
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CA de Castres Mazamet

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 0,02 %.

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	8,4%
Taux moyen pondéré	10,1%
Taux maximum	14,9%

Produit de TEOM levé sur le territoire

9 023 524 €

Part provenant des ménages	82%
Part provenant des professionnels	17%
Part provenant des dépendances	2%

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

153 €/local

Appartements uniquement	111 €/local
Maisons uniquement	171 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

323 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Non
---	-----

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					
Communes	Bases (€)	Taux voté (hors zonage)	Produit		
			€	% du total	€/hab.
Aiguefonde	2 184 780	11,46%	250 335	2,8%	100
Aussillon	6 482 442	8,48%	549 635	6,1%	95
Boissezon	310 424	14,94%	46 339	0,5%	122
Castres	51 552 538	10,91%	5 382 762	59,7%	127
Caucalières	205 117	11,43%	23 396	0,3%	83
Labruguière	6 759 161	10,51%	710 039	7,9%	109
Lagarrigue	1 572 221	10,68%	167 985	1,9%	93
Mazamet	12 007 904	8,37%	1 007 171	11,2%	101
Navès	490 326	13,62%	66 781	0,7%	97
Noailhac	602 706	11,49%	69 244	0,8%	81
Payrin-Augmontel	2 006 389	10,22%	205 104	2,3%	94
Pont-de-Larn	2 850 793	10,92%	311 383	3,5%	112
Saint-Amans-Soult	1 331 653	11,70%	155 215	1,7%	103
Valdurenque	612 769	12,75%	78 135	0,9%	91
CA de Castres Mazamet	88 969 223	10,14%	9 023 524	100,0%	115

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

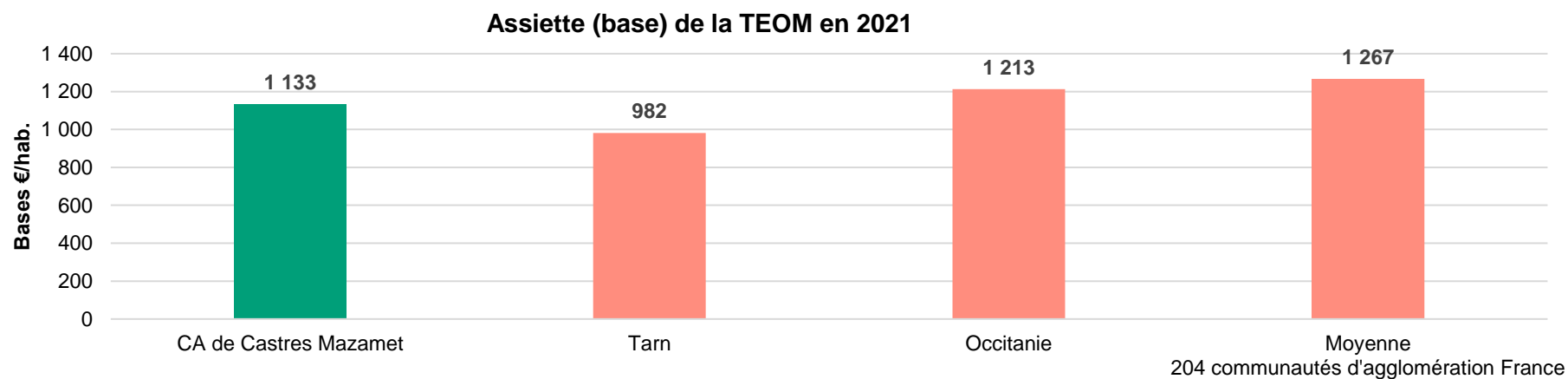
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



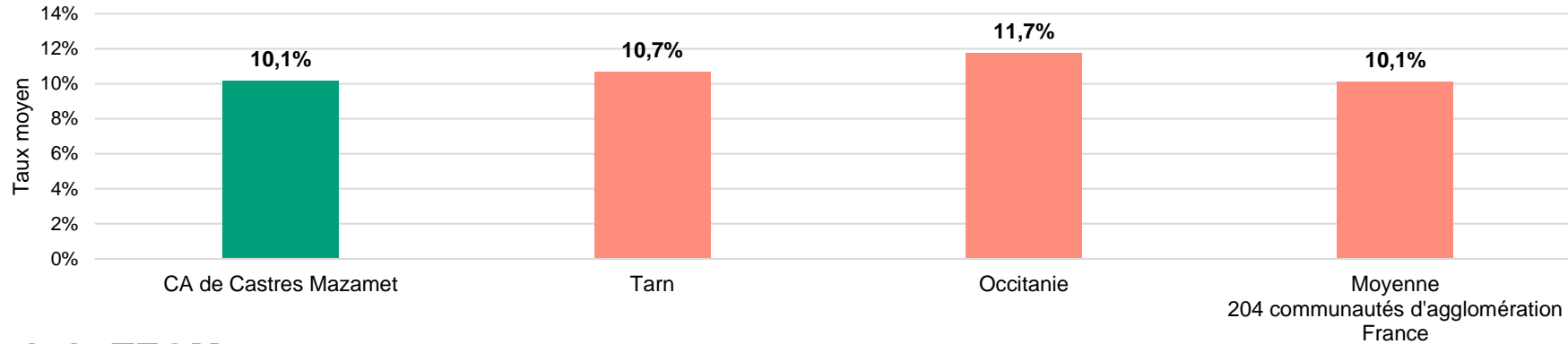
Taux de la TEOM

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.

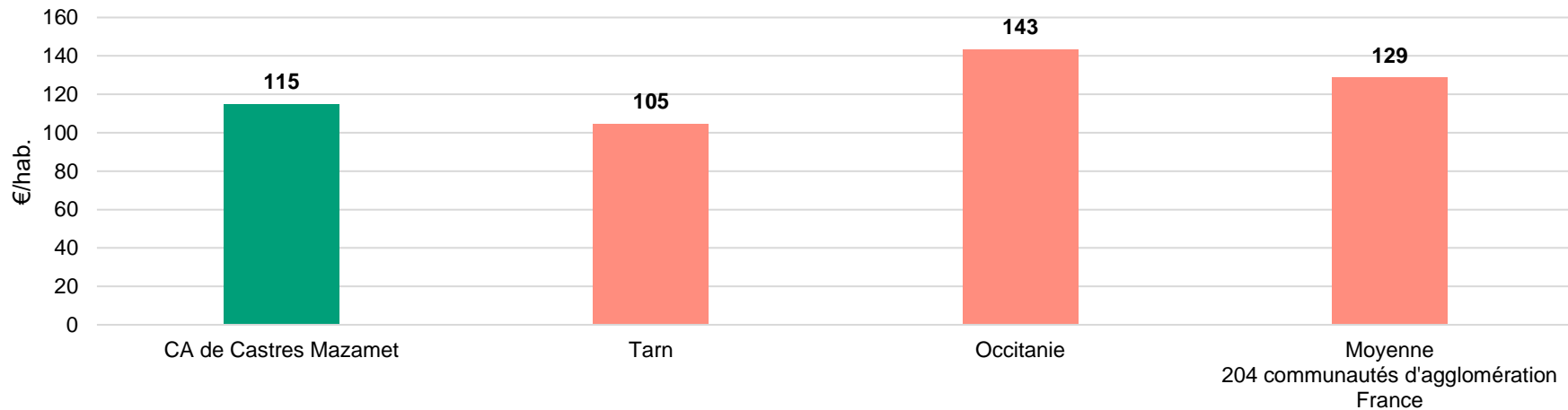
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 82 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

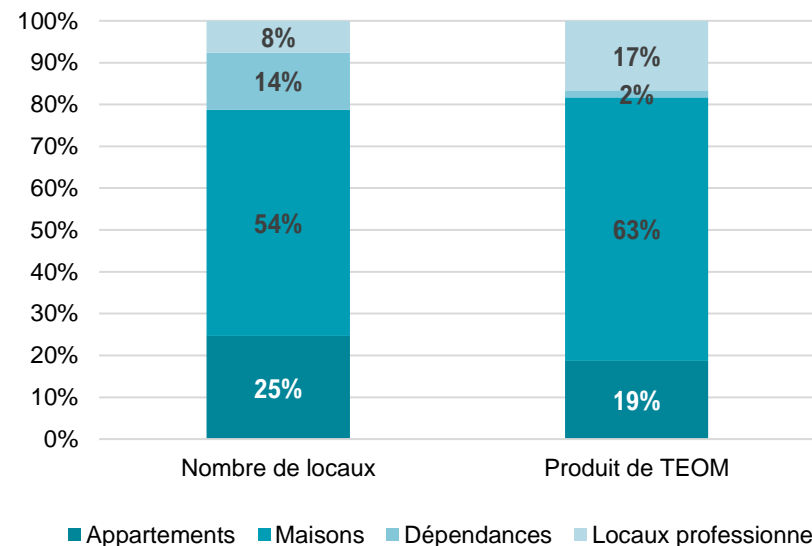
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	15 110	25%	1 683 500	19%
Maisons	33 160	54%	5 685 700	63%
Dépendances	8 420	14%	156 600	2%
Locaux professionnels	4 630	8%	1 495 600	17%
Total	61 320	100%	9 021 400	100%

Les locaux professionnels représentent 8 % des locaux et contribuent à 17 % 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

