
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CA Hérault-Méditerranée

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 0,23 %.

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	15,4%
Taux moyen pondéré	15,5%
Taux maximum	15,4%

Produit de TEOM levé sur le territoire

20 954 996 €

Part provenant des ménages	85%
Part provenant des professionnels	12%
Part provenant des dépendances	3%

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

191 €/local

Appartements uniquement	153 €/local
Maisons uniquement	229 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

396 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	6

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.
Adissan	1 065 092	15,44%	164 438	0,8%	126
Agde	78 056 120	15,44%	12 088 543	57,7%	414
Aumes	493 136	15,44%	76 150	0,4%	153
Bessan	4 570 459	15,44%	706 351	3,4%	132
Castelnau-de-Guers	1 289 166	15,44%	198 299	1,0%	161
Caux	2 724 118	15,44%	420 947	2,0%	163
Cazouls-d'Hérault	410 554	15,44%	63 389	0,3%	155
Florensac	4 400 670	15,44%	678 714	3,2%	135
Lézignan-la-Cèbe	1 398 336	15,44%	215 864	1,0%	138
Montagnac	3 841 230	15,44%	600 473	2,9%	139
Nézignan-l'Évêque	1 640 062	15,44%	253 576	1,2%	141
Nizas	719 049	15,44%	111 042	0,5%	166
Pézenas	10 906 224	15,44%	1 685 442	8,0%	215
Pinet	1 590 145	15,44%	245 521	1,2%	124
Pomérois	2 218 718	15,44%	343 225	1,6%	160
Portiragnes	5 161 871	15,44%	794 266	3,8%	257
Saint-Pons-de-Mauchiens	614 010	15,44%	94 840	0,5%	149
Saint-Thibéry	2 763 082	15,44%	426 838	2,0%	148

Tourbes	2 089 626	15,44%	323 255	1,5%	181
Vias	9 454 240	15,44%	1 463 823	7,0%	252
CA Hérault-Méditerranée	135 405 908	15,48%	20 954 996	100,0%	261

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

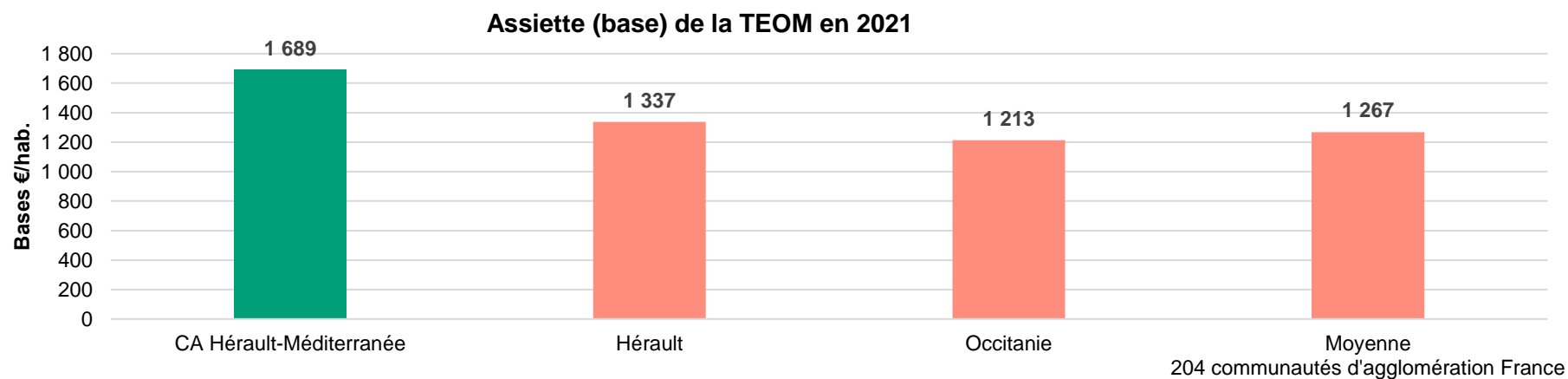
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



