
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CU Perpignan Méditerranée Métropole

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 recroisées 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 0,03 %.

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 ;
- > 13 communautés urbaines 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	8,5%
Taux moyen pondéré	11,8%
Taux maximum	21,0%

Produit de TEOM levé sur le territoire

47 815 012 €

Part provenant des ménages	79%
Part provenant des professionnels	19%
Part provenant des dépendances	3%

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

193 €/local

Appartements uniquement	149 €/local
Maisons uniquement	239 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

476 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	51

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.
Baho	3 422 047	13,89%	475 387	1,0%	140
Baixas	2 337 609	16,23%	379 545	0,8%	142
Bompas	7 860 246	14,50%	1 140 110	2,4%	150
Cabestany	16 914 492	8,50%	1 439 105	3,0%	139
Calce	140 959	14,76%	20 800	0,0%	96
Canet-en-Roussillon	31 925 357	12,66%	4 044 187	8,5%	320
Canohès	7 249 494	12,95%	939 139	2,0%	145
Cases-de-Pène	732 581	21,00%	154 172	0,3%	161
Cassagnes	262 801	18,00%	47 315	0,1%	171
Espira-de-l'Agly	3 185 609	17,12%	546 462	1,1%	157
Estagel	2 242 871	16,00%	358 822	0,8%	175
Le Barcarès	20 282 472	14,82%	3 010 621	6,3%	511
Le Soler	8 571 716	14,46%	1 238 939	2,6%	157
Llupia	1 866 840	16,00%	298 747	0,6%	140
Montner	312 662	20,30%	63 477	0,1%	191
Opoul-Périllos	847 999	19,00%	161 123	0,3%	136
Perpignan	197 820 347	9,70%	19 191 236	40,1%	163
Peyrestortes	1 446 625	18,32%	265 061	0,6%	167

Pézilla-la-Rivière	3 154 186	17,96%	566 527	1,2%	145
Pollestres	6 049 958	14,29%	861 716	1,8%	162
Ponteilla	2 504 592	16,50%	413 338	0,9%	146
Rivesaltes	13 500 939	14,90%	2 012 117	4,2%	223
Saint-Estève	15 541 463	11,37%	1 766 379	3,7%	152
Saint-Féliu-d'Avall	2 604 931	18,00%	469 423	1,0%	161
Saint-Hippolyte	2 613 048	19,81%	517 320	1,1%	161
Saint-Laurent-de-la-Salanque	10 829 624	14,00%	1 516 530	3,2%	151
Saint-Nazaire	2 652 399	17,94%	476 019	1,0%	171
Sainte-Marie-la-Mer	7 204 674	14,60%	1 054 642	2,2%	220
Saleilles	6 191 902	14,63%	905 273	1,9%	161
Tautavel	895 204	14,26%	127 668	0,3%	149
Torreilles	4 415 712	18,00%	795 292	1,7%	206
Toulouges	8 943 656	12,45%	1 112 786	2,3%	153
Villelongue-de-la-Salanque	2 966 905	16,42%	487 078	1,0%	148
Villeneuve-de-la-Raho	4 638 790	14,15%	656 544	1,4%	159
Villeneuve-la-Rivière	1 158 402	17,96%	208 041	0,4%	152
Vingrau	522 555	18,00%	94 071	0,2%	169
CU Perpignan Méditerranée Métropole	403 811 667	11,84%	47 815 012	100,0%	177

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

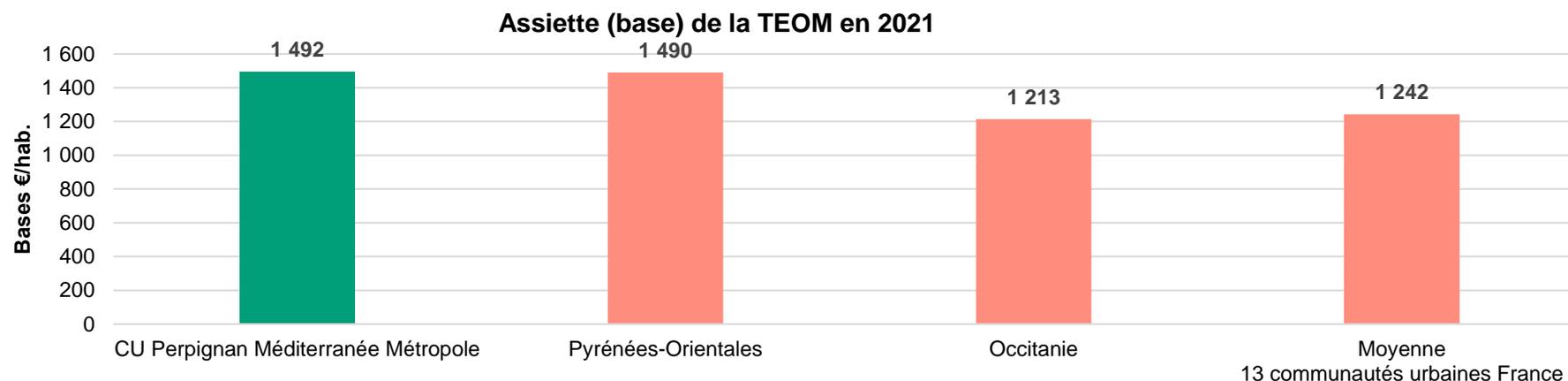
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

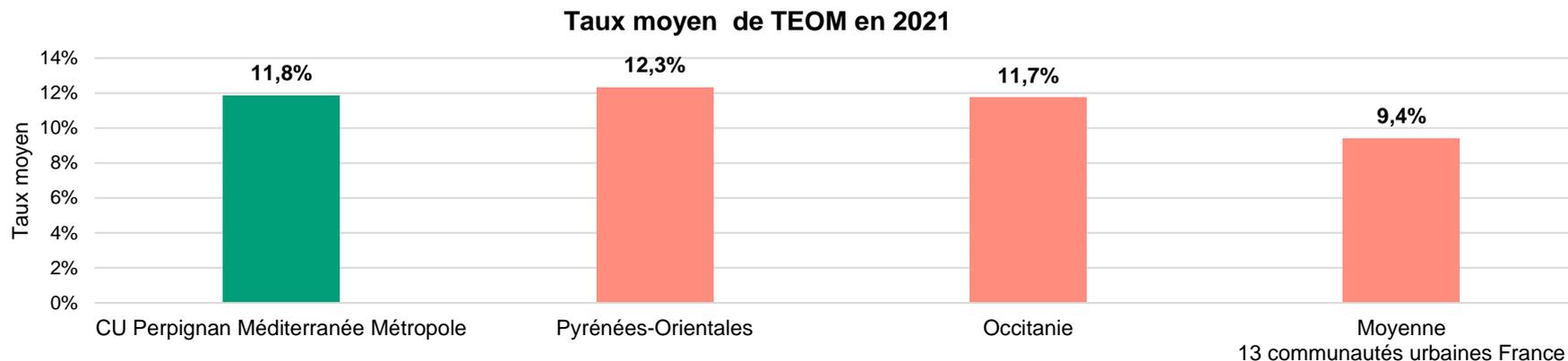


Taux de la TEOM

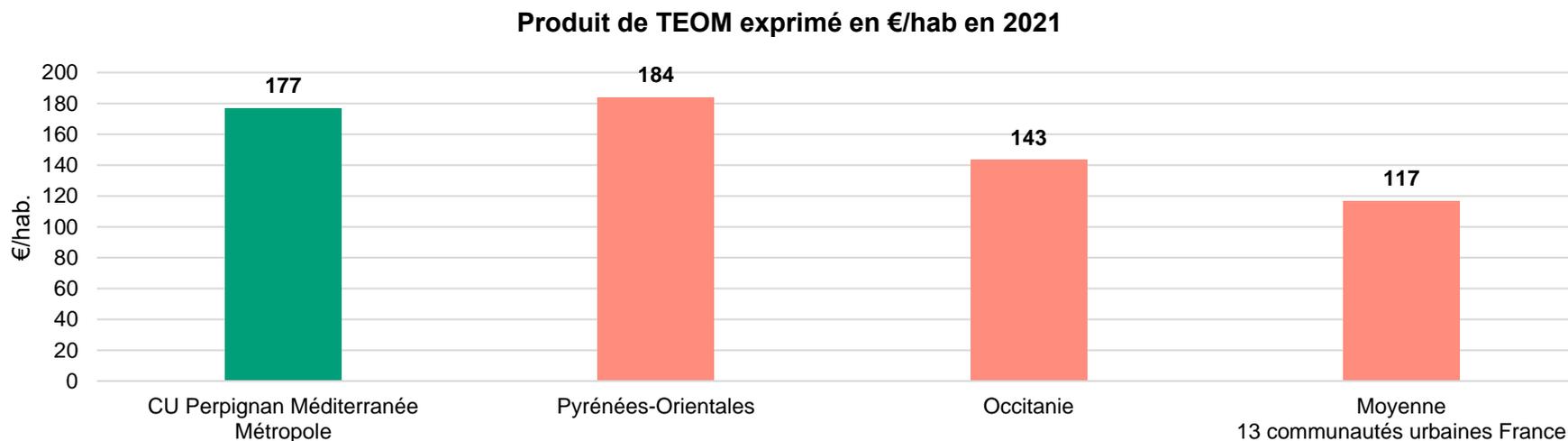
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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.



