

## Taxe sur le foncier bâti : quelles disparités entre collectivités ?

**La somme perçue par les collectivités locales au titre de la taxe sur le foncier bâti est de 495 € par habitant en moyenne en 2018 : 57 % de cette somme est destinée aux communes et à leurs groupements et 43 % aux départements. Ce montant moyen intègre des versements par habitant très élevés, liés aux équipements touristiques ou industriels (barrages, centrales énergétiques, aéroports) et il est préférable de se référer aux statistiques de dispersion pour comparer les territoires communaux d'imposition entre eux.**

**D'un territoire communal d'imposition à l'autre, les sommes perçues au titre de l'impôt sur le foncier bâti (pour la commune, son groupement et son département) sont très diverses : dans un territoire sur dix il est perçu plus de 535 €/h et dans un territoire sur dix, moins de 175 €/h, soit un rapport de 1 à 3 entre ces deux valeurs. La médiane se situe à 274 € par habitant (il est perçu dans la moitié des territoires communaux d'imposition une somme supérieure à ce montant, et dans l'autre moitié une somme inférieure).**

**Les produits fonciers par habitant sont plus élevés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Île-de-France, en Occitanie et aux Antilles ; ils sont plus faibles à Mayotte, en Guyane, à La Réunion, en Corse et dans la région Grand-Est.**

**Les disparités entre territoires communaux se sont stabilisées depuis 2013 : les territoires sur lesquels sont collectés les plus forts montants de taxe foncière par habitant voient désormais croître leurs recettes à la même vitesse que les territoires où sont perçus les plus faibles montants par habitant.**

**Selon les régions cependant, ces disparités ont évolué différemment : entre 2011 et 2017 dans les Hauts-de-France, en Île-de-France et en région PACA, les produits fonciers par habitant se sont homogénéisés d'un territoire communal à un autre, du fait du renchérissement des produits les plus faibles. À l'inverse, en Corse et dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Pays de la Loire ou Centre-Val de Loire, les disparités se sont accrues, du fait de l'augmentation des produits fonciers les plus élevés.**

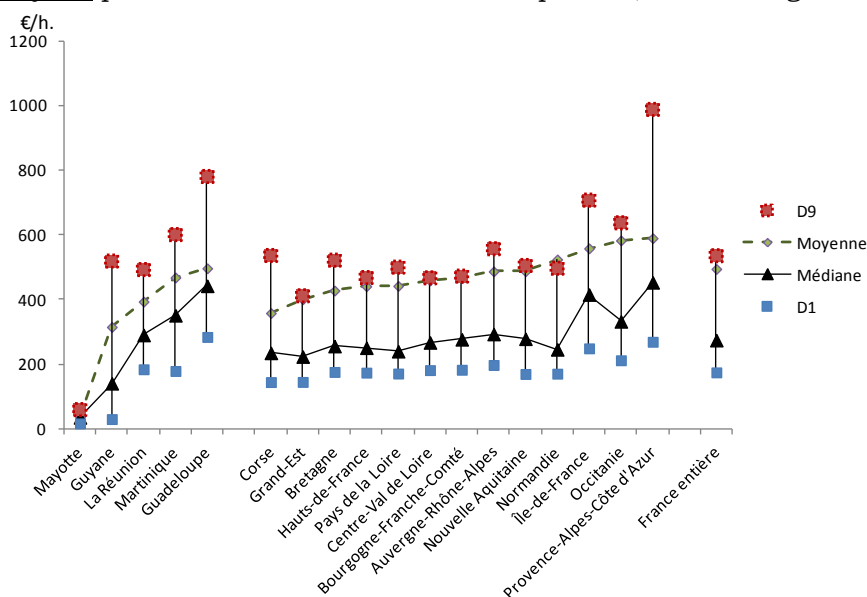
Avec 33,6 milliards d'euros collectés en 2018, la taxe sur le foncier bâti représente plus du tiers des recettes fiscales directes des collectivités locales. C'est la première source de revenus tirés de la fiscalité directe locale, devant la taxe d'habitation (un quart des recettes) et la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) (un cinquième). Répartie entre différents niveaux de collectivités, elle constitue les trois quarts des ressources fiscales directes des départements et la moitié de celles des communes ; les groupements s'appuient très peu sur cette taxe (5%) et les régions ne la perçoivent plus.

L'impôt est calculé sur la base de la valeur locative du bien immobilier, base à laquelle la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et le département appliquent un taux. Les taux

peuvent être différents selon le niveau de collectivité qui perçoit cette taxe (commune, groupement, département). Le propriétaire (ménage ou professionnel) verse chaque année en une seule fois son impôt, qui se décompose en différentes parts. Le produit de cette taxe est perçu à 57 % par le secteur communal (19,1 Md€) et à 43 % par les départements (14,5 Md€).

En 2018, la taxe sur le foncier bâti représente 495 euros par habitant. Les régions où les montants par habitant sont les plus faibles sont Mayotte, la Guyane, La Réunion, la Corse et la région Grand-Est (moins de 400 €/h). Celles où ils sont les plus élevés sont les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et Île-de-France (plus de 550€/h) (*graphique 1*).

Graphique 1 - Taxe sur le foncier bâti  
(à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements) :  
Produits moyens par habitant et indicateurs de dispersion, selon la région d'imposition



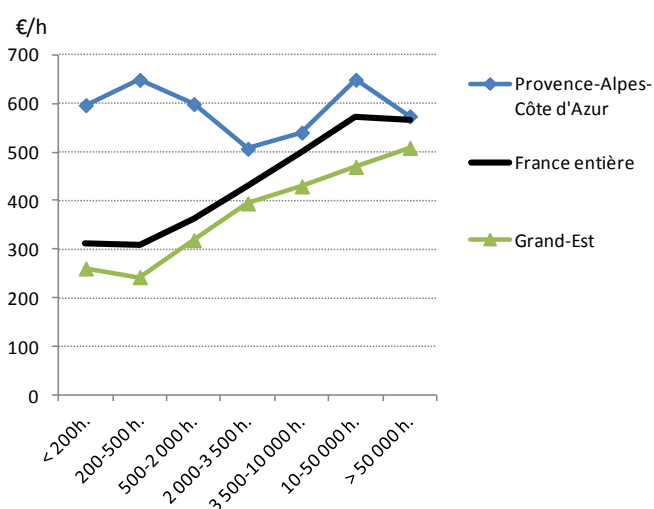
Lecture : Le produit moyen de la taxe sur le foncier bâti calculé sur les périmètres communaux de Corse est de 358 €/h. Il est perçu dans la moitié des territoires communaux d'imposition de Corse (pour la commune, son groupement et le département) un produit par habitant inférieur à 235 €/h (la médiane). Dans un territoire sur dix, il est perçu moins de 145 €/h (le premier décile, D1) et dans un territoire sur dix plus de 536 €/h (le neuvième décile, D9).

Source : REI 2018, DGFIP.

### Des produits par habitant faibles dans les petites communes

Les produits fonciers par habitant sont plus faibles dans les petites communes : 312 €/h pour les communes de moins de 200 habitants mais 566 €/h pour les communes de plus de 50 000 habitants, soit un montant presque deux fois plus élevé (graphique 2).

Graphique 2 - Produit moyen par habitant de la taxe sur le foncier bâti, selon la taille des communes d'imposition



Lecture : Calculé sur les communes de moins de 200 habitants de la région PACA, le produit moyen de la taxe sur le foncier bâti (à destination des communes, de leurs groupements et des départements) est de 596 € par habitant.

Source : REI 2018, DGFIP.