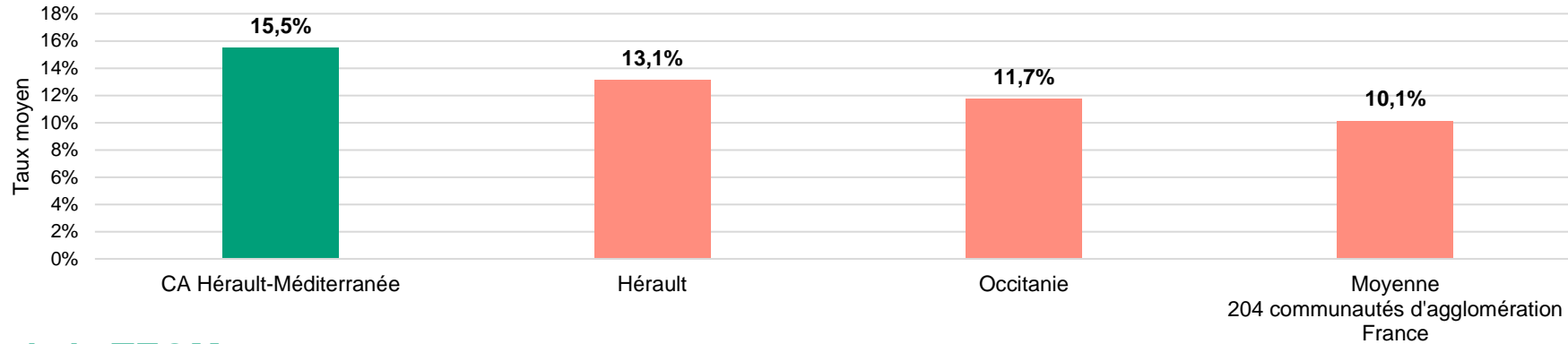
Taux de la TEOM

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.

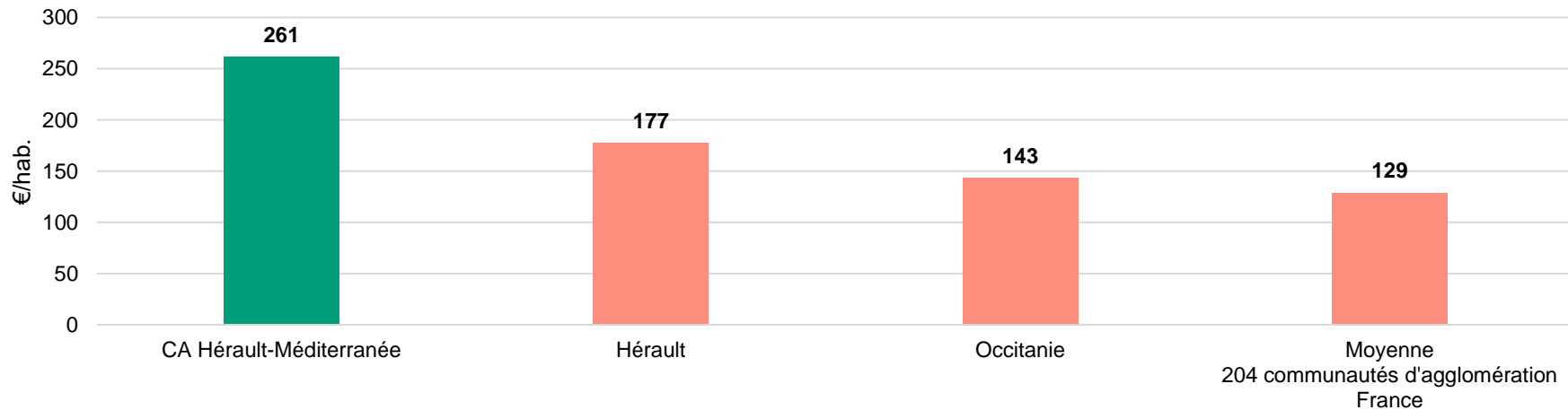
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 85 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

