

---

# Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CA de Béziers-Méditerranée

Mars  
2023



---

**Données 2021**

---

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

Aurélie TUPEK  
Chargée d'études observation économique  
*Observatoire régional des déchets d'Ile-de-France*  
Institut Paris Region

Julien Ruaro  
Réfèrent coûts et optimisation SPGD  
*Service Valorisation des Déchets*  
ADEME

# Préambule

**Cette fiche individuelle restitue les caractéristiques de la TEOM de la collectivité et les met en perspective avec des références ; elle est fournie par l'ADEME, qui a missionné pour ce faire l'expertise de l'Institut Paris Région.**

Elle est complémentaire à la démarche de l'ADEME pour les collectivités sur l'optimisation des services publics de gestion des déchets. L'outil standard "matrice des coûts", les référentiels et les animations proposés visent à améliorer les performances (prévention, valorisation), optimiser les services, les dépenses et les recettes associées (ventes de matériaux, soutiens des éco-organismes, aides), afin de maîtriser le coût restant à financer (dit "coût aidé").

Le financement appelé, par la redevance ou la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (REOM ou TEOM), est directement un choix politique, qui peut aussi faire l'objet d'optimisations.

Les constats faits sur la tarification incitative (TI) montrent de surcroît un lien étroit entre le financement et les performances.

Plusieurs questions peuvent se poser pour les collectivités en TEOM :

- > sur le lissage et le zonage des taux de TEOM et leurs impacts éventuels sur les contribuables,
- > sur le plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation,
- > sur les "non ménages" (entreprises, administrations), en application ou pas d'une redevance spéciale, selon leur accès/utilisation du service, avec des sollicitations pour des exonérations de TEOM,
- > sur les modalités de mise en oeuvre d'une tarification incitative et ses impacts pour chacun des contribuables et usagers du service.

Or il est difficile d'analyser les fichiers de données associés à la TEOM ; très peu de collectivités ont formé leurs agents à cela, commandent des « fichiers à façons » ou recourent à un bureau d'études (sauf dans le cas d'une étude sur la TI où cela est essentiel).

L'ADEME a pris un engagement de confidentialité auprès du CEREMA pour récupérer gratuitement ces données via <https://datafoncier.cerema.fr>

L'analyse a été confiée à l'Institut Paris Région, rompu à l'exercice pour les collectivités franciliennes.

Les données du fichier foncier millésimé 2021 ont été 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](mailto: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/](http://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 0,09 %.**

**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 ;
- > 204 communautés d'agglomération 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	14,0%
<b>Taux moyen pondéré</b>	<b>14,1%</b>
Taux maximum	14,0%

## Produit de TEOM levé sur le territoire

**24 702 376 €**

Part provenant des ménages	<b>78%</b>
Part provenant des professionnels	<b>18%</b>
Part provenant des dépendances	<b>3%</b>

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

**203 €/local**

Appartements uniquement	169 €/local
Maisons uniquement	240 €/local

## TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

**479 €/local**

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	3

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

**29%**

## 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.
Alignan-du-Vent	1 559 435	14,05%	219 046	0,9%	124
Bassan	1 844 225	14,05%	259 111	1,1%	117
Béziers	116 366 593	14,05%	16 366 923	66,3%	208
Boujan-sur-Libron	4 492 345	14,05%	632 053	2,6%	188
Cers	1 838 248	14,05%	258 636	1,1%	101
Corneilhan	1 479 422	14,05%	207 880	0,8%	123
Coulobres	275 322	14,05%	38 685	0,2%	108
Espondeilhan	787 491	14,05%	110 633	0,5%	96
Lieuran-lès-Béziers	1 172 988	14,05%	164 756	0,7%	119
Lignan-sur-Orb	3 437 162	14,05%	483 074	2,0%	150
Montblanc	2 574 977	14,05%	362 304	1,5%	126
Sauvian	4 011 573	14,05%	563 664	2,3%	103
Sérignan	9 161 467	14,05%	1 288 363	5,2%	165
Servian	5 388 463	14,05%	757 190	3,1%	143
Valras-Plage	14 181 327	14,05%	1 992 696	8,1%	476
Valros	1 247 928	14,05%	175 264	0,7%	107
Villeneuve-lès-Béziers	5 844 749	14,05%	822 098	3,3%	201
<b>CA de Béziers-Méditerranée</b>	<b>175 663 715</b>	<b>14,06%</b>	<b>24 702 376</b>	<b>100,0%</b>	<b>193</b>

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

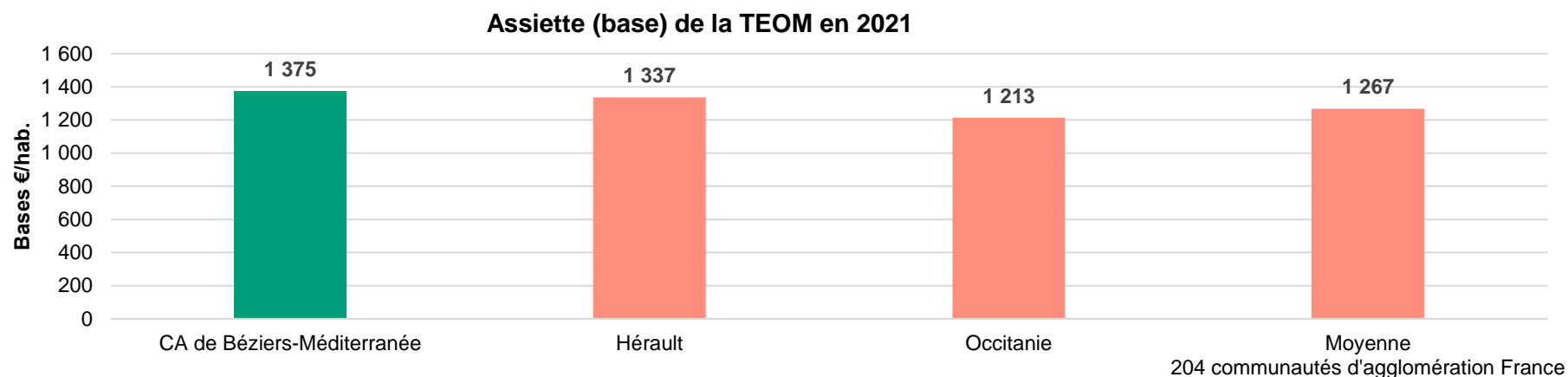
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



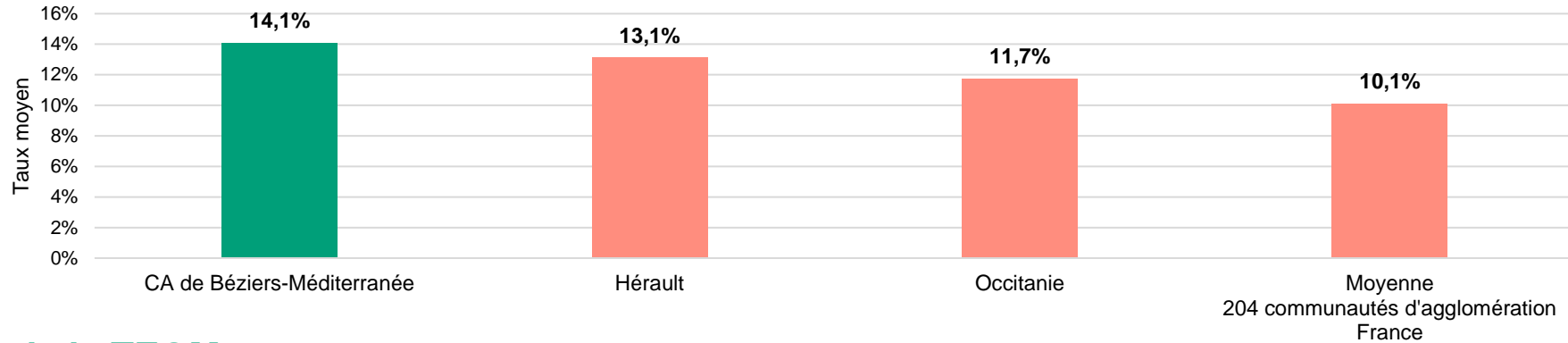
## Taux de la TEOM

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.

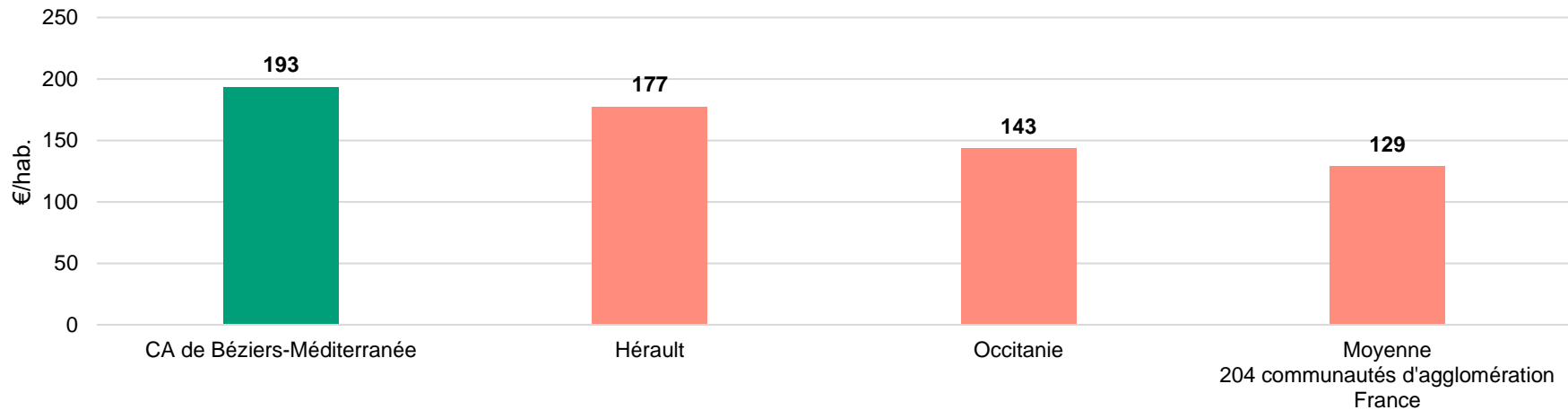
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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-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, 78 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