Mais cela n'explique pas les différences de produit par habitant entre régions : dans la quasi-totalité des régions, on retrouve cette forte disparité selon la taille des communes. Seules deux régions échappent à ce constat : en Provence-Alpes-Côte d'Azur, le produit par habitant fluctue assez peu selon la taille des communes autour de son niveau moyen (graphique 2). De même en Corse, mais autour d'un montant moyen beaucoup plus faible.

### Très forte hétérogénéité des produits fonciers par habitant d'un territoire communal d'imposition à un autre

À l'intérieur de chaque région, et même pour des tailles de communes identiques, les produits fonciers par habitant peuvent encore être très différents d'un territoire communal à l'autre, notamment du fait de valeurs extrêmement élevées pour quelques communes (jusqu'à un maximum de 54 700 €/h, pour une moyenne nationale de 495 €/h).

D'une part, ces valeurs très élevées sont liées à la proximité d'équipements industriels ou commerciaux : barrages, centrales électriques, usines ou infrastructures importantes (aéroports). La taxe sur le foncier bâti est de fait payée aussi pour des immeubles affectés à des activités économiques, même si elle est, par convention, souvent regroupée avec des taxes dites « taxes ménages ».

On trouve, d'autre part, des valeurs par habitant très élevées dans les taxes foncières collectées au titre des habitations, notamment dans les zones touristiques, où les résidences secondaires sont nombreuses et où le nombre d'habitants est donc très inférieur au nombre de contribuables (stations de sports d'hiver, stations balnéaires).

Du fait de ces valeurs extrêmement élevées qui tirent à la hausse la moyenne nationale, le produit de la taxe foncière sur le bâti par habitant n'est supérieur à cette moyenne nationale que dans 12 % des territoires communaux d'imposition.

### **Le produit foncier médian permet de mieux comparer les communes entre elles**

On préfère alors s'appuyer sur les statistiques de dispersion (*encadré 1*) : la médiane des sommes perçues par habitant se situe à 274 €/h (il est perçu dans la moitié des territoires communaux d'imposition une somme supérieure à ce montant, et dans l'autre moitié une somme inférieure). Ce produit médian par habitant est, donc, très inférieur au produit moyen (495 €/h).

La référence à la médiane permet de mieux comparer les territoires d'imposition entre eux, mais la géographie de la taxe foncière ne s'en trouve pas considérablement modifiée : la région Île-de-France dépasse l'Occitanie parmi les régions où la taxe foncière sur le bâti est la plus élevée (par habitant), et la Normandie rejoint les régions où elle est la plus faible (*graphique 1*). Pour le reste, les valeurs médianes régionales sont, somme toute, assez proches les unes des autres : en dehors des régions précitées, il y a peu de disparité du foncier bâti d'une région métropolitaine à une autre.

### **Les disparités se sont accrues en Corse, Nouvelle-Aquitaine, Pays de la Loire et Centre-Val de Loire du fait du renchérissement des valeurs les plus élevées**

D'un territoire communal d'imposition à l'autre, les sommes perçues au titre de l'impôt sur le foncier bâti (pour la commune, son groupement et son département) sont très diverses. Dans un territoire communal d'imposition sur dix, il est perçu plus de 535 €/h (le neuvième décile, ou D9) et dans un territoire sur dix, moins de 175 €/h (le premier décile, ou D1). Rappporter ces deux valeurs (D9 et D1) permet de mesurer la dispersion des produits : si le rapport inter-décile (D9/D1) est élevé, les produits sont très dispersés autour de leur valeur centrale ; s'il est

faible, les produits sont plutôt rassemblés autour de cette valeur.

D'après cet indicateur, les produits fonciers collectés sur les territoires communaux d'Île-de-France sont plutôt rassemblés autour de la valeur centrale de la région, tandis que les territoires de la région PACA offrent une plus grande diversité (*graphique 3*). En d'autres termes, dans ces deux régions où le produit foncier est très élevé, les différences sont plus réduites en Île-de-France qu'en PACA, où il existe des produits fonciers beaucoup plus élevés qu'en Île-de-France. Les territoires communaux de Corse ont aussi une grande disparité de produits fonciers par habitant, mais autour d'une valeur centrale plus faible (*graphique 1*).

Les disparités entre territoires communaux d'imposition se sont légèrement réduites entre 2011 et 2013 mais se sont stabilisées depuis 2013 : autrement dit, les territoires sur lesquels sont collectés les plus forts montants de taxe foncière par habitant voient désormais croître leurs recettes à la même vitesse que les territoires où sont perçus les plus faibles montants par habitant.

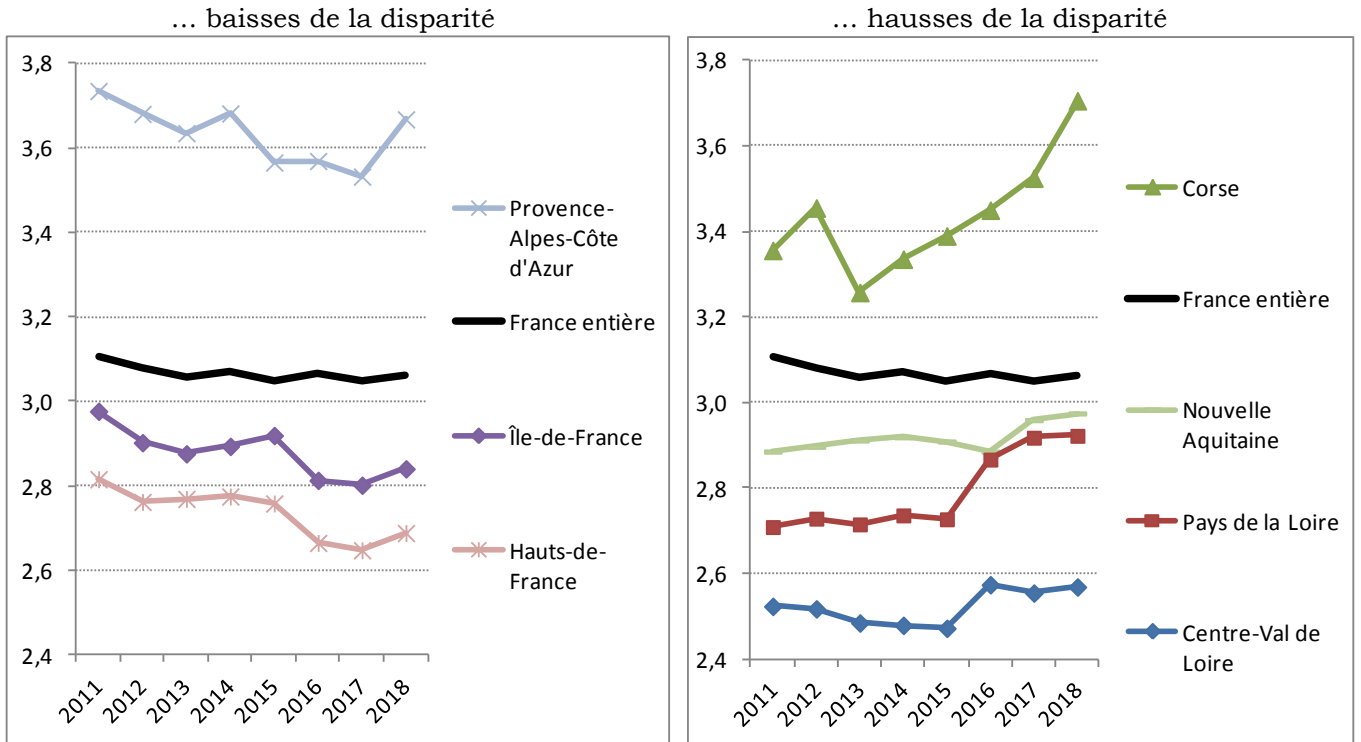
D'une région à l'autre, ce constat est moins vrai (*graphique 3*). Dans les Hauts-de-France, en Île-de-France et en région PACA, les produits fonciers se sont homogénéisés d'un territoire communal à un autre. Cette homogénéisation provient du renchérissement des produits fonciers les plus faibles, qui se rapprochent donc des produits des territoires où ils sont plus chers.