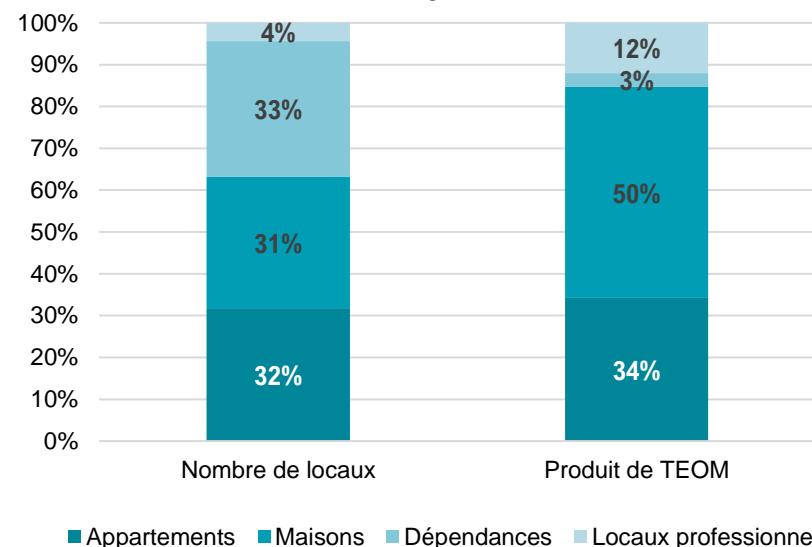
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	46 670	32%	7 152 200	34%
Maisons	46 140	31%	10 553 900	50%
Dépendances	47 800	33%	682 800	3%
Locaux professionnels	6 360	4%	2 518 700	12%
Total	146 970	100%	20 907 600	100%

Les locaux professionnels représentent 4 % des locaux et contribuent à 12 % 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

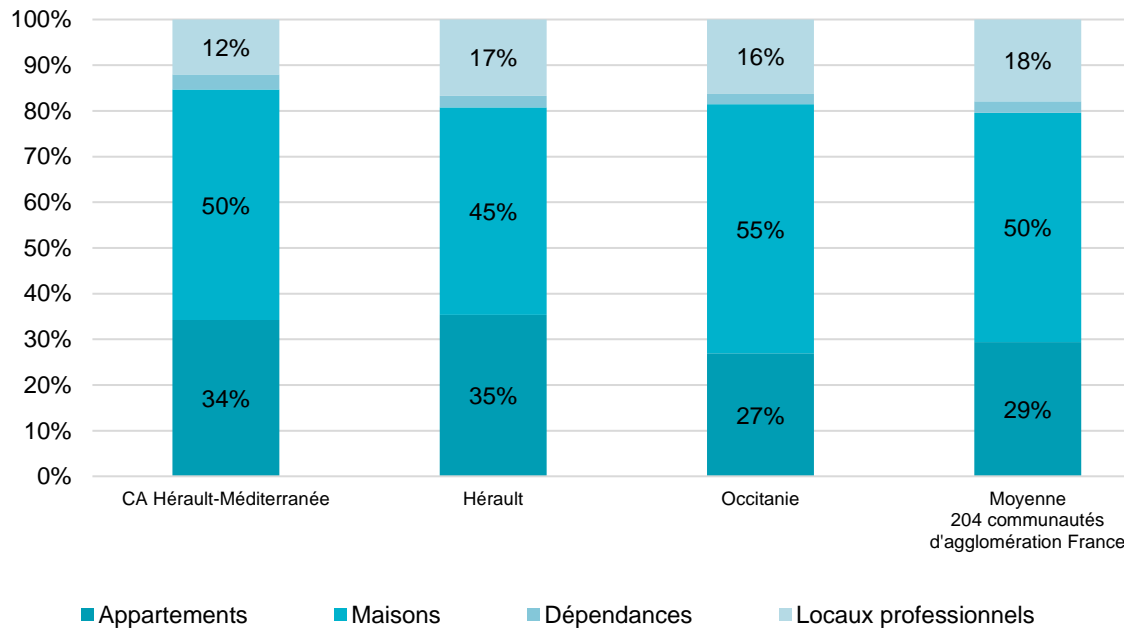
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 357 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	8 506	86%	3 908 000	68%
Locaux professionnels	1 412	14%	1 828 000	32%
Total	9 918	100%	5 736 000	100%