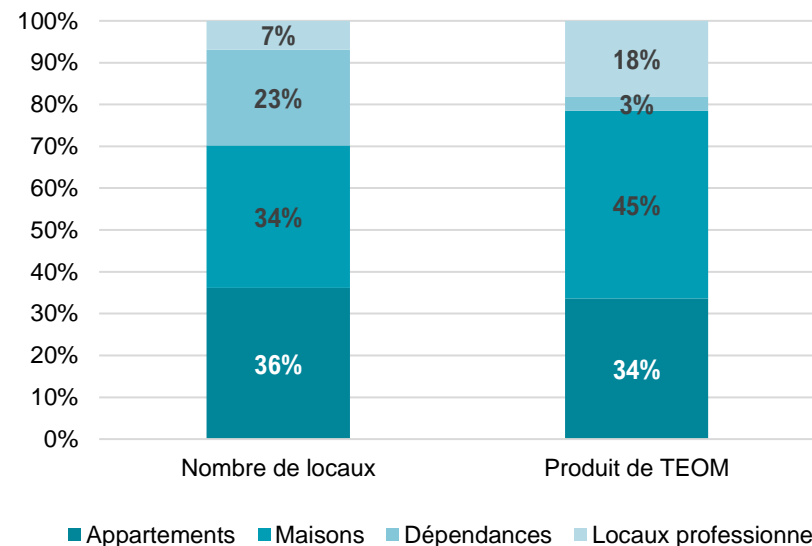
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	49 080	36%	8 291 500	34%
Maisons	46 220	34%	11 081 600	45%
Dépendances	31 100	23%	842 300	3%
Locaux professionnels	9 330	7%	4 465 400	18%
<b>Total</b>	<b>135 730</b>	<b>100%</b>	<b>24 680 800</b>	<b>100%</b>

Les locaux professionnels représentent 7 % des locaux et contribuent à 18 % 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

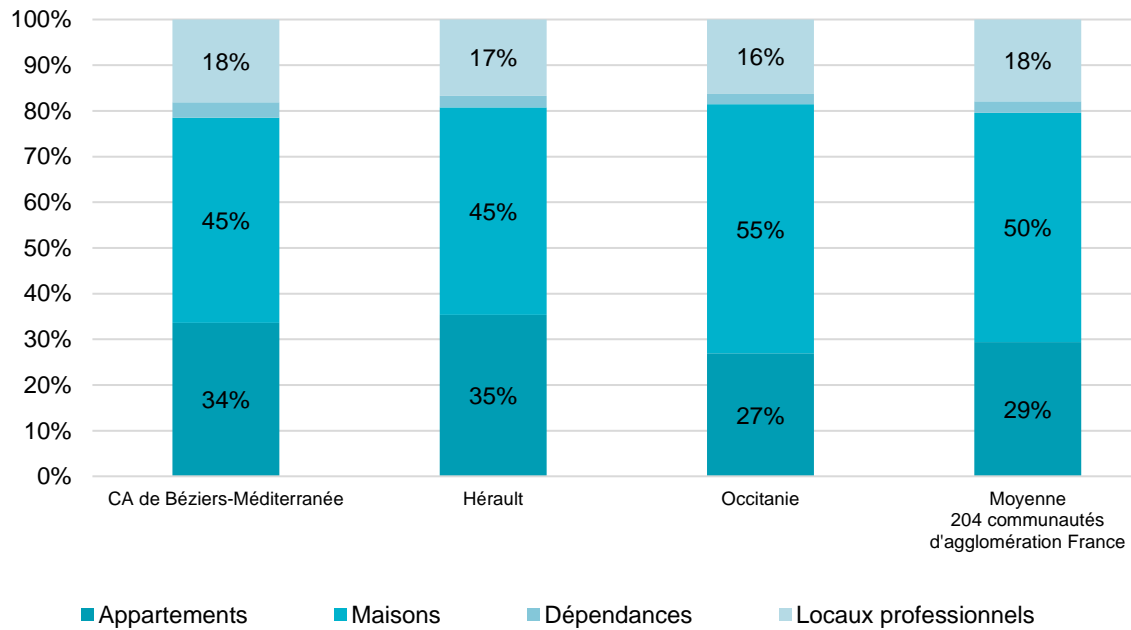
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 363 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	7 837	75%	3 615 000	50%
Locaux professionnels	2 618	25%	3 558 000	50%
<b>Total</b>	<b>10 455</b>	<b>100%</b>	<b>7 173 000</b>	<b>100%</b>

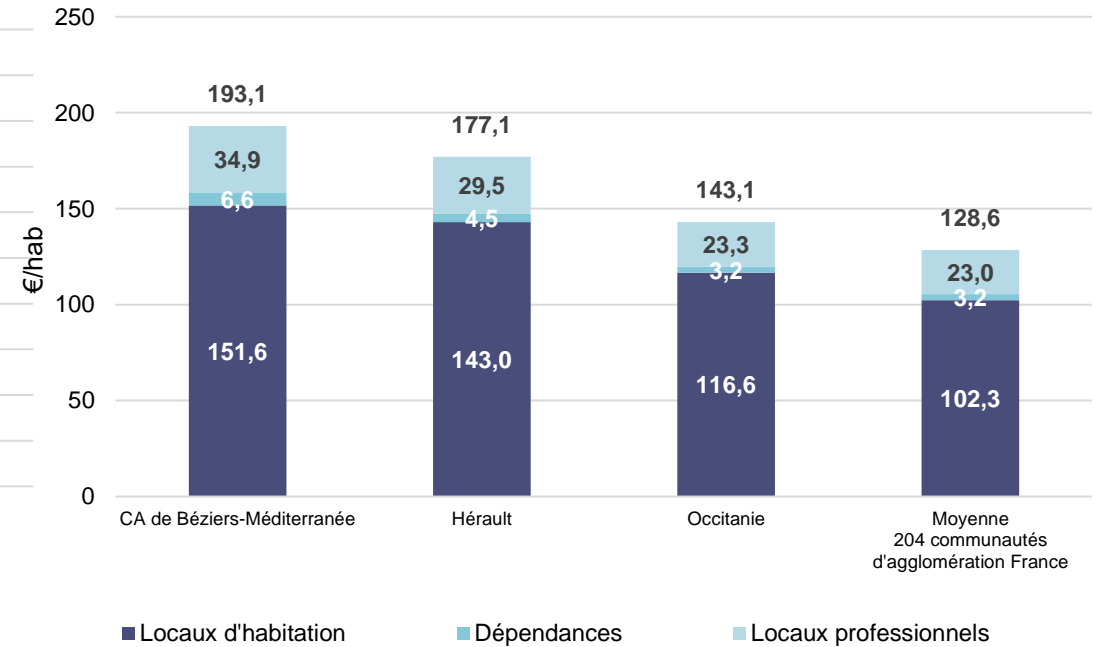
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 25 % en nombre (2618 locaux) et 50 % en contribution (3558000 €).

## Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

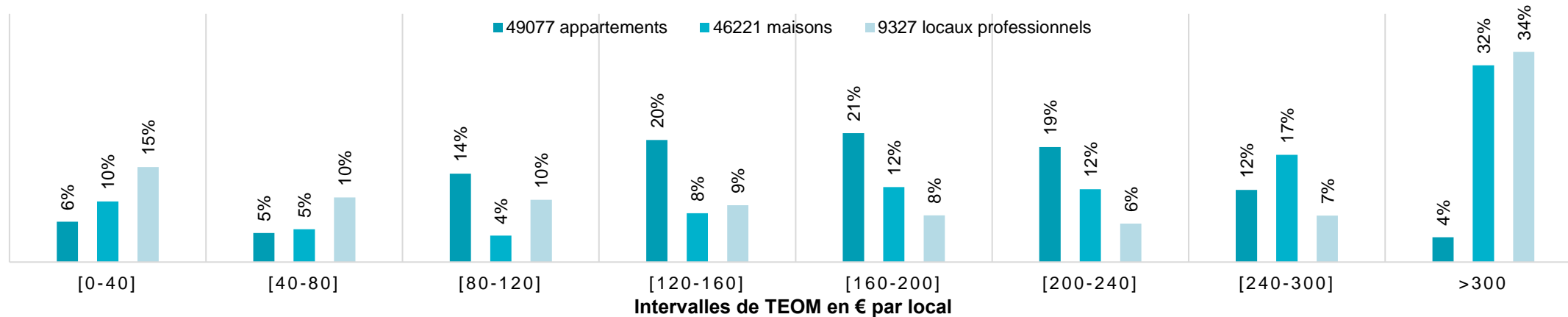


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 78 % - 151,6 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 18 % contre 17 % dans le département.

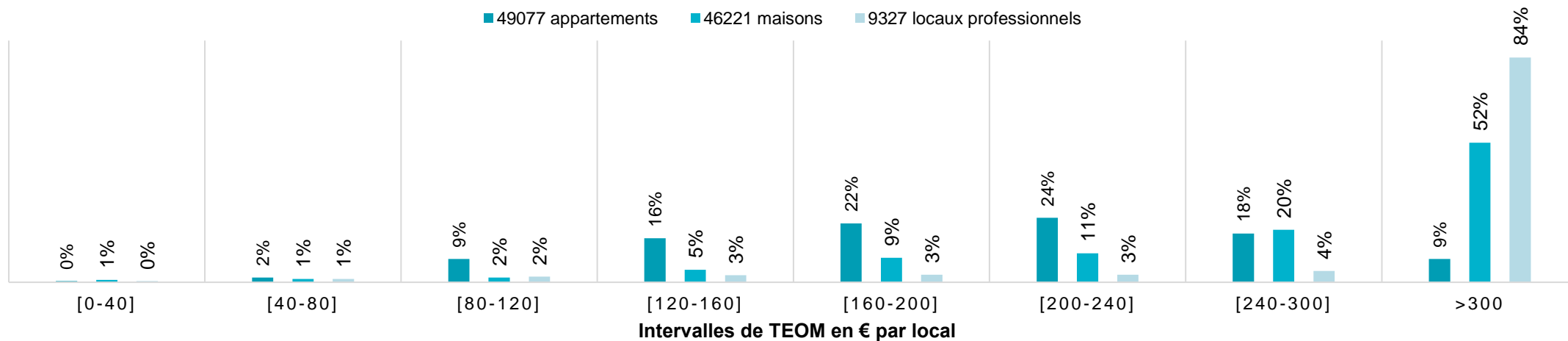
## Répartition par tranche de montant de TEOM

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



34 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 84 % 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	23 970	14 250	10 860	-	49 080
Maisons	5 310	37 620	3 290	-	46 220
Dépendances	5 550	17 180	8 060	310	31 100
Locaux professionnels	5 770	1 690	770	1 090	9 320
<b>Total</b>	<b>40 600</b>	<b>70 740</b>	<b>22 980</b>	<b>1 400</b>	<b>135 720</b>

Répartition du total hors dépendances

30% 52% 17% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	59%	20%	47%	-	36%
Maisons	13%	53%	14%	-	34%
Dépendances	14%	24%	35%	22%	23%
Locaux professionnels	14%	2%	3%	78%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