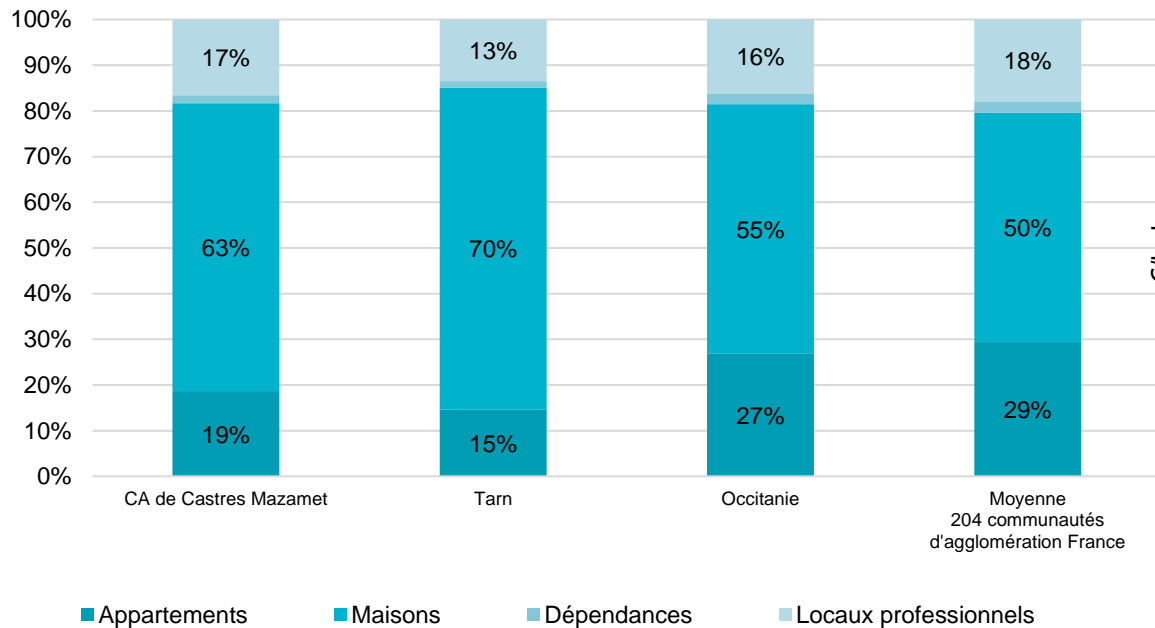
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 259 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	3 999	76%	1 263 000	53%
Locaux professionnels	1 291	24%	1 129 000	47%
Total	5 290	100%	2 392 000	100%

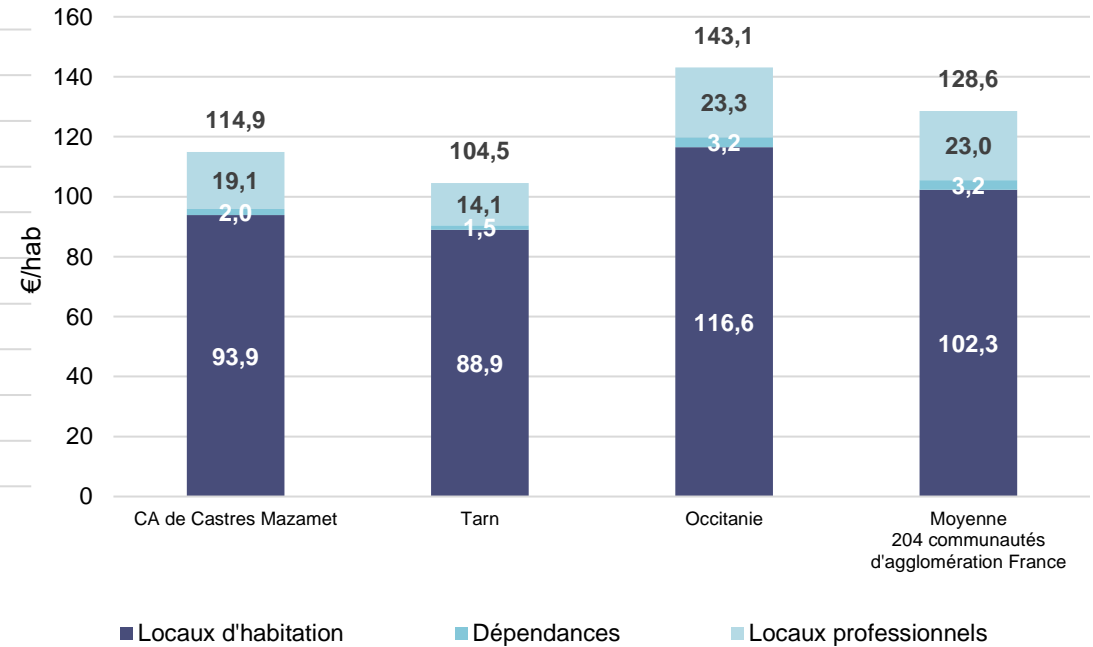
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 24 % en nombre (1291 locaux) et 47 % en contribution (1129000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

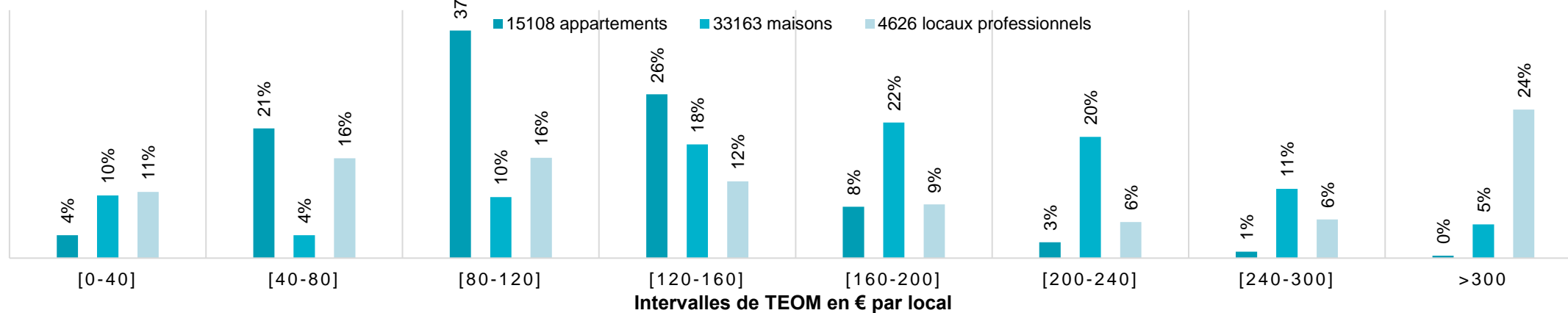


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 82 % - 93,9 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 17 % contre 13 % dans le département.

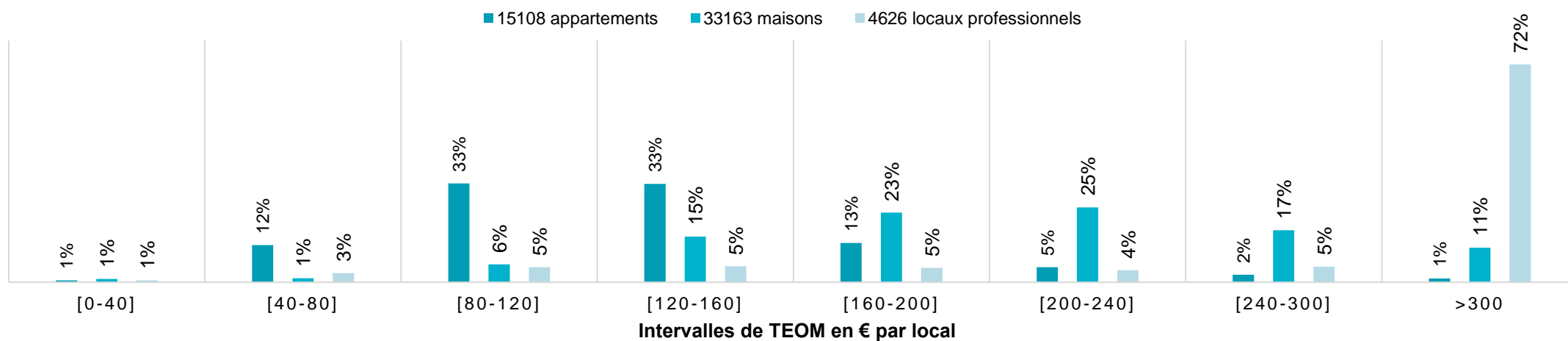
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



24 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 72 % 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	10 520	2 310	2 280	-	15 110
Maisons	3 320	28 040	1 800	-	33 160
Dépendances	2 460	3 960	1 710	290	8 420
Locaux professionnels	2 820	1 200	250	350	4 620
Total	19 120	35 510	6 040	640	61 310

Répartition du total hors dépendances

31% 58% 10% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	55%	7%	38%	-	25%
Maisons	17%	79%	30%	-	54%
Dépendances	13%	11%	28%	45%	14%
Locaux professionnels	15%	3%	4%	55%	8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

55 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 10520 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	1 147 700	301 100	234 800	-	1 683 600
Maisons	508 600	4 908 600	268 500	-	5 685 700
Dépendances	39 800	86 600	25 800	4 400	156 600
Locaux professionnels	927 400	413 000	47 100	108 100	1 495 600
Total	2 623 500	5 709 300	576 200	112 500	9 021 500

Répartition du total 29% 63% 6% 1% 100%

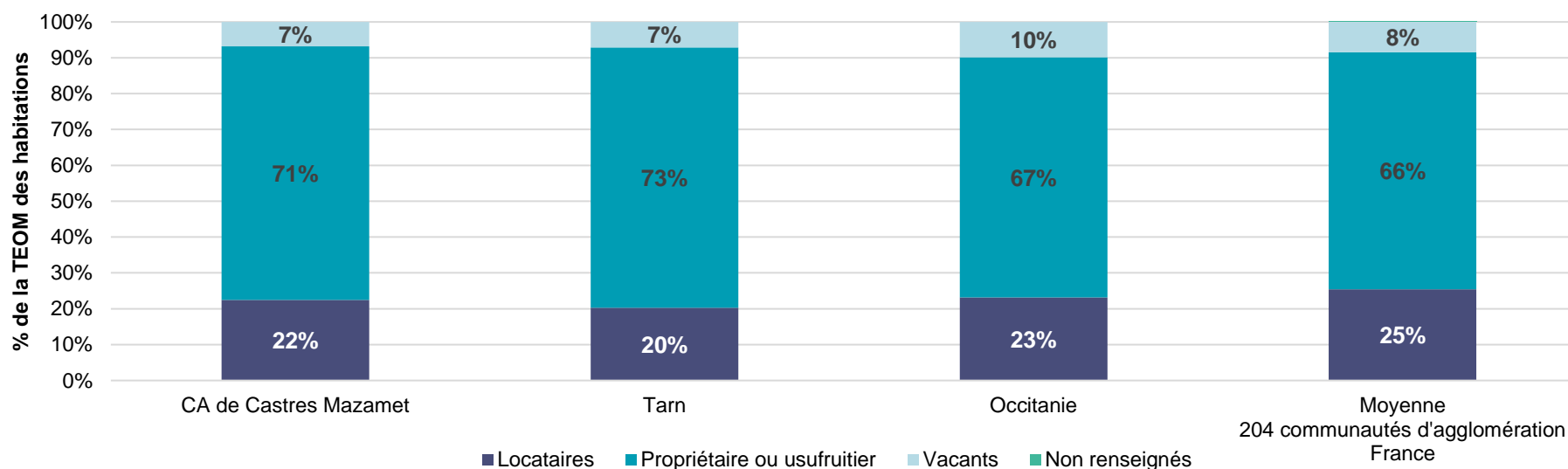
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 6 % du total, soit 576200 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 29 % du total, soit 2623500 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 63 % du produit total de la taxe, soit 5709300 €.