Produit de la TEOM



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, 79 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

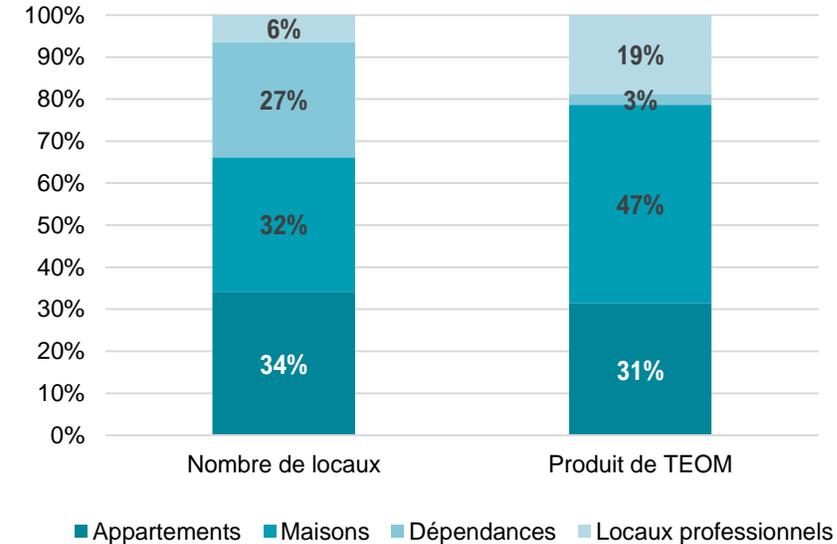
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	100 720	34%	14 999 300	31%
Maisons	94 530	32%	22 605 900	47%
Dépendances	80 840	27%	1 217 100	3%
Locaux professionnels	18 880	6%	8 980 700	19%
Total	294 970	100%	47 803 000	100%

Les locaux professionnels représentent 6 % des locaux et contribuent à 19 % 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

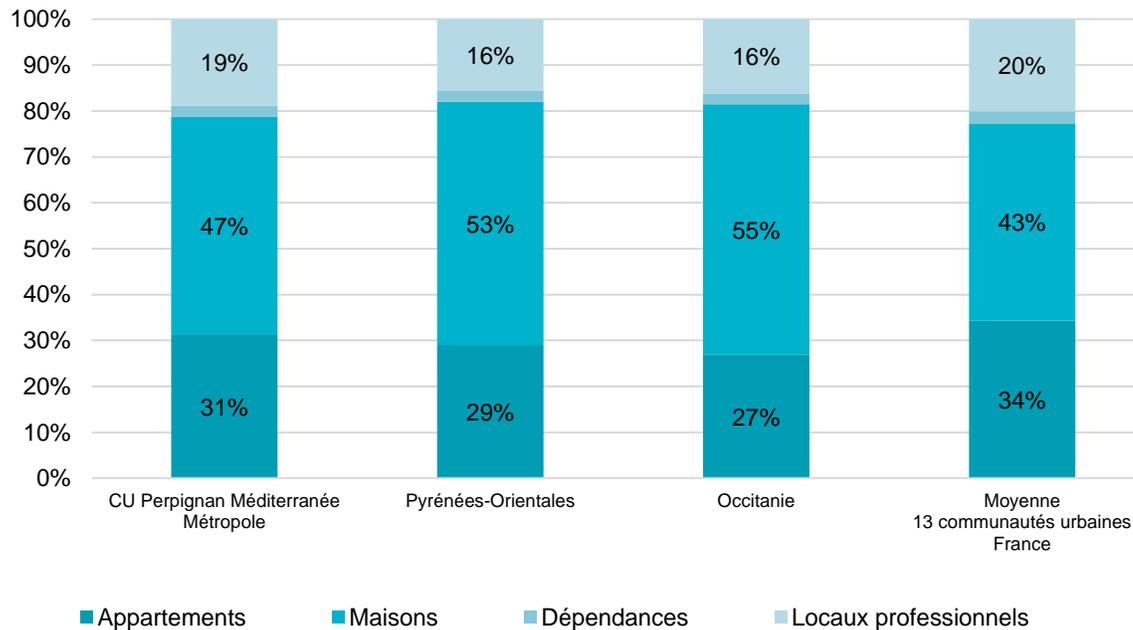
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 345 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	16 152	75%	6 796 000	48%
Locaux professionnels	5 256	25%	7 253 000	52%
Total	21 408	100%	14 049 000	100%

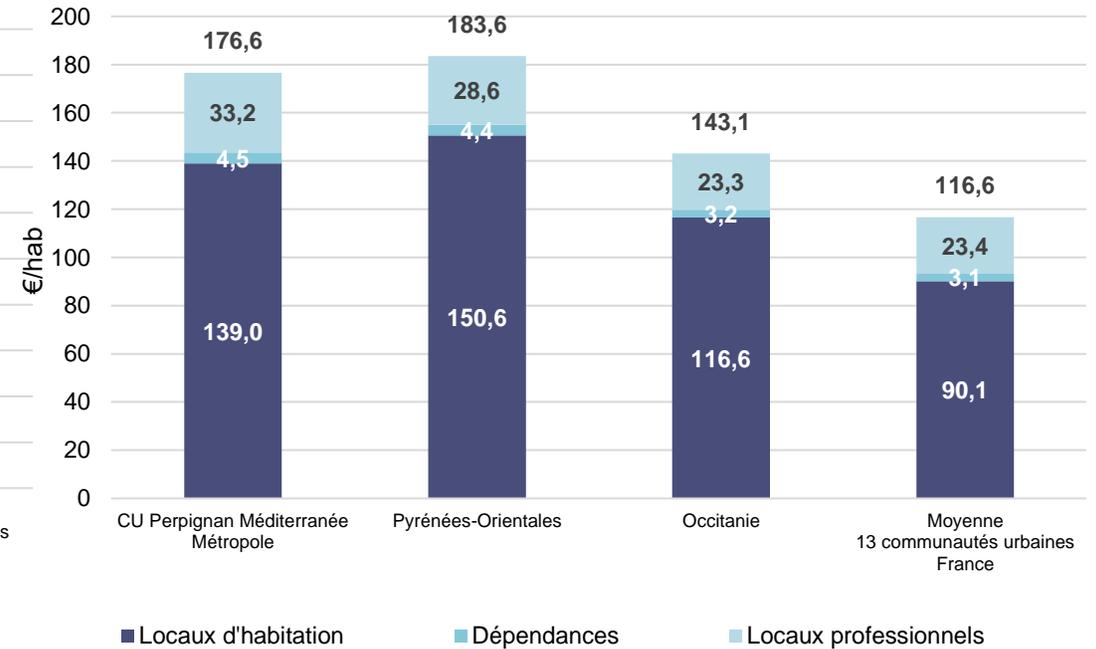
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 25 % en nombre (5256 locaux) et 52 % en contribution (7253000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

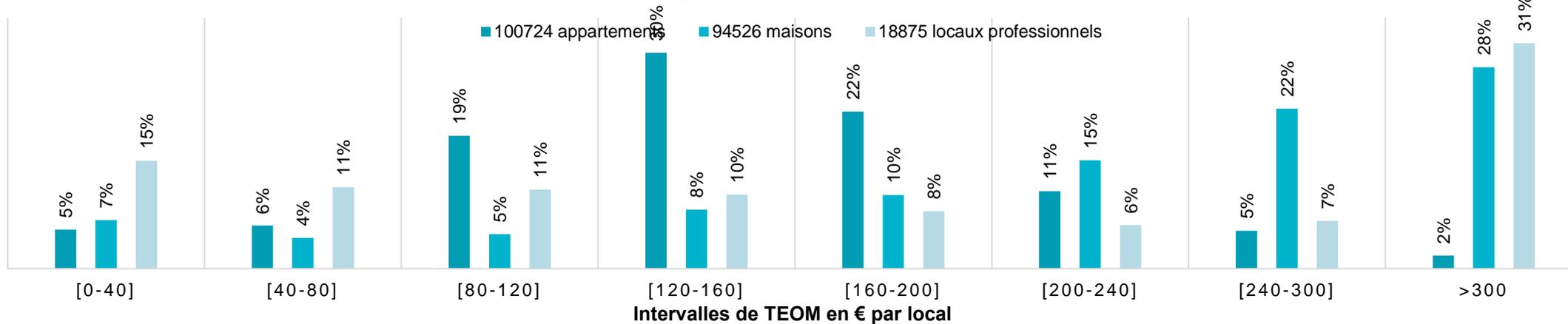


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 79 % - 139 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 19 % contre 16 % dans le département.

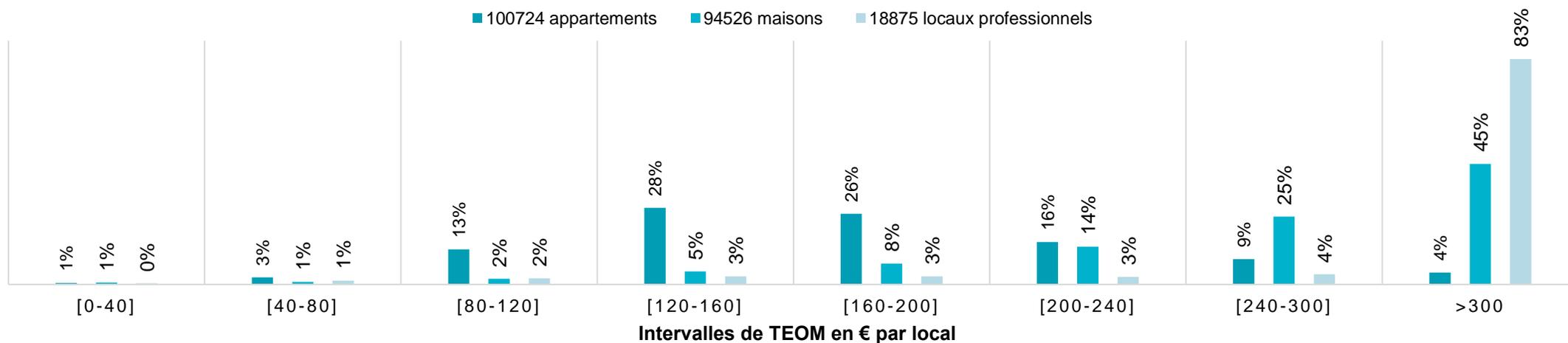
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



31 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 83 % 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	39 280	38 220	23 230	-	100 730
Maisons	9 380	78 010	7 140	-	94 530
Dépendances	9 550	46 850	24 080	360	80 840
Locaux professionnels	10 110	4 220	2 090	2 460	18 880
Total	68 320	167 300	56 540	2 820	294 980

Répartition du total hors dépendances

23% 57% 19% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	57%	23%	41%	-	34%
Maisons	14%	47%	13%	-	32%
Dépendances	14%	28%	43%	13%	27%
Locaux professionnels	15%	3%	4%	87%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

57 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 39280 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	5 526 200	6 130 800	3 342 400	-	14 999 400
Maisons	1 983 000	19 142 300	1 480 600	-	22 605 900
Dépendances	162 500	802 700	243 900	8 000	1 217 100
Locaux professionnels	5 078 700	2 676 500	464 800	760 800	8 980 800
Total	12 750 400	28 752 300	5 531 700	768 800	47 803 200

Répartition du total 27% 60% 12% 2% 100%

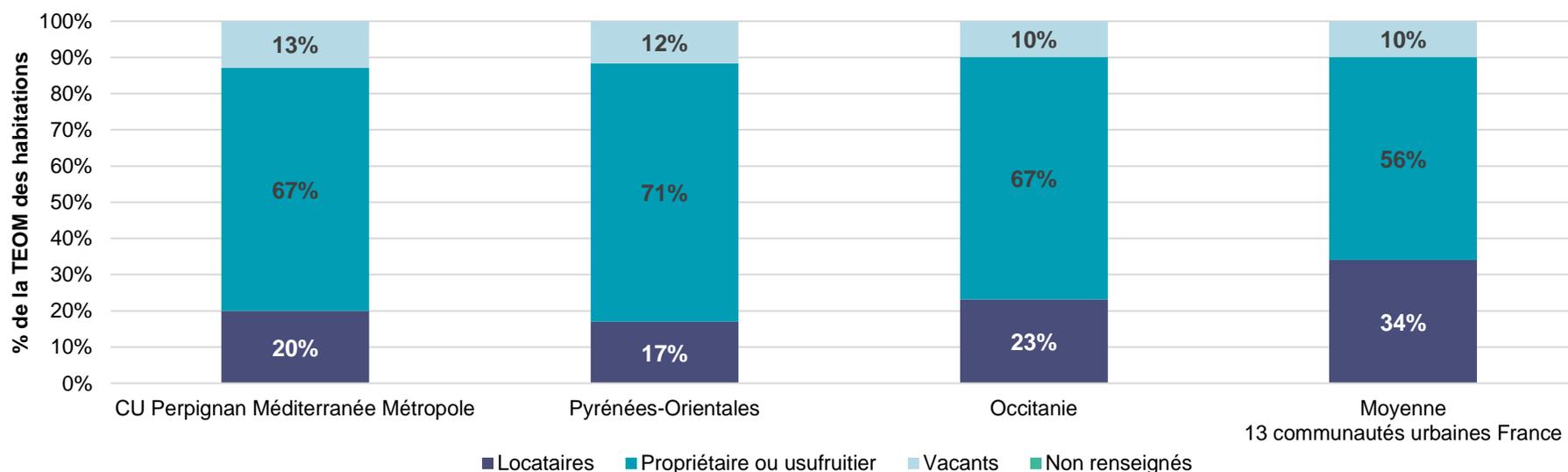
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 12 % du total, soit 5531700 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 27 % du total, soit 12750400 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 60 % du produit total de la taxe, soit 28752300 €.