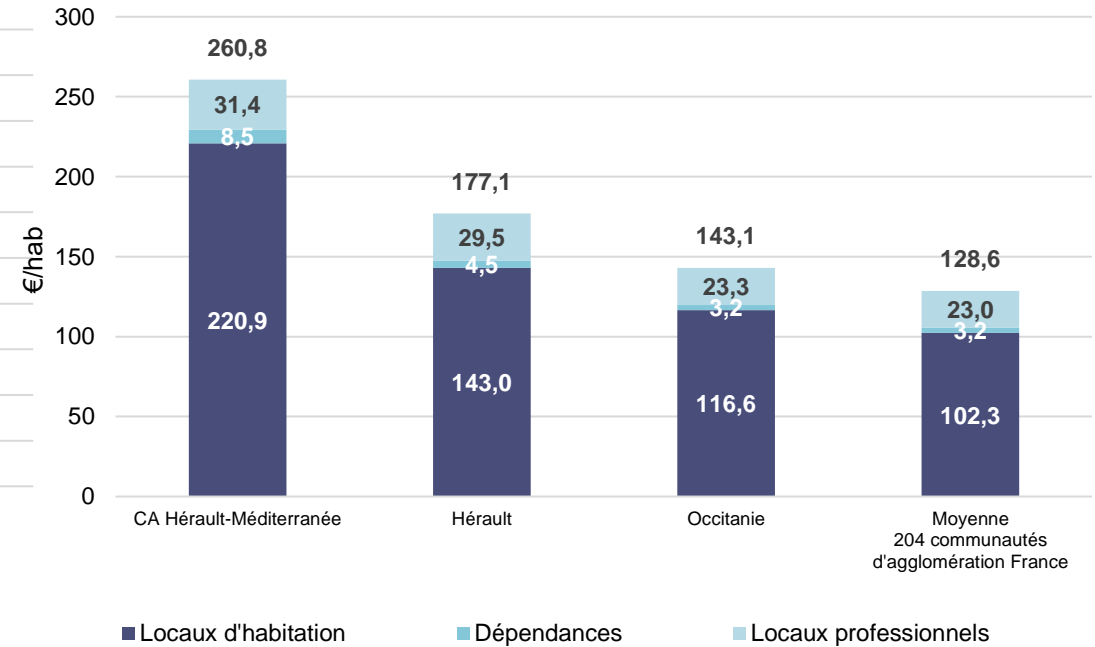
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 14 % en nombre (1412 locaux) et 32 % en contribution (1828000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