59 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 23970 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	4 083 300	2 589 000	1 619 200	-	8 291 500
Maisons	1 200 300	9 168 900	712 400	-	11 081 600
Dépendances	156 600	531 800	144 100	9 700	842 200
Locaux professionnels	2 874 500	1 116 200	164 800	309 900	4 465 400
<b>Total</b>	<b>8 314 700</b>	<b>13 405 900</b>	<b>2 640 500</b>	<b>319 600</b>	<b>24 680 700</b>

Répartition du total 34% 54% 11% 1% 100%

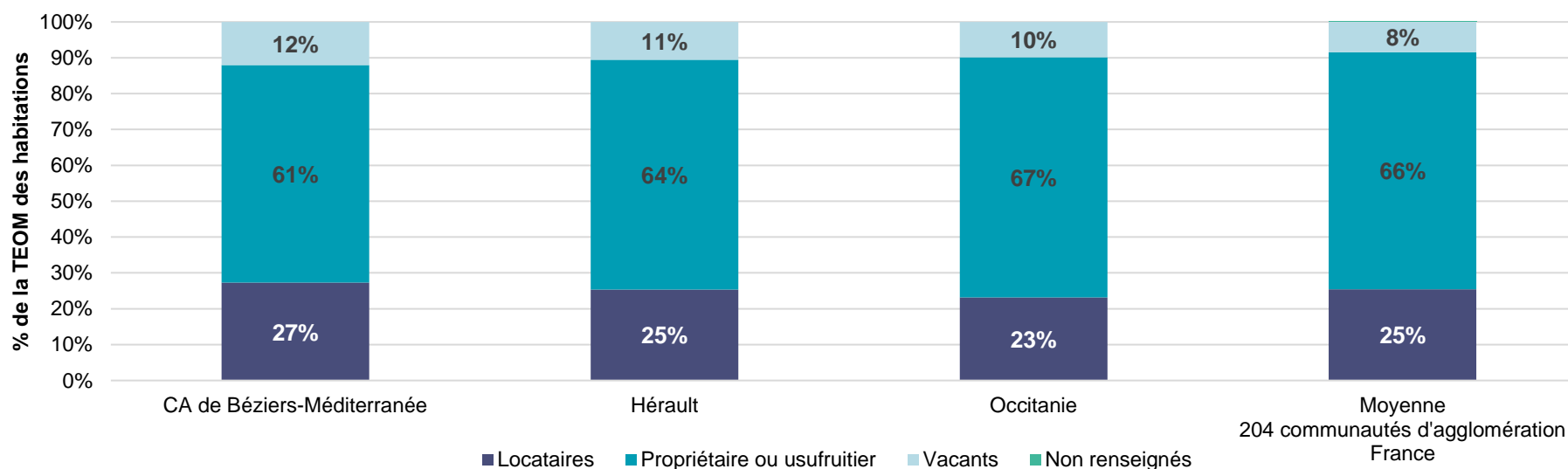
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 11 % du total, soit 2640500 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 34 % du total, soit 8314700 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 54 % du produit total de la taxe, soit 13405900 €.

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 61 % 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 :

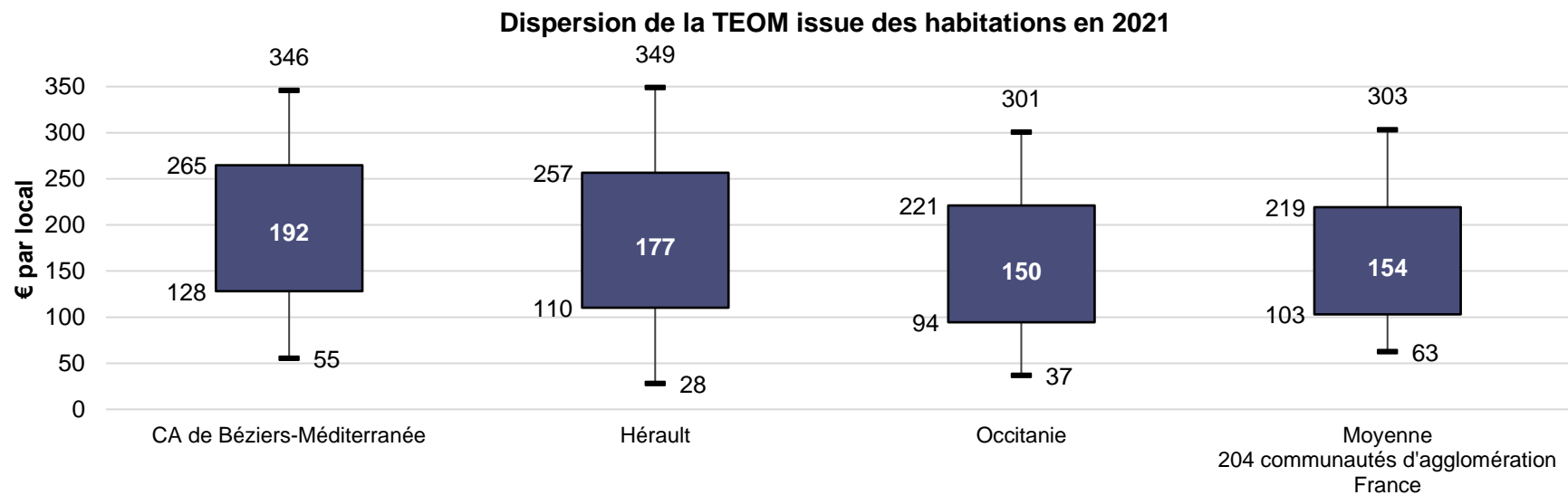
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
  - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
  - Médiane : valeurs séparant l'échantillon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

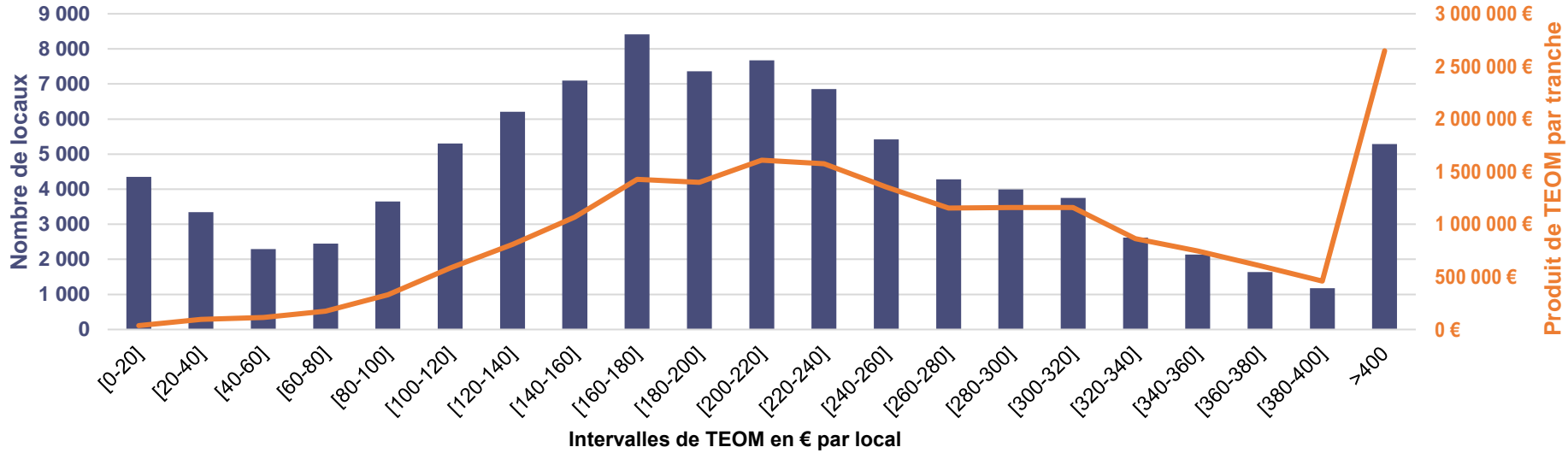
203 €/local



Autour d'une médiane de 192 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 128 et 265 €, 80 % entre 55 et 346 €.

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

**Dispersion de la TEOM issue des locaux d'habitation en 2021**  
(appartements et maisons)

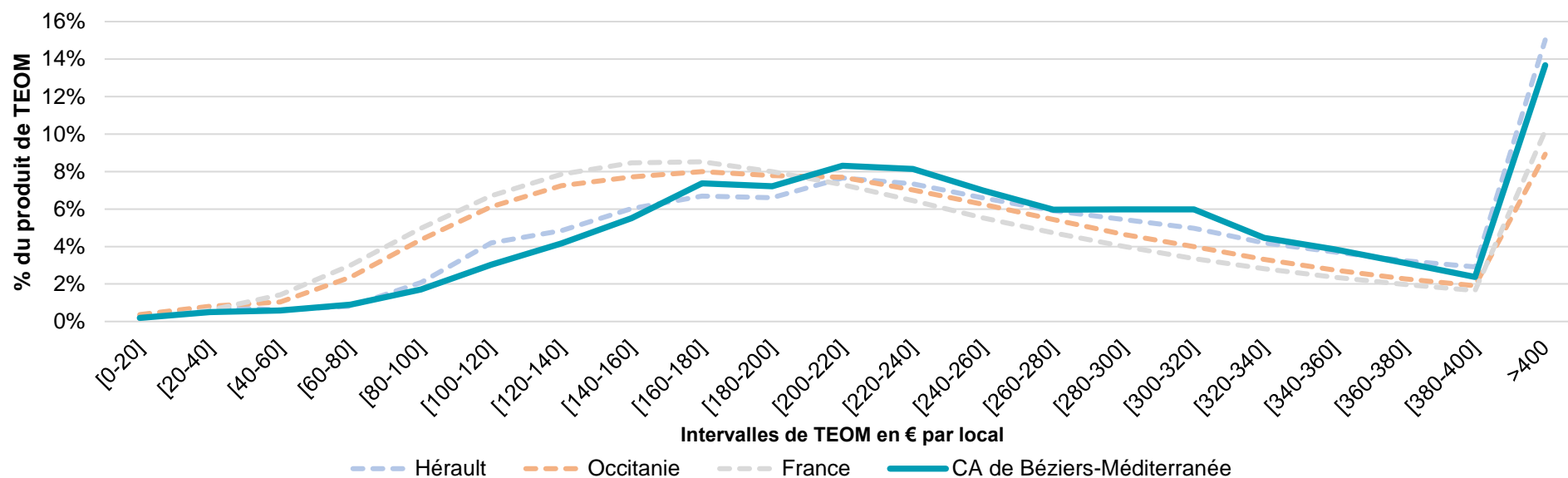


13,7 % de la TEOM issue des habitations provient de 5,6 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	4 349	4,6%	36 949 €	0,2%
[20€-40€]	3 346	3,5%	96 848 €	0,5%
[40€-60€]	2 296	2,4%	114 521 €	0,6%
[60€-80€]	2 445	2,6%	172 916 €	0,9%
[80€-100€]	3 649	3,8%	331 216 €	1,7%
[100€-120€]	5 302	5,6%	585 515 €	3,0%
[120€-140€]	6 205	6,5%	807 896 €	4,2%
[140€-160€]	7 095	7,4%	1 067 593 €	5,5%
[160€-180€]	8 412	8,8%	1 427 622 €	7,4%
[180€-200€]	7 363	7,7%	1 398 830 €	7,2%
[200€-220€]	7 674	8,1%	1 610 023 €	8,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	6 853	7,2%	1 575 124 €	8,1%
[240€-260€]	5 420	5,7%	1 352 996 €	7,0%
[260€-280€]	4 281	4,5%	1 154 966 €	6,0%
[280€-300€]	3 996	4,2%	1 157 994 €	6,0%
[300€-320€]	3 751	3,9%	1 159 493 €	6,0%
[320€-340€]	2 619	2,7%	863 724 €	4,5%
[340€-360€]	2 133	2,2%	745 109 €	3,8%
[360€-380€]	1 639	1,7%	605 623 €	3,1%
[380€-400€]	1 180	1,2%	459 781 €	2,4%
> 400 €	5 290	5,6%	2 648 386 €	13,7%
Total	95 298	100,0%	19 373 125 €	100,0%