À l'inverse, en Corse et dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Pays de la Loire ou Centre-Val de Loire, les disparités se sont accrues, surtout sur la période récente, du fait de l'augmentation des produits fonciers les plus élevés. Cette augmentation est plus rapide que celle des territoires communaux où ces produits sont les plus faibles.

### **L'augmentation de la taxe foncière résulte plus de la hausse des bases que de la hausse des taux**

Depuis 2011 les produits de la taxe sur le foncier bâti par habitant ont augmenté chaque année en moyenne de +3,1 % : les bases par habitant ont augmenté de +1,9 % par an (notamment du fait de l'inflation) et les taux de +1,2 % par an (ce qui correspond à +0,4 point par an en moyenne). En 2018, la progression est plus faible que cette tendance (+2,2 %, dont +1,6 % pour les bases par habitant et +0,6 % pour les taux) (*graphique 4*).

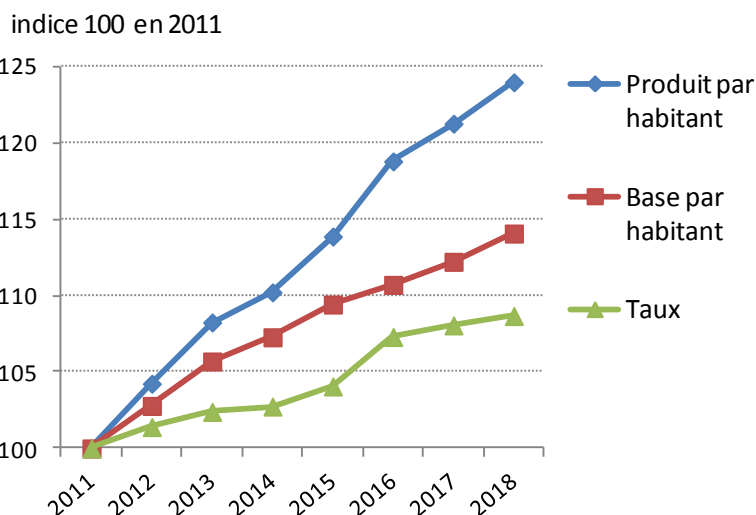
Graphique 3 – Rapport inter-décile (D9/D1) du produit par habitant de la taxe sur le foncier bâti (à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements) dans les régions de France métropolitaine qui ont les plus fortes...



Lecture : Pour les territoires communaux d'imposition de la région PACA, le rapport entre le produit par habitant de la taxe sur le foncier bâti au dessus duquel on trouve les 10 % de territoires communaux où sont collectés les produits par habitant les plus élevés (D9), et la valeur en dessous de laquelle on trouve 10 % des territoires où sont collectés les plus faibles produits par habitant (D1) est de 3,7 en 2018. Plus cet indicateur est élevé, plus les produits par habitant sont dispersés autour de la valeur médiane. Plus l'indicateur est faible, plus les valeurs sont rassemblées autour de la médiane.

Source : REI, DGFIP.

Graphique 4 - Évolution comparée des différentes composantes de la taxe sur le foncier bâti (à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements)



Lecture : Entre 2011 et 2018, le produit par habitant de la taxe sur le foncier bâti perçu par les collectivités locales a augmenté de 24 %.

Source : REI, DGFIP.

**Des bases fortes et des taux élevés en région PACA ; des bases faibles et des taux bas dans la région Grand-Est, à Mayotte et en Corse.**

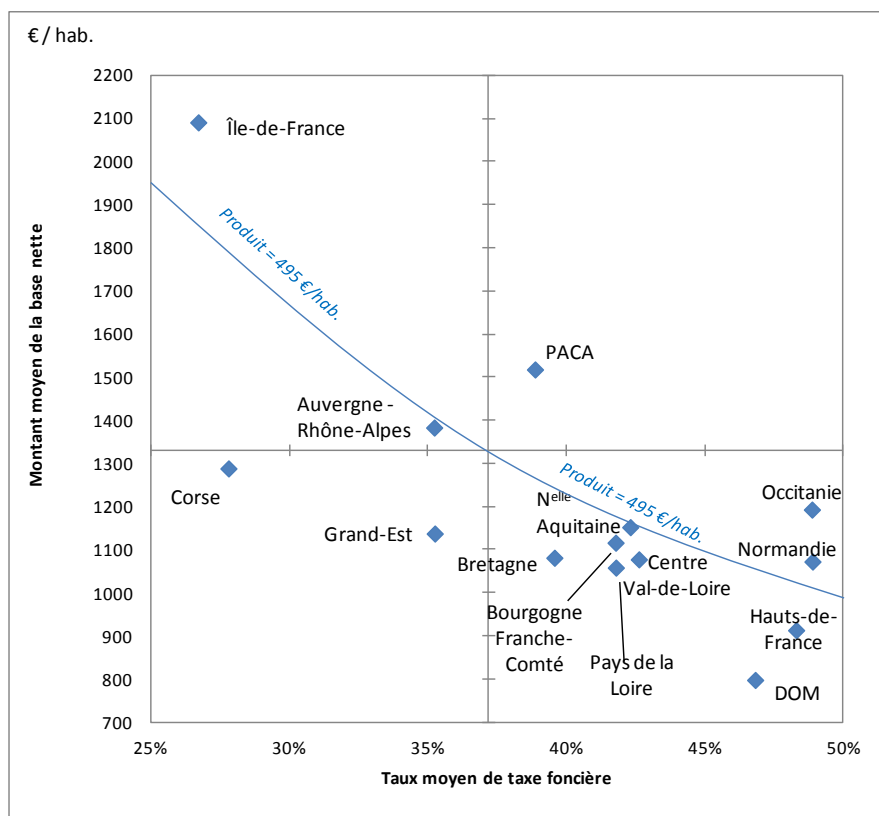
En 2018, le produit moyen de la taxe sur le foncier bâti est de 495 €/h. Les moyennes régionales des régions Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine (487 €/h. dans les deux régions) sont proches de cette moyenne nationale, mais de façon différente : les territoires communaux d’Auvergne-Rhône-Alpes ont des taux faibles et des bases élevées, tandis que ceux de Nouvelle-Aquitaine ont au contraire des taux élevés appliqués à des bases faibles (*graphiques 5, 6 et 7*).

Avant de considérer les disparités de taux comme des inégalités, il faut donc les comparer aux disparités des bases foncières auxquelles ces taux s’appliquent : en général, des taux élevés correspondent à des bases faibles (dans des régions où les biens sont peu chers, par exemple) et des taux faibles sont appliqués là où les bases sont élevées (dans des régions où l’immobilier coûte plus cher). Disparité des taux

et disparité des bases s’équilibrent, et les inégalités sont alors assez faibles d’une moyenne régionale à l’autre.

La correspondance régionale entre taux moyen et base moyenne n’est toutefois pas parfaite. En Corse et dans la région Grand-Est (et pour Mayotte, non représentée sur le graphique 5 où les cinq DOM sont regroupés en un seul point) les territoires cumulent des taux et des bases plus faibles que la moyenne ; le produit moyen en Corse n’est de fait que de 358 €/h, soit le plus faible des régions de France métropolitaine (*graphique 1*). En région PACA au contraire, ils cumulent taux élevés et bases fortes (*graphique 5*) et le produit de la taxe foncière y est en moyenne de 590 €/habitant, beaucoup plus élevé que la moyenne nationale (*graphique 1*). Décomposer les produits selon qu’ils concernent des locaux d’habitation ou des bâtiments industriels, et prendre en compte l’existence de résidences secondaires permet de mieux apprécier encore les disparités entre territoires communaux (*encadré 2*).