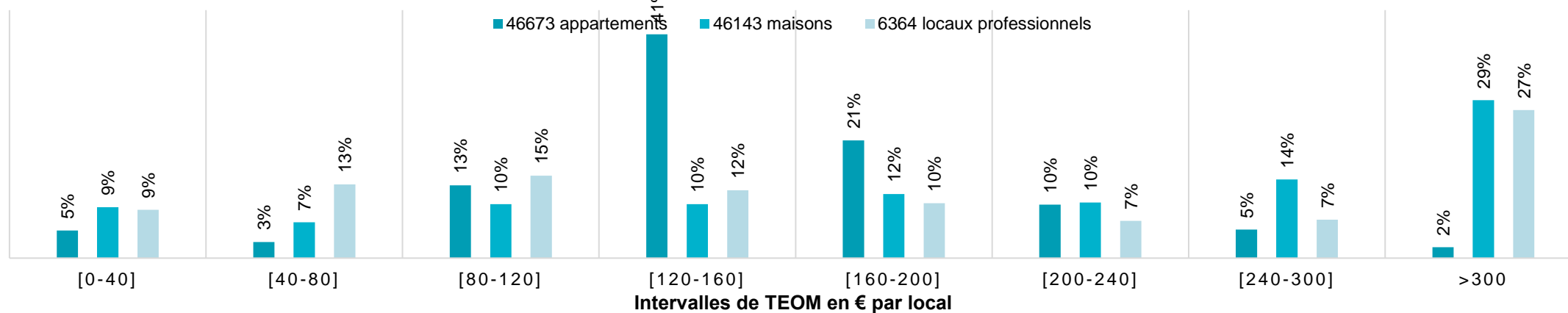


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 85 % - 220,9 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 12 % contre 17 % dans le département.

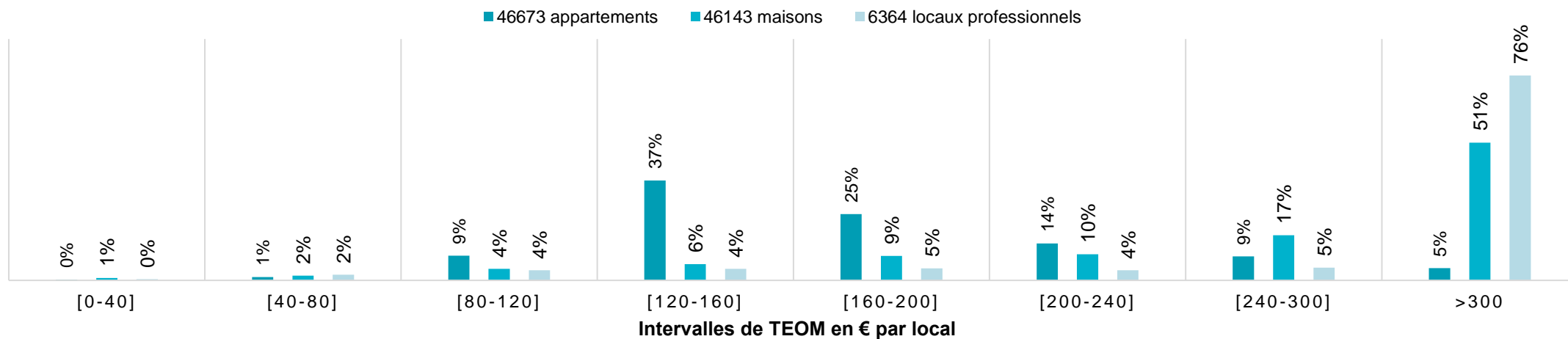
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



27 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 76 % 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	9 660	28 550	8 460	-	46 670
Maisons	4 390	38 420	3 340	-	46 150
Dépendances	2 710	32 200	12 720	170	47 800
Locaux professionnels	3 260	2 200	330	570	6 360
Total	20 020	101 370	24 850	740	146 980

Répartition du total hors dépendances

14% 69% 17% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	48%	28%	34%	-	32%
Maisons	22%	38%	13%	-	31%
Dépendances	14%	32%	51%	23%	33%
Locaux professionnels	16%	2%	1%	77%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

48 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 9660 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	1 495 600	4 420 700	1 235 900	-	7 152 200
Maisons	931 800	9 011 300	610 800	-	10 553 900
Dépendances	48 000	515 900	111 700	7 100	682 700
Locaux professionnels	1 469 800	809 800	64 200	174 900	2 518 700
Total	3 945 200	14 757 700	2 022 600	182 000	20 907 500