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



L'analyse des écarts observés est à mettre en perspective avec les différences de caractéristiques de l'habitat (appartements/maisons, surfaces...) et le montant des valeurs locatives des locaux.

### Répartition des locaux d'habitation par type et nombre d'étages des immeubles

	Maisons	Appartements				Non précisé
		0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	
CA de Béziers-Méditerranée	49%	10%	28%	11%	2%	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.

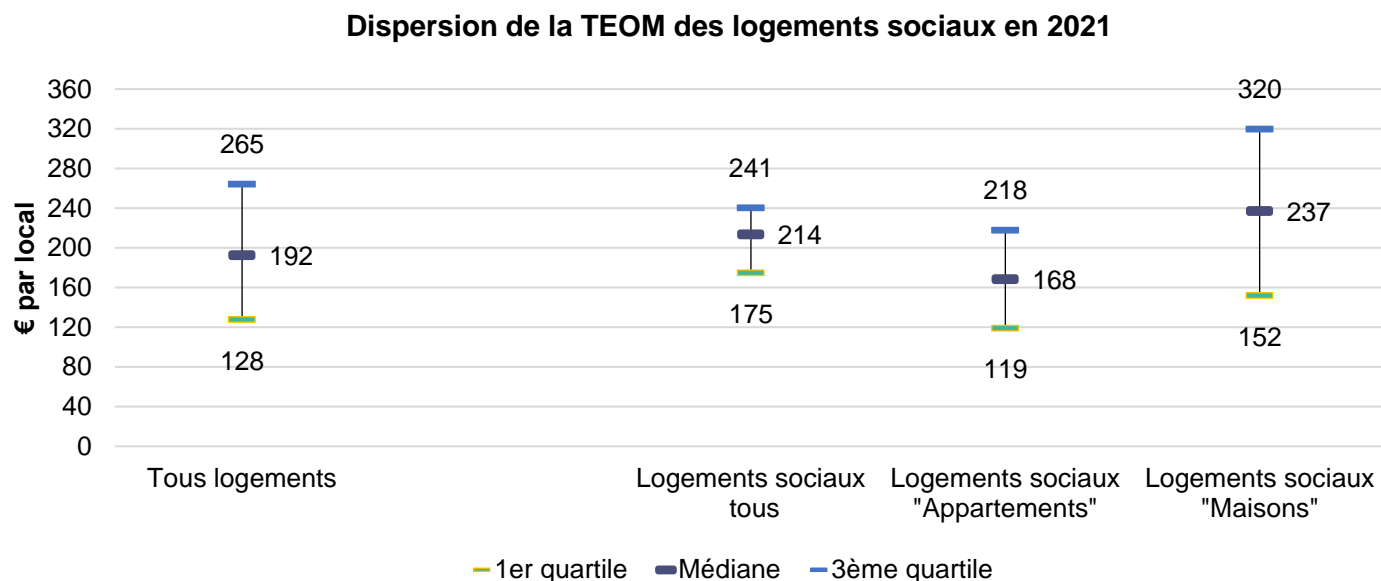


## TEOM et habitat social

Le fichier foncier du CEREMA permet de distinguer les logements sociaux des autres locaux d'habitation.

Selon cette source, on estime que 9001 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (9 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 1859000 € soit 10 % 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.



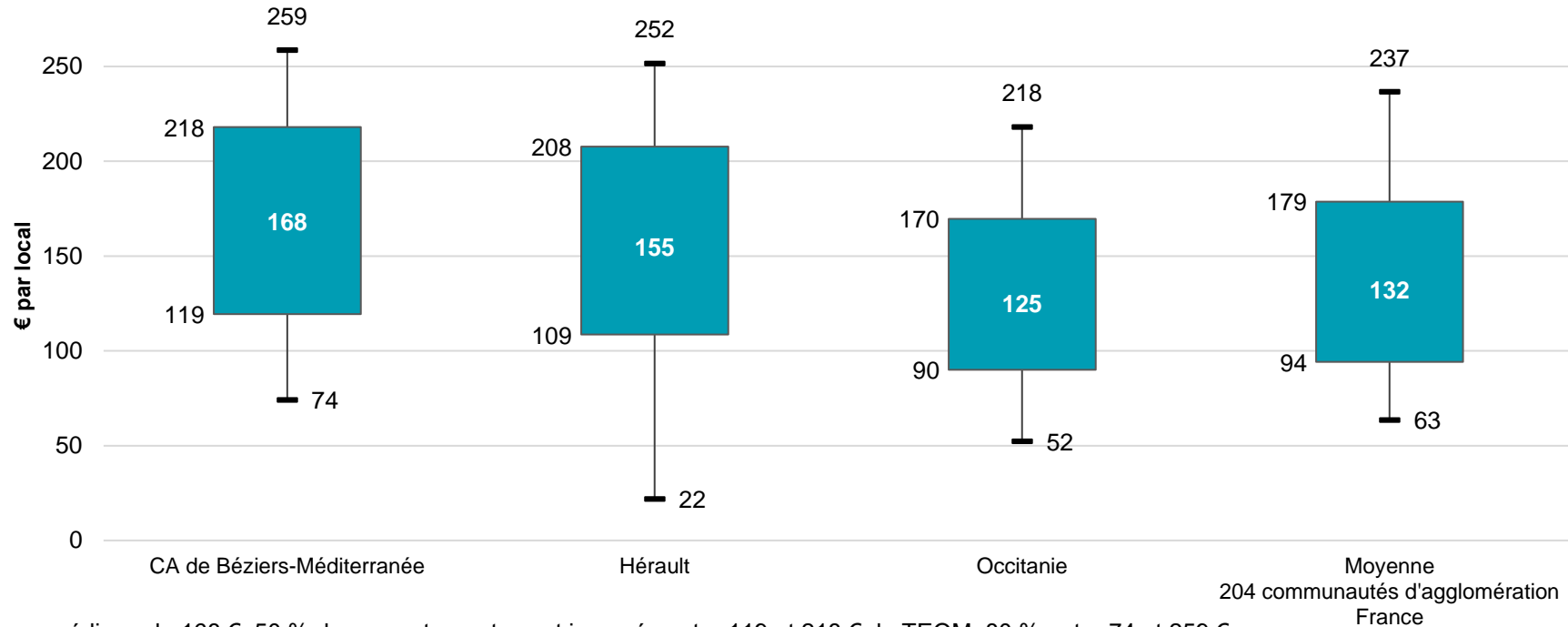
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **169 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

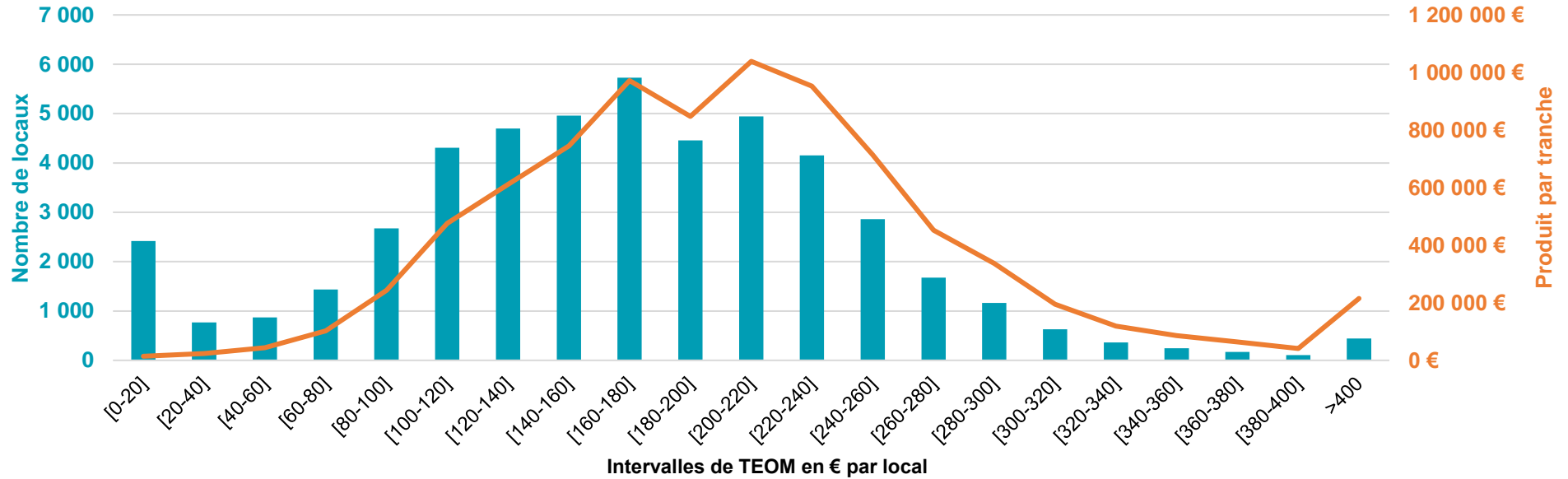


Autour d'une médiane de 168 €, 50 % des appartements sont imposés entre 119 et 218 € de TEOM, 80 % entre 74 et 259 €.