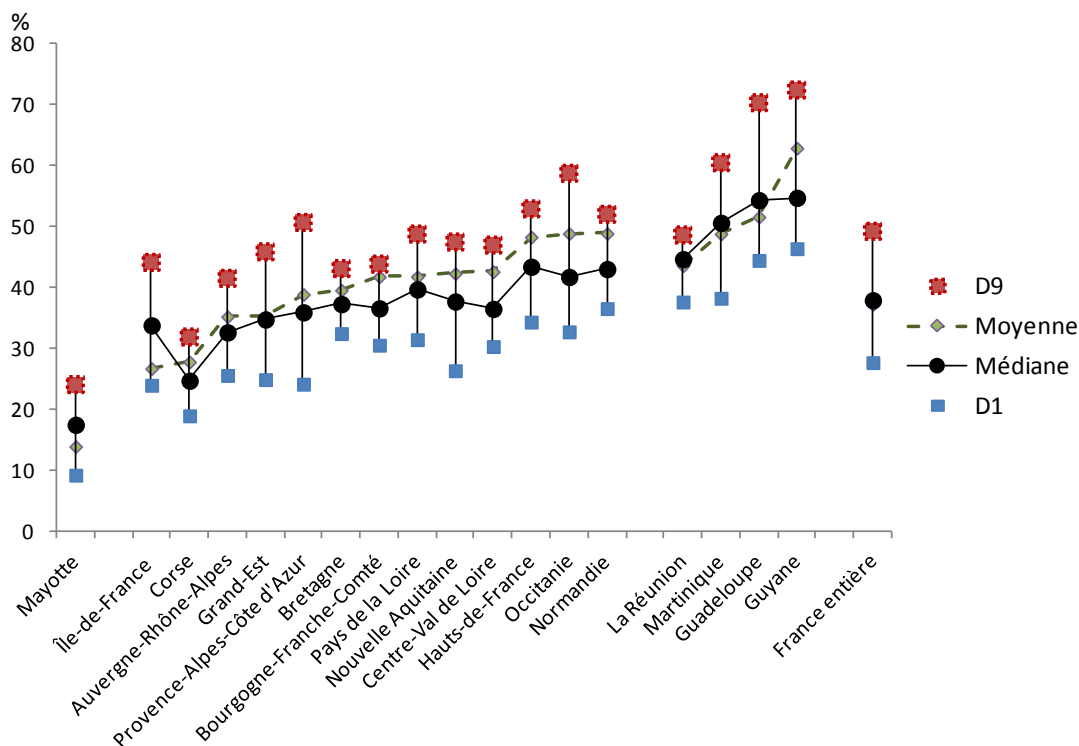
Graphique 5 : Bases moyennes et taux moyens de taxe sur le foncier bâti selon la région d’imposition



Lecture : Calculés sur les communes d’Île-de-France, le taux moyen de la taxe sur le foncier bâti est de 26,7 % et la base moyenne par habitant est de 2091€/h. Pour que la somme collectée sur un territoire communal soit égal à la moyenne nationale (495€/h.) il faut que sa base et que son taux moyen (calculé sur l’ensemble des taux, communal, intercommunal et départemental) soient liés par l’équation :  $Base \times Taux = 495 \text{ €/h.}$  Sur un graphique qui met en regard la base par habitant (sur l’axe vertical) et le taux moyen (sur l’axe horizontal), cette égalité à la moyenne nationale est matérialisée par la courbe bleue (d’équation :  $Base = 495/Taux$ ). Les territoires qui se situent sur cette courbe ont tous le même produit (495 €/h), on l’appelle la courbe « d’isoproduit ». Plus on s’éloigne de la courbe d’isoproduit, plus le produit de la taxe foncière par habitant s’éloigne de la moyenne nationale : supérieur au dessus de la courbe, inférieur en dessous.

Source : REI 2018, DGFIP.

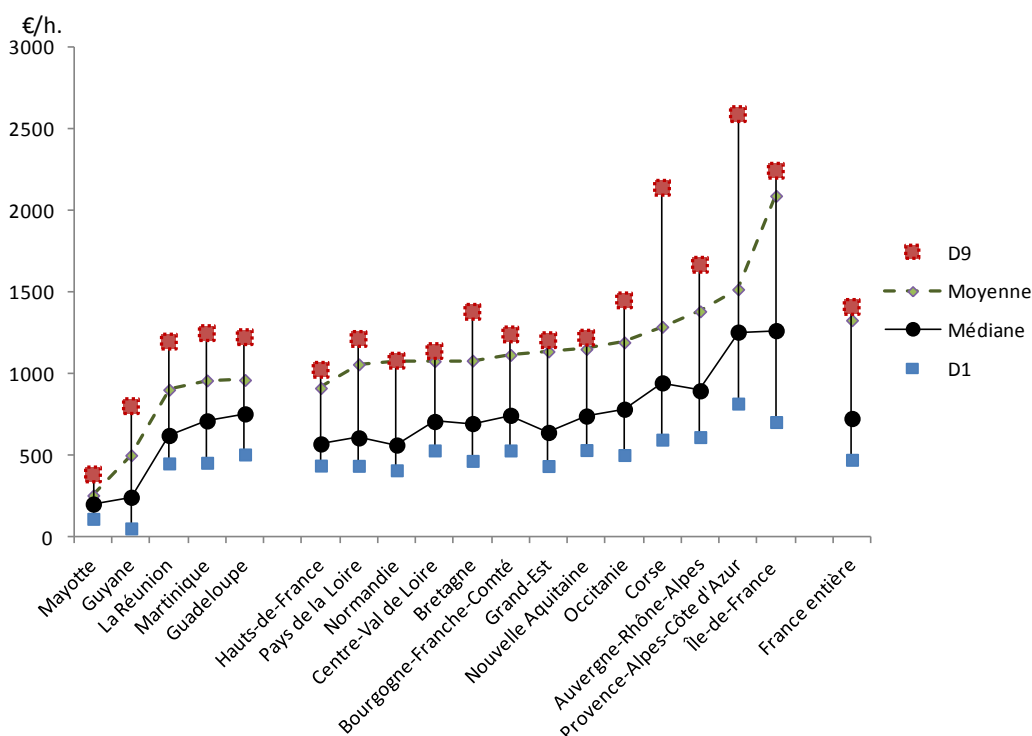
Graphique 6 - Taxe sur le foncier bâti  
(à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements) :  
Taux moyens et indicateurs de dispersion, selon la région d'imposition



Lecture : Le taux moyen de la taxe sur le foncier bâti calculé sur les territoires communaux d'imposition de Mayotte (produit total de la taxe / montant des bases communales) est de 13,9 %. La moitié des territoires communaux d'imposition a un taux inférieur à 17,5 % (la médiane), 10 % un taux inférieur à 9,2 % (le premier décile, D1) et 10 % des territoires ont un taux supérieur à 24,0 % (le neuvième décile, D9).

Source : REI 2018, DGFIP.