Répartition du total 19% 71% 10% 1% 100%

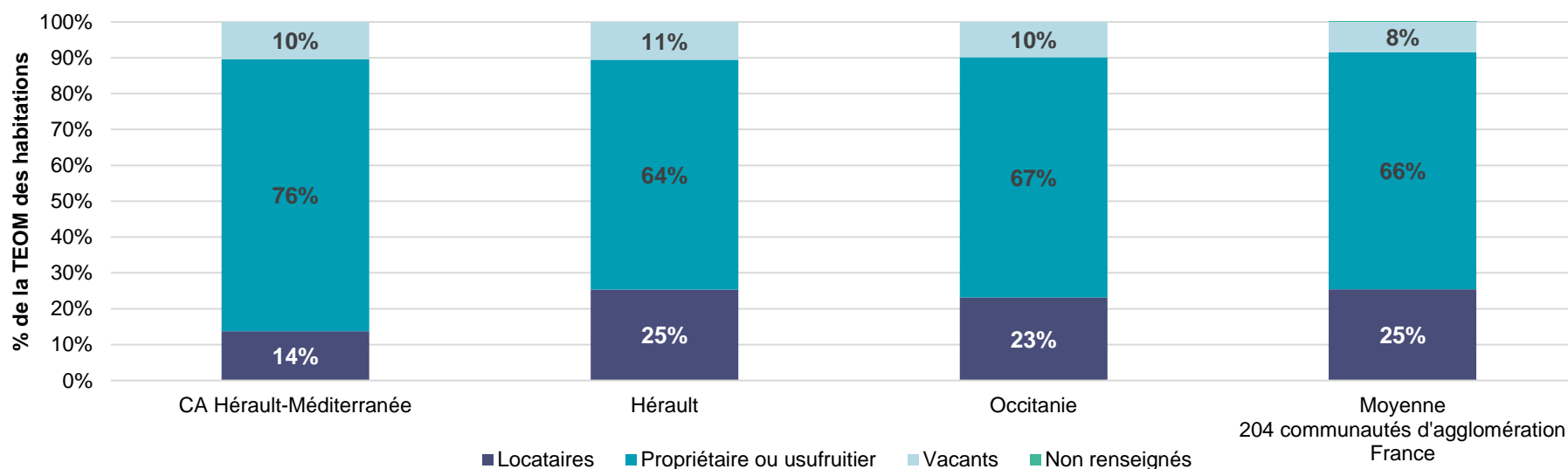
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 10 % du total, soit 2022600 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 19 % du total, soit 3945200 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 71 % du produit total de la taxe, soit 14757700 €.

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 76 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 64 % à l'échelle départementale.

6. Dispersion des montants de TEOM

La dispersion des montants de TEOM est indiquée ici par type de local à l'échelle de la collectivité.

Une indication de la dispersion par commune est donnée en annexe 2.

Grille de lecture des graphiques en "boîte à moustache" appliquée à la dispersion des montants de TEOM :

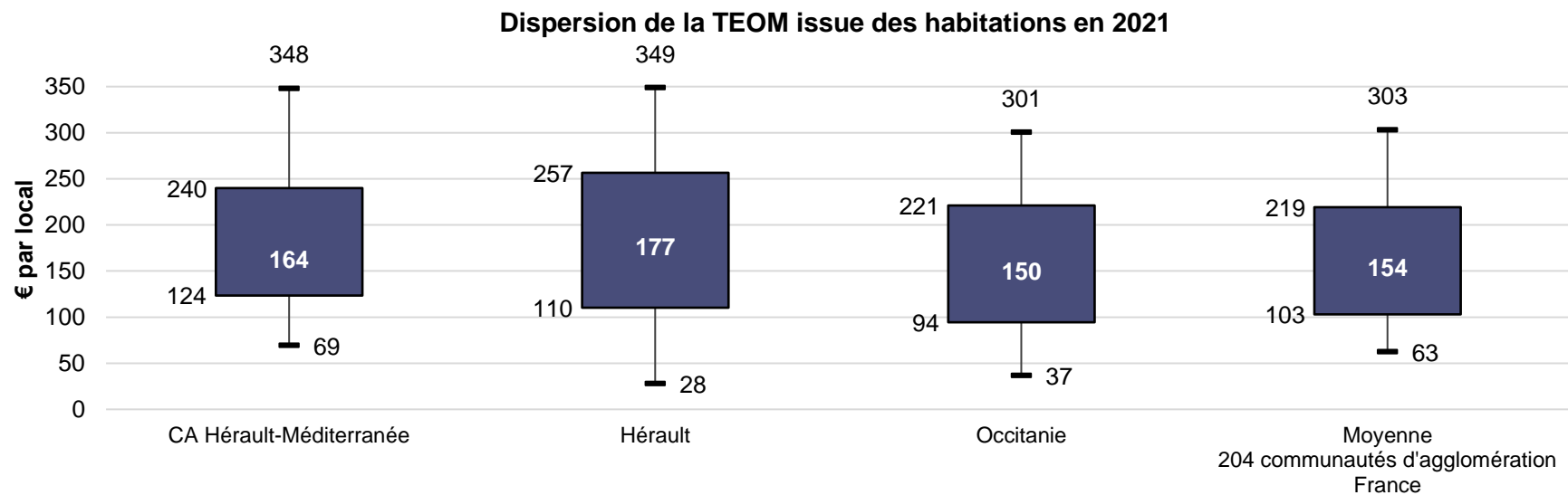
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en 2 - 50 % paient plus, 50 % paient moins ;
 - 3ème quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 75 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
 - 9ème décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 90 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
- 50 % des valeurs sont comprises entre le 1er et 3ème quartile (la boîte) ; 80 % entre le 1er et le 9ème décile (les moustaches).

