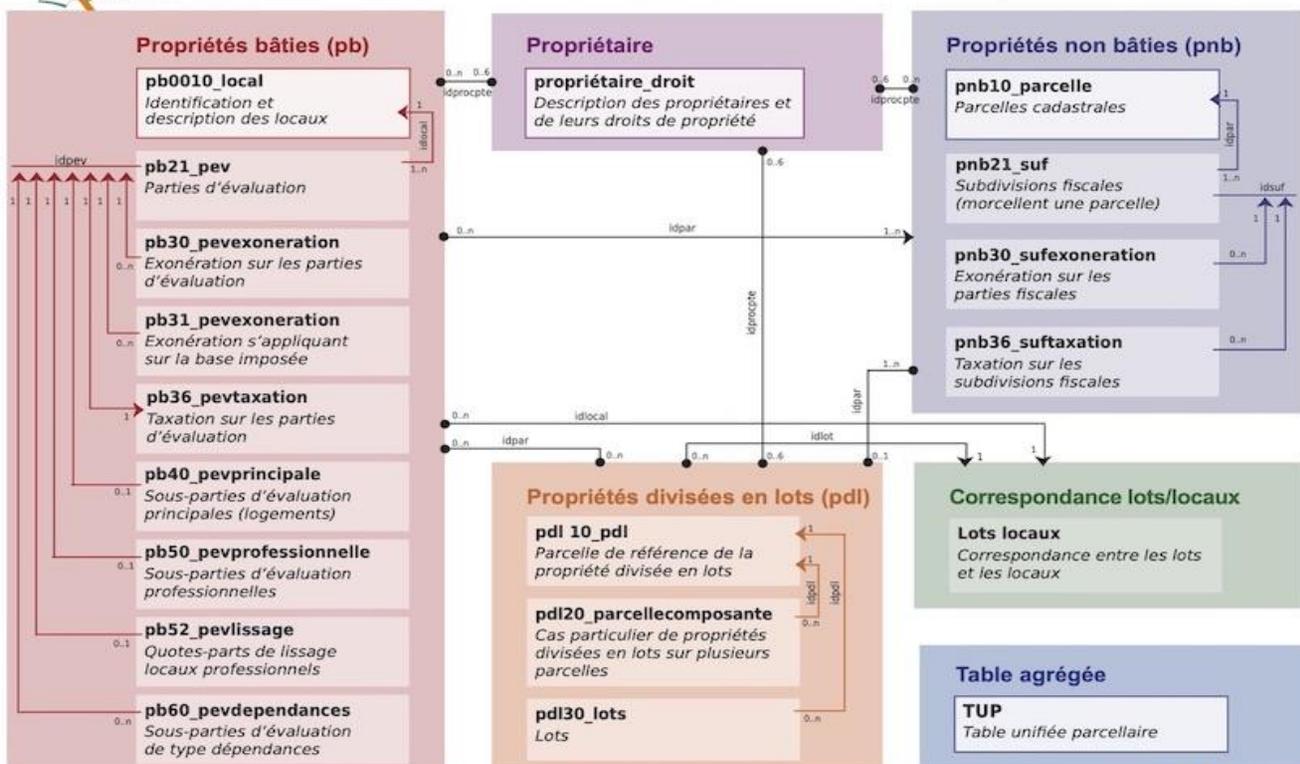
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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