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

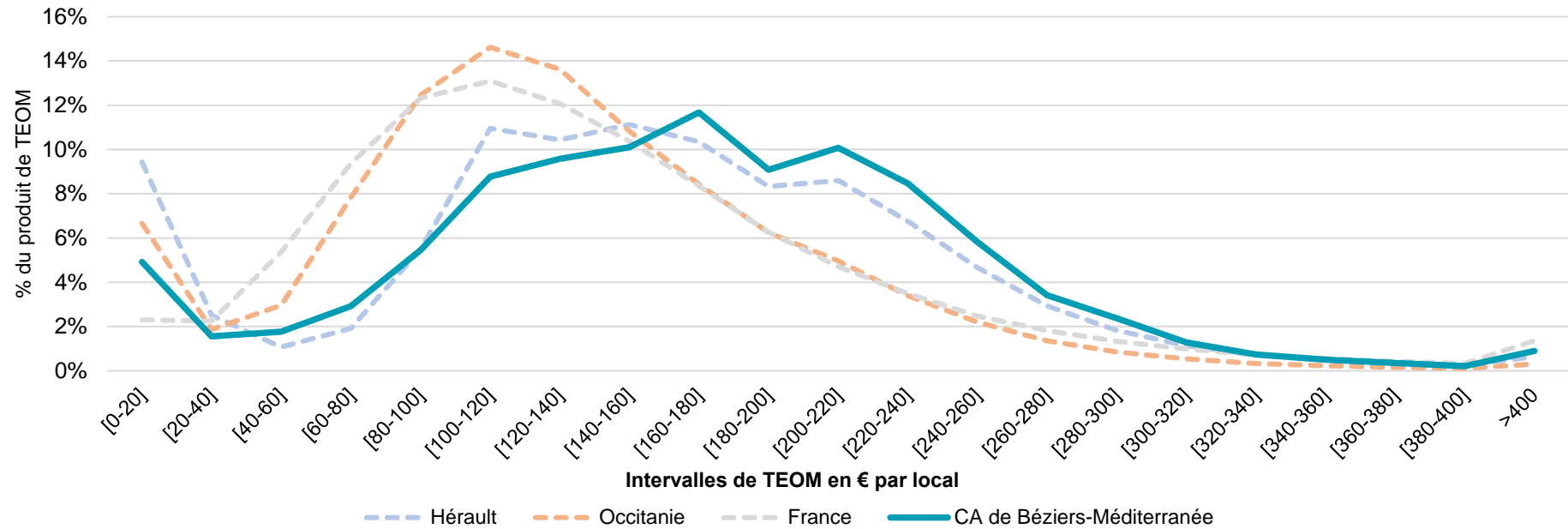


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,9 % des appartements) représente 14178,1359798176 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 416	4,9%	14 178 €	0,2%
[20€-40€]	768	1,6%	23 494 €	0,3%
[40€-60€]	871	1,8%	43 992 €	0,5%
[60€-80€]	1 434	2,9%	102 425 €	1,2%
[80€-100€]	2 674	5,4%	243 699 €	2,9%
[100€-120€]	4 309	8,8%	475 737 €	5,7%
[120€-140€]	4 699	9,6%	610 934 €	7,4%
[140€-160€]	4 960	10,1%	744 832 €	9,0%
[160€-180€]	5 730	11,7%	971 603 €	11,7%
[180€-200€]	4 460	9,1%	847 337 €	10,2%
[200€-220€]	4 946	10,1%	1 038 713 €	12,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	4 151	8,5%	953 134 €	11,5%
[240€-260€]	2 861	5,8%	713 382 €	8,6%
[260€-280€]	1 678	3,4%	451 856 €	5,4%
[280€-300€]	1 164	2,4%	337 139 €	4,1%
[300€-320€]	630	1,3%	194 533 €	2,3%
[320€-340€]	361	0,7%	118 844 €	1,4%
[340€-360€]	245	0,5%	85 544 €	1,0%
[360€-380€]	173	0,4%	63 869 €	0,8%
[380€-400€]	105	0,2%	40 846 €	0,5%
> 400 €	442	0,9%	215 418 €	2,6%
Total	49 077	100,0%	8 291 508 €	100,0%

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



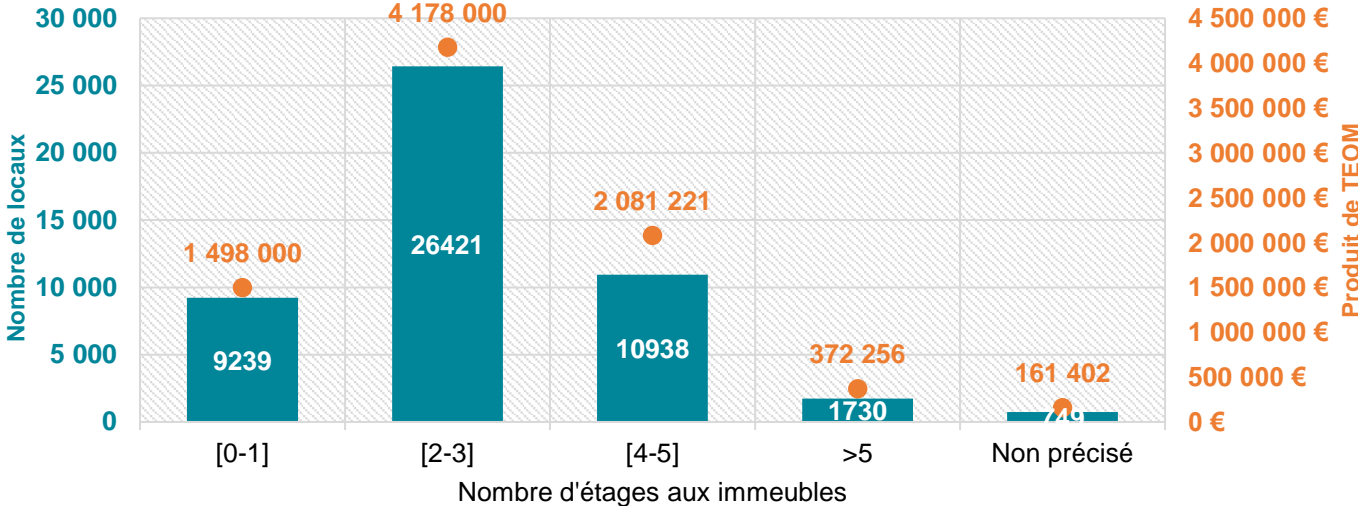
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

### Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CA de Béziers-Méditerranée	19%	54%	22%	4%	2%
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).

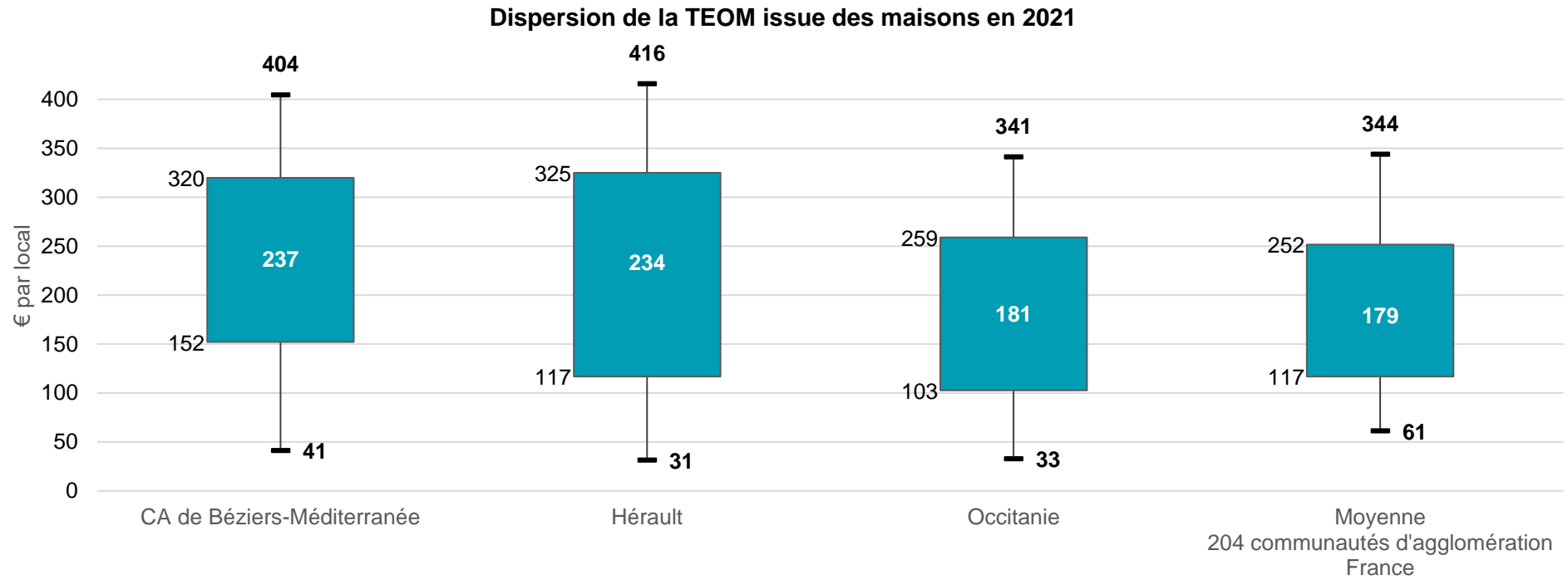
**Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021**



## 6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

240 €/local

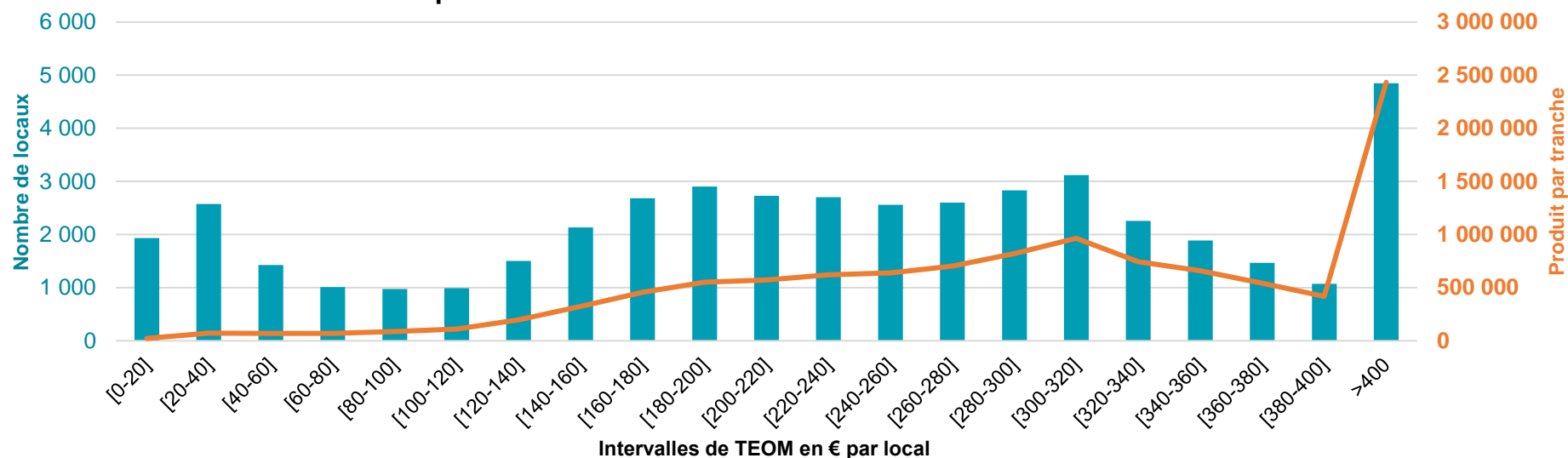


Autour d'une médiane de 237 €, 50 % des maisons sont imposées entre 152 et 320 € de TEOM, 80 % entre 41 et 404 €.