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 67 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 71 % 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 :

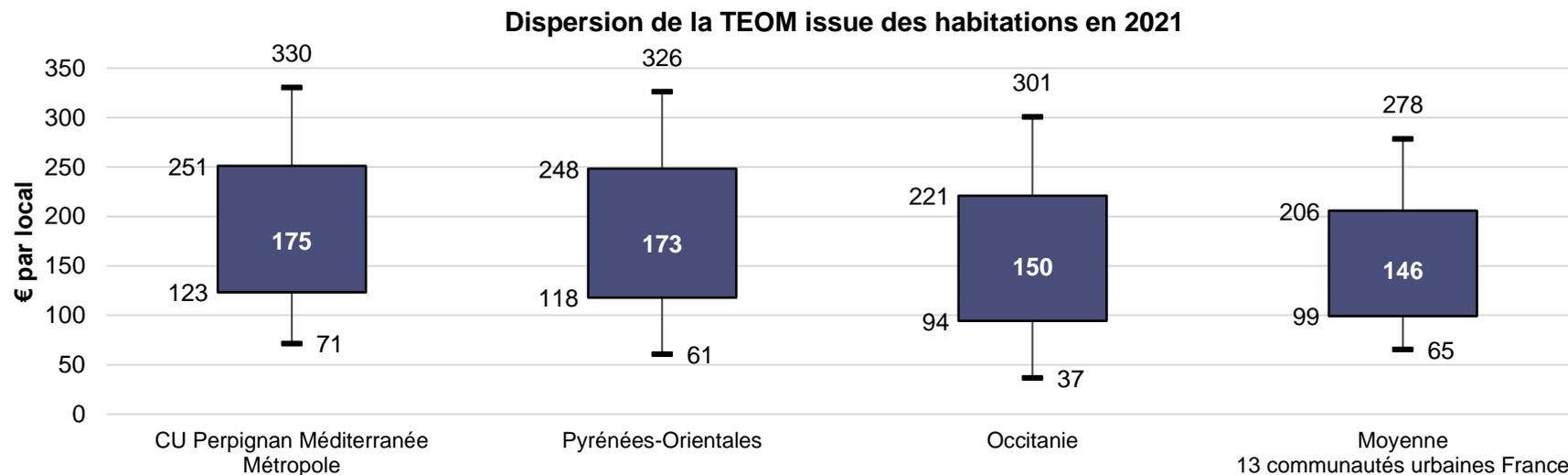
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

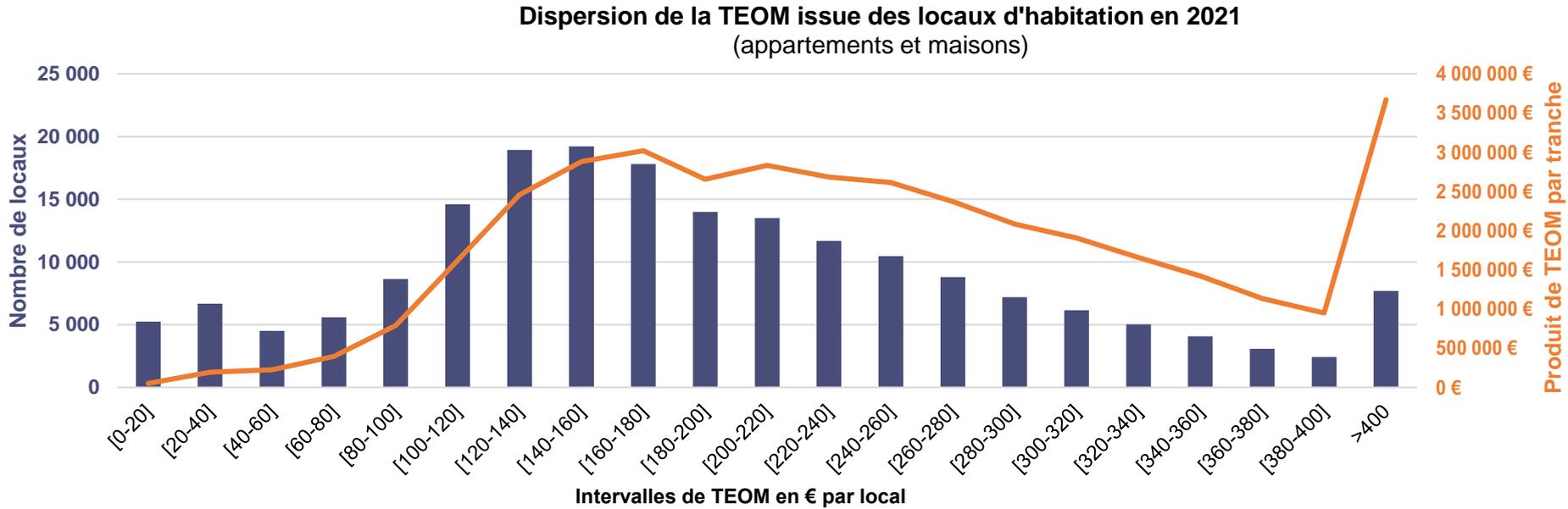
TEOM moyenne des locaux d'habitation

193 €/local



Autour d'une médiane de 175 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 123 et 251 €, 80 % entre 71 et 330 €.

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).

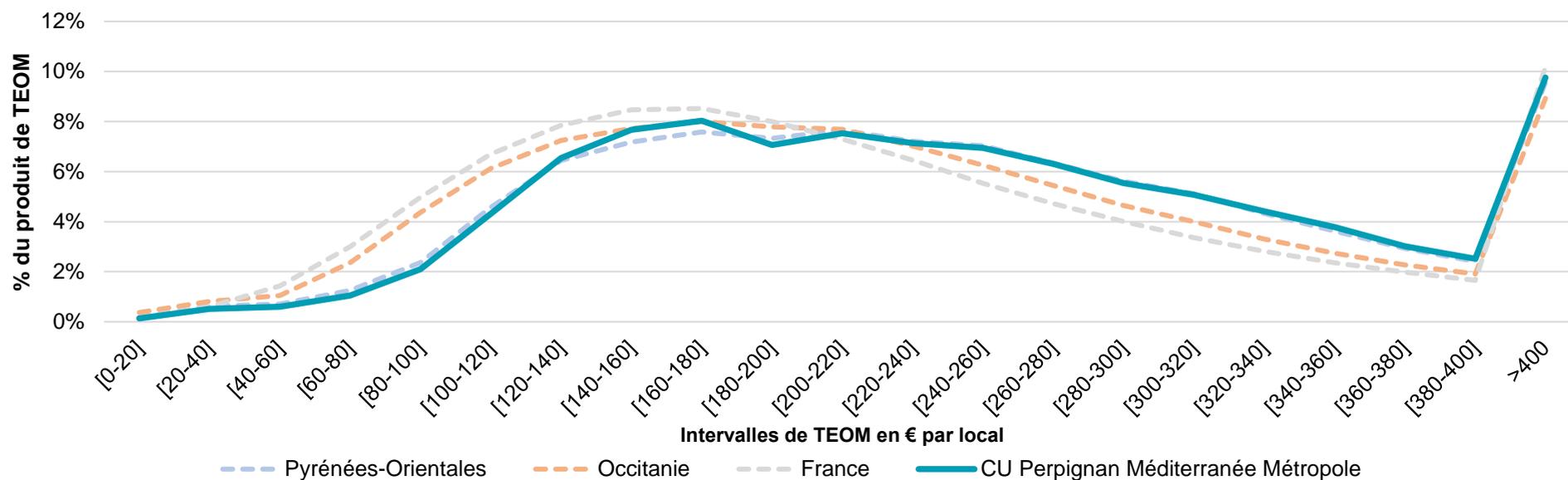


9,8 % de la TEOM issue des habitations provient de 3,9 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	5 247	2,7%	50 631 €	0,1%
[20€-40€]	6 672	3,4%	194 873 €	0,5%
[40€-60€]	4 504	2,3%	224 102 €	0,6%
[60€-80€]	5 594	2,9%	393 389 €	1,0%
[80€-100€]	8 651	4,4%	789 644 €	2,1%
[100€-120€]	14 594	7,5%	1 621 895 €	4,3%
[120€-140€]	18 931	9,7%	2 457 389 €	6,5%
[140€-160€]	19 212	9,8%	2 881 571 €	7,7%
[160€-180€]	17 797	9,1%	3 019 741 €	8,0%
[180€-200€]	13 999	7,2%	2 655 017 €	7,1%
[200€-220€]	13 503	6,9%	2 832 576 €	7,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	11 682	6,0%	2 684 052 €	7,1%
[240€-260€]	10 457	5,4%	2 612 977 €	6,9%
[260€-280€]	8 790	4,5%	2 370 345 €	6,3%
[280€-300€]	7 189	3,7%	2 083 422 €	5,5%
[300€-320€]	6 152	3,2%	1 905 058 €	5,1%
[320€-340€]	5 026	2,6%	1 656 842 €	4,4%
[340€-360€]	4 068	2,1%	1 422 045 €	3,8%
[360€-380€]	3 068	1,6%	1 133 576 €	3,0%
[380€-400€]	2 433	1,2%	947 868 €	2,5%
> 400 €	7 681	3,9%	3 668 210 €	9,8%
Total	195 250	100,0%	37 605 223 €	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	
CU Perpignan Méditerranée Métropole	48%	10%	22%	11%	5%	3%
Pyrénées-Orientales	55%	11%	21%	8%	3%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