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 71 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 73 % 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 :

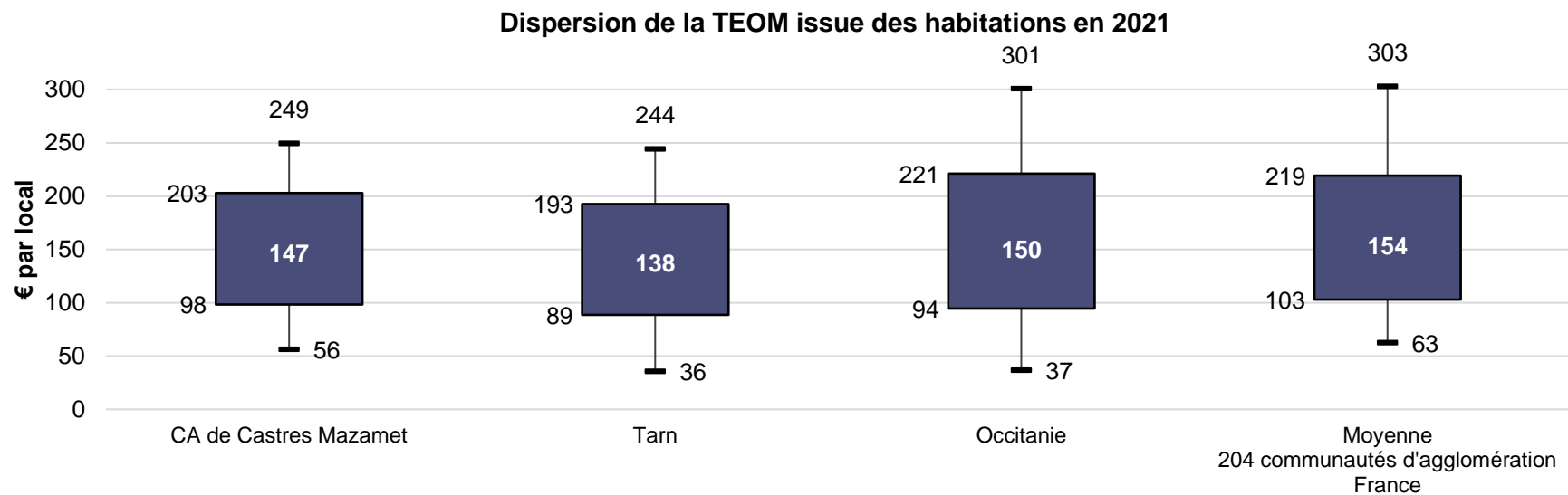
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

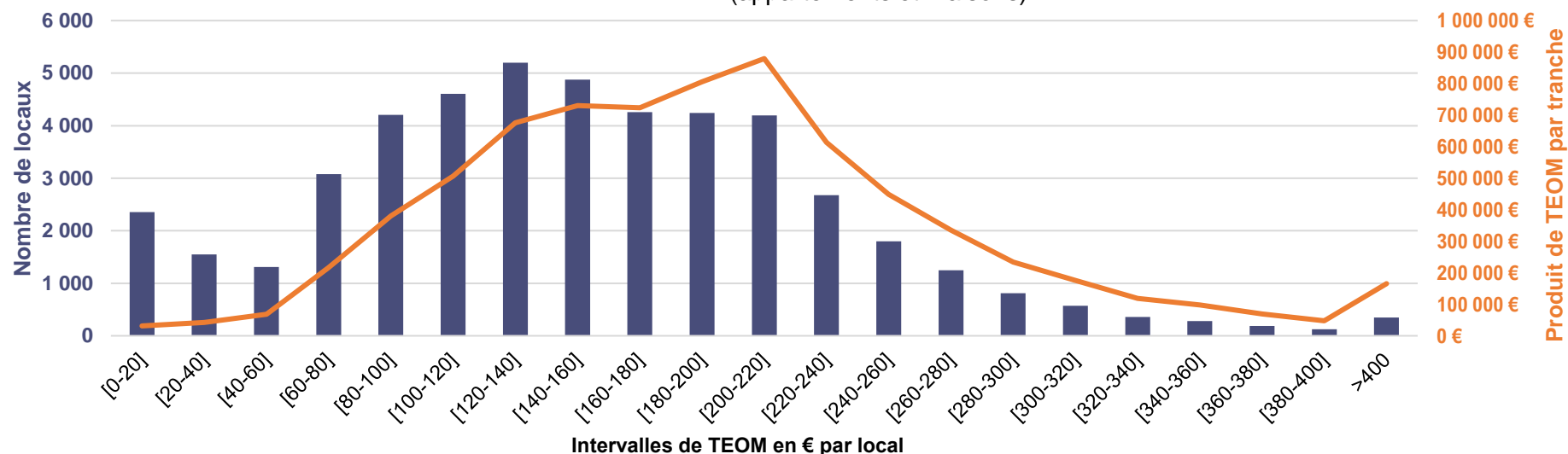
153 €/local



Autour d'une médiane de 147 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 98 et 203 €, 80 % entre 56 et 249 €.

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)

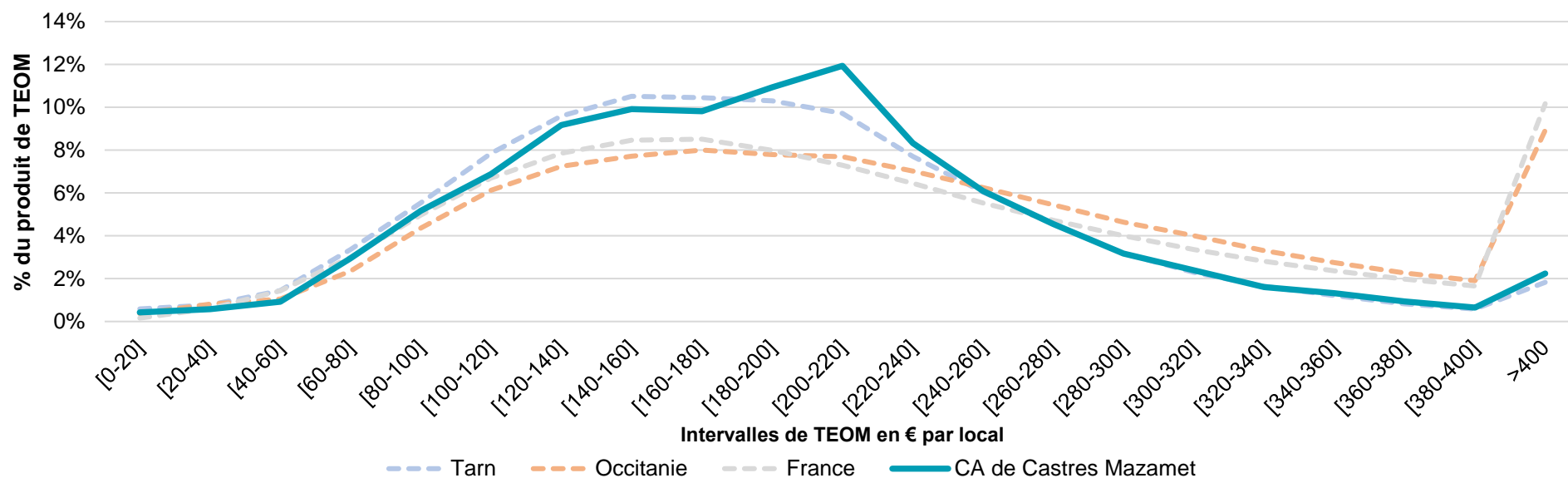


2,2 % de la TEOM issue des habitations provient de 0,7 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 354	4,9%	31 329 €	0,4%
[20€-40€]	1 548	3,2%	42 090 €	0,6%
[40€-60€]	1 310	2,7%	68 246 €	0,9%
[60€-80€]	3 075	6,4%	216 945 €	2,9%
[80€-100€]	4 207	8,7%	380 721 €	5,2%
[100€-120€]	4 604	9,5%	507 073 €	6,9%
[120€-140€]	5 196	10,8%	675 964 €	9,2%
[140€-160€]	4 877	10,1%	730 735 €	9,9%
[160€-180€]	4 257	8,8%	723 672 €	9,8%
[180€-200€]	4 243	8,8%	805 887 €	10,9%
[200€-220€]	4 195	8,7%	879 433 €	11,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 677	5,5%	613 697 €	8,3%
[240€-260€]	1 801	3,7%	449 158 €	6,1%
[260€-280€]	1 247	2,6%	335 616 €	4,6%
[280€-300€]	809	1,7%	233 869 €	3,2%
[300€-320€]	571	1,2%	176 271 €	2,4%
[320€-340€]	360	0,7%	118 522 €	1,6%
[340€-360€]	280	0,6%	97 773 €	1,3%
[360€-380€]	187	0,4%	69 169 €	0,9%
[380€-400€]	123	0,3%	47 862 €	0,6%
> 400 €	350	0,7%	165 203 €	2,2%
Total	48 271	100,0%	7 369 235 €	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 Castres Mazamet	69%	8%	17%	4%	2%	1%
Tarn	77%	8%	11%	3%	1%	0%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

