
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CA Gaillac-Graulhet

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 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 0,01 %.

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	0,0%
Taux moyen pondéré	10,0%
Taux maximum	10,2%

Produit de TEOM levé sur le territoire

5 873 865 €

Part provenant des ménages	87%
Part provenant des professionnels	11%
Part provenant des dépendances	1%

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

137 €/local

Appartements uniquement	102 €/local
Maisons uniquement	144 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

240 €/local

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

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

25%

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.
Alos	-	0,00%	-	0,0%	0
Amarens	-	0,00%	-	0,0%	0
Andillac	-	0,00%	-	0,0%	0
Aussac	143 957	10,20%	14 687	0,3%	55
Beauvais-sur-Tescou	-	0,00%	-	0,0%	0
Bernac	136 114	10,20%	13 883	0,2%	76
Brens	2 161 098	10,20%	220 446	3,8%	93
Briatexte	1 785 165	10,20%	181 785	3,1%	90
Broze	92 550	10,20%	9 443	0,2%	81
Busque	612 239	10,20%	62 449	1,1%	86
Cadalen	996 184	10,20%	101 608	1,7%	66
Cahuzac-sur-Vère	-	0,00%	-	0,0%	0
Campagnac	-	0,00%	-	0,0%	0
Castanet	143 990	10,20%	14 681	0,3%	76
Castelnau-de-Montmiral	-	0,00%	-	0,0%	0
Cestayrols	389 844	10,20%	39 769	0,7%	84
Coufouleux	1 981 849	7,00%	138 628	2,4%	47
Donnazac	-	0,00%	-	0,0%	0

Fayssac	217 270	10,20%	22 159	0,4%	61
Fénols	123 253	10,20%	12 570	0,2%	50
Florentin	621 731	10,20%	63 441	1,1%	92
Frausseilles	-	0,00%	-	0,0%	0
Gaillac	17 694 266	10,20%	1 805 337	30,7%	118
Giroussens	1 230 644	7,00%	83 212	1,4%	55
Graulhet	12 439 759	10,20%	1 269 882	21,6%	98
Grazac	-	0,00%	-	0,0%	0
Itzac	-	0,00%	-	0,0%	0
La Sauzière-Saint-Jean	-	0,00%	-	0,0%	0
Labastide-de-Lévis	975 129	10,20%	99 454	1,7%	105
Labessière-Candeil	521 534	10,20%	53 214	0,9%	70
Lagrange	1 912 678	10,20%	195 064	3,3%	87
Larroque	-	0,00%	-	0,0%	0
Lasgraisses	290 792	10,20%	29 651	0,5%	53
Le Verdier	-	0,00%	-	0,0%	0
Lisle-sur-Tarn	4 000 486	10,20%	407 840	6,9%	87
Loubers	-	0,00%	-	0,0%	0
Loupiac	-	0,00%	-	0,0%	0
Mézens	-	0,00%	-	0,0%	0
Montans	1 027 059	10,20%	104 748	1,8%	68
Montdurasse	-	0,00%	-	0,0%	0
Montels	-	0,00%	-	0,0%	0
Montgaillard	-	0,00%	-	0,0%	0
Montvalen	-	0,00%	-	0,0%	0
Noailles	-	0,00%	-	0,0%	0
Parisot	618 654	10,20%	63 098	1,1%	66
Peyrole	368 473	10,20%	37 579	0,6%	65
Puybegon	465 769	10,20%	47 500	0,8%	74
Puycelsi	-	0,00%	-	0,0%	0
Rabastens	4 870 723	9,69%	464 949	7,9%	81
Rivières	842 677	10,20%	85 861	1,5%	80
Roquemaure	-	0,00%	-	0,0%	0

Saint-Beuzile	-	0,00%	-	0,0%	0
Saint-Gauzens	729 628	10,20%	74 464	1,3%	83
Saint-Urcisse	-	0,00%	-	0,0%	0
Sainte-Cécile-du-Cayrou	-	0,00%	-	0,0%	0
Salvagnac	-	0,00%	-	0,0%	0
Senouillac	833 461	10,20%	84 993	1,5%	76
Tauriac	-	0,00%	-	0,0%	0
Técou	700 709	10,20%	71 470	1,2%	69
Tonnac	-	0,00%	-	0,0%	0
Vieux	-	0,00%	-	0,0%	0
CA Gaillac-Graulhet	58 927 685	9,97%	5 873 865	100,0%	91

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

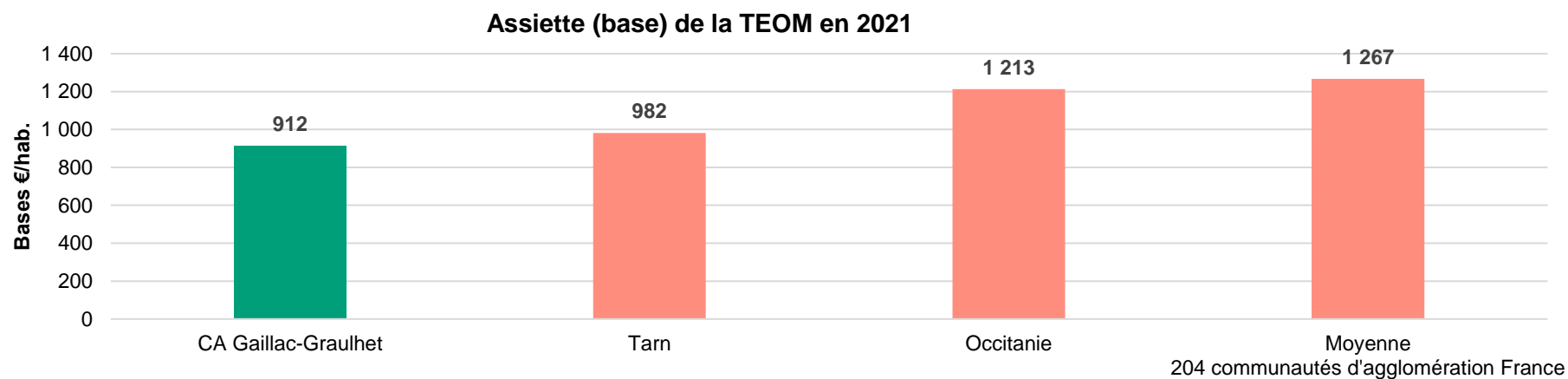
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



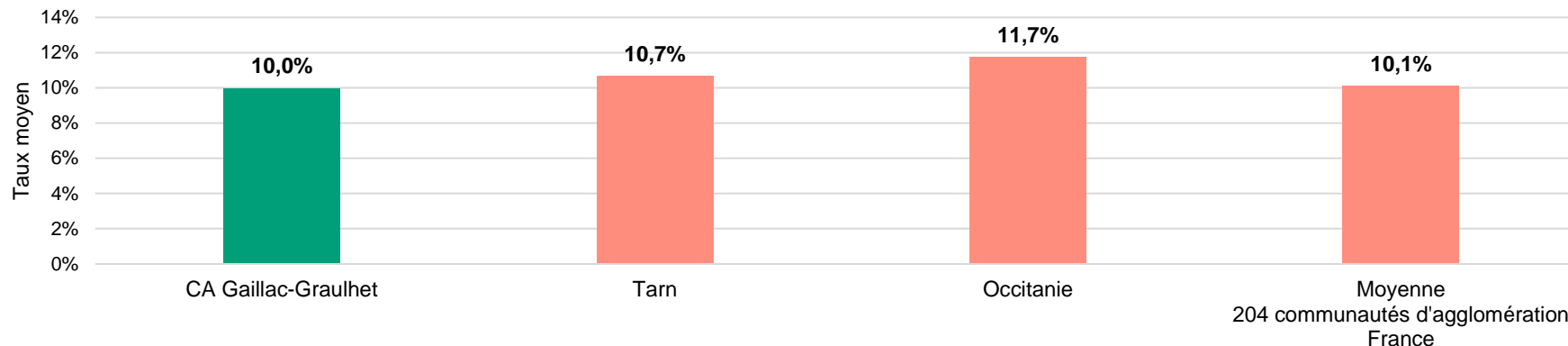
Taux de la TEOM

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.

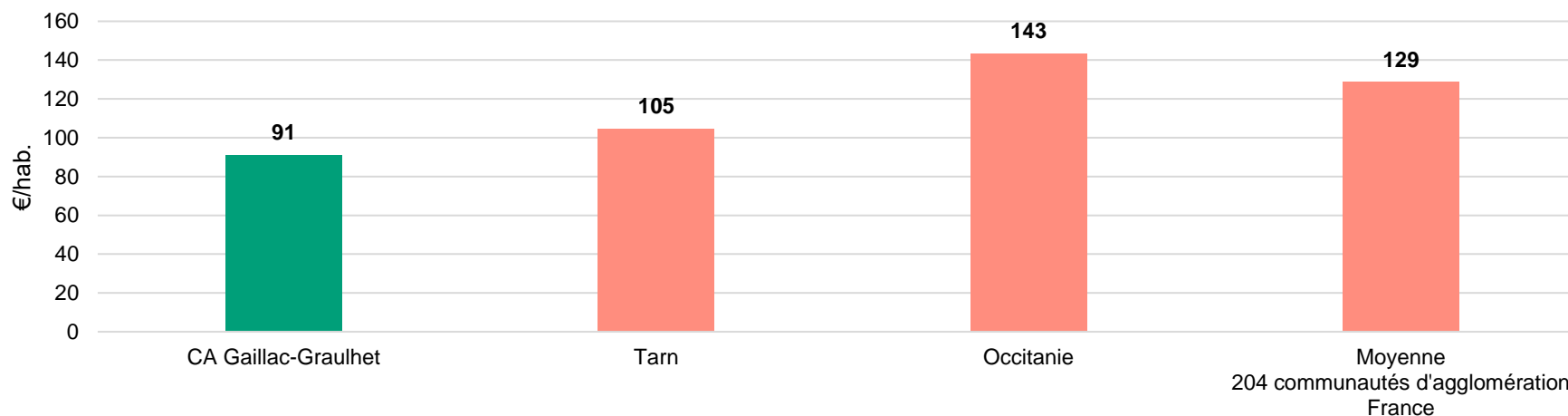
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 87 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

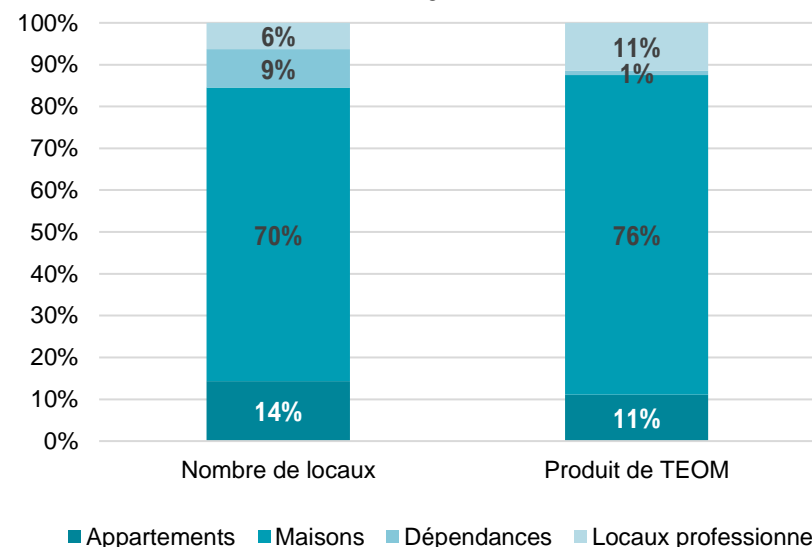
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	6 390	14%	651 100	11%
Maisons	31 220	70%	4 487 500	76%
Dépendances	4 100	9%	67 000	1%
Locaux professionnels	2 790	6%	667 900	11%
Total	44 500	100%	5 873 500	100%

Les locaux professionnels représentent 6 % des locaux et contribuent à 11 % de la TEOM.