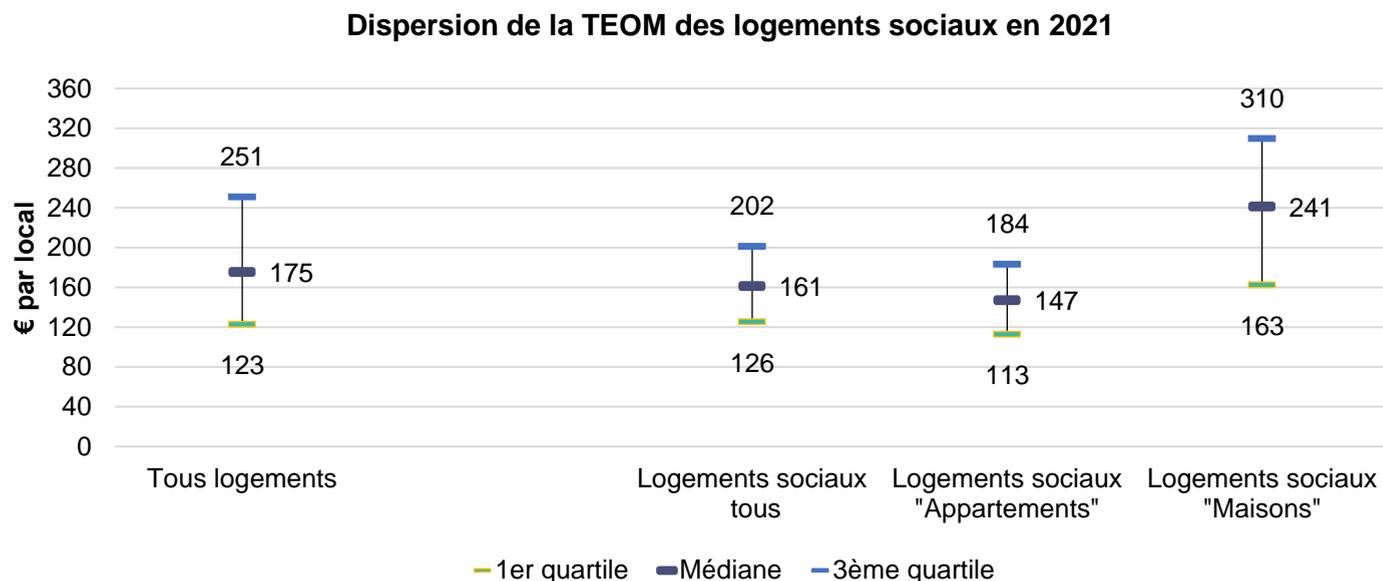
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 18888 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (10 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 3003000 € 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.

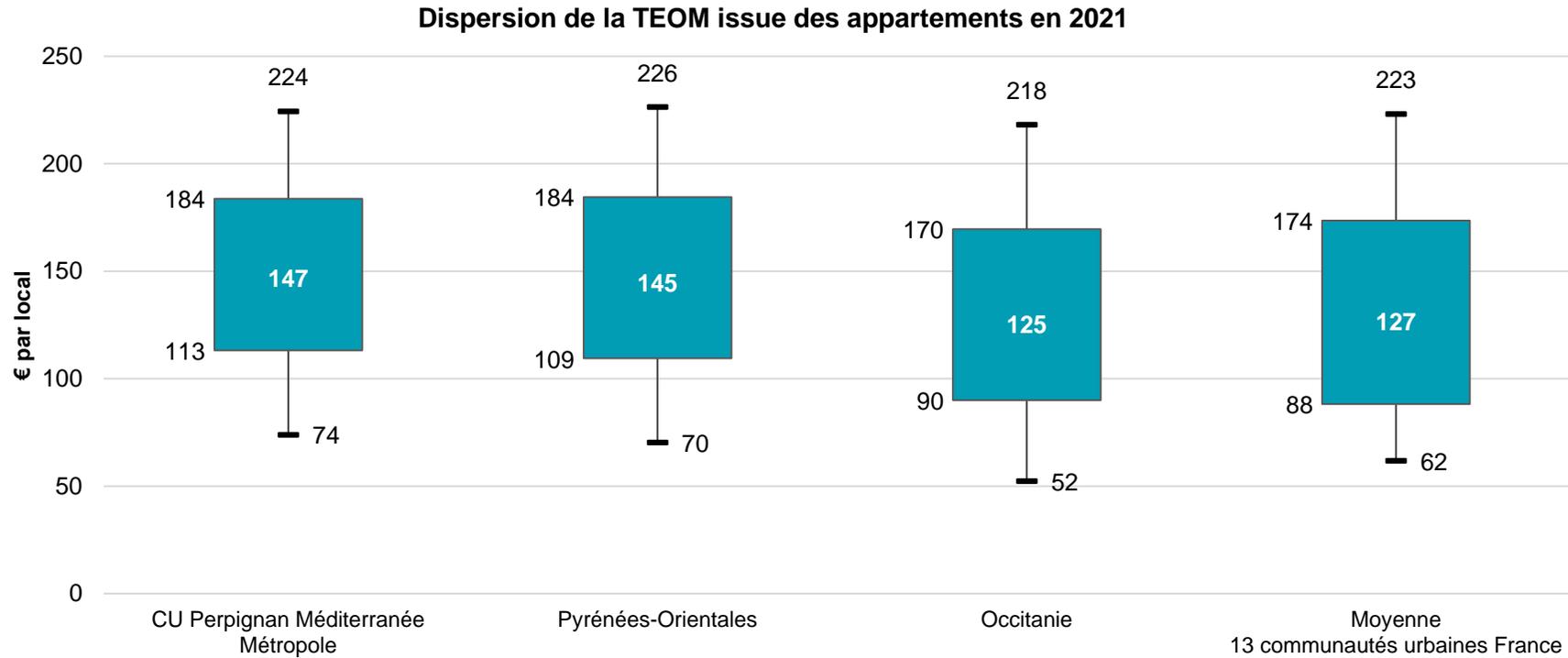


Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **149 €/local**

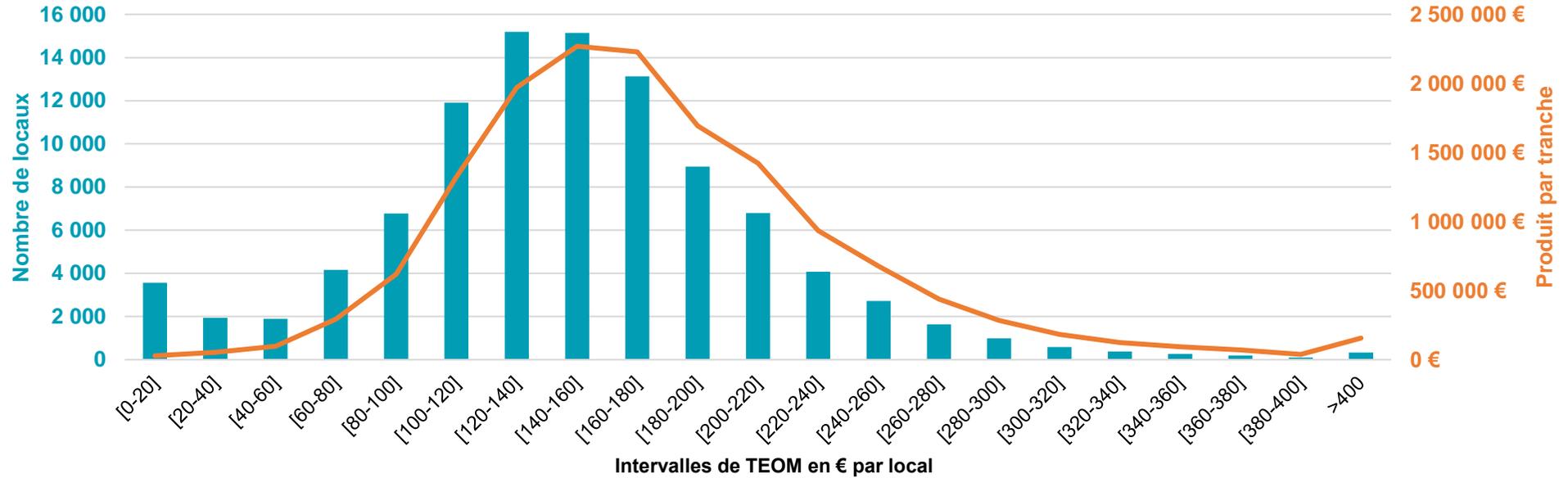


Autour d'une médiane de 147 €, 50 % des appartements sont imposés entre 113 et 184 € de TEOM, 80 % entre 74 et 224 €.