6.1 TEOM provenant des locaux d'habitation

Les locaux considérés dans cette partie sont les appartements et les maisons hors dépendances.

TEOM moyenne des locaux d'habitation

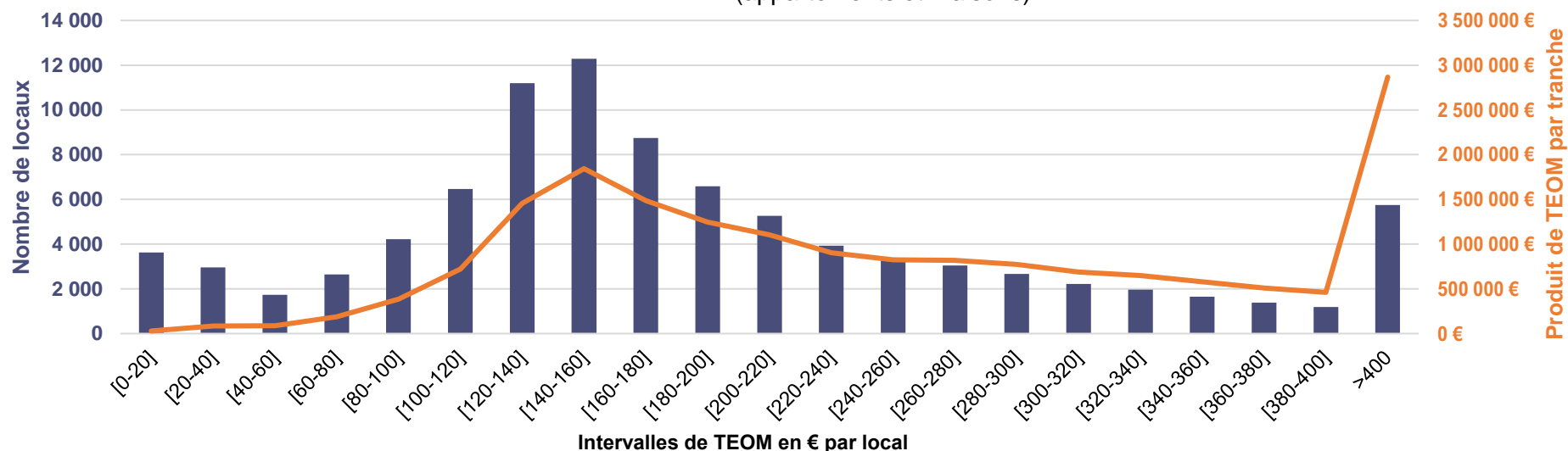
191 €/local



Autour d'une médiane de 164 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 124 et 240 €, 80 % entre 69 et 348 €.