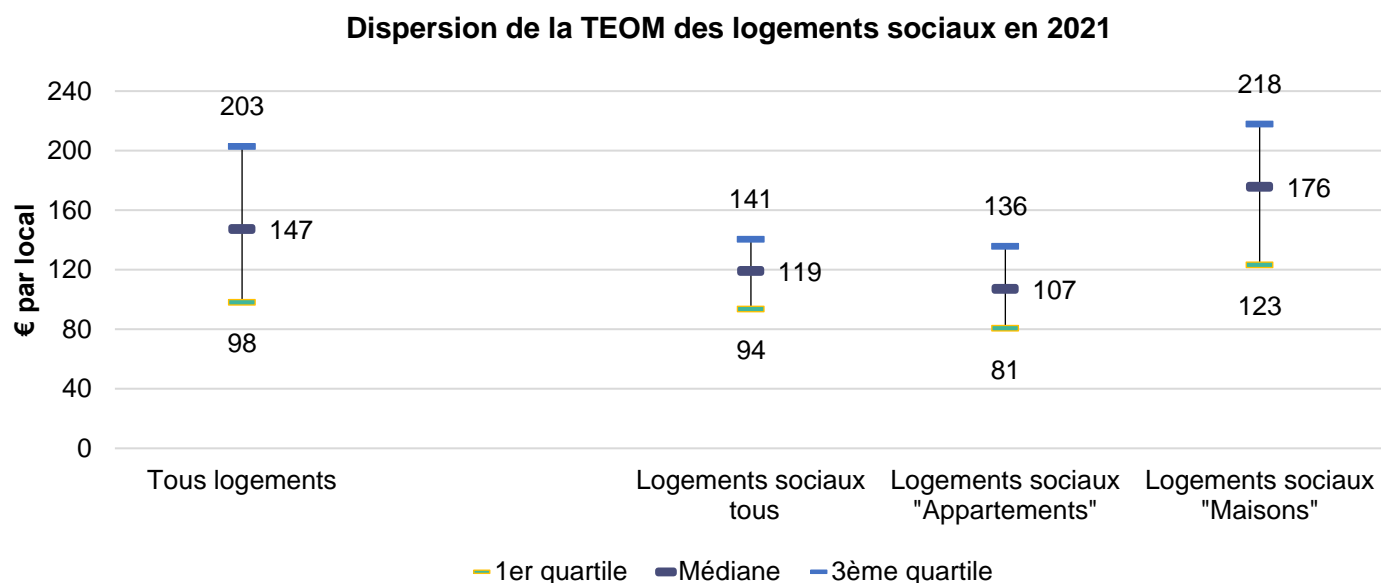
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 4807 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (10 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 575000 € soit 8 % 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.



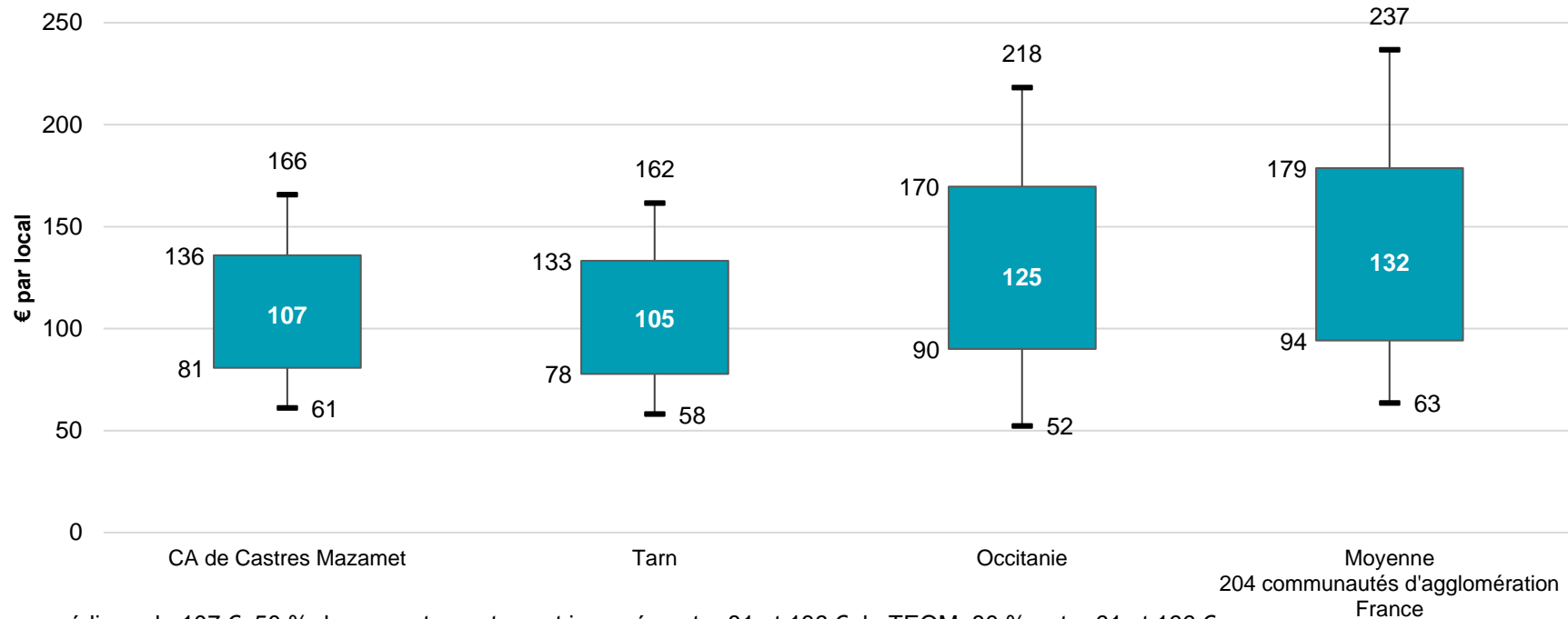
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 111 €/local

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

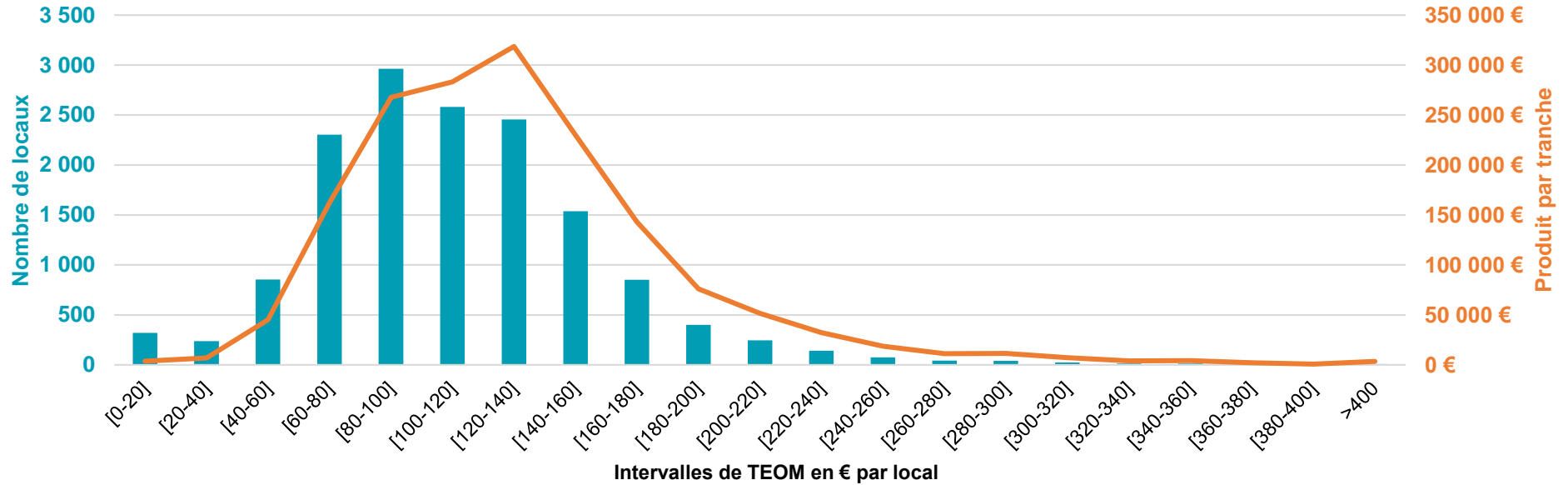


Autour d'une médiane de 107 €, 50 % des appartements sont imposés entre 81 et 136 € de TEOM, 80 % entre 61 et 166 €.