Ces informations sont particulièrement à prendre en compte dans le cadre de réflexion sur :

- Les politiques d'exonération, car l'exonération de locaux professionnels entraîne des recettes fiscales moindres et, à produit de TEOM identique, peut engager un transfert de charges vers les ménages ;
- La mise en oeuvre de la tarification incitative, en faisant le lien entre la contribution des locaux professionnels et leur utilisation du service afin de mesurer l'impact du changement :
 - > En instituant une redevance incitative, les professionnels n'ayant pas accès au service public des déchets ne contribueront plus (financement au service rendu) ;
 - > Dans le cadre d'une TEOM incitative, la contribution de ces professionnels, s'ils ne font pas l'objet d'exonération, ne portera plus que sur la part fixe de la TEOM.

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

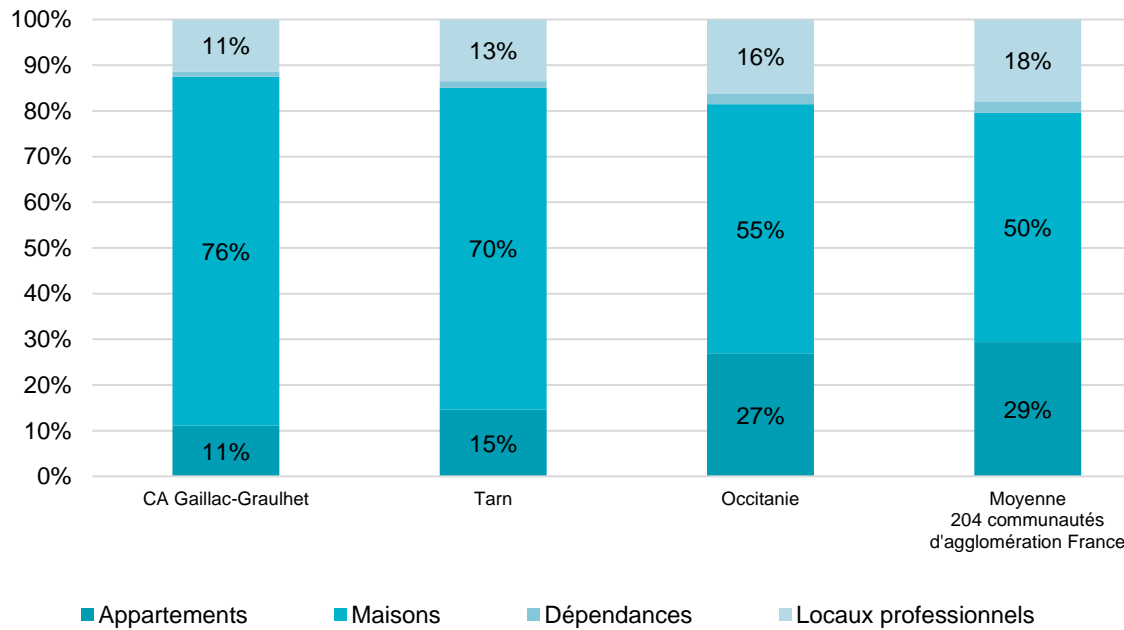
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 240 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	3 388	84%	981 000	67%
Locaux professionnels	636	16%	474 000	33%
Total	4 024	100%	1 455 000	100%

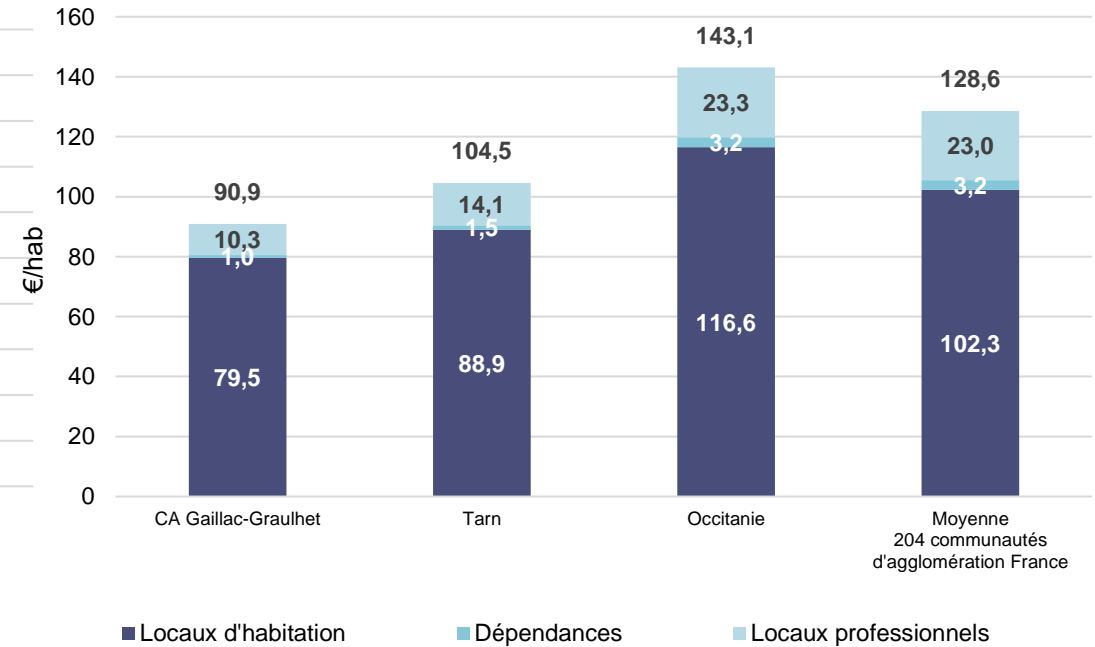
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 16 % en nombre (636 locaux) et 33 % en contribution (474000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

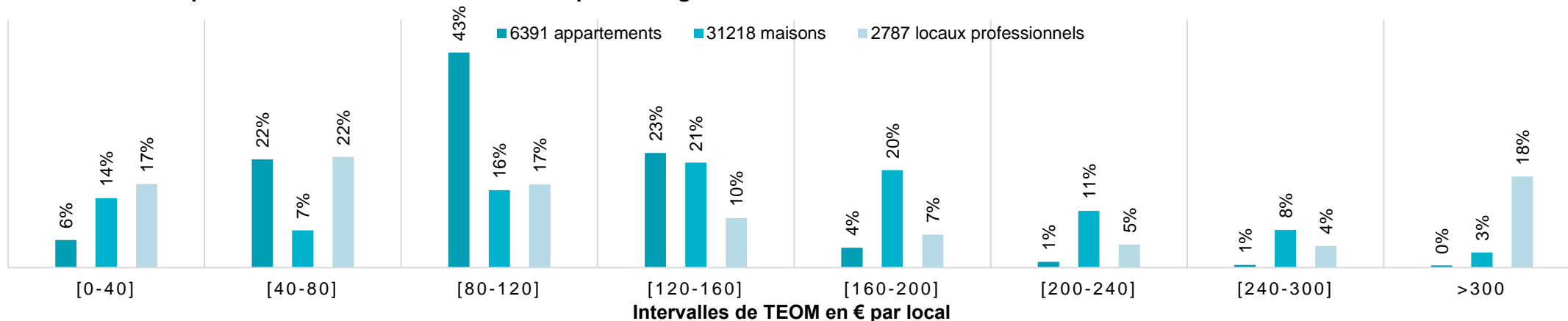


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 87 % - 79,5 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 11 % contre 13 % dans le département.

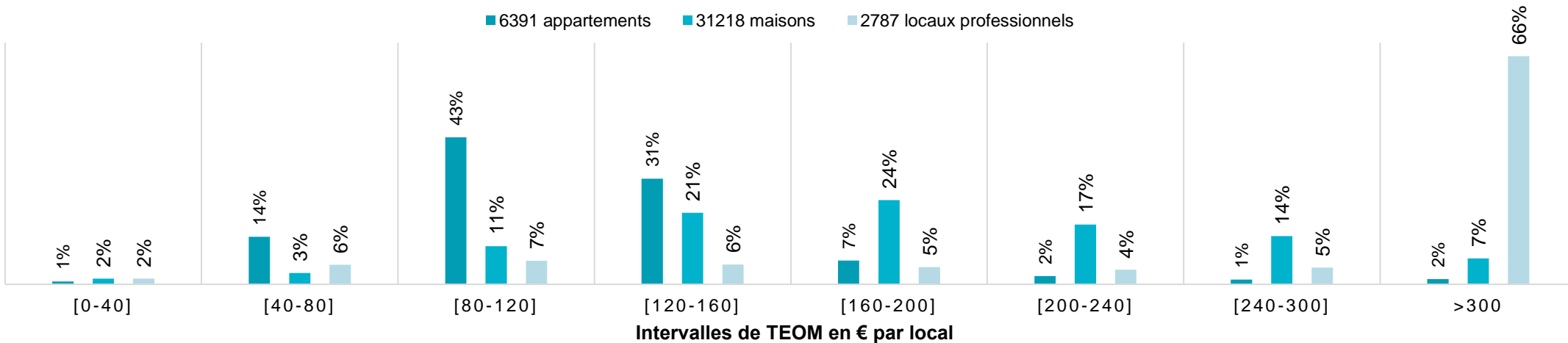
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



18 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 66 % 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	4 440	790	1 170	-	6 400
Maisons	4 170	25 080	1 970	-	31 220
Dépendances	1 120	1 940	980	60	4 100
Locaux professionnels	1 510	830	180	260	2 780
Total	11 240	28 640	4 300	320	44 500

Répartition du total hors dépendances

25% 64% 10% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	40%	3%	27%	-	14%
Maisons	37%	88%	46%	-	70%
Dépendances	10%	7%	23%	19%	9%
Locaux professionnels	13%	3%	4%	81%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

40 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 4440 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	449 900	96 200	105 100	-	651 200
Maisons	533 800	3 700 900	252 900	-	4 487 600
Dépendances	14 200	39 600	12 000	1 100	66 900
Locaux professionnels	377 200	198 900	26 500	65 300	667 900
Total	1 375 100	4 035 600	396 500	66 400	5 873 600