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

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

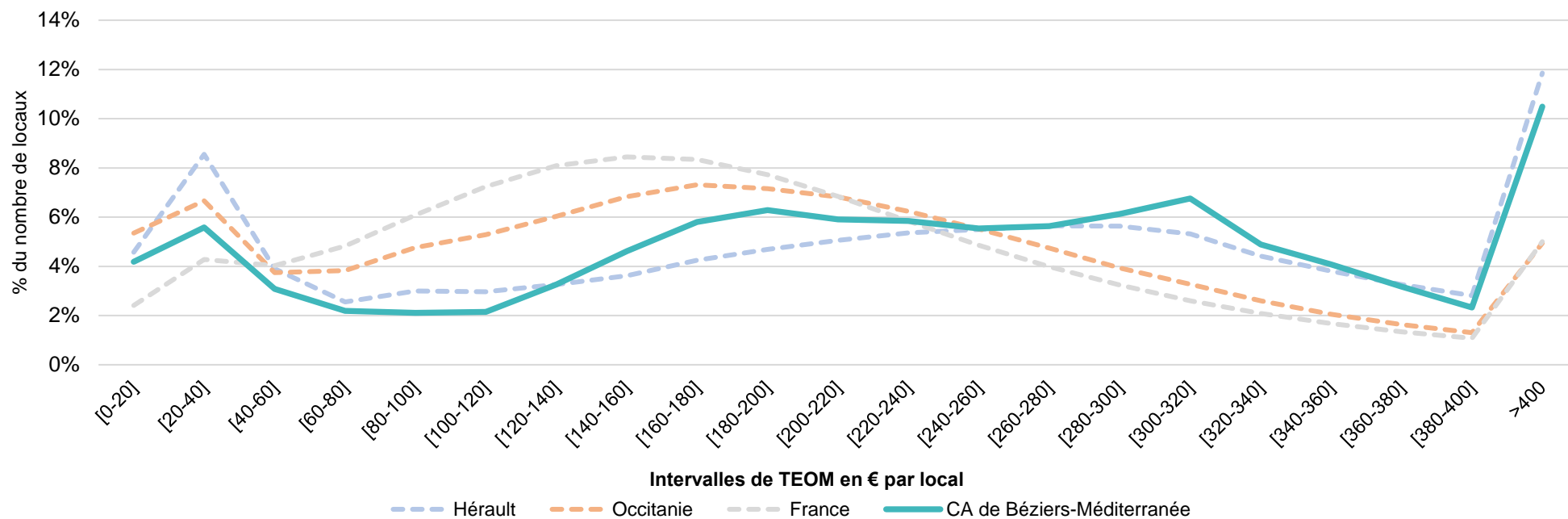
### Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 933	4,2%	22 770 €	0,2%
[20€-40€]	2 578	5,6%	73 354 €	0,7%
[40€-60€]	1 425	3,1%	70 529 €	0,6%
[60€-80€]	1 011	2,2%	70 491 €	0,6%
[80€-100€]	975	2,1%	87 517 €	0,8%
[100€-120€]	993	2,1%	109 778 €	1,0%
[120€-140€]	1 506	3,3%	196 962 €	1,8%
[140€-160€]	2 135	4,6%	322 761 €	2,9%
[160€-180€]	2 682	5,8%	456 019 €	4,1%
[180€-200€]	2 903	6,3%	551 493 €	5,0%
[200€-220€]	2 728	5,9%	571 310 €	5,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 702	5,8%	621 990 €	5,6%
[240€-260€]	2 559	5,5%	639 614 €	5,8%
[260€-280€]	2 603	5,6%	703 111 €	6,3%
[280€-300€]	2 832	6,1%	820 855 €	7,4%
[300€-320€]	3 121	6,8%	964 959 €	8,7%
[320€-340€]	2 258	4,9%	744 879 €	6,7%
[340€-360€]	1 888	4,1%	659 565 €	6,0%
[360€-380€]	1 466	3,2%	541 754 €	4,9%
[380€-400€]	1 075	2,3%	418 935 €	3,8%
> 400 €	4 848	10,5%	2 432 968 €	22,0%
Total	46 221	100,0%	11 081 615 €	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.

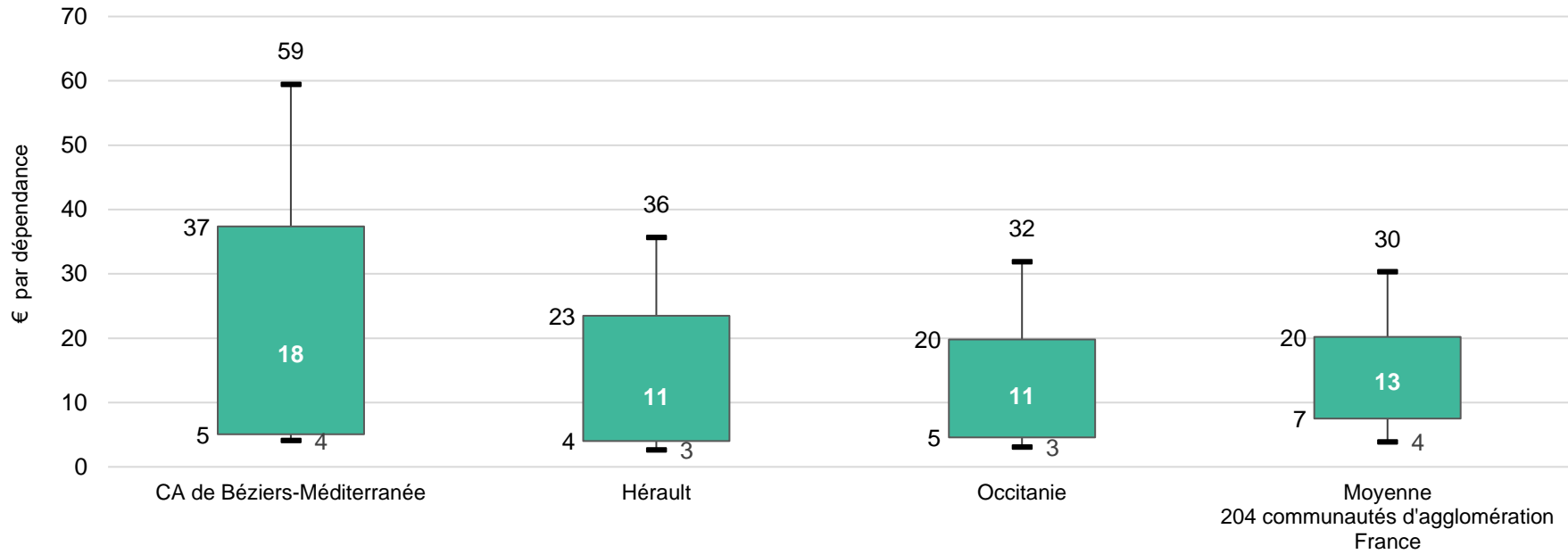


## 6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

27 €/dépendance

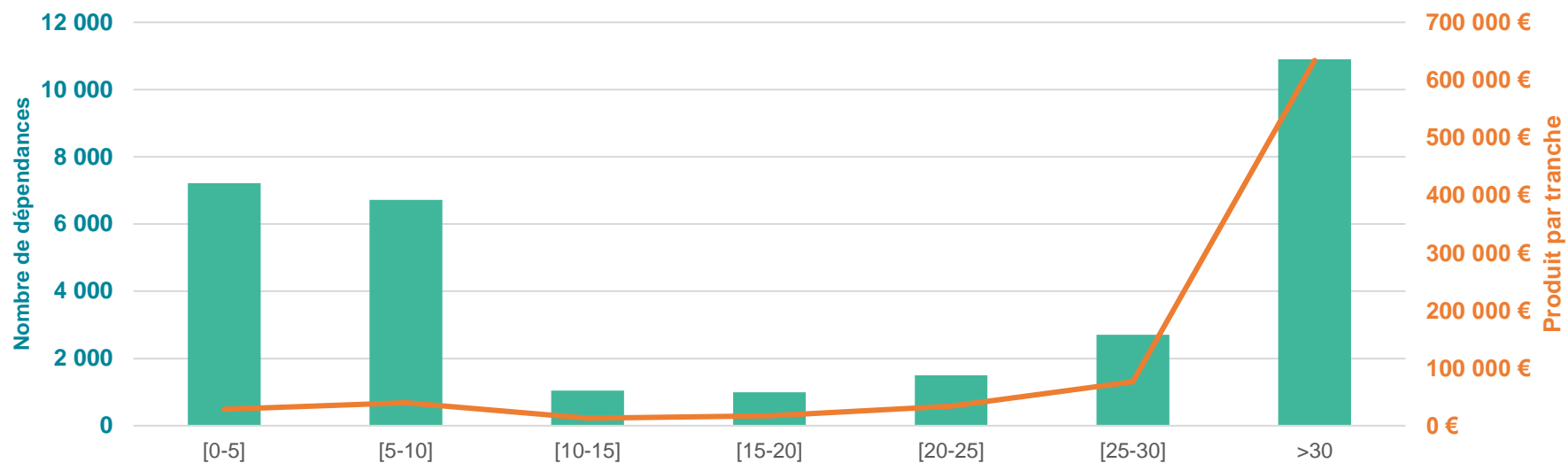
Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



Autour d'une médiane de 18 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 5 et 37 € de TEOM, 80 % entre 4 et 59 €.