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

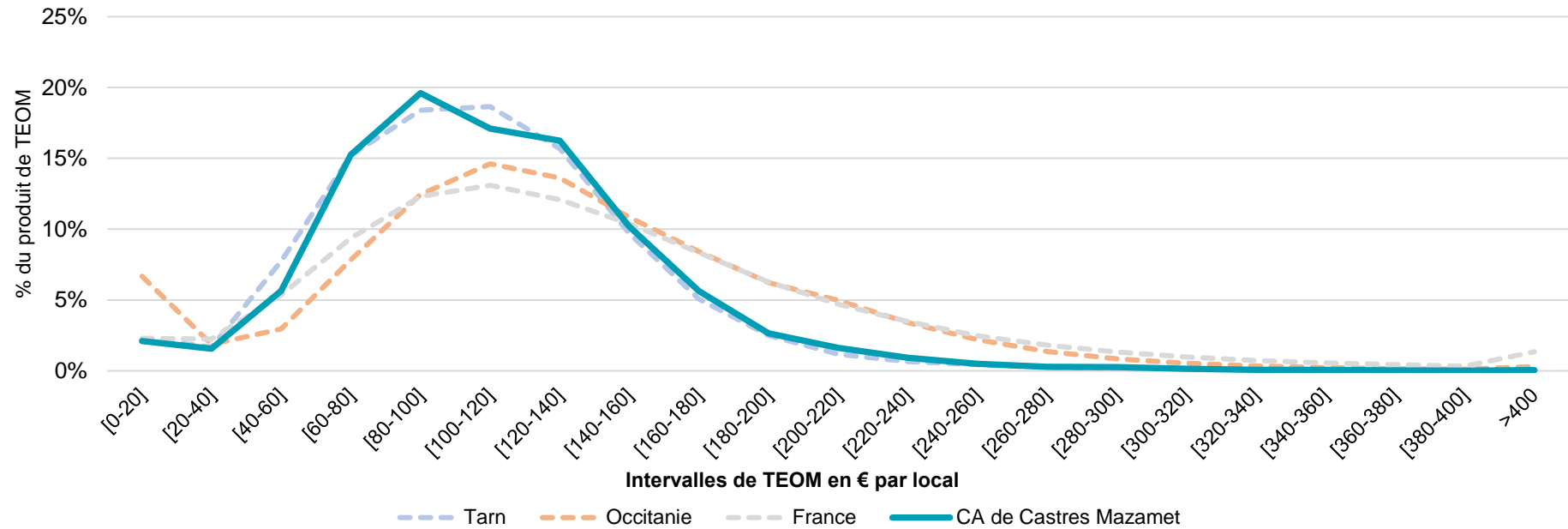


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (2,1 % des appartements) représente 3603,4965 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	319	2,1%	3 603 €	0,2%
[20€-40€]	237	1,6%	7 054 €	0,4%
[40€-60€]	854	5,7%	45 056 €	2,7%
[60€-80€]	2 304	15,3%	162 342 €	9,6%
[80€-100€]	2 962	19,6%	267 840 €	15,9%
[100€-120€]	2 582	17,1%	283 141 €	16,8%
[120€-140€]	2 455	16,2%	318 628 €	18,9%
[140€-160€]	1 538	10,2%	229 711 €	13,6%
[160€-180€]	851	5,6%	142 976 €	8,5%
[180€-200€]	401	2,7%	76 036 €	4,5%
[200€-220€]	245	1,6%	51 462 €	3,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	141	0,9%	32 348 €	1,9%
[240€-260€]	75	0,5%	18 663 €	1,1%
[260€-280€]	42	0,3%	11 331 €	0,7%
[280€-300€]	40	0,3%	11 587 €	0,7%
[300€-320€]	23	0,2%	7 111 €	0,4%
[320€-340€]	12	0,1%	3 951 €	0,2%
[340€-360€]	12	0,1%	4 187 €	0,2%
[360€-380€]	6	0,0%	2 205 €	0,1%
[380€-400€]	2	0,0%	774 €	0,0%
> 400 €	7	0,0%	3 520 €	0,2%
Total	15 108	100,0%	1 683 528 €	100,0%

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



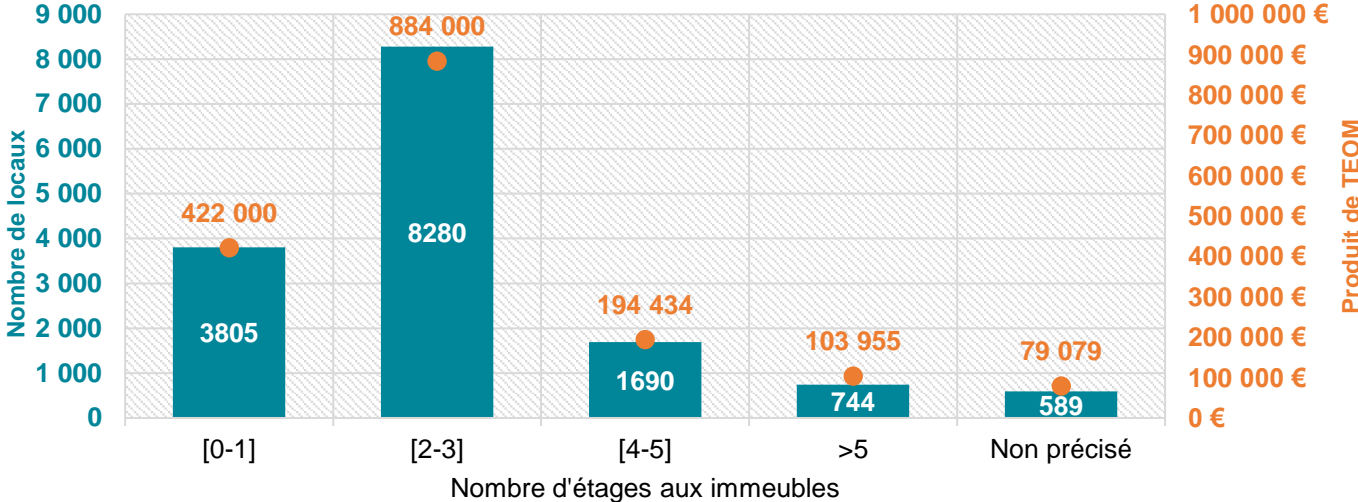
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

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 Castres Mazamet	25%	55%	11%	5%	4%
Tarn	34%	48%	12%	5%	2%
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).

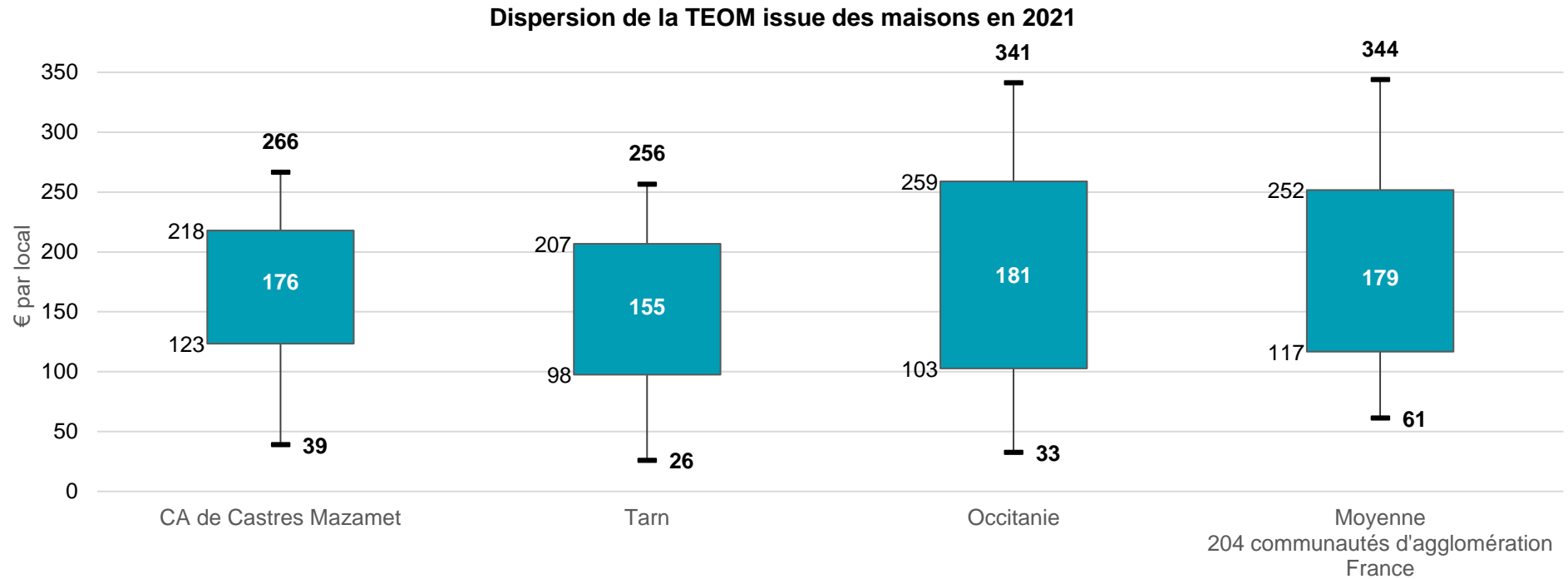
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

171 €/local

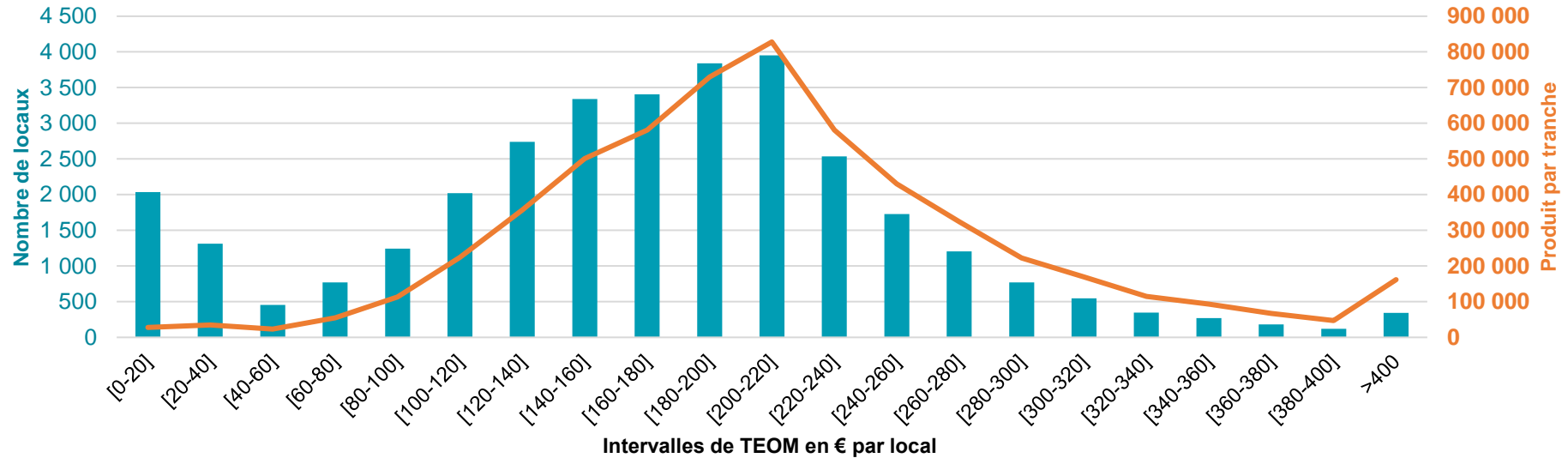


Autour d'une médiane de 176 €, 50 % des maisons sont imposées entre 123 et 218 € de TEOM, 80 % entre 39 et 266 €.