Répartition du total 23% 69% 7% 1% 100%

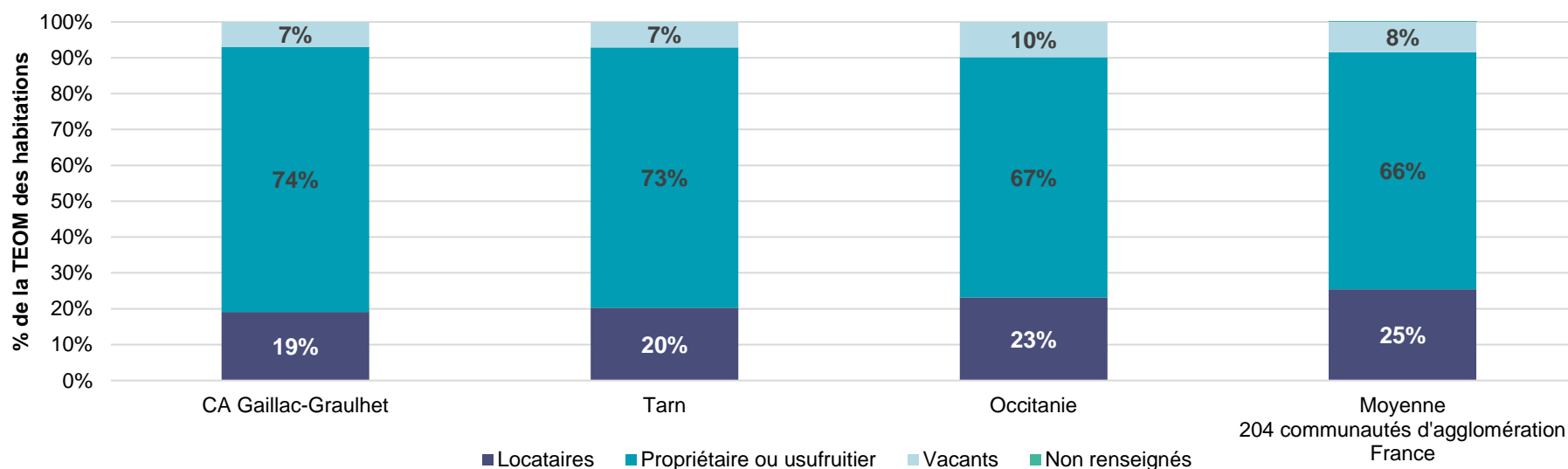
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 7 % du total, soit 396500 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 23 % du total, soit 1375100 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 69 % du produit total de la taxe, soit 4035600 €.

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 74 % 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 :

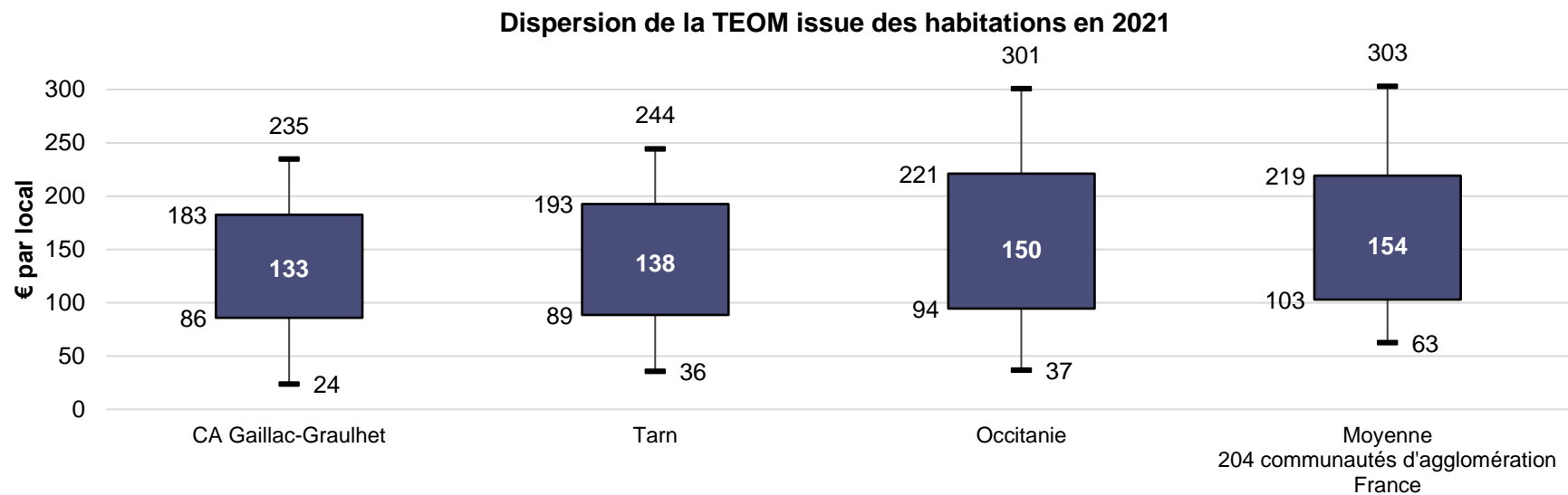
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

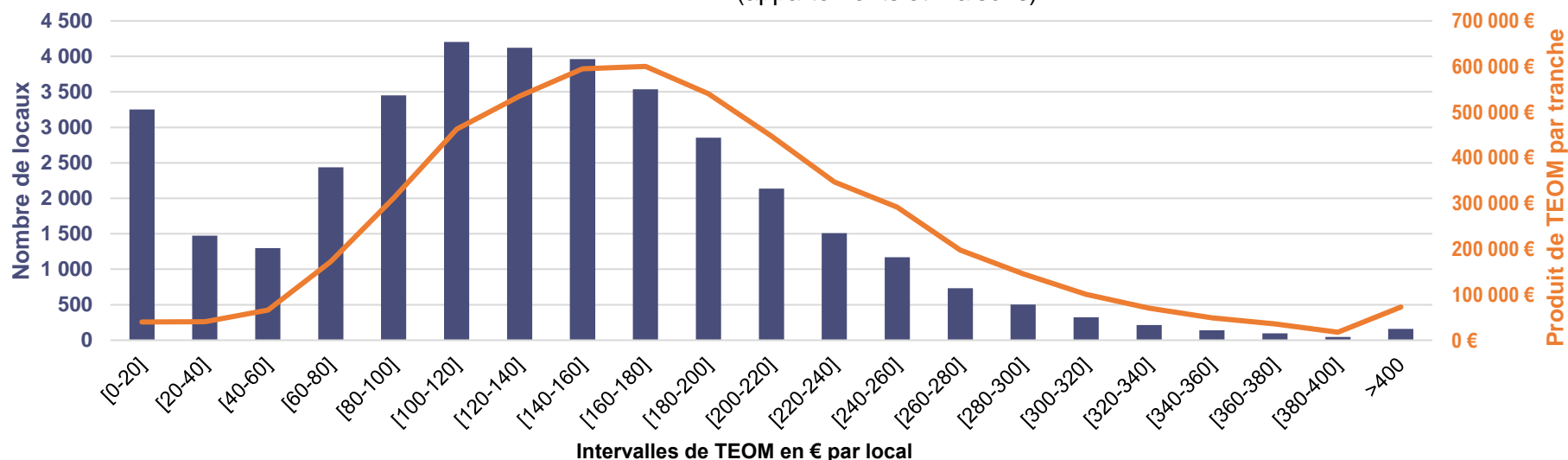
137 €/local



Autour d'une médiane de 133 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 86 et 183 €, 80 % entre 24 et 235 €.

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)

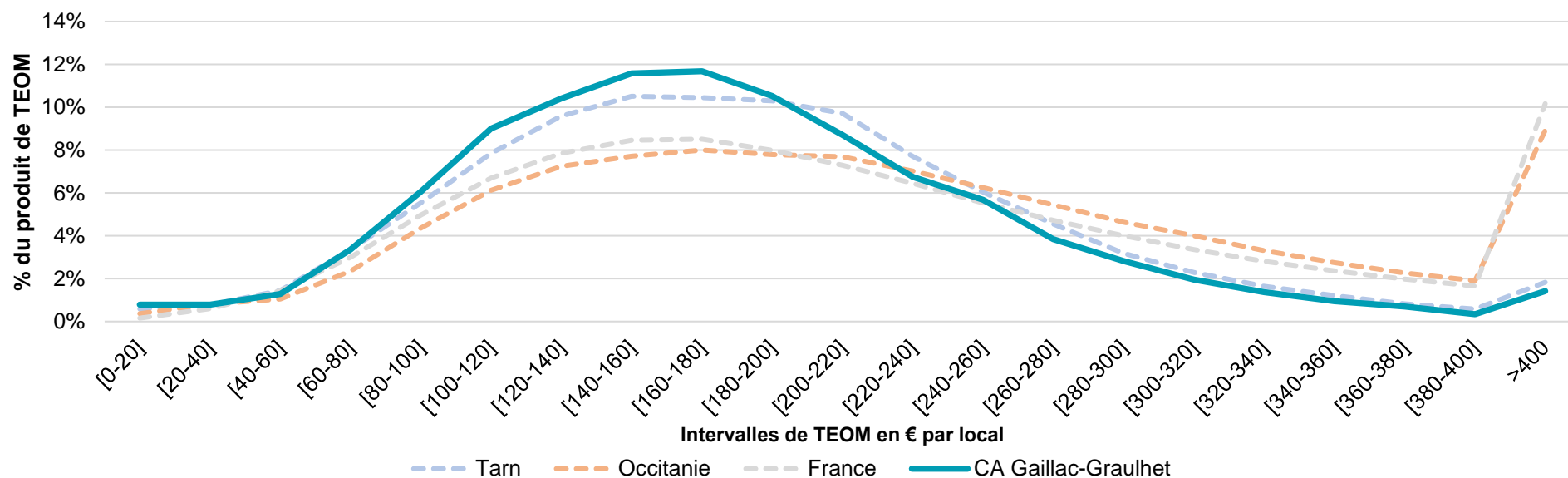


1,4 % de la TEOM issue des habitations provient de 0,4 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	3 252	8,6%	40 275 €	0,8%
[20€-40€]	1 474	3,9%	40 310 €	0,8%
[40€-60€]	1 297	3,4%	65 964 €	1,3%
[60€-80€]	2 435	6,5%	172 289 €	3,4%
[80€-100€]	3 449	9,2%	311 481 €	6,1%
[100€-120€]	4 202	11,2%	462 893 €	9,0%
[120€-140€]	4 120	11,0%	535 000 €	10,4%
[140€-160€]	3 963	10,5%	594 969 €	11,6%
[160€-180€]	3 535	9,4%	600 154 €	11,7%
[180€-200€]	2 853	7,6%	540 482 €	10,5%
[200€-220€]	2 135	5,7%	447 599 €	8,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 509	4,0%	346 786 €	6,7%
[240€-260€]	1 170	3,1%	291 854 €	5,7%
[260€-280€]	733	1,9%	197 411 €	3,8%
[280€-300€]	503	1,3%	145 354 €	2,8%
[300€-320€]	325	0,9%	100 580 €	2,0%
[320€-340€]	213	0,6%	70 135 €	1,4%
[340€-360€]	140	0,4%	48 815 €	0,9%
[360€-380€]	97	0,3%	35 853 €	0,7%
[380€-400€]	45	0,1%	17 543 €	0,3%
> 400 €	159	0,4%	72 893 €	1,4%
Total	37 609	100,0%	5 138 640 €	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 Gaillac-Graulhet	83%	7%	8%	1%	0%	0%
Tarn	77%	8%	11%	3%	1%	0%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