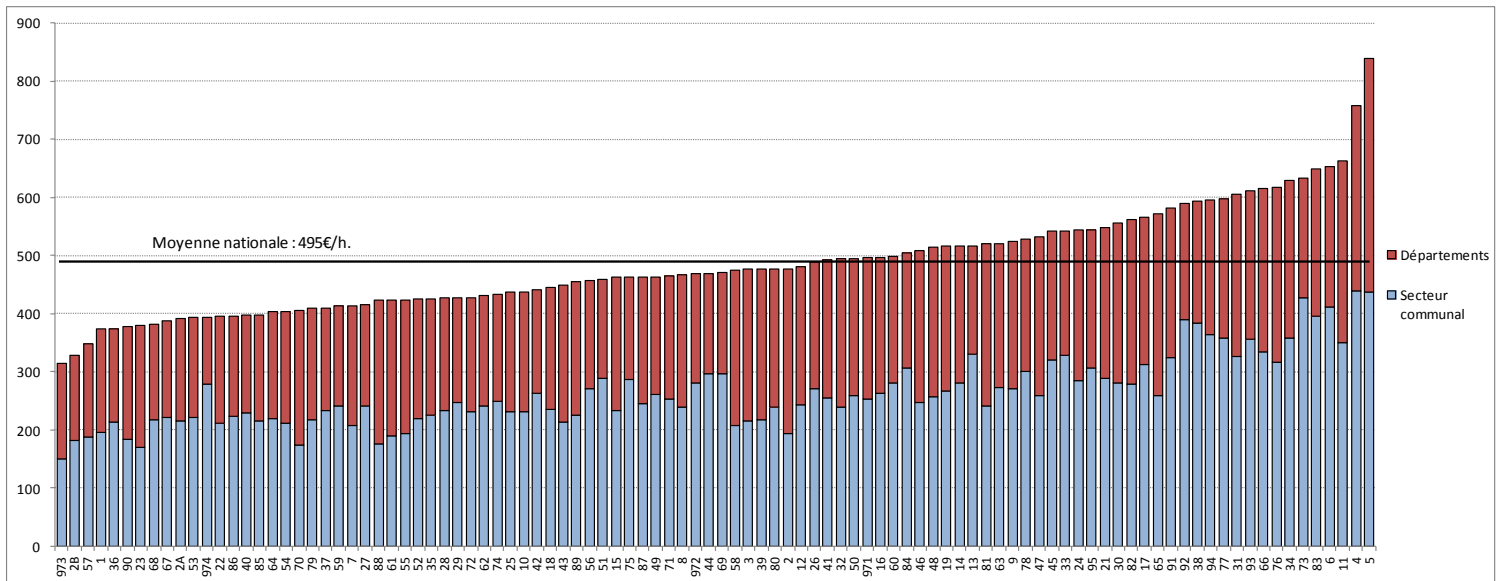
Graphique 7 - Taxe sur le foncier bâti  
(à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements) :  
Bases moyennes par habitant et indicateurs de dispersion, selon la région d'imposition



Source : REI 2018, DGFIP.

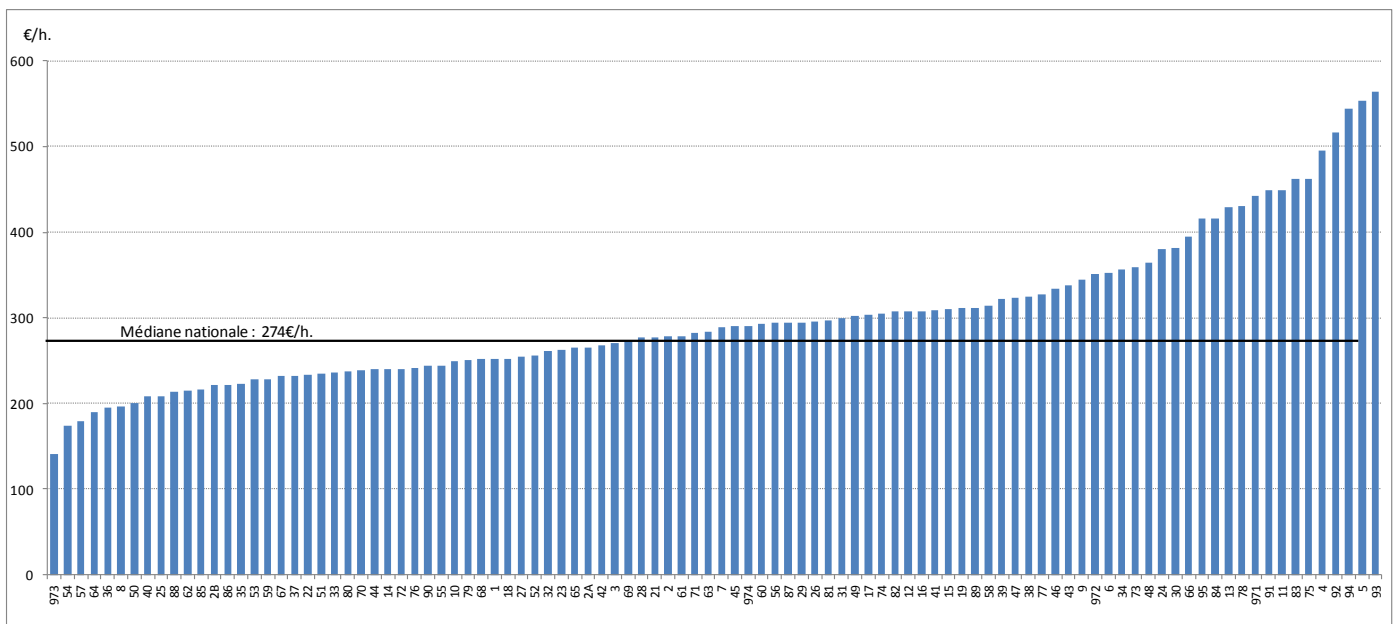


Graphique 9 - Produit moyen par habitant de la taxe sur le foncier bâti, par département, selon le niveau de collectivité bénéficiaire.



Lecture : En 2018 en Guyane (département 973), les communes et leurs groupements perçoivent en moyenne 151 € par habitant et le département 164 € par habitant, soit au total 315 € versés par habitant.  
Source : REI 2018, DGFIP.

Graphique 9 bis - Produit médian par habitant de la taxe sur le foncier bâti, par département (à destination des communes, de leurs groupements, des syndicats et des départements)



Lecture : En 2018, il est perçu dans la moitié des territoires communaux de Guyane (département 973) une somme inférieure à 141 €/h (pour la commune, son groupement et le département), et dans l'autre moitié des territoires de Guyane une somme supérieure à 141 €/h (pour la commune, son groupement et le département).  
Source : REI 2018, DGFIP.



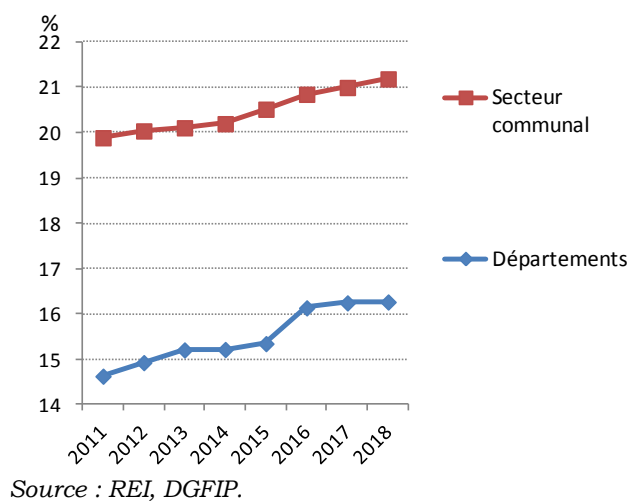
## Les taux de taxe sur le foncier bâti des départements augmentent plus vite que ceux du secteur communal

Depuis 2011, le taux moyen des recettes départementales liées à la taxe sur le foncier bâti a augmenté plus vite que le taux moyen du secteur communal (*Graphique 10*). Pour les deux niveaux de collectivités, les augmentations les plus fortes se situent l'année d'après les élections : 2015 pour les communes et 2016 pour les départements. En 2018, le taux moyen du foncier bâti pour les départements est de 16,3 % et reste donc très inférieur à celui du secteur communal (21,2 %).