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).

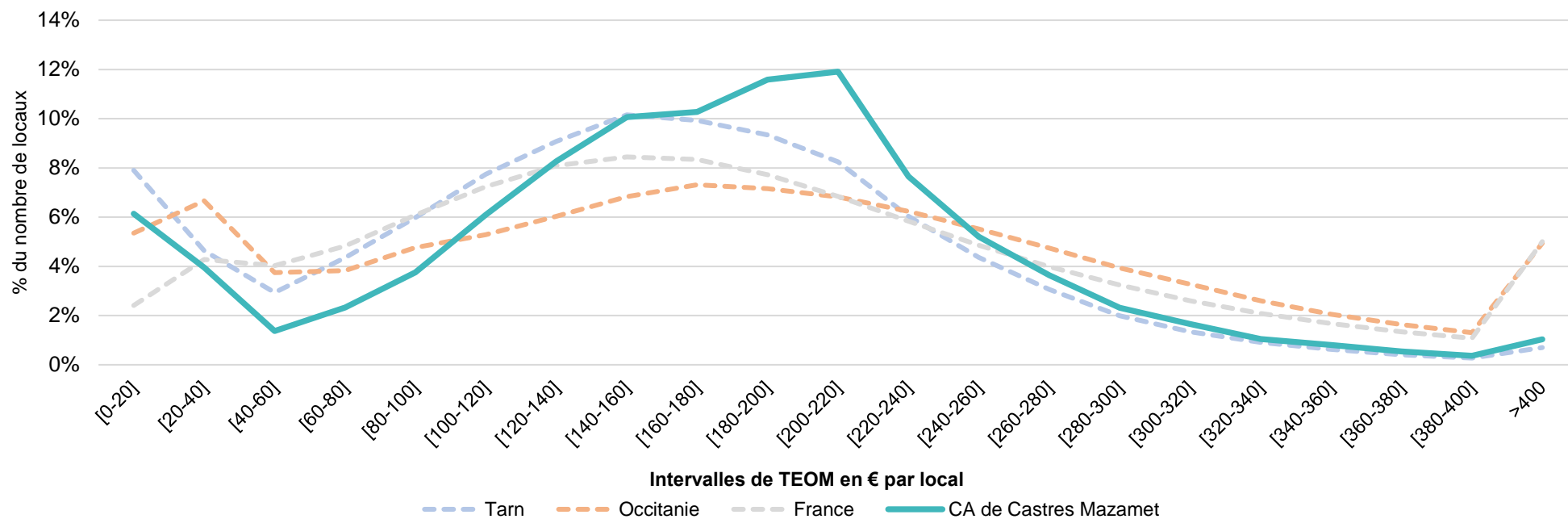
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 035	6,1%	27 726 €	0,5%
[20€-40€]	1 311	4,0%	35 036 €	0,6%
[40€-60€]	456	1,4%	23 190 €	0,4%
[60€-80€]	771	2,3%	54 603 €	1,0%
[80€-100€]	1 245	3,8%	112 882 €	2,0%
[100€-120€]	2 022	6,1%	223 932 €	3,9%
[120€-140€]	2 741	8,3%	357 336 €	6,3%
[140€-160€]	3 339	10,1%	501 024 €	8,8%
[160€-180€]	3 406	10,3%	580 696 €	10,2%
[180€-200€]	3 842	11,6%	729 851 €	12,8%
[200€-220€]	3 950	11,9%	827 971 €	14,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 536	7,6%	581 349 €	10,2%
[240€-260€]	1 726	5,2%	430 495 €	7,6%
[260€-280€]	1 205	3,6%	324 285 €	5,7%
[280€-300€]	769	2,3%	222 282 €	3,9%
[300€-320€]	548	1,7%	169 160 €	3,0%
[320€-340€]	348	1,0%	114 571 €	2,0%
[340€-360€]	268	0,8%	93 586 €	1,6%
[360€-380€]	181	0,5%	66 964 €	1,2%
[380€-400€]	121	0,4%	47 088 €	0,8%
> 400 €	343	1,0%	161 682 €	2,8%
Total	33 163	100,0%	5 685 708 €	100,0%

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



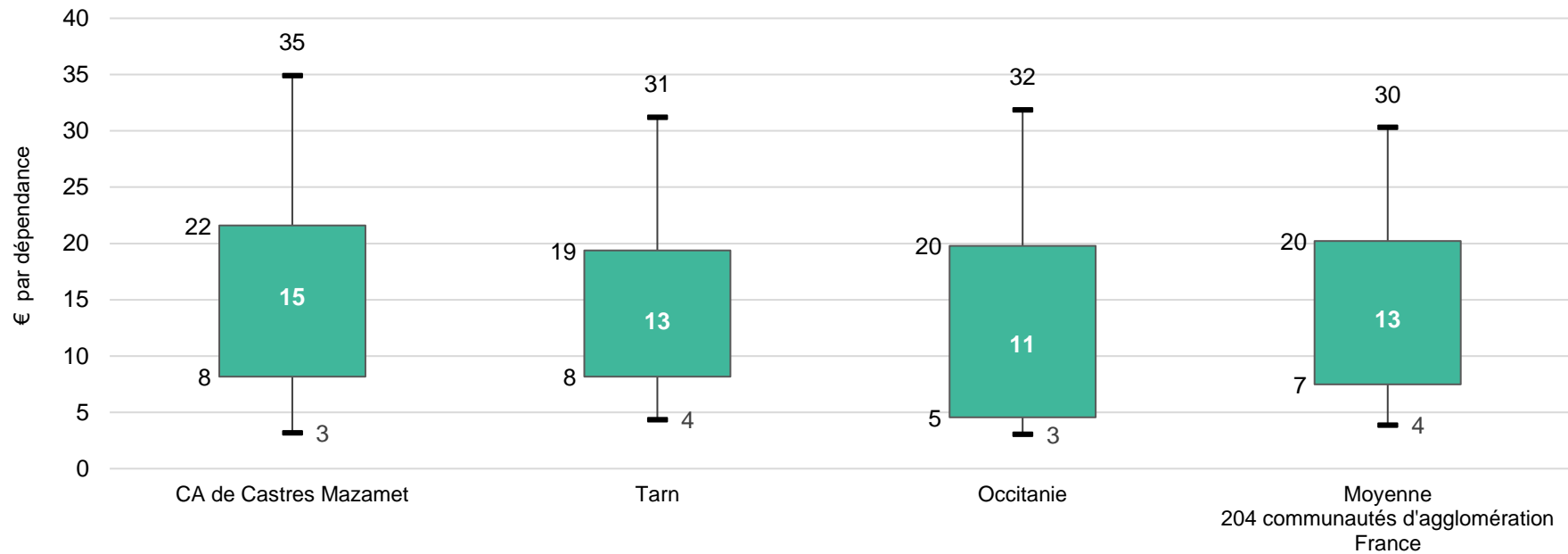
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

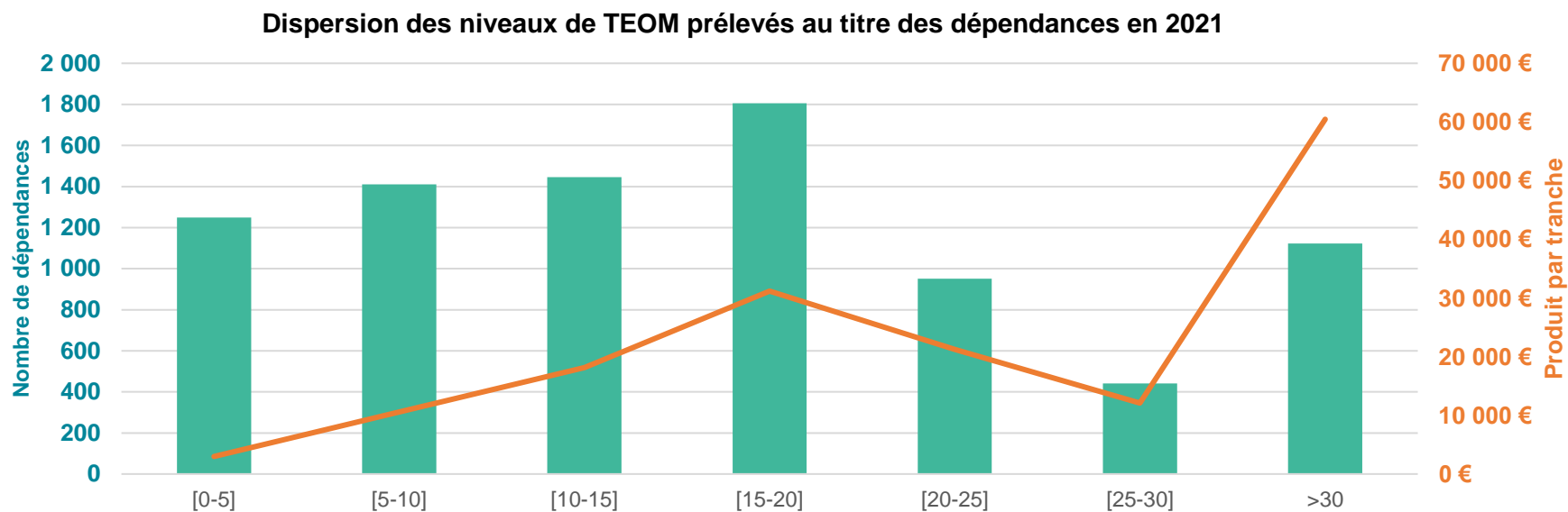
19 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