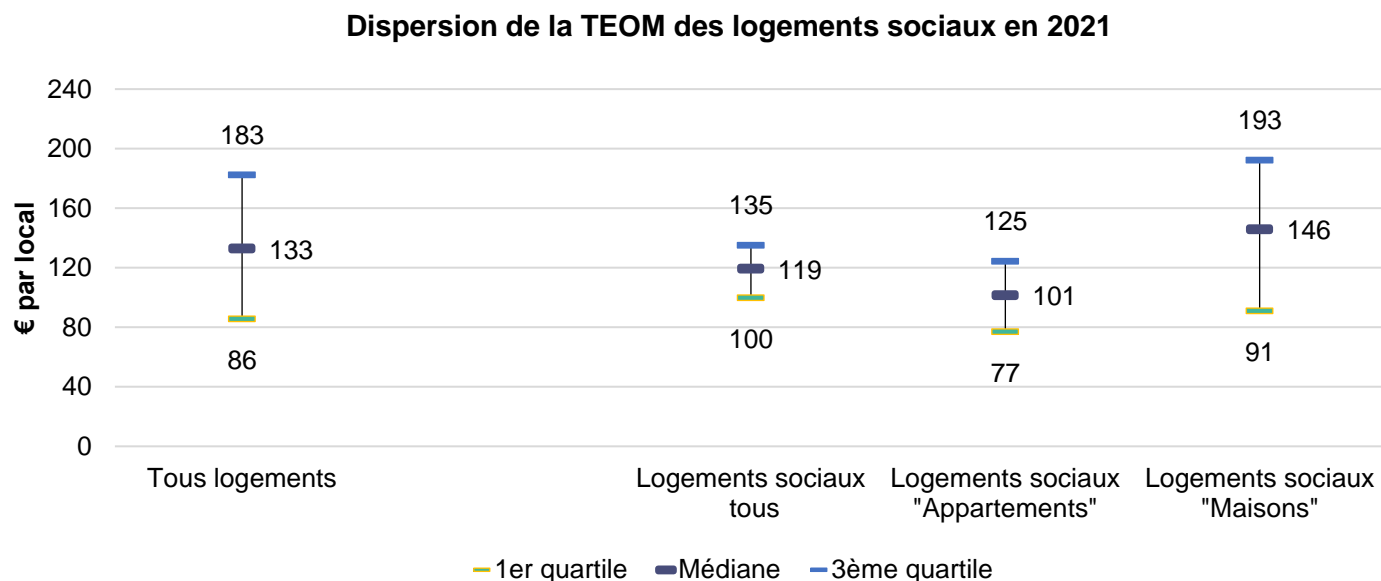
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 1659 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (4 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 197000 € soit 4 % 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.



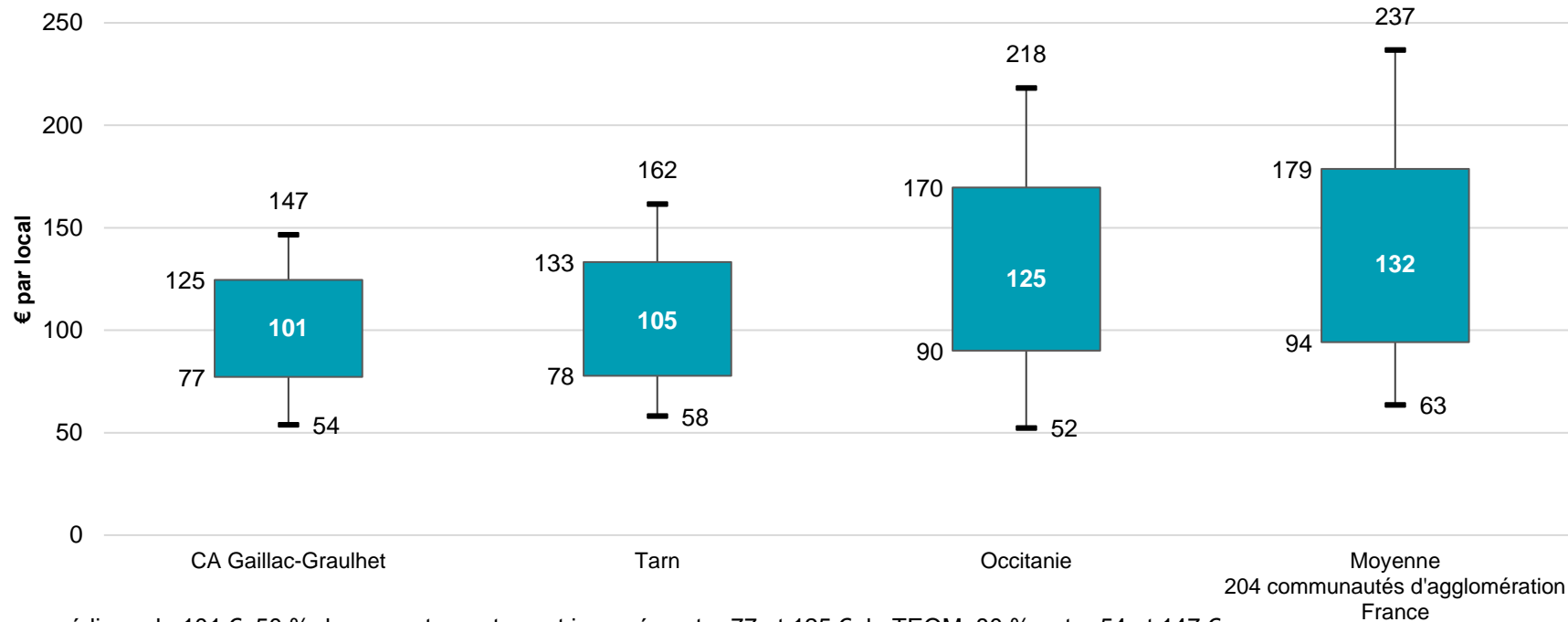
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **102 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

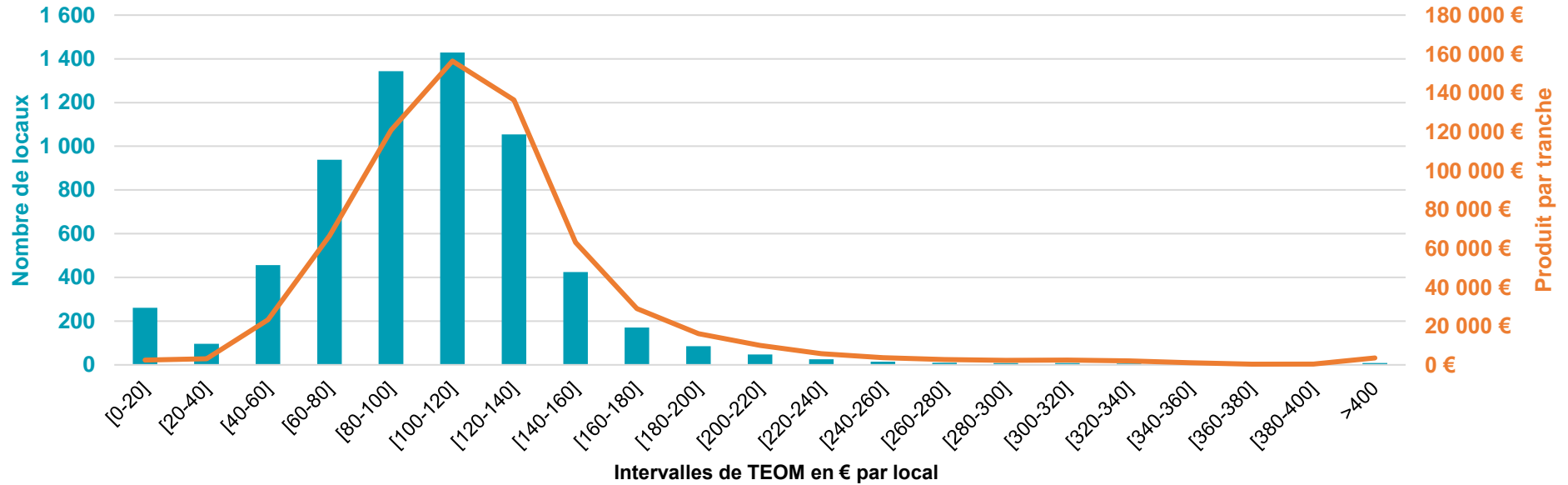


Autour d'une médiane de 101 €, 50 % des appartements sont imposés entre 77 et 125 € de TEOM, 80 % entre 54 et 147 €.