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

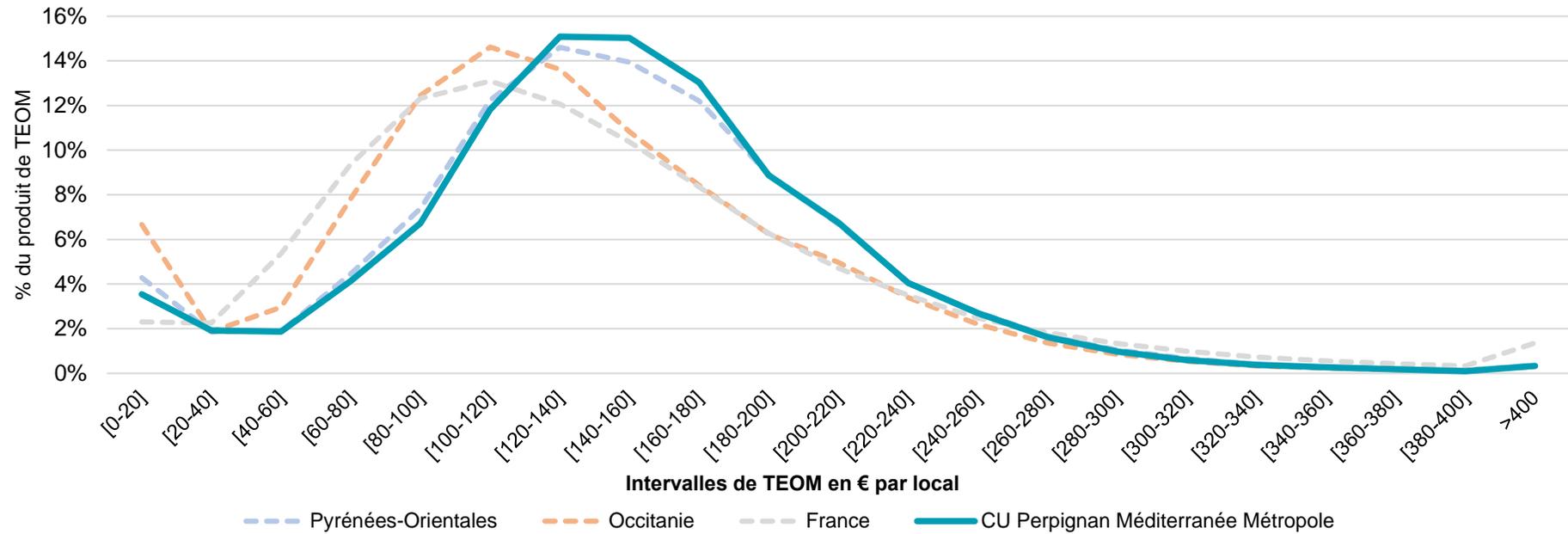


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (3,5 % des appartements) représente 28391,6189978419 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	3 567	3,5%	28 392 €	0,2%
[20€-40€]	1 934	1,9%	54 163 €	0,4%
[40€-60€]	1 886	1,9%	96 432 €	0,6%
[60€-80€]	4 165	4,1%	294 012 €	2,0%
[80€-100€]	6 773	6,7%	619 536 €	4,1%
[100€-120€]	11 912	11,8%	1 323 376 €	8,8%
[120€-140€]	15 198	15,1%	1 970 778 €	13,1%
[140€-160€]	15 140	15,0%	2 269 662 €	15,1%
[160€-180€]	13 135	13,0%	2 228 174 €	14,9%
[180€-200€]	8 940	8,9%	1 693 481 €	11,3%
[200€-220€]	6 802	6,8%	1 421 660 €	9,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	4 080	4,1%	934 578 €	6,2%
[240€-260€]	2 720	2,7%	677 168 €	4,5%
[260€-280€]	1 634	1,6%	439 234 €	2,9%
[280€-300€]	985	1,0%	284 730 €	1,9%
[300€-320€]	590	0,6%	182 649 €	1,2%
[320€-340€]	378	0,4%	124 462 €	0,8%
[340€-360€]	267	0,3%	93 408 €	0,6%
[360€-380€]	189	0,2%	69 837 €	0,5%
[380€-400€]	98	0,1%	38 206 €	0,3%
> 400 €	331	0,3%	155 380 €	1,0%
Total	100 724	100,0%	14 999 316 €	100,0%

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



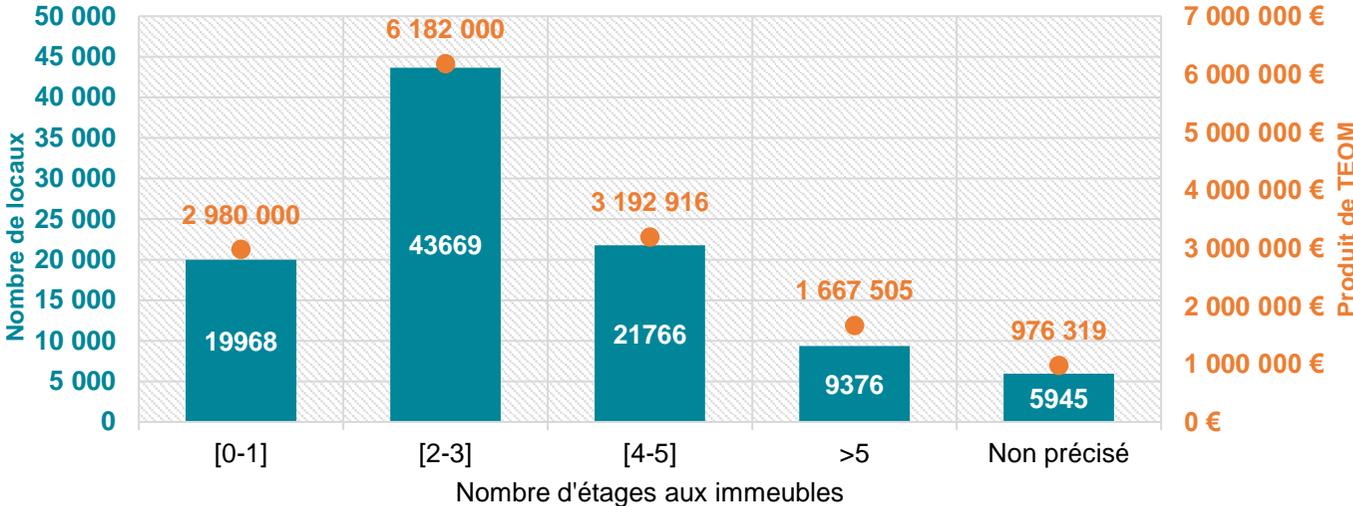
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CU Perpignan Méditerranée Métropole	20%	43%	22%	9%	6%
Pyrénées-Orientales	25%	47%	18%	6%	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).

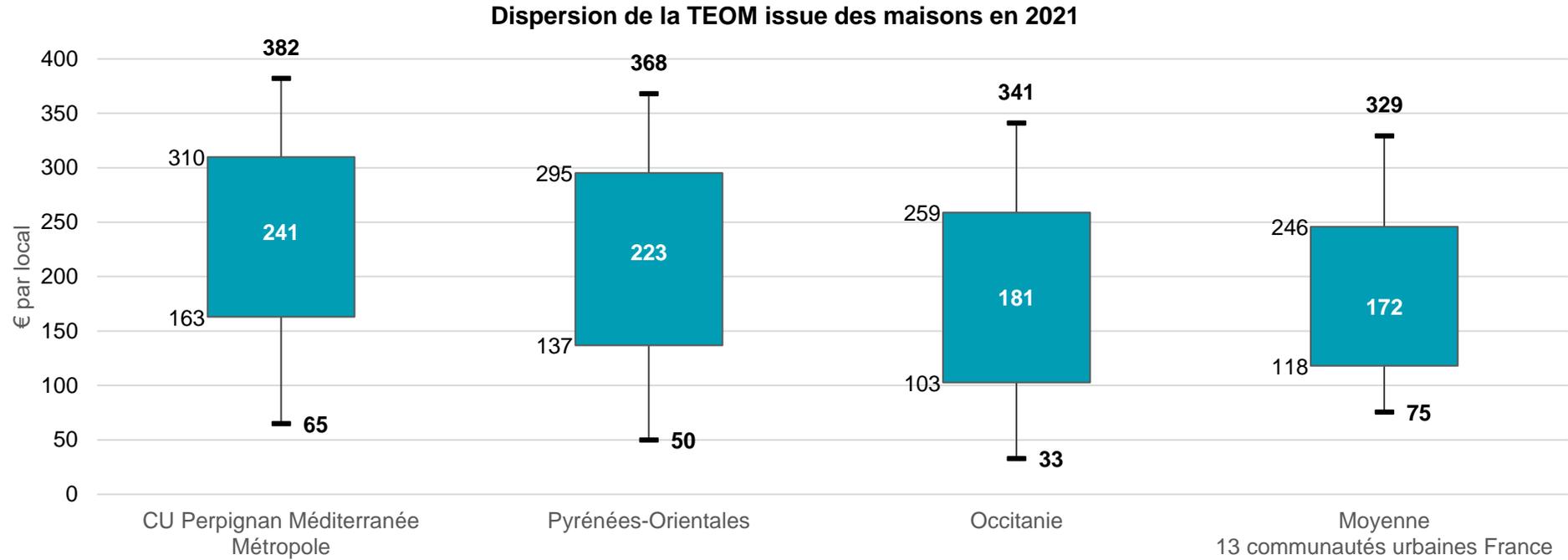
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

239 €/local

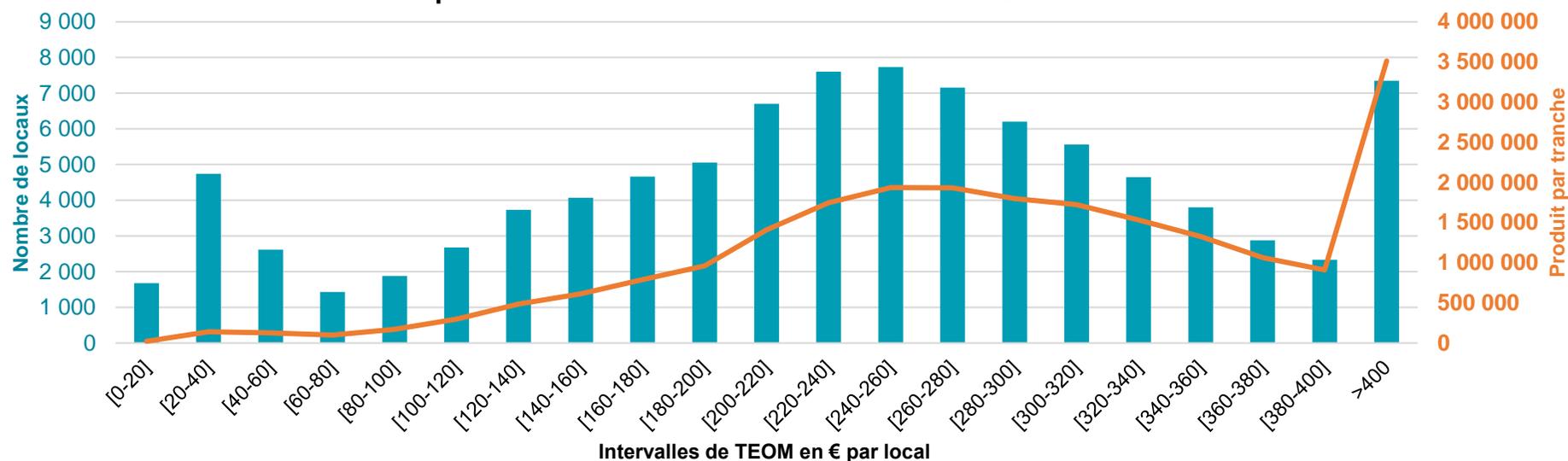


Autour d'une médiane de 241 €, 50 % des maisons sont imposées entre 163 et 310 € de TEOM, 80 % entre 65 et 382 €.

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).