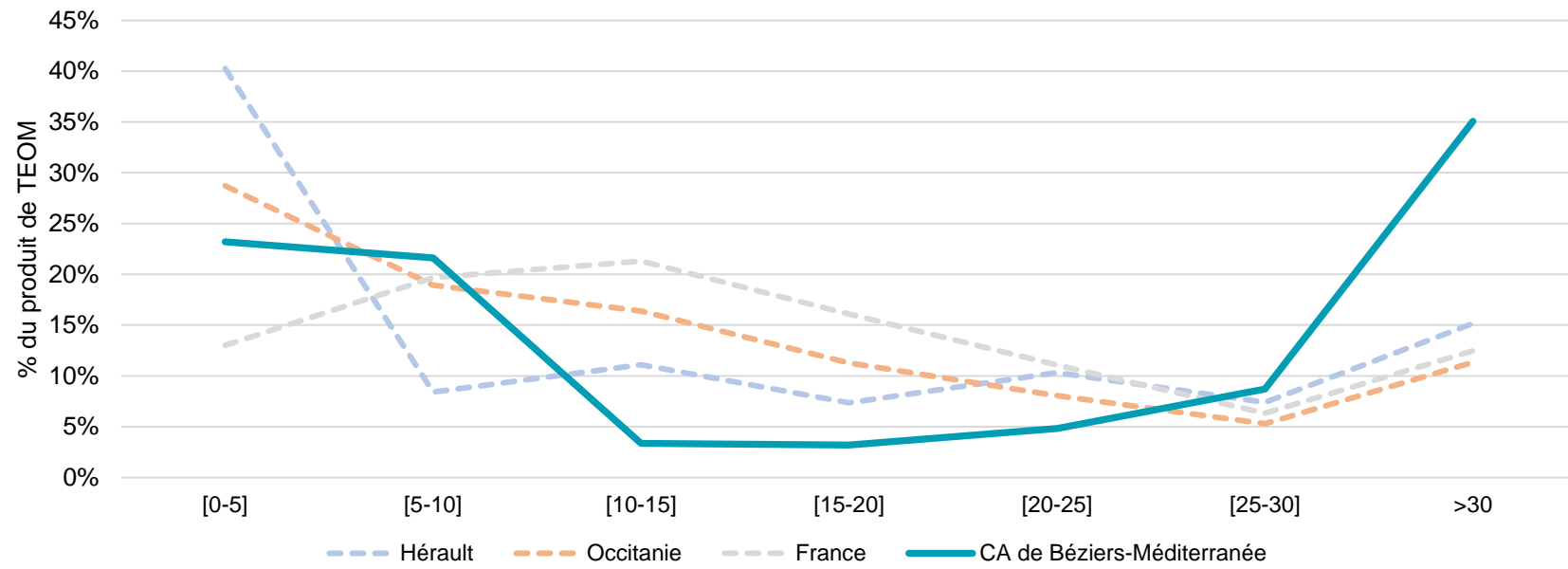
L'histogramme suivant répartit le nombre de dépendances assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche); La courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).

**Dispersion des niveaux de TEOM prélevés au titre des dépendances en 2021**



TEOM €/dépendance	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0-5]	7 219	23,2%	28 235 €	3,4%
[5-10]	6 721	21,6%	39 895 €	4,7%
[10-15]	1 046	3,4%	13 007 €	1,5%
[15-20]	994	3,2%	17 211 €	2,0%
[20-25]	1 503	4,8%	33 995 €	4,0%
[25-30]	2 709	8,7%	75 997 €	9,0%
>30	10 903	35,1%	633 923 €	75,3%
<b>Total</b>	<b>31 095</b>	<b>100,0%</b>	<b>842 264 €</b>	<b>100,0%</b>

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

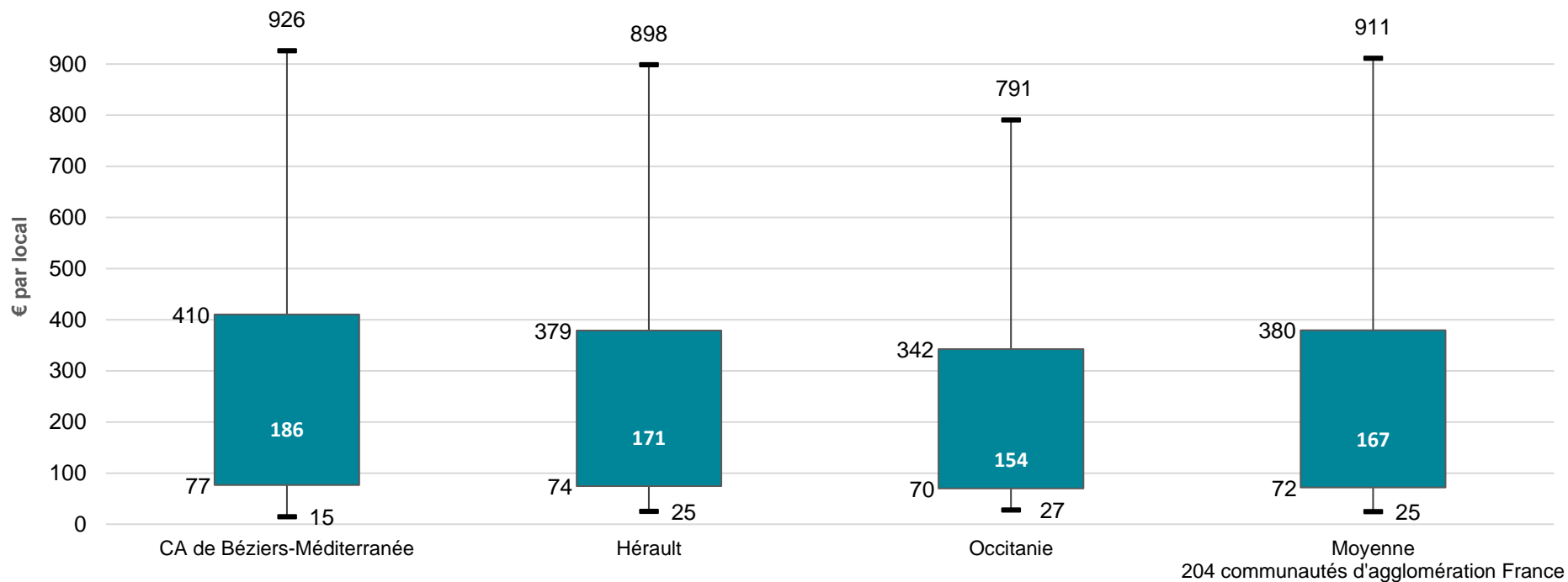


## 6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

479 €/local

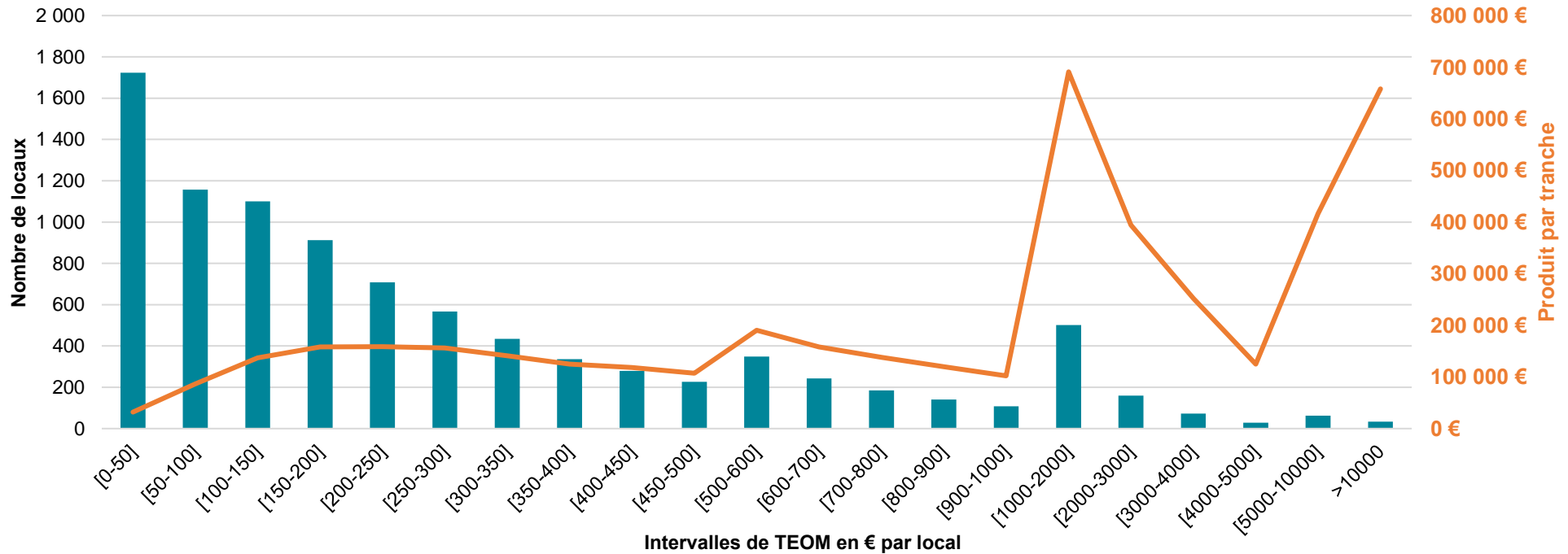
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 186 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 77 et 410 € de TEOM, 80 % entre 15 et 926 €.

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).

