

La taxe foncière a augmenté de 37,3 % en 10 ans



© 2025 Les Echos Publishing

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) a présenté les résultats de sa 19^e édition de l'Observatoire national des taxes foncières. Cette étude nous apprend qu'en l'espace de 10 ans (2014-2024), la taxe foncière a bondi de 37,3 % alors même que les loyers n'ont progressé que de 8,7 %. Autrement dit, la taxe foncière a progressé 4,3 fois plus rapidement que les loyers. Globalement, les propriétaires ont le sentiment de payer la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Bien qu'un mécanisme de compensation ait été prévu par les pouvoirs publics, celui-ci pénalise les communes en forte croissance démographique, dont les dotations restent inférieures à ce qu'auraient été leurs recettes de taxe d'habitation.

Au-delà de la hausse des taux locaux (+11,2 % entre 2014 et 2024), c'est la très forte majoration légale des valeurs locatives (+23,5 % sur la même période) qui explique le dérapage de la taxe foncière. Indexés depuis 2018 sur l'inflation, les coefficients de majoration ont atteint des records en 2022 (+3,4 %), 2023 (+7,1 %) et 2024 (+3,9 %), provoquant mathématiquement, même à taux inchangés, une hausse de 15,1 % de la taxe foncière en seulement 3 ans.

Des pistes de réflexion

Dans son étude, l'UNPI a émis une série de propositions visant à réformer cette fiscalité qu'elle juge injuste. Elle propose notamment :

- une réforme globale de la fiscalité locale et le remplacement de la taxe foncière par une « taxe usager ». Cette nouvelle taxe serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements) ou encore le statut de propriétaire ou non ;
- que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique déjà pour les baux commerciaux. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité, il est donc logique qu'ils participent à ces coûts ;
- de réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation (IPCH), ces valeurs devraient être alignées sur l'indice des loyers d'habitation (ILH) ;
- la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétés situées dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral ;
- que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.