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

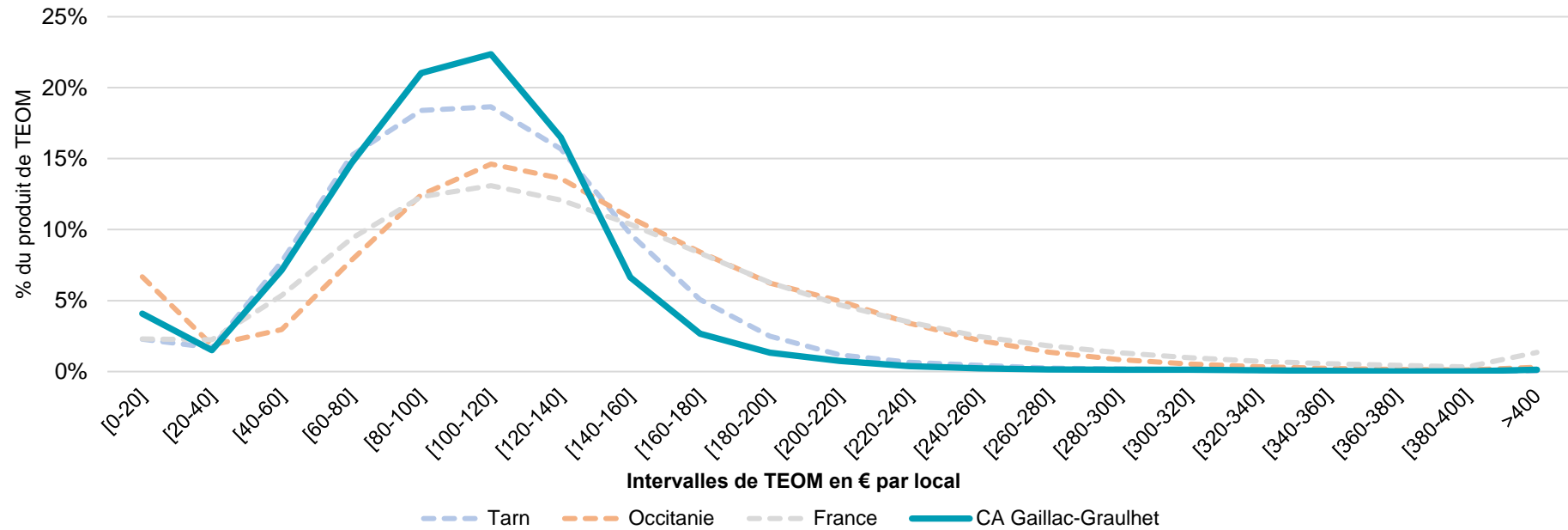


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,1 % des appartements) représente 2441,2795 € soit 0,4 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	261	4,1%	2 441 €	0,4%
[20€-40€]	96	1,5%	3 136 €	0,5%
[40€-60€]	456	7,1%	23 215 €	3,6%
[60€-80€]	938	14,7%	66 468 €	10,2%
[80€-100€]	1 344	21,0%	120 791 €	18,6%
[100€-120€]	1 429	22,4%	156 357 €	24,0%
[120€-140€]	1 054	16,5%	136 312 €	20,9%
[140€-160€]	424	6,6%	63 058 €	9,7%
[160€-180€]	171	2,7%	28 999 €	4,5%
[180€-200€]	85	1,3%	16 052 €	2,5%
[200€-220€]	48	0,8%	10 046 €	1,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	25	0,4%	5 738 €	0,9%
[240€-260€]	15	0,2%	3 736 €	0,6%
[260€-280€]	10	0,2%	2 680 €	0,4%
[280€-300€]	8	0,1%	2 300 €	0,4%
[300€-320€]	8	0,1%	2 452 €	0,4%
[320€-340€]	6	0,1%	1 988 €	0,3%
[340€-360€]	3	0,0%	1 059 €	0,2%
[360€-380€]	1	0,0%	363 €	0,1%
[380€-400€]	1	0,0%	396 €	0,1%
> 400 €	8	0,1%	3 543 €	0,5%
Total	6 391	100,0%	651 130 €	100,0%

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



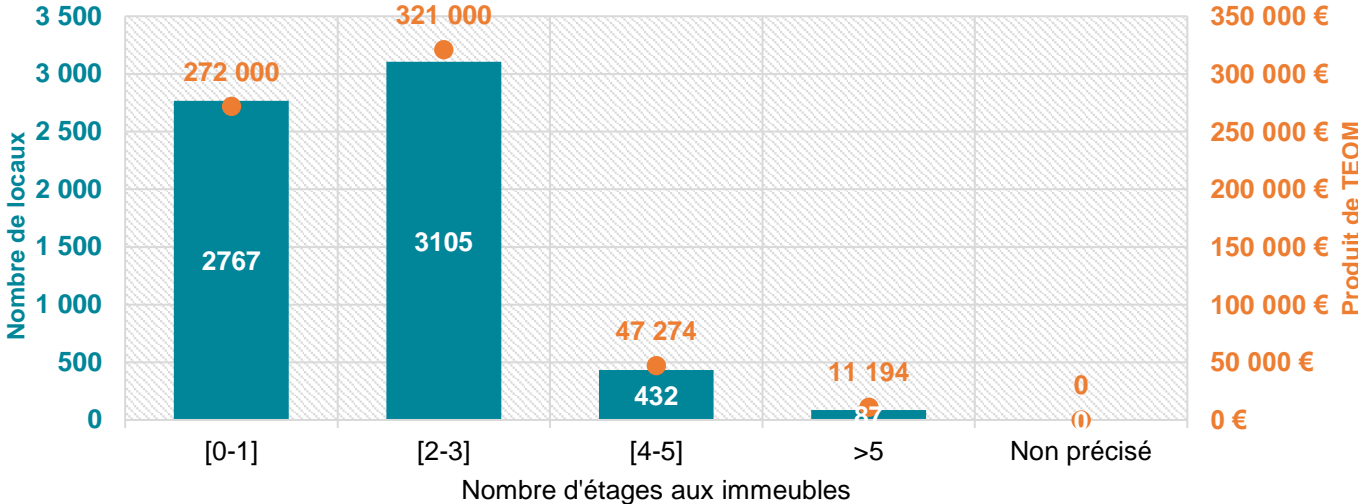
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CA Gaillac-Graulhet	43%	49%	7%	1%	0%
Tarn	34%	48%	12%	5%	2%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

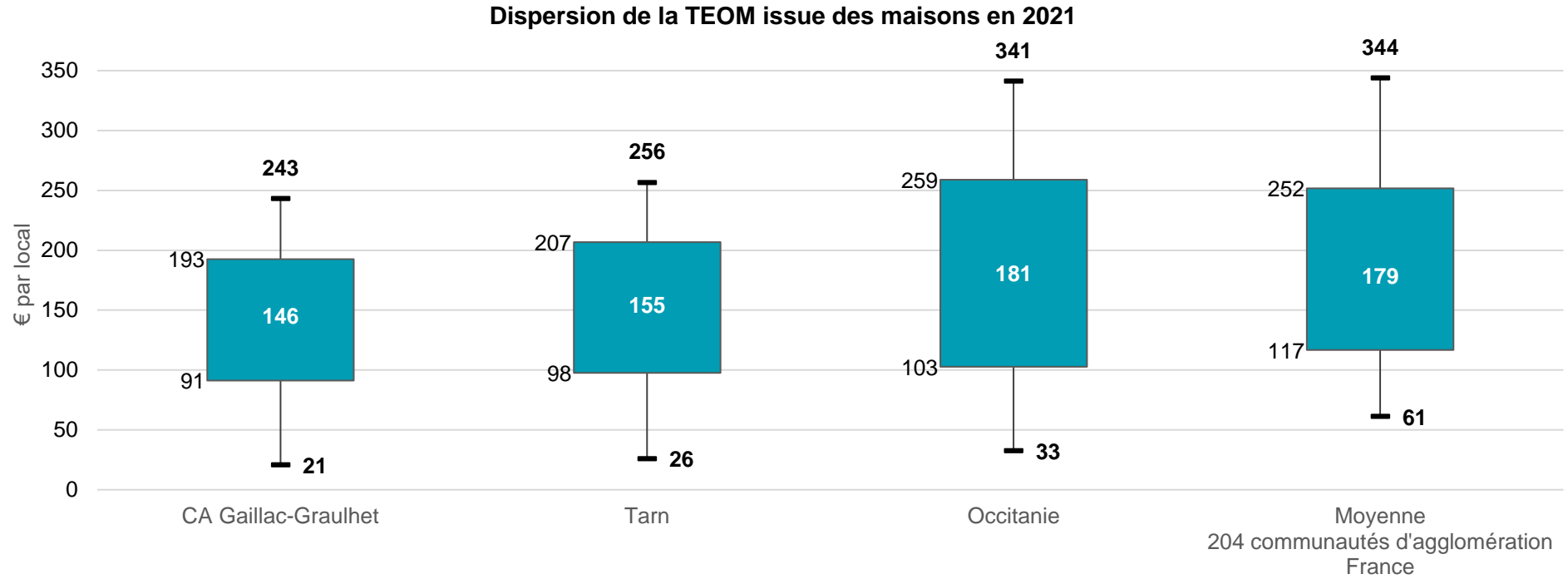
L'histogramme suivant indique le nombre d'appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble qui les héberge (ordonnée à gauche), et le montant de TEOM des immeubles selon leur nombre d'étages (ordonnée de droite).

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)

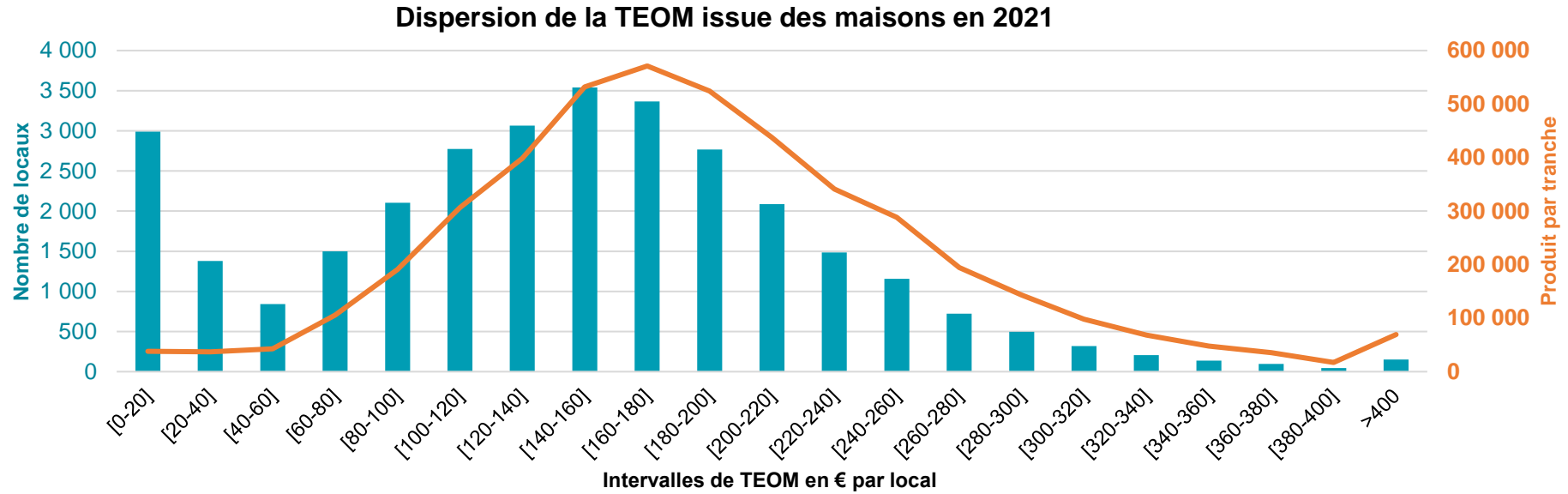
TEOM moyenne des maisons **144 €/local**



Autour d'une médiane de 146 €, 50 % des maisons sont imposées entre 91 et 193 € de TEOM, 80 % entre 21 et 243 €.