Pour les départements comme pour le secteur communal, la disparité des taux a diminué depuis 2011 ; en d'autres termes, les taux se resserrent (*graphique 11*). La diminution de la disparité des taux départementaux s'est faite par palier : en 2013, puis en 2017, lorsque les taux les plus faibles ont augmenté alors que les taux les plus élevés restaient stables.

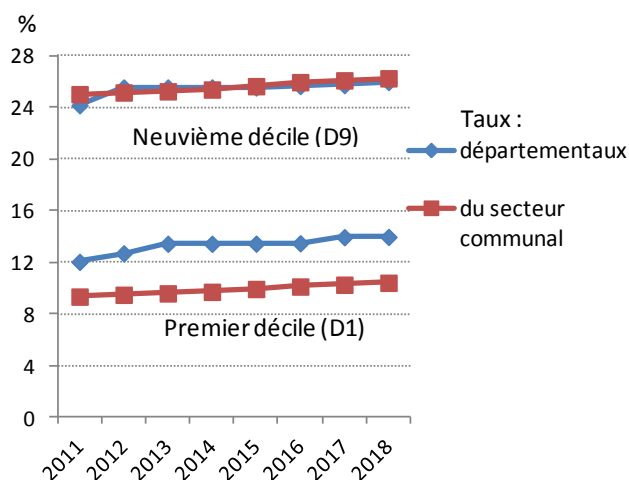
En 2018, en revanche, les taux départementaux les plus élevés continuent d'augmenter légèrement, sans que les taux les plus faibles en fassent autant, ce qui accentue la disparité des taux départementaux d'une commune à une autre (le rapport D9/D1 augmente).

Graphique 10 - Taux moyen de taxe sur le foncier bâti, selon le niveau de collectivité

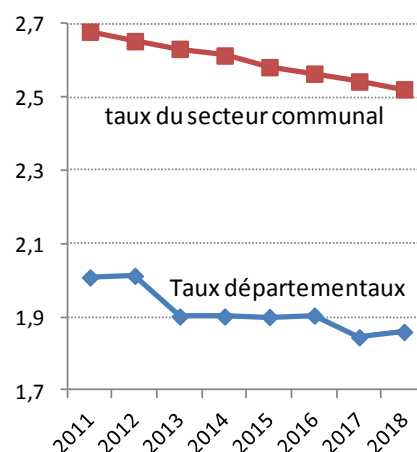


Graphique 11 - Disparité des taux depuis 2011 mesurée par...

... les déciles D1 et D9



... le rapport inter-décile (D9/D1)



Lecture : En 2011, une commune sur dix avait son taux départemental de taxe sur le foncier bâti supérieur à 24,2 % (D9) et une sur dix un taux inférieur à 12,0 % (D1). Une commune sur dix avait son taux moyen de taxe destinée au secteur communal supérieur à 25,0 % et une sur dix un taux moyen inférieur à 9,3 % (*graphique de gauche*). Le rapport entre ces deux valeurs frontalières (D9/D1) était de 2,01 pour les taux départementaux et de 2,68 pour les taux moyens de la taxe destinée au secteur communal (*graphique de droite*).

Source : REI, DGFIP.

## Encadré 1 - Un bon indicateur pour comparer les territoires communaux d'imposition entre eux : la valeur médiane

### Comparaisons entre territoires

Quand on classe les territoires communaux d'imposition par ordre croissant de produit de taxe foncière par habitant et qu'on découpe cette population de territoires en dix groupes de taille égale, les neuf valeurs de produit foncier par habitant qui séparent ces dix groupes sont appelées les déciles. Le premier décile (D1) est la valeur en dessous de laquelle on trouve les 10 % de territoires où sont collectés les plus faibles produits de foncier bâti par habitant ; le neuvième décile (D9) est la valeur au dessus de laquelle on trouve les 10 % de territoires où sont collectés les plus forts produits fonciers par habitant. Le cinquième décile sépare en deux la population des territoires communaux d'imposition : 50 % des territoires se situent en dessous de cette valeur et 50 % au dessus ; cette valeur est appelée la médiane.

La taxe foncière est un impôt réparti de manière très atypique. Par exemple, en Normandie, la taxe foncière par habitant dans les villes côtières les plus touristiques (Cabourg, Deauville etc.) est beaucoup plus élevée que la moyenne, du fait des valeurs locatives des locaux d'habitation (les « bases ») très fortes, cumulées à des taux élevés. Toujours en Normandie, la taxe foncière par habitant des villes comme Paluel (54 726 €/h), Flamanville, Sandouville ou La Hague l'est aussi, du fait de niveaux très élevés des bases par habitant des locaux à usage professionnel et commerciaux ou des établissements industriels. De ce fait, le produit moyen par habitant de la taxe foncière est de 524 €/h en Normandie, mais seulement 9 % des territoires communaux d'imposition normands ont en fait une taxe foncière par habitant supérieure à cette moyenne régionale. En revanche, la moitié des territoires de cette région a un produit foncier par habitant supérieur à 246 €/h (la médiane), niveau donc très inférieur à 524 €/h (la moyenne).

On retrouve ce cas dans pratiquement toutes les régions. Il est alors avantageux, si l'on veut situer un territoire d'imposition par rapport à une référence statistique, de le comparer à la fois à la médiane et à la moyenne.

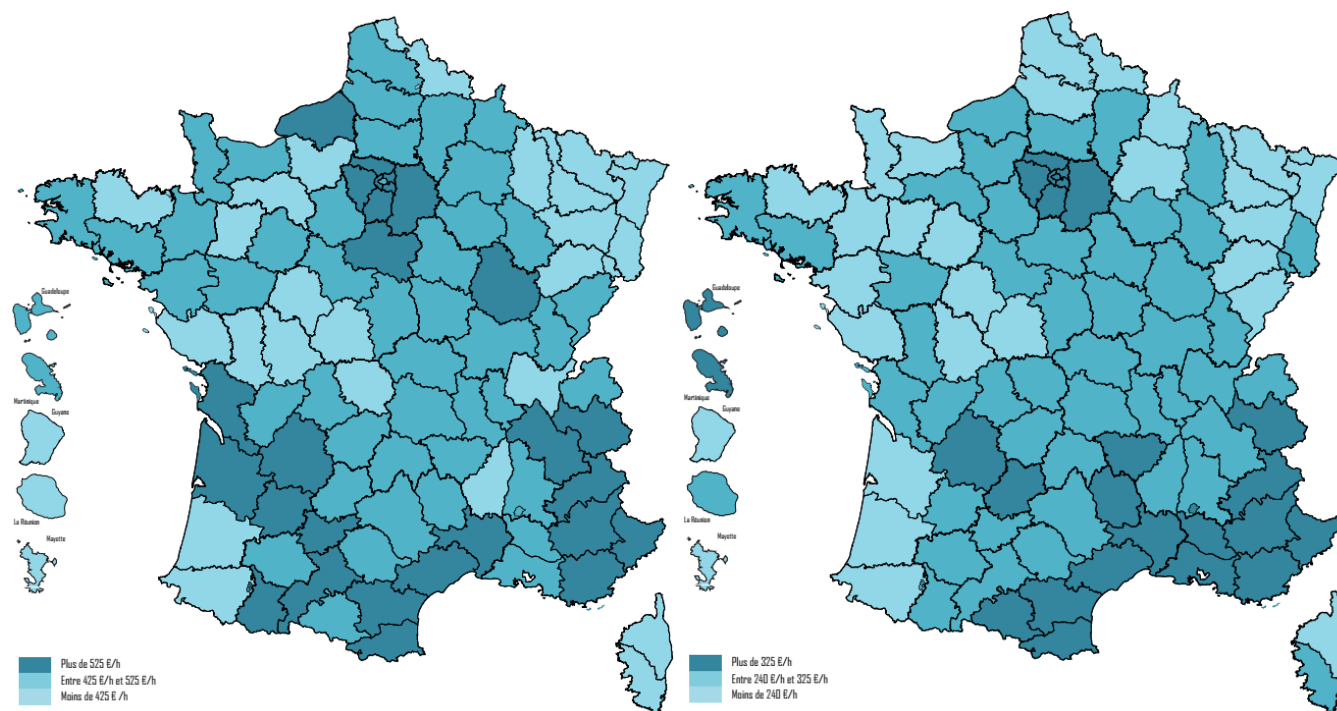
Pour un territoire communal d'imposition, la référence à la moyenne paraîtra en effet presque toujours à son avantage (il sera très souvent en dessous de la moyenne) tandis qu'il aura, par définition, une chance sur deux de se trouver d'un côté ou de l'autre de la médiane.