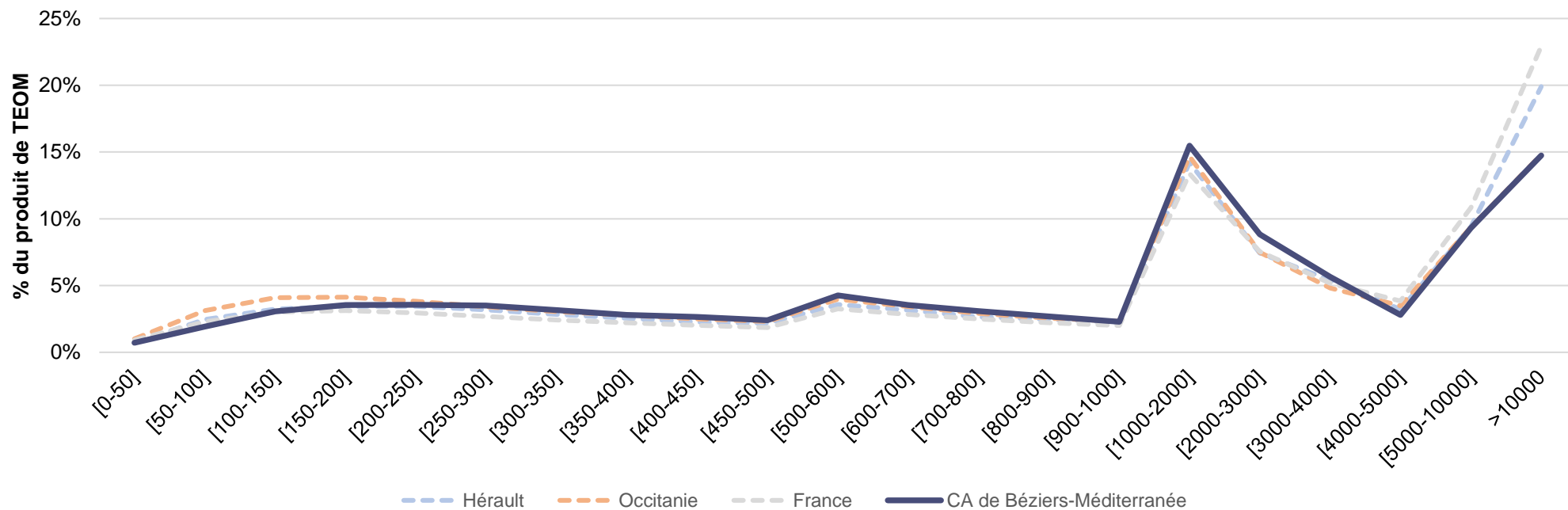
### Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	1 723	18,5%	31 964 €	0,7%
[50€-100€]	1 157	12,4%	86 408 €	1,9%
[100€-150€]	1 100	11,8%	136 823 €	3,1%
[150€-200€]	912	9,8%	158 159 €	3,5%
[200€-250€]	708	7,6%	158 720 €	3,6%
[250€-300€]	567	6,1%	156 152 €	3,5%
[300€-350€]	434	4,7%	140 890 €	3,2%
[350€-400€]	336	3,6%	125 077 €	2,8%
[400€-450€]	280	3,0%	118 531 €	2,7%
[450€-500€]	226	2,4%	107 365 €	2,4%
[500€-600€]	349	3,7%	190 384 €	4,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	243	2,6%	158 031 €	3,5%
[700€-800€]	185	2,0%	138 077 €	3,1%
[800€-900€]	141	1,5%	119 635 €	2,7%
[900€-1000€]	108	1,2%	102 442 €	2,3%
[1000€-2000€]	501	5,4%	691 014 €	15,5%
[2000€-3000€]	160	1,7%	394 264 €	8,8%
[3000€-4000€]	73	0,8%	252 022 €	5,6%
[4000€-5000€]	28	0,3%	125 098 €	2,8%
[5000€-10000€]	63	0,7%	416 252 €	9,3%
>10000 €	33	0,4%	658 057 €	14,7%
Total	9 327	100,0%	4 465 365 €	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
Bureaux et locaux divers assimilables	2316	945900
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	2477	719000
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	1890	674900
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m <sup>2</sup> )	25	386900
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m <sup>2</sup> )	172	380700
Ateliers et autres locaux assimilables	621	334800
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	233	307100
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m <sup>2</sup> )	298	214000
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	181	144500
Hôtels et locaux assimilables	460	137600
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	50	71500
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m <sup>2</sup> )	121	44500
Autres établissements	28	30100
Stations-service, stations de lavage et assimilables	39	23500
Marchés	372	6000
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	8	5300

## 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	286	
Locaux exonérés car vacants	46	11 350 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	3	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		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ALIGNAN DU VENT	1168	216	31	83%	15%	2%
BASSAN	1341	230	52	83%	14%	3%
BEZIERS	55834	19113	7128	68%	23%	9%
BOUJAN SUR LIBRON	2218	708	178	71%	23%	6%
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%
LIEURAN LES BEZIERS	920	119	29	86%	11%	3%
LIGNAN SUR ORB	1892	558	103	74%	22%	4%
MONTBLANC	1652	314	158	78%	15%	7%
SAUVIAN	3397	661	158	81%	16%	4%
SERIGNAN	6406	1677	269	77%	20%	3%
SERVIAN	3141	516	217	81%	13%	6%
VALRAS PLAGE	9840	5559	448	62%	35%	3%
VALROS	1002	187	34	82%	15%	3%
VILLENEUVE LES BEZIERS	2970	543	416	76%	14%	11%
<b>TOTAL</b>	<b>95298</b>	<b>31095</b>	<b>9327</b>	<b>70%</b>	<b>23%</b>	<b>7%</b>

## Annexe 1.2 TEOM par type de locaux

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier par commune la répartition de la TEOM par type de local. Pour permettre la comparaison, le produit de TEOM de chaque type a été ramené à la population (source : population municipale 2019, cf. annexe 3).

Communes adhérentes	TEOM par type de local en €/hab.			TEOM par type de local en %		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ALIGNAN DU VENT	119	3	3	95%	2%	2%
BASSAN	114	3	3	95%	2%	3%
BEZIERS	158	8	44	75%	4%	21%
BOUJAN SUR LIBRON	134	6	48	72%	3%	25%
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%
LIEURAN LES BEZIERS	112	3	4	94%	2%	3%
LIGNAN SUR ORB	136	4	10	91%	3%	7%
MONTBLANC	110	3	13	87%	2%	10%
SAUVIAN	93	3	8	90%	2%	8%
SERIGNAN	146	4	22	85%	2%	13%
SERVIAN	121	3	21	84%	2%	14%
VALRAS PLAGE	414	24	35	87%	5%	7%
VALROS	100	3	4	94%	3%	3%
VILLENEUVE LES BEZIERS	122	3	75	61%	1%	38%

# 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
Alignan-du-Vent	105	183	242
Bassan	132	187	241
Béziers	145	209	284
Boujan-sur-Libron	120	194	277
Cers	118	170	223
Corneilhan	83	156	246
Coulobres	67	150	203
Espondeilhan	62	147	197
Lieuran-lès-Béziers	62	183	246
Lignan-sur-Orb	162	235	312
Montblanc	94	194	277
Sauvian	94	158	197
Sérignan	100	167	238
Servian	122	200	278
Valras-Plage	127	163	205
Valros	88	160	213
Villeneuve-lès-Béziers	93	158	238

## Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Alignan-du-Vent	83	121	162
Bassan	79	123	150
Béziers	128	181	227
Boujan-sur-Libron	95	135	169
Cers	92	119	139
Corneilhan	82	116	146
Coulobres	45	79	116
Espondeilhan	65	94	116
Lieuran-lès-Béziers	83	115	146
Lignan-sur-Orb	117	165	211
Montblanc	78	108	135
Sauvian	79	102	122
Sérignan	103	129	163
Servian	97	125	158
Valras-Plage	119	148	184
Valros	80	92	123
Villeneuve-lès-Béziers	96	128	151

## Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Alignan-du-Vent	109	188	251
Bassan	148	195	247
Béziers	242	309	382
Boujan-sur-Libron	165	242	324
Cers	137	181	231
Corneilhan	84	172	264
Coulobres	72	158	204
Espondeilhan	60	157	205
Lieuran-lès-Béziers	59	192	250
Lignan-sur-Orb	177	247	320
Montblanc	103	211	290
Sauvian	119	166	204
Sérignan	87	199	267
Servian	142	220	289
Valras-Plage	147	184	262
Valros	114	175	229
Villeneuve-lès-Béziers	92	197	264

## Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Servian	5301
Boujan-sur-Libron	3369
Lignan-sur-Orb	3221
Montblanc	2868
Cers	2557
Bassan	2221
Alignan-du-Vent	1764
Corneilhan	1694
Valros	1643
Lieuran-lès-Béziers	1380
Espondeilhan	1147
Coulobres	359
Béziers	78683
Sérignan	7809
Sauvian	5483
Valras-Plage	4188
Villeneuve-lès-Béziers	4099

# 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>

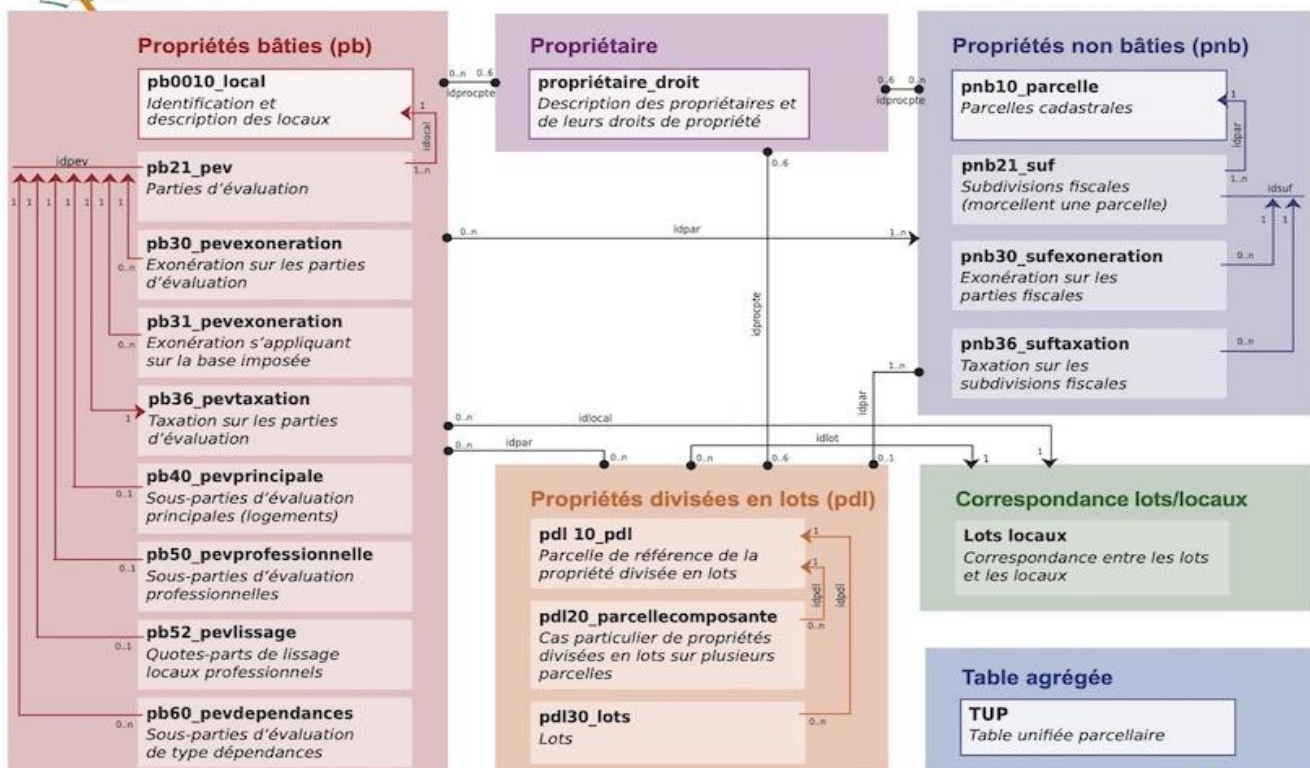
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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