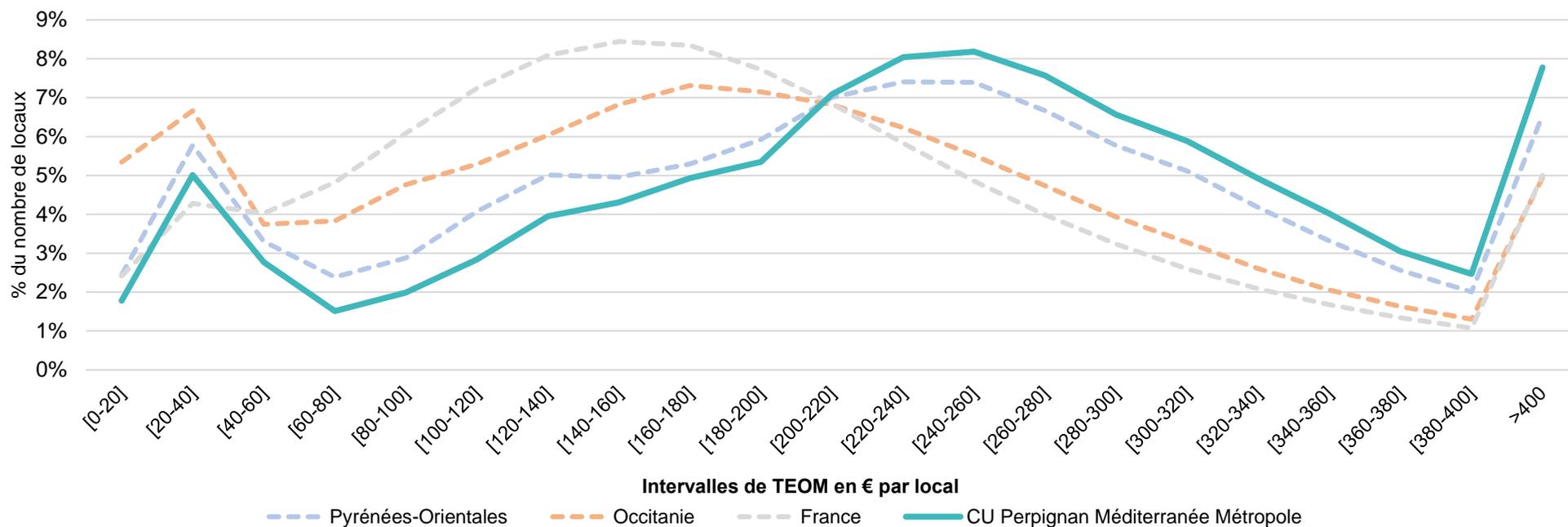
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 680	1,8%	22 240 €	0,1%
[20€-40€]	4 738	5,0%	140 710 €	0,6%
[40€-60€]	2 618	2,8%	127 670 €	0,6%
[60€-80€]	1 429	1,5%	99 376 €	0,4%
[80€-100€]	1 878	2,0%	170 108 €	0,8%
[100€-120€]	2 682	2,8%	298 520 €	1,3%
[120€-140€]	3 733	3,9%	486 612 €	2,2%
[140€-160€]	4 072	4,3%	611 909 €	2,7%
[160€-180€]	4 662	4,9%	791 567 €	3,5%
[180€-200€]	5 059	5,4%	961 536 €	4,3%
[200€-220€]	6 701	7,1%	1 410 917 €	6,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	7 602	8,0%	1 749 474 €	7,7%
[240€-260€]	7 737	8,2%	1 935 809 €	8,6%
[260€-280€]	7 156	7,6%	1 931 111 €	8,5%
[280€-300€]	6 204	6,6%	1 798 692 €	8,0%
[300€-320€]	5 562	5,9%	1 722 409 €	7,6%
[320€-340€]	4 648	4,9%	1 532 381 €	6,8%
[340€-360€]	3 801	4,0%	1 328 637 €	5,9%
[360€-380€]	2 879	3,0%	1 063 739 €	4,7%
[380€-400€]	2 335	2,5%	909 661 €	4,0%
> 400 €	7 350	7,8%	3 512 830 €	15,5%
Total	94 526	100,0%	22 605 907 €	100,0%

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



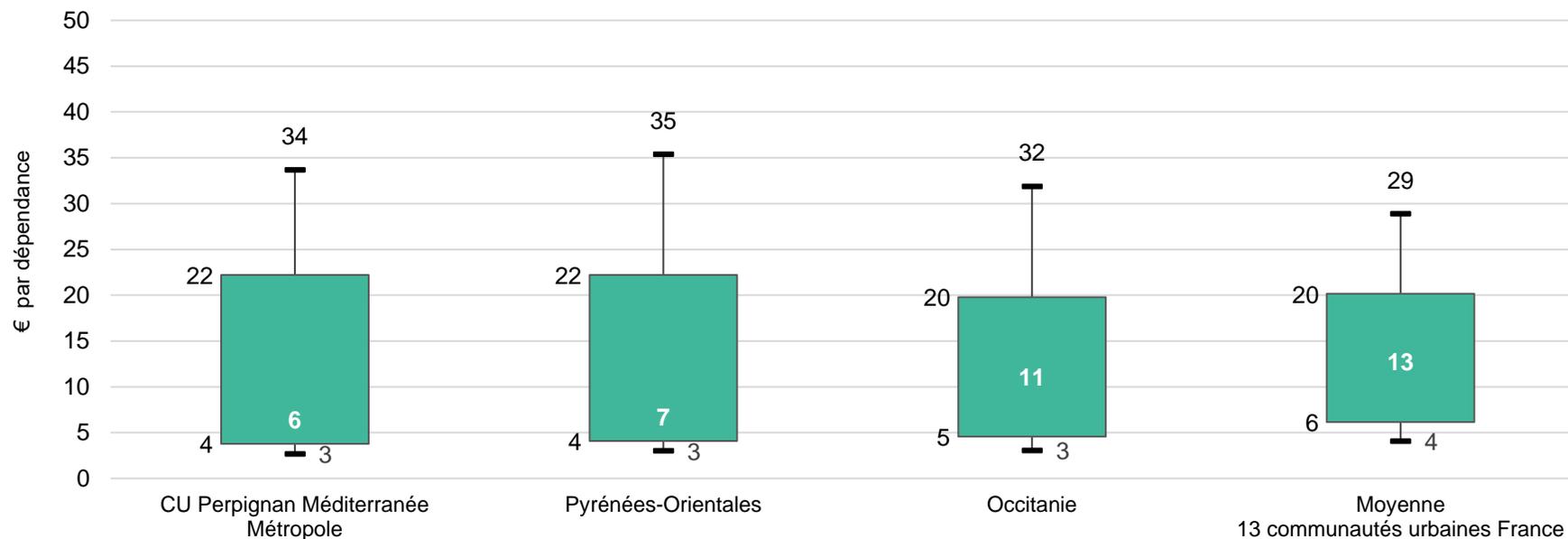
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

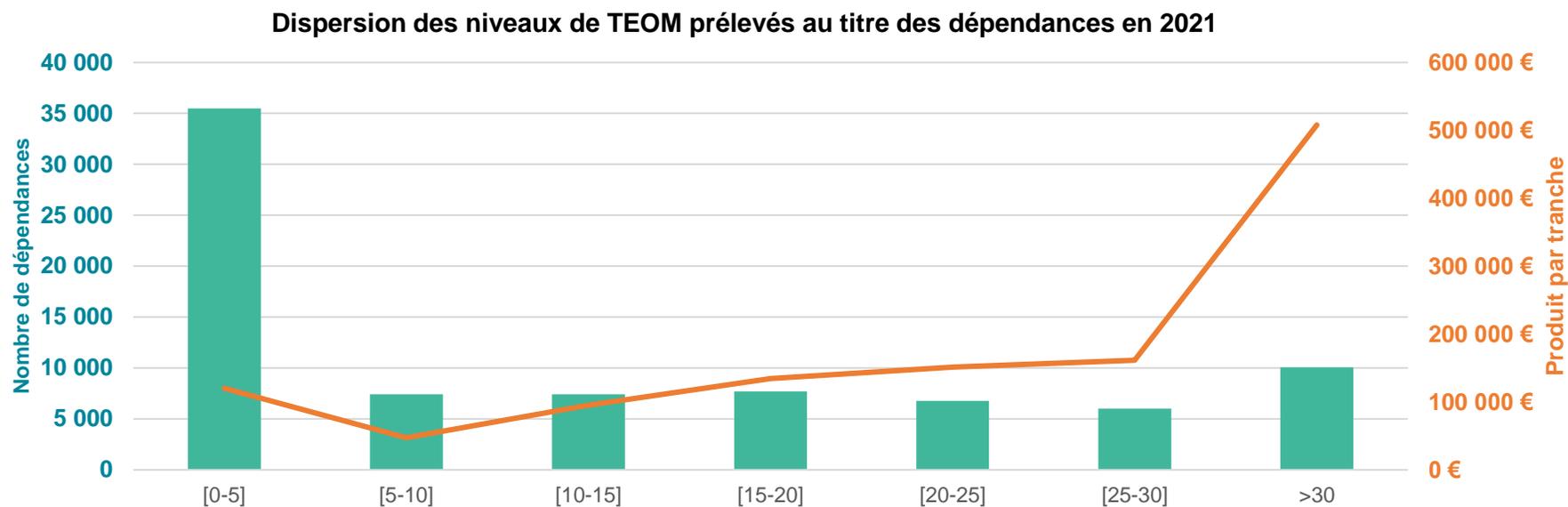
15 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



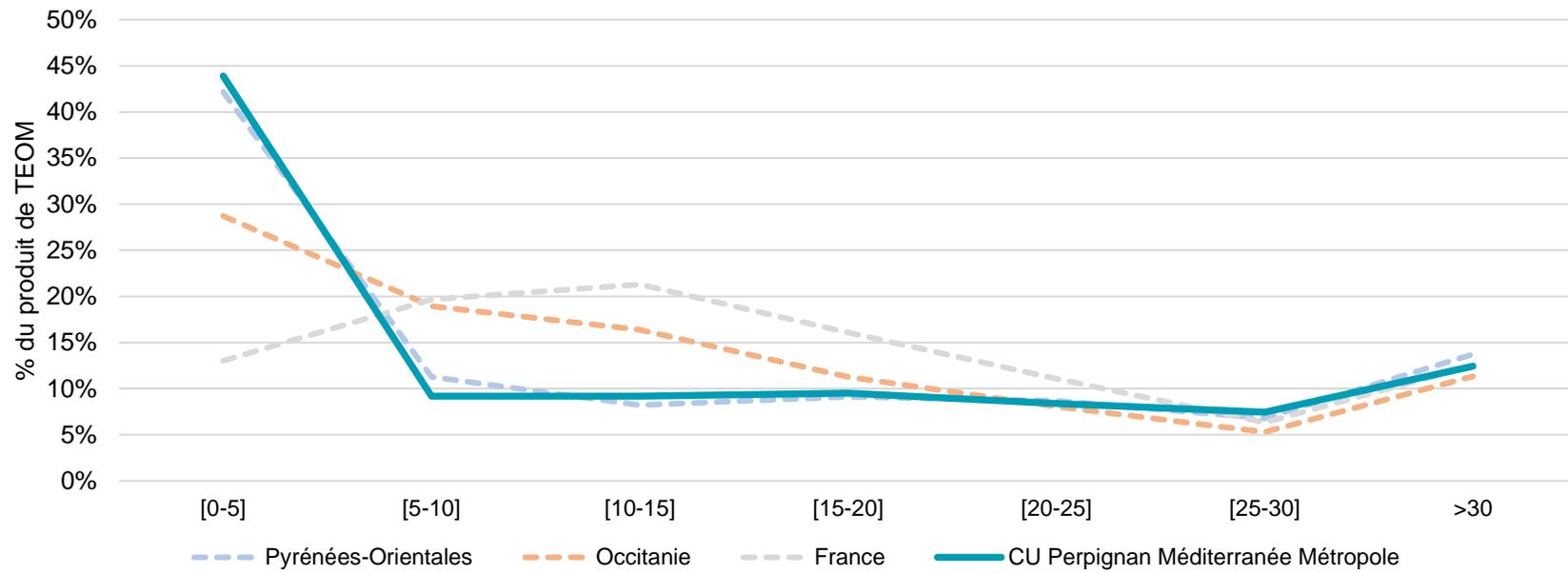
Autour d'une médiane de 6 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 4 et 22 € de TEOM, 80 % entre 3 et 34 €.