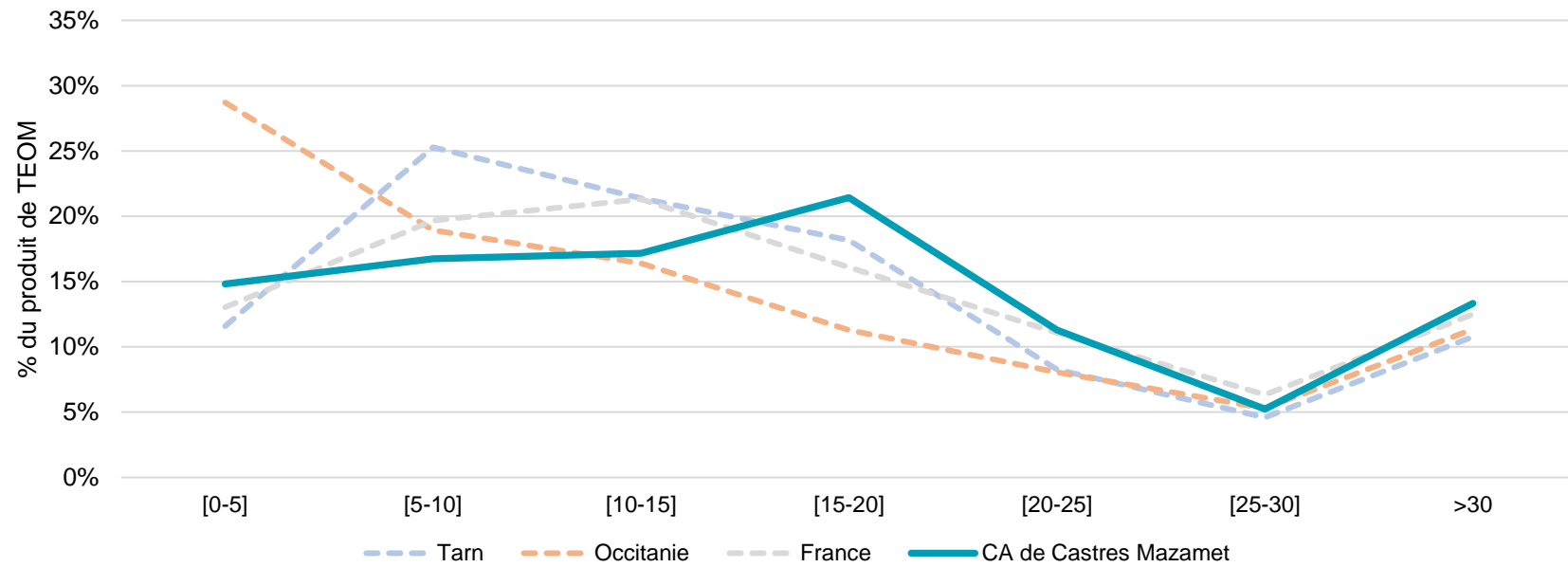
Autour d'une médiane de 15 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 8 et 22 € de TEOM, 80 % entre 3 et 35 €.

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]	1 249	14,8%	2 986 €	1,9%
[5-10]	1 410	16,7%	10 558 €	6,7%
[10-15]	1 446	17,2%	18 127 €	11,6%
[15-20]	1 805	21,4%	31 163 €	19,9%
[20-25]	951	11,3%	21 225 €	13,6%
[25-30]	441	5,2%	12 084 €	7,7%
>30	1 122	13,3%	60 464 €	38,6%
Total	8 424	100,0%	156 606 €	100,0%

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

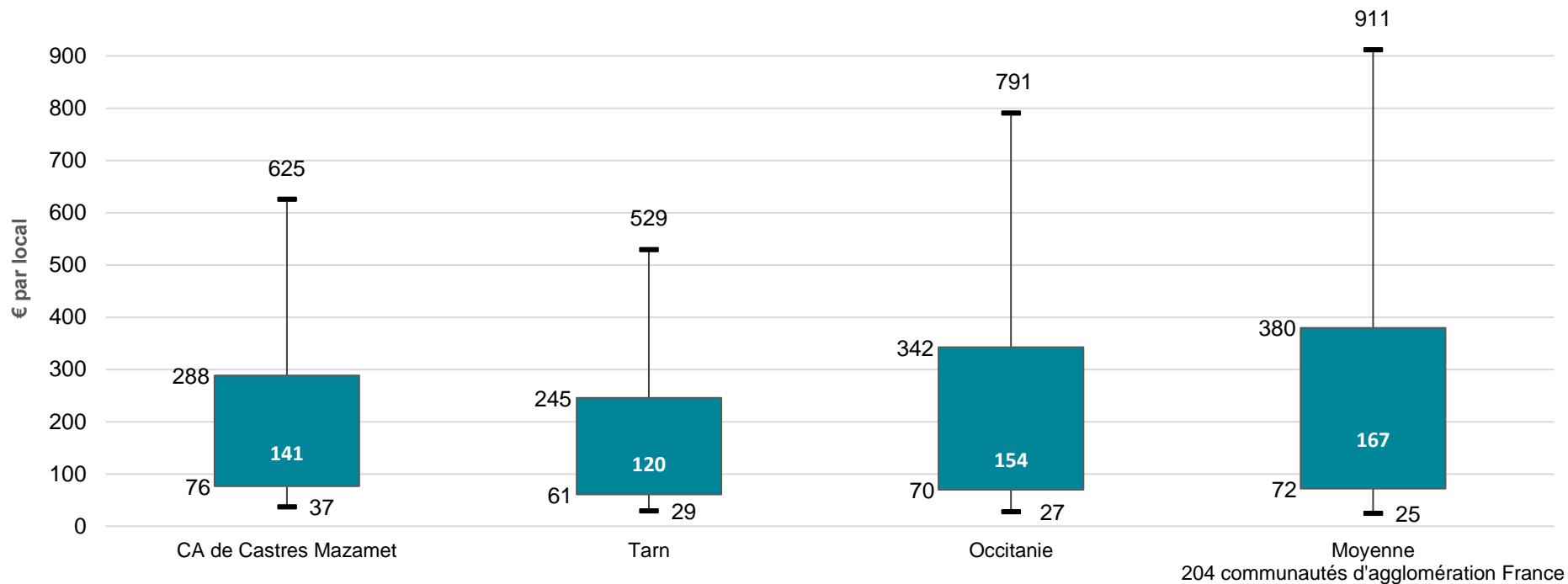


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

323 €/local

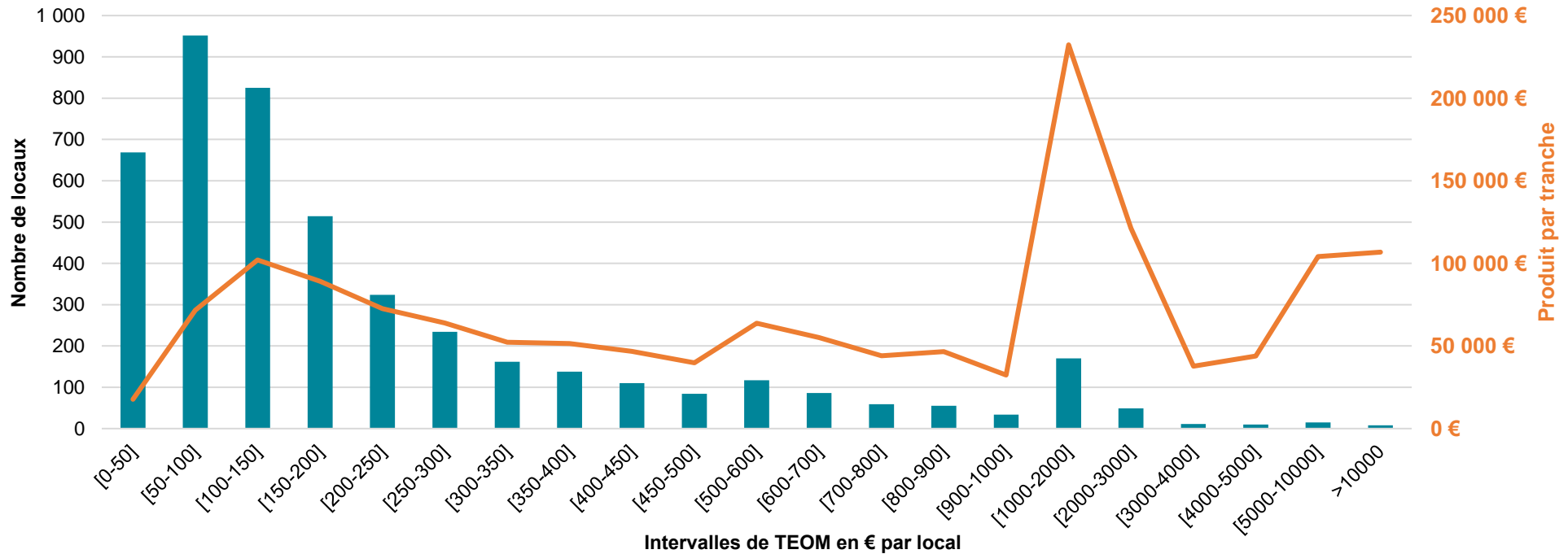
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 141 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 76 et 288 € de TEOM, 80 % entre 37 et 625 €.

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).