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

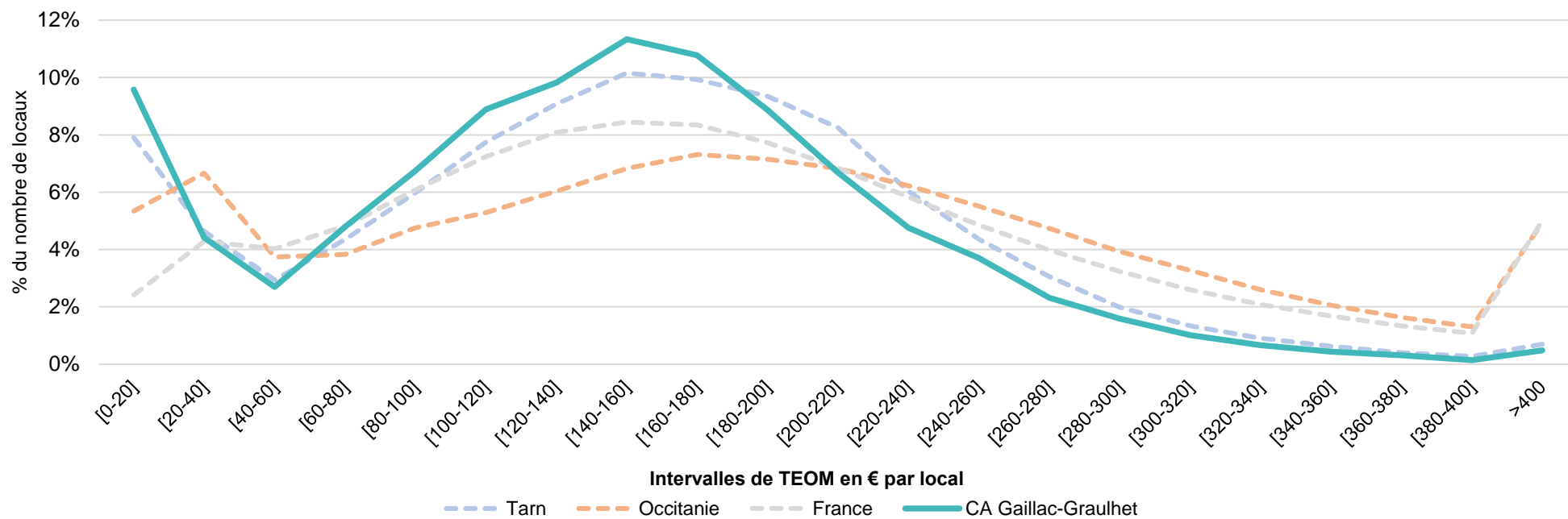
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 991	9,6%	37 834 €	0,8%
[20€-40€]	1 378	4,4%	37 175 €	0,8%
[40€-60€]	841	2,7%	42 749 €	1,0%
[60€-80€]	1 497	4,8%	105 820 €	2,4%
[80€-100€]	2 105	6,7%	190 691 €	4,2%
[100€-120€]	2 773	8,9%	306 536 €	6,8%
[120€-140€]	3 066	9,8%	398 689 €	8,9%
[140€-160€]	3 539	11,3%	531 911 €	11,9%
[160€-180€]	3 364	10,8%	571 155 €	12,7%
[180€-200€]	2 768	8,9%	524 430 €	11,7%
[200€-220€]	2 087	6,7%	437 553 €	9,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 484	4,8%	341 048 €	7,6%
[240€-260€]	1 155	3,7%	288 118 €	6,4%
[260€-280€]	723	2,3%	194 732 €	4,3%
[280€-300€]	495	1,6%	143 054 €	3,2%
[300€-320€]	317	1,0%	98 128 €	2,2%
[320€-340€]	207	0,7%	68 147 €	1,5%
[340€-360€]	137	0,4%	47 755 €	1,1%
[360€-380€]	96	0,3%	35 490 €	0,8%
[380€-400€]	44	0,1%	17 147 €	0,4%
> 400 €	151	0,5%	69 350 €	1,5%
Total	31 218	100,0%	4 487 511 €	100,0%

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



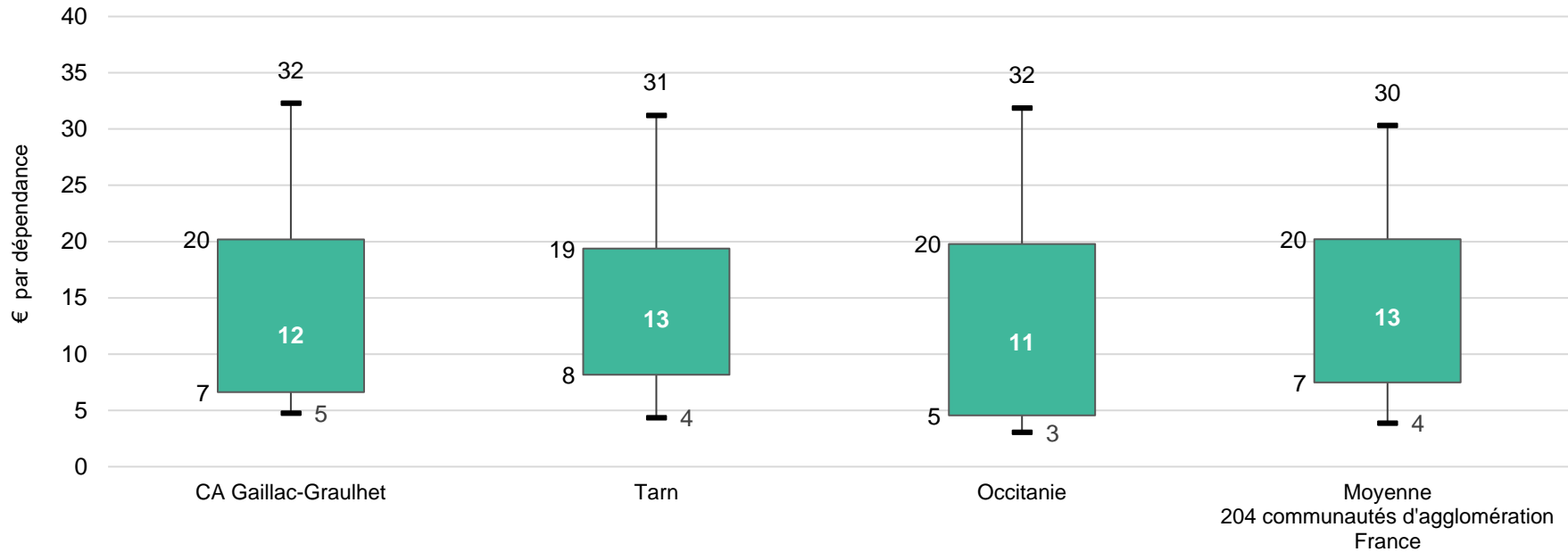
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

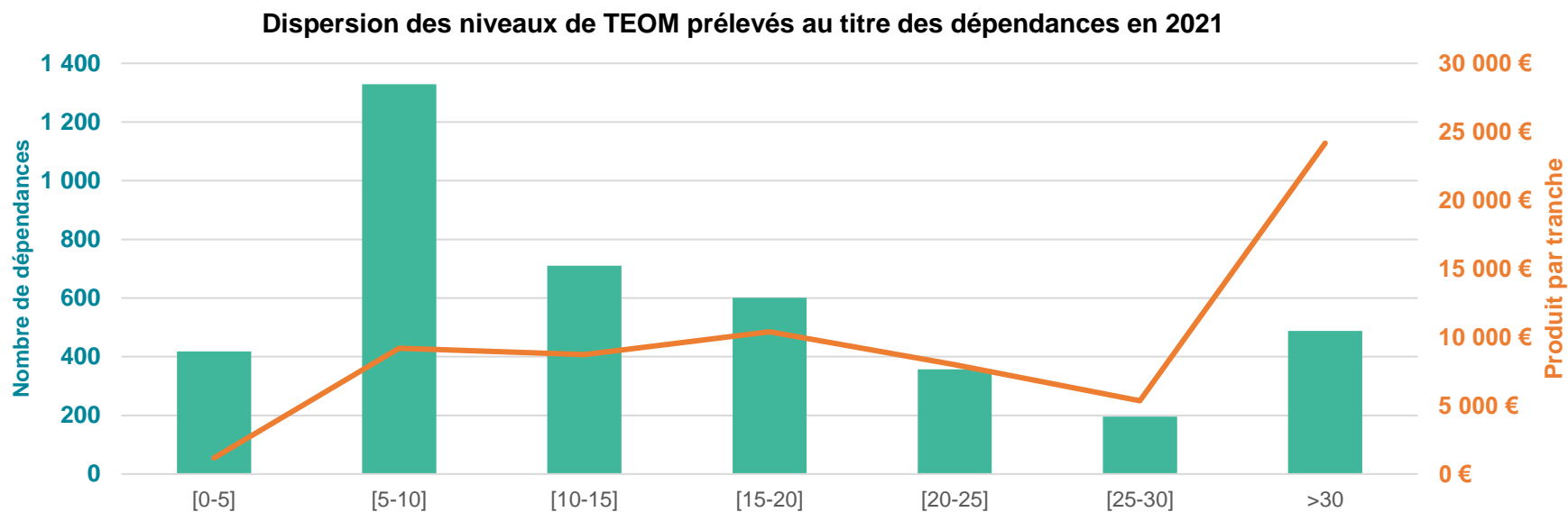
16 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



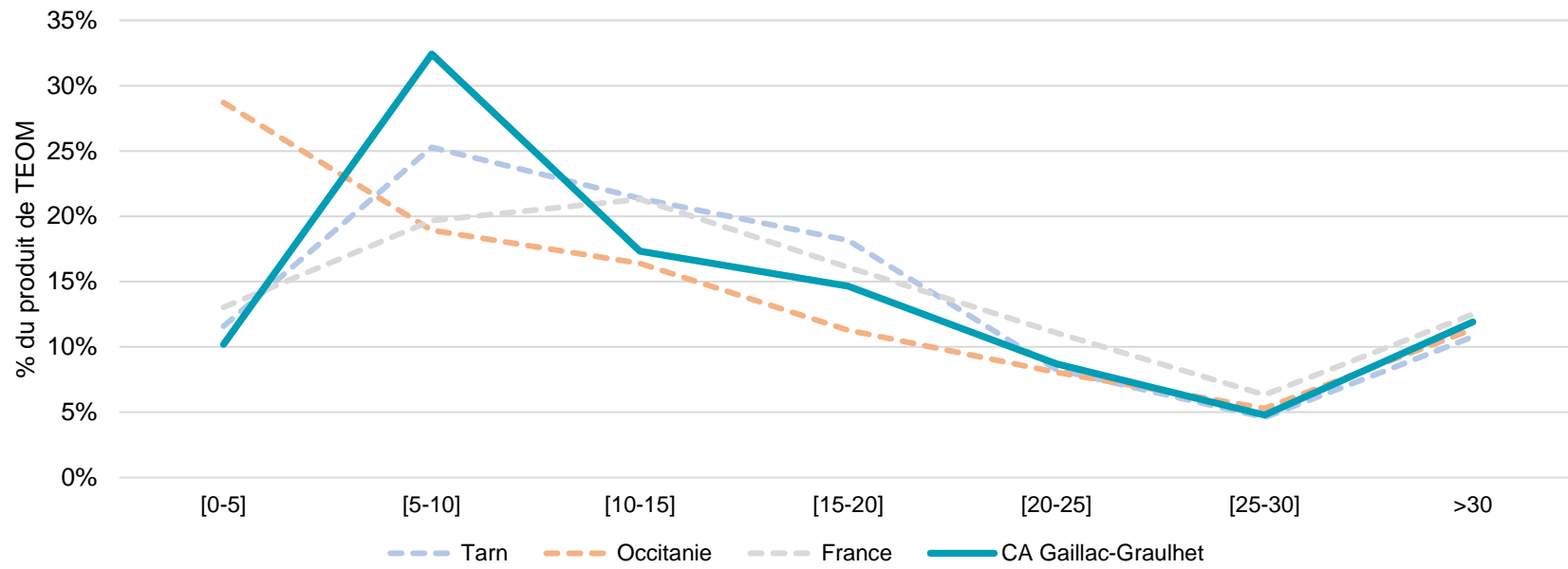
Autour d'une médiane de 12 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 7 et 20 € de TEOM, 80 % entre 5 et 32 €.