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]	35 482	43,9%	119 895 €	9,9%
[5-10]	7 411	9,2%	47 216 €	3,9%
[10-15]	7 409	9,2%	95 079 €	7,8%
[15-20]	7 687	9,5%	134 522 €	11,1%
[20-25]	6 779	8,4%	151 144 €	12,4%
[25-30]	6 019	7,4%	161 242 €	13,2%
>30	10 054	12,4%	507 963 €	41,7%
Total	80 841	100,0%	1 217 060 €	100,0%

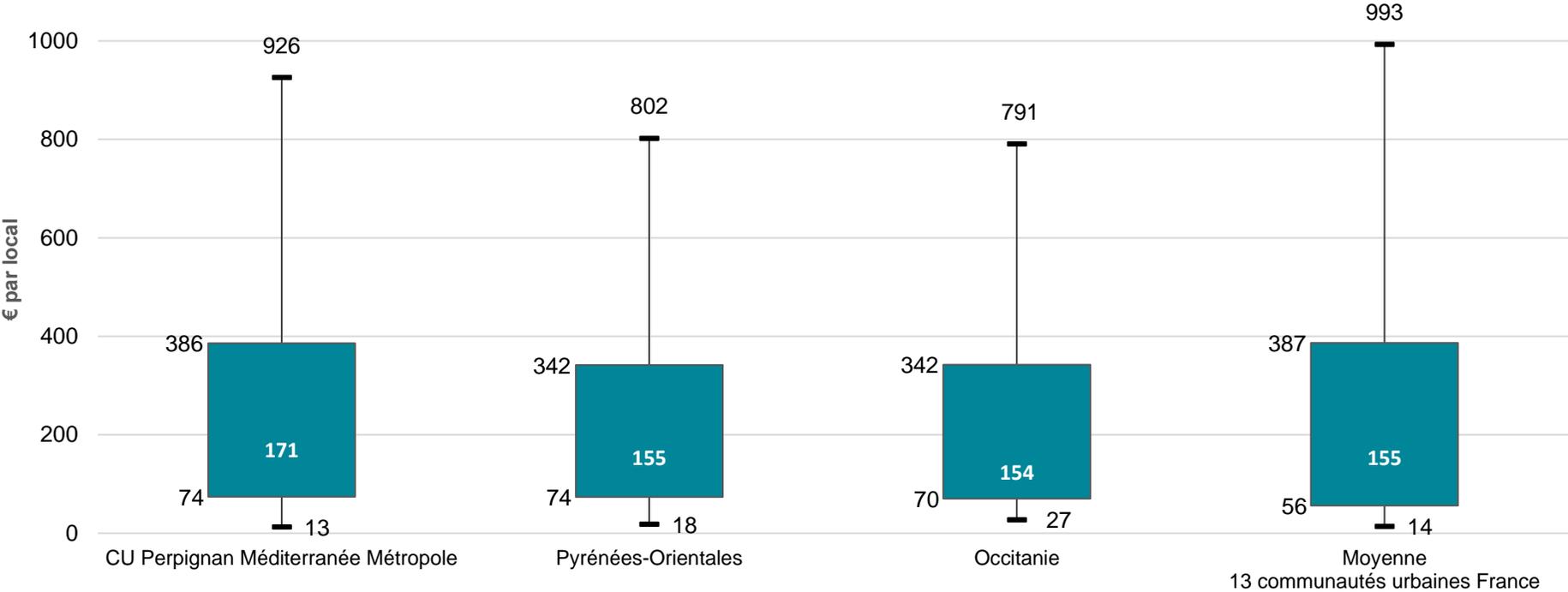
Dispersion comparée des produits de TEOM des dépendances par tranche en 2021



6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels 476 €/local

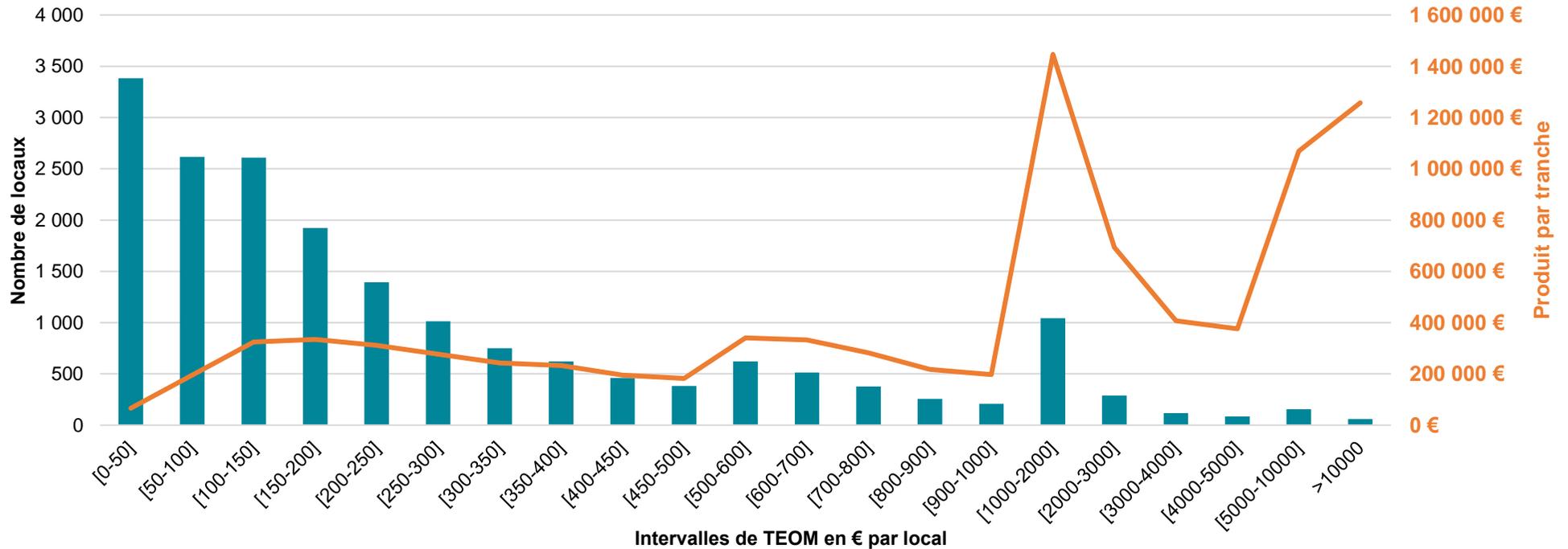
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 171 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 74 et 386 € de TEOM, 80 % entre 13 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).

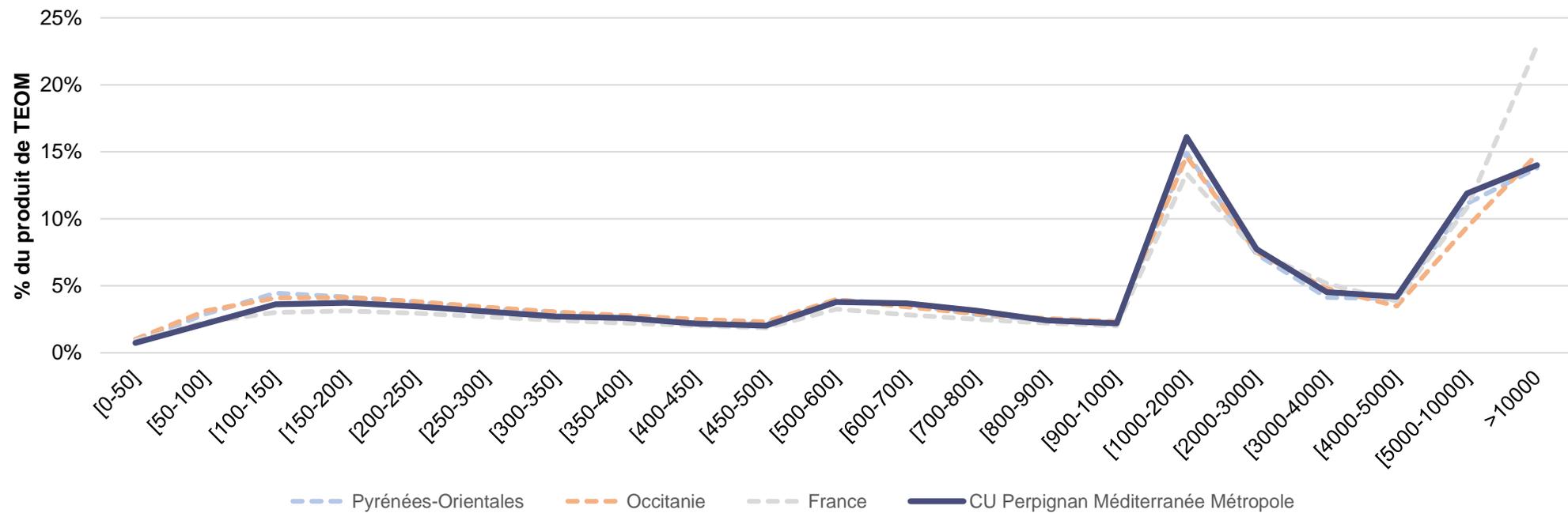
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	3 383	17,9%	66 028 €	0,7%
[50€-100€]	2 616	13,9%	194 905 €	2,2%
[100€-150€]	2 610	13,8%	324 317 €	3,6%
[150€-200€]	1 922	10,2%	334 709 €	3,7%
[200€-250€]	1 394	7,4%	311 744 €	3,5%
[250€-300€]	1 012	5,4%	277 073 €	3,1%
[300€-350€]	750	4,0%	242 570 €	2,7%
[350€-400€]	622	3,3%	232 526 €	2,6%
[400€-450€]	460	2,4%	195 608 €	2,2%
[450€-500€]	382	2,0%	181 798 €	2,0%
[500€-600€]	622	3,3%	340 795 €	3,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	514	2,7%	332 279 €	3,7%
[700€-800€]	377	2,0%	281 789 €	3,1%
[800€-900€]	256	1,4%	217 732 €	2,4%
[900€-1000€]	208	1,1%	197 137 €	2,2%
[1000€-2000€]	1 042	5,5%	1 446 503 €	16,1%
[2000€-3000€]	288	1,5%	694 129 €	7,7%
[3000€-4000€]	118	0,6%	406 768 €	4,5%
[4000€-5000€]	84	0,4%	375 872 €	4,2%
[5000€-10000€]	156	0,8%	1 068 419 €	11,9%
>10000 €	59	0,3%	1 258 031 €	14,0%
Total	18 875	100,0%	8 980 732 €	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	4854	1840600
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	4248	1439400
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	4804	1347800
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	426	895000
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	53	739300
Ateliers et autres locaux assimilables	1342	728700
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	504	486800
Hôtels et locaux assimilables	1172	388200
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	524	337200
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	378	314000
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	107	118500
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	305	104800
Stations-service, stations de lavage et assimilables	71	62100
Marchés	13	35400
Autres établissements	19	18600
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	14	8900