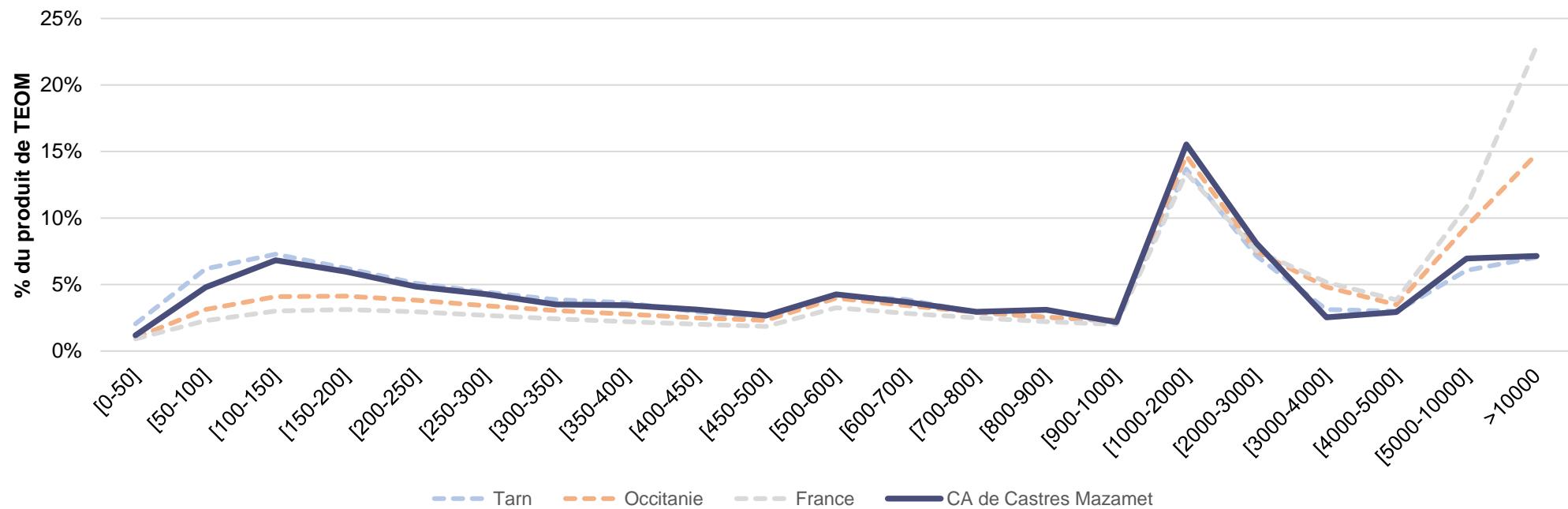
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	669	14,5%	17 709 €	1,2%
[50€-100€]	952	20,6%	71 622 €	4,8%
[100€-150€]	825	17,8%	102 080 €	6,8%
[150€-200€]	514	11,1%	89 225 €	6,0%
[200€-250€]	324	7,0%	72 572 €	4,9%
[250€-300€]	234	5,1%	63 905 €	4,3%
[300€-350€]	162	3,5%	52 290 €	3,5%
[350€-400€]	138	3,0%	51 512 €	3,4%
[400€-450€]	110	2,4%	46 690 €	3,1%
[450€-500€]	84	1,8%	39 804 €	2,7%
[500€-600€]	117	2,5%	63 785 €	4,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	86	1,9%	55 160 €	3,7%
[700€-800€]	59	1,3%	44 086 €	2,9%
[800€-900€]	55	1,2%	46 556 €	3,1%
[900€-1000€]	34	0,7%	32 376 €	2,2%
[1000€-2000€]	170	3,7%	232 293 €	15,5%
[2000€-3000€]	49	1,1%	121 280 €	8,1%
[3000€-4000€]	11	0,2%	37 801 €	2,5%
[4000€-5000€]	10	0,2%	43 902 €	2,9%
[5000€-10000€]	15	0,3%	104 185 €	7,0%
>10000 €	8	0,2%	106 772 €	7,1%
Total	4 626	100,0%	1 495 605 €	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	1135	349800
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	1320	255400
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	888	239500
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	119	173500
Ateliers et autres locaux assimilables	451	119200
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	12	110700
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	135	51000
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	162	43700
Hôtels et locaux assimilables	59	41000
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	43	30600
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	111	28700
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	117	26300
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	16	6700
Stations-service, stations de lavage et assimilables	23	4700
Marchés	ss	ss
Autres établissements	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	601	
Locaux exonérés car vacants	92	12 720 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	0	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
AIGUEFONDE	1476	195	45	86%	11%	3%
AUSSILLON	3289	291	270	85%	8%	7%
BOISSEZON	330	83	23	76%	19%	5%
CASTRES	25886	4523	2742	78%	14%	8%
CAUCALIERES	179	26	8	84%	12%	4%
LABRUGUIERE	3678	493	261	83%	11%	6%
LAGARRIGUE	1075	85	68	88%	7%	6%
MAZAMET	6876	2059	923	70%	21%	9%
NAVES	388	20	15	92%	5%	4%
NOAILHAC	501	80	33	82%	13%	5%
PAYRIN AUGMONTEL	1282	171	39	86%	11%	3%
PONT DE L'ARN	1818	167	69	89%	8%	3%
SAINT AMANS SOULT	1039	171	86	80%	13%	7%
VALDURENQUE	454	60	44	81%	11%	8%
TOTAL	48271	8424	4626	79%	14%	8%

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
AIGUEFONDE	94	1	5	94%	1%	5%
AUSSILLON	77	1	16	82%	1%	17%
BOISSEZON	107	5	8	89%	4%	7%
CASTRES	101	2	25	79%	2%	20%
CAUCALIERES	80	2	2	95%	3%	2%
LABRUGUIERE	93	2	15	85%	1%	14%
LAGARRIGUE	86	1	6	93%	1%	6%
MAZAMET	81	3	17	80%	3%	16%
NAVES	90	1	6	94%	1%	6%
NOAILHAC	75	2	5	92%	2%	6%
PAYRIN AUGMONTEL	90	2	3	96%	2%	3%
PONT DE L'ARN	108	1	3	96%	1%	3%
SAINT AMANS SOULT	90	2	11	88%	2%	10%
VALDURENQUE	81	1	9	88%	1%	10%

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
Aiguefonde	107	162	217
Aussillon	97	134	164
Boissezon	76	110	159
Castres	110	161	211
Caucalières	85	124	166
Labruguière	110	169	213
Lagarrigue	100	138	197
Mazamet	75	107	149
Navès	95	183	221
Noailhac	79	124	172
Payrin-Augmontel	110	157	204
Pont-de-Larn	109	167	220
Saint-Amans-Soult	79	124	177
Valdurenque	101	149	210

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aiguefonde	70	94	117
Aussillon	77	90	99
Boissezon	70	96	104
Castres	90	120	146
Caucalières	75	86	98
Labruguière	83	102	124
Lagarrigue	77	101	113
Mazamet	63	81	101
Navès	86	99	140
Noailhac	61	64	82
Payrin-Augmontel	71	100	129
Pont-de-Larn	85	99	121
Saint-Amans-Soult	63	85	101
Valdurenque	91	117	121

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aiguefonde	113	165	219
Aussillon	121	144	177
Boissezon	79	122	177
Castres	157	199	234
Caucalières	89	129	169
Labruguière	135	181	224
Lagarrigue	112	149	210
Mazamet	98	131	169
Navès	97	185	224
Noailhac	81	124	174
Payrin-Augmontel	113	160	205
Pont-de-Larn	120	176	224
Saint-Amans-Soult	87	136	187
Valdurenque	102	150	210

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Castres	42394
Mazamet	9953
Labruguière	6510
Aussillon	5795
Pont-de-Larn	2781
Aiguefonde	2507
Payrin-Augmontel	2181
Lagarrigue	1802
Saint-Amans-Soult	1514
Noailhac	851
Valdurenque	862
Navès	689
Boissezon	381
Caucalières	283

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>

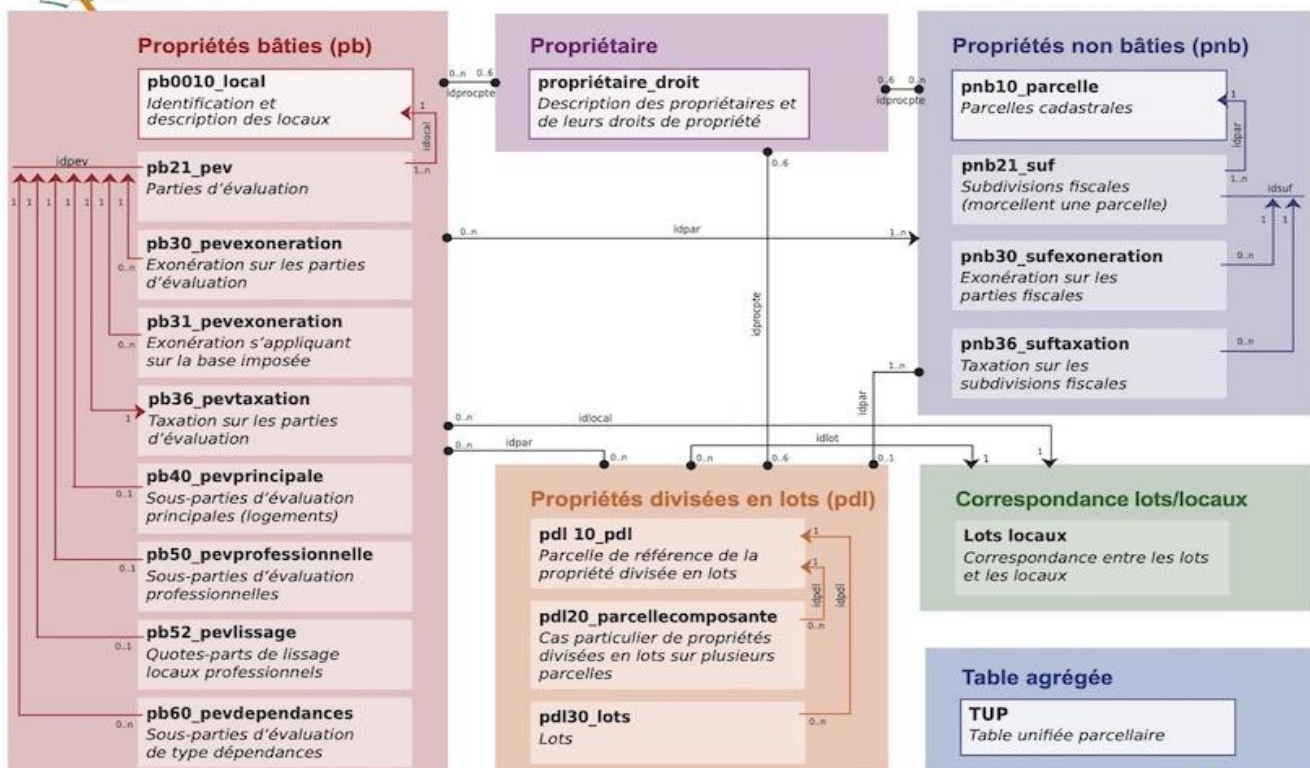
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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