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]	418	10,2%	1 176 €	1,8%
[5-10]	1 329	32,4%	9 191 €	13,7%
[10-15]	710	17,3%	8 713 €	13,0%
[15-20]	601	14,7%	10 388 €	15,5%
[20-25]	357	8,7%	7 977 €	11,9%
[25-30]	196	4,8%	5 347 €	8,0%
>30	488	11,9%	24 168 €	36,1%
Total	4 099	100,0%	66 960 €	100,0%

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

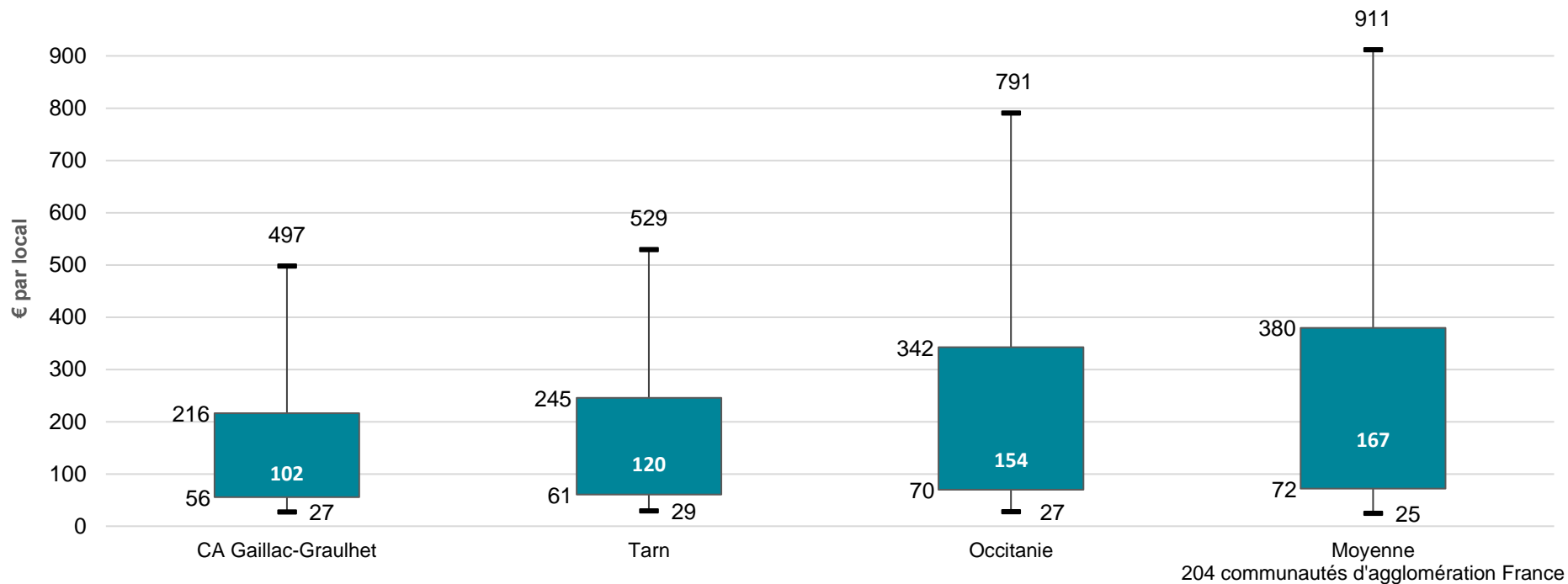


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

240 €/local

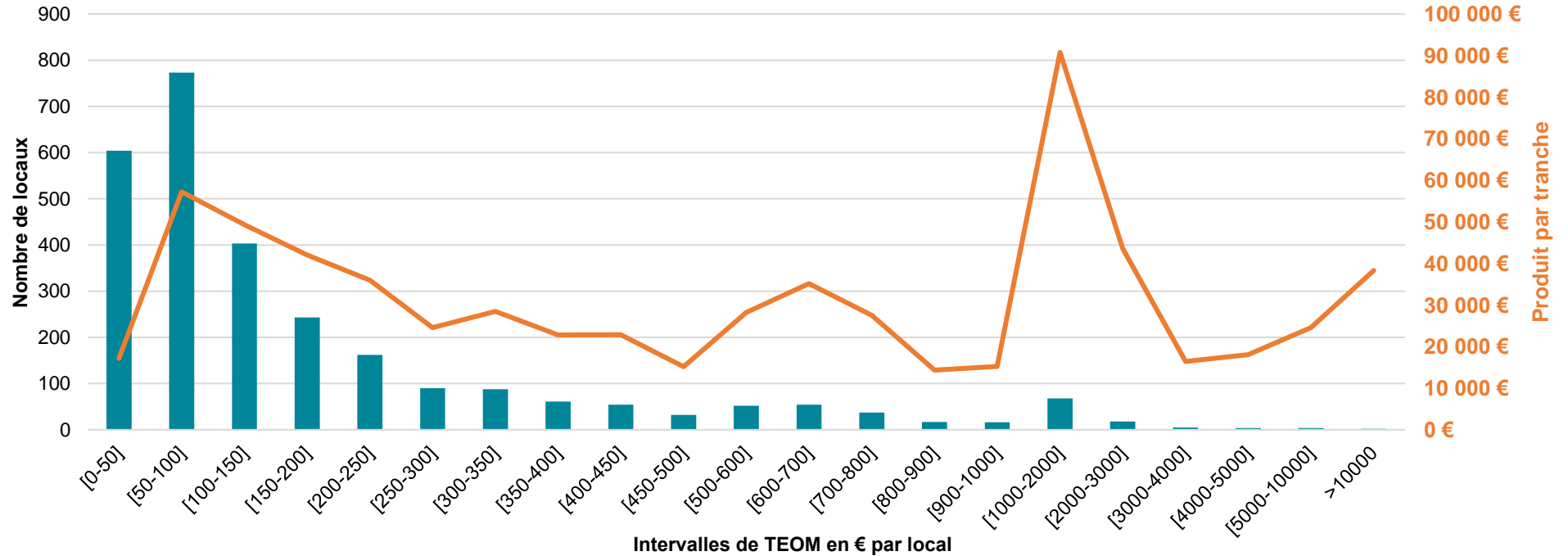
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 102 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 56 et 216 € de TEOM, 80 % entre 27 et 497 €.

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).

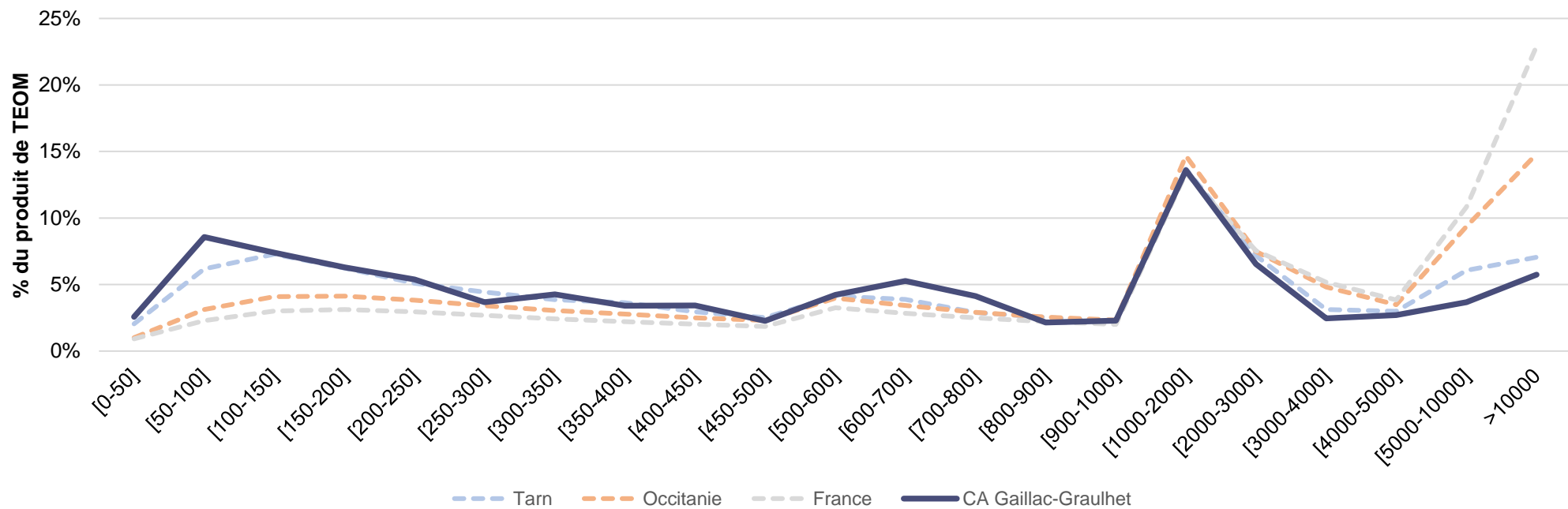
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	604	21,7%	17 215 €	2,6%
[50€-100€]	773	27,7%	57 254 €	8,6%
[100€-150€]	403	14,5%	49 343 €	7,4%
[150€-200€]	243	8,7%	42 013 €	6,3%
[200€-250€]	162	5,8%	35 965 €	5,4%
[250€-300€]	90	3,2%	24 571 €	3,7%
[300€-350€]	88	3,2%	28 447 €	4,3%
[350€-400€]	61	2,2%	22 810 €	3,4%
[400€-450€]	54	1,9%	22 846 €	3,4%
[450€-500€]	32	1,1%	15 138 €	2,3%
[500€-600€]	52	1,9%	28 194 €	4,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	54	1,9%	35 177 €	5,3%
[700€-800€]	37	1,3%	27 522 €	4,1%
[800€-900€]	17	0,6%	14 352 €	2,1%
[900€-1000€]	16	0,6%	15 235 €	2,3%
[1000€-2000€]	68	2,4%	90 791 €	13,6%
[2000€-3000€]	18	0,6%	43 625 €	6,5%
[3000€-4000€]	5	0,2%	16 428 €	2,5%
[4000€-5000€]	4	0,1%	18 100 €	2,7%
[5000€-10000€]	4	0,1%	24 568 €	3,7%
>10000 €	2	0,1%	38 305 €	5,7%
Total	2 787	100,0%	667 899 €	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
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	601	132700
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	82	118000
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	716	100400
Ateliers et autres locaux assimilables	426	85100
Bureaux et locaux divers assimilables	604	81300
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Hôtels et locaux assimilables	57	22500
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	37	18800
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	48	13900
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	52	10800
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	61	10300
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	33	8300
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	11	6300
Stations-service, stations de lavage et assimilables	17	2400
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	477	
Locaux exonérés car vacants	19	2 264 €
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
AUSSAC	161	6		96%	4%	0%
BERNAC	121	6	4	92%	5%	3%
BRENS	1317	106	89	87%	7%	6%
BRIATEXTE	1097	106	86	85%	8%	7%
BROZE	80	1	3	95%	1%	4%
BUSQUE	400	17	9	94%	4%	2%
CADALEN	814	41	34	92%	5%	4%
CASTANET	121	8	2	92%	6%	2%
CESTAYROLS	360	23	5	93%	6%	1%
COUFOULEUX	1535	68	88	91%	4%	5%
FAYSSAC	205	10	3	94%	5%	1%
FENOLS	141	6	2	95%	4%	1%
FLORENTIN	405	10	25	92%	2%	6%
GAILLAC	9337	1886	945	77%	15%	8%
GIROUSSENS	889	46	65	89%	5%	7%
GRAULHET	7436	771	728	83%	9%	8%
LABASTIDE DE LEVIS	607	53	34	87%	8%	5%
LABESSIERE CANDEIL	389	24	13	91%	6%	3%
LAGRAVE	1230	48	74	91%	4%	5%
LASGRAISSES	279	14	10	92%	5%	3%
LISLE SUR TARN	2878	313	163	86%	9%	5%
MONTANS	811	57	55	88%	6%	6%
PARISOT	552	21	18	93%	4%	3%
PEYROLE	317	12	6	95%	4%	2%
PUYBEGON	368	16	10	93%	4%	3%
RABASTENS	3379	314	251	86%	8%	6%
RIVIERES	721	34	23	93%	4%	3%
SAINT GAUZENS	465	34	14	91%	7%	3%
SENOUILLAC	653	40	17	92%	6%	2%
TECOU	541	8	11	97%	1%	2%
TOTAL	37609	4099	2787	85%	9%	6%