Au niveau d'un département ou d'une région, la géographie reste en revanche assez proche selon ces deux indicateurs : taxes foncières par habitant élevées en Île-de-France et dans les départements touristiques du Sud, faibles dans les anciens départements industriels de l'Est et du Nord (*cartes*).

### Cartes - Produits de la taxe sur le foncier bâti par habitant

#### Produits moyens

#### Produits médians



## Comparaisons dans le temps

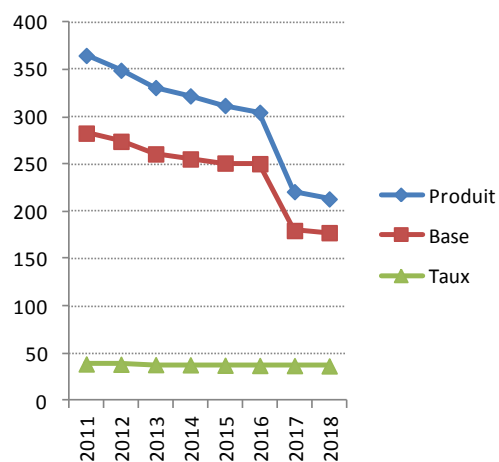
L'existence de territoires d'imposition ayant des valeurs très élevées de leur produit foncier par habitant, du fait de la présence d'équipements industriels ou touristiques sur leur territoire, trouble aussi la mesure de l'évolution de cette dispersion du produit foncier bâti d'une année sur l'autre. Ainsi, la fusion de 19 communes pour former en 2017 la commune nouvelle de La Hague et de 18 communes pour former celle de Petit-Caux, toutes deux hébergeant d'importants équipements industriels, a diminué radicalement le nombre de communes ayant des valeurs très élevées de leur produit foncier par habitant. Cela a entraîné pour la Normandie un effondrement de l'écart-type, indicateur généralement utilisé pour caractériser une dispersion en le rapportant à la moyenne (pour calculer le « coefficient de variation »). On retrouve cet effondrement au niveau national, à la suite des nombreux regroupements de communes de 2017 (*graphique A, graphique de gauche*).

De même que l'on peut considérer la médiane comme indicateur statistique de référence en plus de la moyenne, on considère ici un autre indicateur de dispersion que l'écart-type pour mesurer l'évolution dans le temps des disparités du produit foncier d'un territoire communal à l'autre : le rapport inter-décile. Cet indicateur rapporte la valeur qui sépare les 10 % des territoires communaux d'imposition où sont collectés les plus forts produits fonciers par habitant (D9, le neuvième décile), à la valeur qui sépare les 10 % des territoires où sont collectés les plus faibles produits fonciers par habitant (D1, le premier décile). Cet indicateur (D9/D1) permet de savoir si les valeurs des communes sont plutôt rassemblées autour de la valeur médiane (D9/D1 faible) ou plutôt dispersées (D9/D1 élevé).

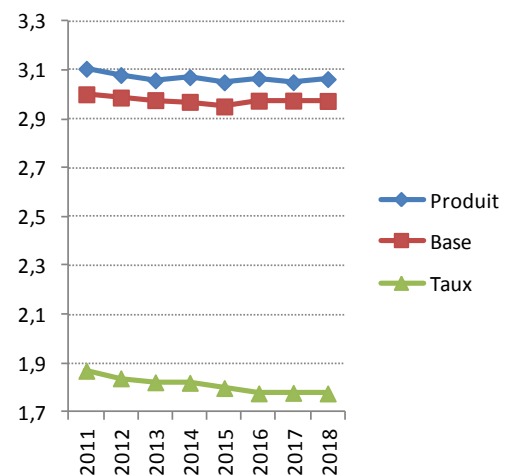
La dispersion du produit par habitant mesurée de cette façon a diminué entre 2011 et 2013, puis s'est stabilisée (*graphique A, graphique de droite*). La dispersion des taux a en revanche diminué régulièrement depuis 2011. Dans certains cas cependant, cette homogénéisation des taux peut en fait accentuer la dispersion des produits fonciers, par exemple quand des taux faibles s'appliquent à des bases très fortes : si les taux augmentent, le produit (= base x taux), déjà plus élevé que la moyenne du fait des bases très fortes, devient encore plus élevé et la dispersion augmente.

Graphique A - Dispersion des produits par habitant, bases par habitant et taux de la taxe sur le foncier bâti depuis 2011, mesurée par...

...le coefficient de variation (écart type/moyenne)



...le rapport inter-décile (D9/D1)



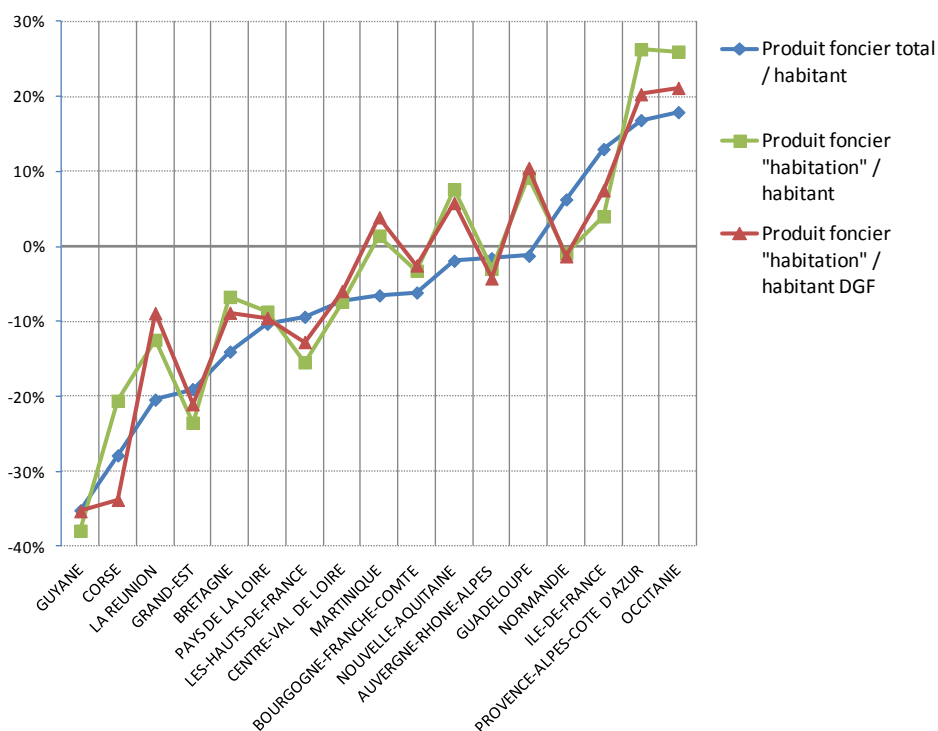
### Encadré 2 - Locaux d'habitation (résidences principales et secondaires), locaux professionnels et bâtiments industriels : quelles influences ?