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	1861	
Locaux exonérés car vacants	172	27 160 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	51	44 900 €

Détail des locaux exonérés sur délibération par type	Nombre de locaux exonérés	Montant théorique de TEOM exonéré	Répartition en nombre de locaux	Répartition en montant
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	26	26100	55%	58%
Magasins et lieux de vente	13	5000	28%	11%
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	5	100	11%	0%
Bureaux et locaux divers assimilables	2	1300	4%	3%
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	1	12500	2%	28%

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
BAHO	1909	384	72	81%	16%	3%
BAIXAS	1696	117	44	91%	6%	2%
LE BARCARES	15144	12500	982	53%	44%	3%
BOMPAS	4811	525	156	88%	10%	3%
CABESTANY	5583	1714	774	69%	21%	10%
CALCE	151	34	6	79%	18%	3%
CANET EN ROUSSILLON	17217	9945	1094	61%	35%	4%
CANOHES	3829	810	147	80%	17%	3%
CASES DE PENE	503	37	15	91%	7%	3%
CASSAGNES	247	15	9	91%	6%	3%
ESPIRA DE L AGLY	1991	208	140	85%	9%	6%
ESTAGEL	1503	160	88	86%	9%	5%
LLUPIA	1243	150	42	87%	10%	3%
MONTNER	281	36	10	86%	11%	3%
OPOUL PERILLOS	759	45	14	93%	6%	2%
PERPIGNAN	78907	42356	11574	59%	32%	9%
PEYRESTORTES	920	137	23	85%	13%	2%
PEZILLA DE LA RIVIERE	2178	126	78	91%	5%	3%
POLLESTRES	3063	730	182	77%	18%	5%
PONTEILLA	1779	156	53	89%	8%	3%
RIVESALTES	5364	1218	625	74%	17%	9%
SAINT ESTEVE	6816	1894	568	73%	20%	6%
SAINT FELIU D AVALL	1699	156	88	87%	8%	5%
SAINT HIPPOLYTE	1971	139	71	90%	6%	3%
ST LAURENT SALANQUE	6690	1007	301	84%	13%	4%
SAINTE MARIE LA MER	5461	1653	255	74%	22%	3%
SAINT NAZAIRE	1469	537	85	70%	26%	4%
SALEILLES	3344	1000	205	74%	22%	5%
LE SOLER	4473	556	365	83%	10%	7%
TAUTAVEL	758	91	48	85%	10%	5%
TORREILLES	3519	883	154	77%	19%	3%
TOULOGES	4320	527	318	84%	10%	6%
VILLELONGUE LA SALANQUE	1932	260	72	85%	11%	3%
VILLENEUVE DE LA RAHO	2507	623	181	76%	19%	5%
VILLENEUVE DE LA RIVIERE	748	75	25	88%	9%	3%
VINGRAU	465	37	11	91%	7%	2%
TOTAL	195250	80841	18875	66%	27%	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
BAHO	132	2	4	95%	1%	3%
BAIXAS	138	2	5	95%	1%	4%
BOMPAS	143	2	9	93%	1%	6%
CABESTANY	97	3	40	70%	2%	28%
CALCE	91	3	4	93%	3%	4%
CANET EN ROUSSILLON	277	8	44	84%	3%	13%
CANOHES	136	2	10	92%	1%	6%
CASES DE PENE	157	2	5	96%	1%	3%
CASSAGNES	172	2	5	96%	1%	3%
ESPIRA DE L AGLY	148	3	7	94%	2%	4%
ESTAGEL	160	3	13	91%	2%	7%
LE BARCARES	439	20	61	84%	4%	12%
LE SOLER	140	2	18	88%	1%	11%
LLUPIA	128	2	14	89%	1%	10%
MONTNER	174	4	9	93%	2%	5%
OPOUL PERILLOS	131	2	3	97%	1%	2%
PERPIGNAN	110	6	46	68%	3%	28%
PEYRESTORTES	165	2	7	95%	1%	4%
PEZILLA DE LA RIVIERE	141	1	7	95%	1%	5%
POLLESTRES	139	3	24	84%	2%	14%
PONTEILLA	140	2	4	96%	1%	3%
RIVESALTES	153	3	71	68%	1%	31%
SAINT ESTEVE	124	2	25	82%	1%	17%
SAINT FELIU D AVALL	151	3	10	92%	2%	6%
SAINT HIPPOLYTE	154	2	6	95%	1%	4%
SAINT NAZAIRE	152	9	11	89%	5%	6%
SAINTE MARIE LA MER	195	5	19	89%	2%	9%
SALEILLES	135	5	23	83%	3%	14%
ST LAURENT SALANQUE	135	2	13	90%	1%	9%
TAUTAVEL	133	3	13	89%	2%	9%
TORREILLES	183	4	21	88%	2%	10%
TOULOGES	133	2	20	86%	1%	13%
VILLELONGUE LA SALANQUE	140	4	6	93%	2%	4%
VILLENEUVE DE LA RAHO	148	3	14	90%	2%	8%
VILLENEUVE DE LA RIVIERE	146	2	3	97%	2%	2%
VINGRAU	159	2	3	97%	1%	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
Baho	161	241	325
Baixas	142	207	280
Bompas	117	238	303
Cabestany	138	170	229
Calce	86	126	166
Canet-en-Roussillon	131	178	246
Canohès	154	237	298
Cases-de-Pène	171	289	408
Cassagnes	121	175	245
Espira-de-l'Agly	178	263	343
Estagel	139	206	293
Le Barcarès	122	140	185
Le Soler	177	246	321
Llupia	169	227	280
Montner	139	191	293
Opoul-Périllos	131	209	278
Perpignan	113	155	204
Peyrestortes	197	280	344
Pézilla-la-Rivière	157	248	325
Pollestres	185	249	302
Ponteilla	135	247	303
Rivesaltes	185	252	320
Saint-Estève	163	214	267
Saint-Félicien-d'Avall	158	246	337
Saint-Hippolyte	140	258	346
Saint-Laurent-de-la-Salanque	140	210	271
Saint-Nazaire	226	291	350
Sainte-Marie-la-Mer	107	158	218
Saleilles	150	235	303
Tautavel	88	138	202
Torreilles	123	171	271
Toulouges	148	228	300
Villelongue-de-la-Salanque	141	231	317
Villeneuve-de-la-Raho	180	241	300
Villeneuve-la-Rivière	186	279	350
Vingrau	121	176	259

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Baho	160	183	223
Baixas	121	151	184
Bompas	23	184	233
Cabestany	106	137	163
Calce	76	102	131
Canet-en-Roussillon	125	160	205
Canohès	132	160	188
Cases-de-Pène	151	196	234
Cassagnes	86	129	150
Espira-de-l'Agly	123	197	242
Estagel	124	162	216
Le Barcarès	122	136	166
Le Soler	167	220	249
Llupia	173	209	262
Montner	136	160	219
Opoul-Périllos	131	152	182
Perpignan	105	141	174
Peyrestortes	164	189	238
Pézilla-la-Rivière	148	194	230
Pollestres	153	191	218
Ponteilla	108	161	226
Rivesaltes	164	208	253
Saint-Estève	152	174	206
Saint-Félicien-d'Avall	147	184	222
Saint-Hippolyte	117	180	225
Saint-Laurent-de-la-Salanque	120	153	188
Saint-Nazaire	134	211	253
Sainte-Marie-la-Mer	98	132	166
Saleilles	105	144	182
Tautavel	73	96	135
Torreilles	112	149	205
Toulouges	114	173	205
Villelongue-de-la-Salanque	124	162	199
Villeneuve-de-la-Raho	139	172	206
Villeneuve-la-Rivière	173	214	257
Vingrau	92	133	175

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Baho	162	261	339
Baixas	153	223	293
Bompas	141	258	323
Cabestany	157	189	244
Calce	90	135	174
Canet-en-Roussillon	182	251	329
Canohès	188	255	312
Cases-de-Pène	176	304	415
Cassagnes	122	183	251
Espira-de-l'Agly	205	294	366
Estagel	150	225	302
Le Barcarès	131	167	274
Le Soler	190	265	346
Llupia	169	231	287
Montner	139	192	297
Opoul-Périllos	131	219	285
Perpignan	190	242	302
Peyrestortes	231	302	360
Pézilla-la-Rivière	166	270	343
Pollestres	216	267	318
Ponteilla	145	259	312
Rivesaltes	209	283	352
Saint-Estève	195	228	298
Saint-Félicien-d'Avall	162	267	357
Saint-Hippolyte	149	272	357
Saint-Laurent-de-la-Salanque	164	240	288
Saint-Nazaire	250	303	366
Sainte-Marie-la-Mer	112	170	232
Saleilles	227	275	325
Tautavel	107	156	217
Torreilles	124	175	283
Toulouges	182	262	321
Villelongue-de-la-Salanque	153	255	331
Villeneuve-de-la-Raho	200	261	311
Villeneuve-la-Rivière	197	291	358
Vingrau	127	182	265

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Perpignan	118032
Canet-en-Roussillon	12653
Saint-Estève	11642
Saint-Laurent-de-la-Salanque	10053
Cabestany	10368
Rivesaltes	9020
Le Soler	7868
Bompas	7625
Toulouges	7255
Canohès	6490
Le Barcarès	5894
Saleilles	5617
Pollestres	5316
Sainte-Marie-la-Mer	4800
Villeneuve-de-la-Raho	4124
Torreilles	3854
Pézilla-la-Rivière	3906
Espira-de-l'Agly	3489
Villelongue-de-la-Salanque	3285
Baho	3388
Saint-Hippolyte	3209
Saint-Féliu-d'Avall	2907
Ponteilla	2833
Saint-Nazaire	2784
Baixas	2669
Estagel	2046
Llupia	2141
Peyrestortes	1585
Villeneuve-la-Rivière	1373
Opoul-Périllos	1189
Cases-de-Pène	958
Tautavel	854
Vingrau	558
Montner	333
Cassagnes	276
Calce	216

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