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
AUSSAC	54	0		99%	1%	0%
BERNAC	74	0	1	99%	1%	1%
BRENS	87	1	7	92%	1%	7%
BRIATEXTE	82	1	7	91%	1%	7%
BROZE	75	0	3	96%	0%	4%
BUSQUE	83	0	1	98%	0%	1%
CADALEN	63	1	3	95%	1%	4%
CASTANET	74	0	3	96%	0%	4%
CESTAYROLS	83	1	2	98%	1%	2%
COUFOULEUX	44	0	3	92%	1%	7%
FAYSSAC	61	1	0	99%	1%	0%
FENOLS	49	0	0	99%	1%	1%
FLORENTIN	75	0	18	80%	0%	20%
GAILLAC	97	2	20	82%	2%	17%
GIROUSSENS	52	0	3	94%	1%	5%
GRAULHET	82	1	16	83%	1%	16%
LABASTIDE DE LEVIS	98	1	7	92%	1%	7%
LABESSIERE CANDEIL	69	1	1	97%	1%	2%
LAGRAVE	82	1	5	93%	1%	6%
LASGRAISSES	52	0	1	97%	1%	2%
LISLE SUR TARN	81	1	6	92%	1%	7%
MONTANS	65	1	4	93%	1%	6%
PARISOT	64	0	1	98%	1%	2%
PEYROLE	61	1	1	97%	1%	2%
PUYBEGON	73	0	1	98%	1%	1%
RABASTENS	74	1	7	91%	1%	8%
RIVIERES	77	0	3	96%	0%	4%
SAINT GAUZENS	83	0	1	99%	0%	1%
SENOUILLAC	75	1	1	98%	1%	2%
TECOU	70	0	1	98%	0%	2%

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
Aussac	61	87	122
Bernac	68	103	162
Brens	101	154	211
Briatexte	106	151	202
Broze	66	103	160
Busque	102	162	215
Cadalen	71	111	166
Castanet	65	117	158
Cestayrols	60	101	147
Coufouleux	57	78	115
Fayssac	60	100	149
Fénols	50	89	129
Florentin	71	117	179
Gaillac	108	155	203
Giroussens	47	80	127
Graulhet	97	137	177
Labastide-de-Lévis	94	157	214
Labessière-Candeil	83	140	184
Lagrange	98	152	208
Lasgrausses	75	96	132
Lisle-sur-Tarn	83	125	175
Montans	73	114	176
Parisot	53	110	163
Peyrole	69	116	166
Puybegon	78	123	176
Rabastens	79	119	168
Rivières	55	110	163
Saint-Gauzens	108	164	217
Senouillac	74	126	183
Técou	82	142	182

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aussac	43	58	73
Bernac	47	53	59
Brens	83	106	122
Briatexte	66	87	112
Cadalen	56	70	78
Castanet	111	132	153
Cestayrols	59	69	102
Coufouleux	44	55	67
Fayssac	60	67	67
Fénols	59	63	82
Florentin	42	67	80
Gaillac	93	114	135
Giroussens	38	49	60
Graulhet	76	99	119
Labastide-de-Lévis	84	103	114
Labessière-Candeil	75	81	87
Lagrange	85	106	134
Lasgraises	58	73	75
Lisle-sur-Tarn	66	80	97
Montans	68	85	119
Parisot	52	58	71
Peyrole	93	102	108
Puybegon	51	69	81
Rabastens	68	84	103
Rivières	47	47	75
Saint-Gauzens	102	109	160
Senouillac	68	75	103
Técou	83	99	116

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aussac	62	89	124
Bernac	70	106	163
Brens	103	159	216
Briatexte	119	161	206
Broze	66	103	160
Busque	102	162	215
Cadalen	75	114	170
Castanet	64	117	158
Cestayrols	61	104	151
Coufouleux	60	81	116
Fayssac	63	103	149
Fénols	50	91	130
Florentin	76	123	183
Gaillac	137	178	226
Giroussens	48	85	128
Graulhet	118	153	193
Labastide-de-Lévis	97	160	216
Labessière-Candeil	86	148	184
Lagrange	101	154	210
Lasgraises	76	96	133
Lisle-sur-Tarn	93	137	184
Montans	73	116	180
Parisot	58	113	163
Peyrole	69	118	166
Puybegon	83	126	176
Rabastens	89	128	178
Rivières	67	117	167
Saint-Gauzens	112	165	218
Senouillac	77	129	185
Técou	82	142	183

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Coufouleux	2971
Giroussens	1504
Gaillac	15245
Graulhet	12914
Rabastens	5748
Lisle-sur-Tarn	4693
Brens	2367
Lagrave	2247
Briatexte	2011
Cadalen	1528
Montans	1534
Salvagnac	1242
Cahuzac-sur-Vère	1164
Senouillac	1123
Rivières	1072
Castelnau-de-Montmiral	1046
Técou	1034
Parisot	963
Labastide-de-Lévis	950
Saint-Gauzens	899
Labessière-Candeil	758
Busque	728
Florentin	693
Puybegon	644
Grazac	625
Peyrole	582
Lasgraises	558
Mézens	516
Cestayrols	471
Roquemaure	468
Puycelsi	452
Montdurausse	425
Loupiac	427
Montgaillard	359
Beauvais-sur-Tescou	367
Fayssac	364
Tauriac	363
La Sauzière-Saint-Jean	260
Aussac	268
Fénols	253
Montvalen	239
Le Verdier	227
Vieux	227
Noailles	212
Saint-Urcisse	219
Castanet	194

Bernac	183
Larroque	149
Campagnac	157
Itzac	176
Saint-Beuzile	132
Andillac	120
Broze	116
Sainte-Cécile-du-Cayrou	109
Tonnac	98
Montels	104
Alos	97
Frausseilles	84
Donnazac	67
Loubers	81
Amarens	69

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>

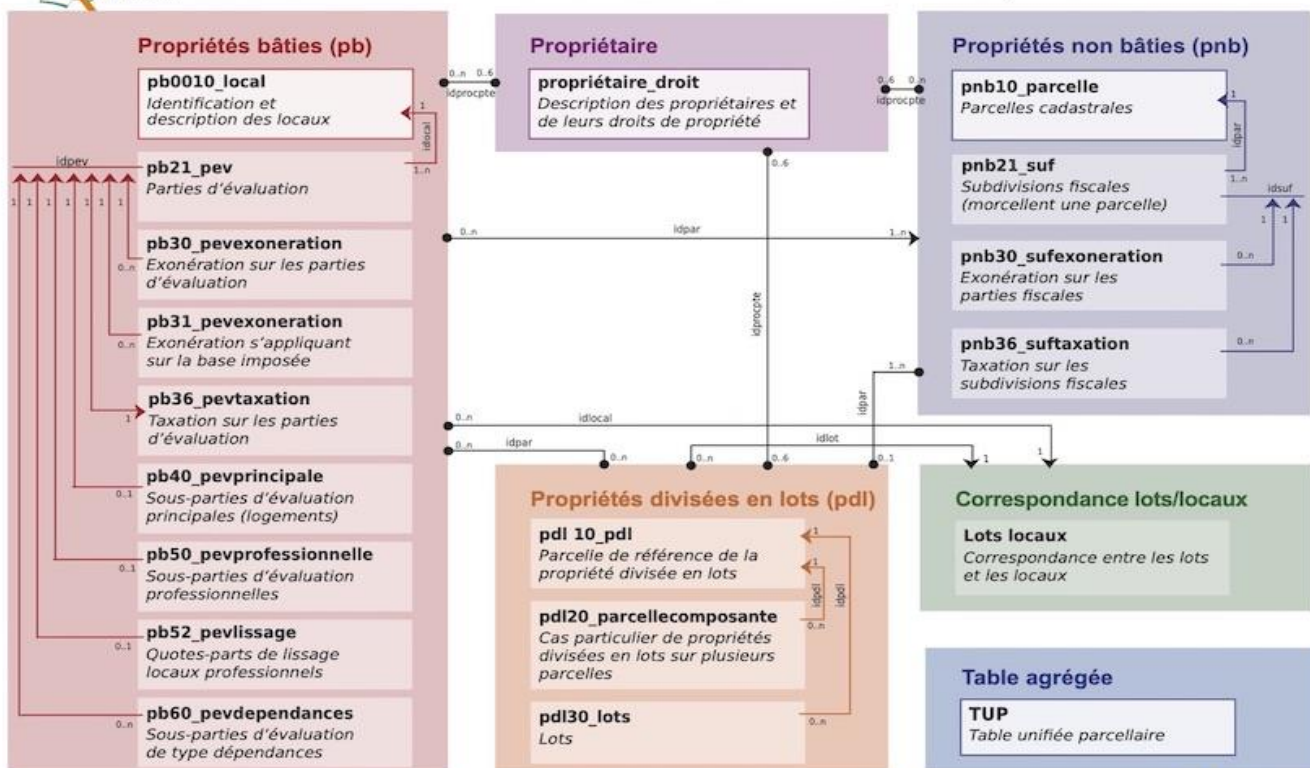
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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