En ne prenant en compte que les locaux d'habitation des « ménages », et donc en supprimant les valeurs très élevées de taxes foncières collectées auprès des bâtiments industriels ou commerciaux, diminue-t-on radicalement la disparité ? Pas vraiment : il subsiste des produits fonciers par habitant extrêmement élevés, dans les villes très touristiques par exemple (Deauville, Cabourg), car un nombre important de biens immobiliers y sont taxés, tandis que la population de résidents permanents y est assez faible. Le recours à la notion de « nombre d'habitants DGF » (utilisée pour calculer la dotation globale de fonctionnement, d'où son nom) permet de mieux prendre en compte la présence des résidences secondaires et d'approcher la mesure d'un « produit foncier par contribuable ». On compare alors trois différentes notions du produit foncier par habitant (*graphique B, sur des données 2017, dernière année disponible pour la catégorie des bases fiscales*) :

1 - Le produit foncier total par habitant (courbe bleue) : en 2017, l'Occitanie est en première position (produit par habitant supérieur de 18% à la moyenne nationale), devant la région PACA et l'Île-de-France. La Normandie vient ensuite, du fait des forts produits fonciers versés par les bâtiments industriels.

2 - Le produit foncier par habitant, mais des seuls locaux d' « habitations » (donc hors le produit payé au titre des bâtiments industriels et commerciaux : barrages, usines, aéroports etc.). C'est la courbe verte. Pour les régions qui ont beaucoup d'équipements électriques ou aéroportuaires, le produit foncier par habitant des seules habitations est, avec cet indicateur, a priori plus faible qu'avec le produit total par habitant. C'est de fait le cas en Normandie et en Île-de-France. En revanche, les moyennes en région PACA et en Occitanie sont encore plus éloignées de la moyenne nationale que quand on considère toutes les taxes foncières sur le bâti. Dans les régions où sont collectés des produits fonciers par habitant plus faibles que la moyenne, considérer seulement le foncier des habitations rapproche la Corse, la Bretagne, la Martinique et La Réunion de la moyenne ; mais cela en éloigne les Hauts-de-France et le Grand-Est : cette mesure du produit foncier ne permet en fait pas de réduire si nettement les disparités régionales du produit foncier moyen par habitant.

Graphique B - Trois différentes notions du produit foncier par habitant : positions des moyennes régionales par rapport à la moyenne nationale (données 2017)



3 - Le produit foncier des seules habitations, mais par habitant « DGF » (courbe rouge). La population DGF ajoute à la population totale une population fictive qui tient compte des résidences secondaires. On pourrait donc dire que la population DGF se rapproche de la notion de population locale de contribuables, qui paient leur impôt foncier dans une région pour la résidence principale et aussi dans une autre région pour la résidence secondaire. La population DGF est plus nombreuse dans les régions très résidentielles et le produit foncier par habitant DGF, par rapport au produit foncier par habitant, y est donc plus diminué que dans les régions non résidentielles. C'est bien le cas en PACA, Occitanie, et en Corse, les trois seules régions où la courbe rouge se distingue vraiment de la courbe verte. Pour l'Occitanie et PACA, cette mesure diminue la disparité entre régions (elles se rapprochent de la moyenne), mais l'augmente pour la Corse (elle s'en éloigne)... Par rapport à la mesure du produit foncier total par habitant (courbe bleue), la mesure du produit foncier d'habitation par habitant DGF (courbe rouge) modifie la position de la Normandie, qui quitte le groupe des régions des plus forts produits fonciers par habitant, et celle des îles (les Antilles rejoignent le groupe des régions des plus forts produits fonciers, La Réunion s'en rapproche, et la Corse s'en éloigne encore plus). La géographie obtenue par cette troisième mesure (le produit foncier « par contribuable ») se rapproche en fait de celle décrite par la médiane du produit foncier total par habitant.

Pour en savoir plus :

« Guide statistique de la fiscalité directe locale 2017 » ; Meddy Filomin, Décembre 2018 - DGCL.  
<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/collectivites-locales-chiffres>

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales  
 Direction Générale des Collectivités Locales

2, Place des Saussaies – 75800 PARIS Cedex 08 – Téléphone : 01 40 07 68 29 – Télécopie : 01 49 27 34 29  
 Directeur de la publication : Bruno DELSOL

## Supplément : Sources-Méthodes-Définitions

**REI : Recensement des éléments d'imposition** - Le fichier de recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale (REI), produit par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) est un fichier agrégé au niveau communal. Il détaille l'ensemble des données de fiscalité directe locale par taxe et par collectivité bénéficiaire (commune, syndicats et assimilés, intercommunalité, département, région).

**Produits, bases et taux moyens** - Les taux moyens sont calculés dans cette étude en divisant la valeur des produits par le montant des bases : les taux moyens du secteur communal sont obtenus en divisant le produit destiné au secteur communal (y compris les syndicats) par les bases communales ; les taux moyens départementaux en divisant le montant destiné aux départements par les bases départementales. Ces dernières sont légèrement plus faibles que les bases communales. Les taux moyens de la taxe totale (secteur communal et départements) sont obtenus en divisant le produit total par la base communale. Ces dernières étant très légèrement différentes des bases départementales, le taux moyen global n'est pas toujours exactement la somme du taux moyen du secteur communal et du taux moyen départemental.

**Produit foncier « ménage-habitation » et produit foncier « industriel-commercial »** - Le REI permet de décomposer les bases selon qu'elles sont imposées au titre d'une habitation (ordinaire, sociale, loi 1948, autres) ou au titre d'un local à usage commercial ou d'un établissement industriel ; et ceci pour la part communale, intercommunale et départementale, mais pas pour la part des syndicats. Pour calculer au niveau de chaque territoire communal un produit foncier « habitation » et un produit « industriel et commercial » on multiplie d'abord ces trois bases par le taux moyen de chaque niveau de collectivité (calculé sur l'ensemble du territoire communal comme expliqué précédemment : produit / base). On a donc pour chaque territoire communal un produit communal d'habitation et un produit communal industriel, un produit intercommunal d'habitation et un produit intercommunal industriel, et un produit départemental d'habitation et un produit départemental industriel. En sommant ces trois produits d'habitation on obtient le produit total d'habitation du territoire communal ; en sommant les trois produits industriels et en lui ajoutant (par convention) le produit du syndicat on obtient le produit total industriel. La somme des deux produits (habitation et industriel) est bien égal au produit total du territoire communal.

**Population DGF** - Dans le recensement de la population, la « population totale » est égale à la « population municipale » augmentée de la « population comptée à part », c'est-à-dire les personnes recensées sur d'autres communes mais qui ont conservé un lien avec une résidence sur la commune (par exemple les étudiants). Pour tenir compte des conditions particulières de certaines communes, qui pèsent sur leurs dépenses de fonctionnement, cette population totale est, en plus, majorée en fonction de deux critères particuliers. Il ne s'agit plus d'habitants « réels » recensés, mais d'une attribution forfaitaire exprimée en nombre d'habitants par commodité de calcul :

- majoration en fonction du nombre de résidences secondaires : la population totale issue du recensement est forfaitairement majorée d'un habitant par résidence secondaire.
- majoration pour places de caravanes dans les aires d'accueil des gens du voyage. Selon la même logique, la population totale est majorée d'un habitant par place de caravane située sur une aire d'accueil des gens du voyage.

Une fois effectuées ces deux majorations de la population totale, on obtient une population forfaitaire, dite « population DGF », car utilisée pour calculer la principale dotation que lui verse l'État pour son fonctionnement, la dotation globale de fonctionnement (DGF).