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)

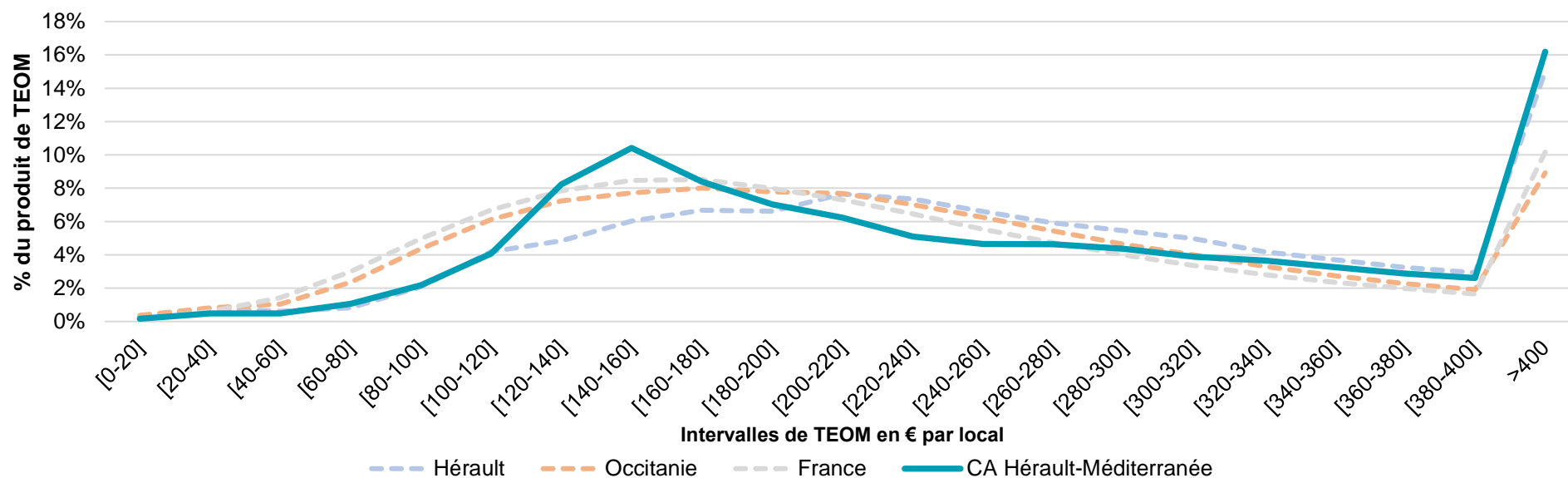


16,2 % de la TEOM issue des habitations provient de 6,2 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	3 625	3,9%	29 346 €	0,2%
[20€-40€]	2 959	3,2%	85 850 €	0,5%
[40€-60€]	1 738	1,9%	86 487 €	0,5%
[60€-80€]	2 639	2,8%	188 583 €	1,1%
[80€-100€]	4 220	4,5%	385 082 €	2,2%
[100€-120€]	6 468	7,0%	722 649 €	4,1%
[120€-140€]	11 194	12,1%	1 456 889 €	8,2%
[140€-160€]	12 288	13,2%	1 843 722 €	10,4%
[160€-180€]	8 751	9,4%	1 484 928 €	8,4%
[180€-200€]	6 583	7,1%	1 246 081 €	7,0%
[200€-220€]	5 269	5,7%	1 104 731 €	6,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	3 932	4,2%	903 068 €	5,1%
[240€-260€]	3 297	3,6%	824 057 €	4,7%
[260€-280€]	3 038	3,3%	819 403 €	4,6%
[280€-300€]	2 663	2,9%	771 655 €	4,4%
[300€-320€]	2 223	2,4%	688 945 €	3,9%
[320€-340€]	1 963	2,1%	648 055 €	3,7%
[340€-360€]	1 654	1,8%	578 276 €	3,3%
[360€-380€]	1 380	1,5%	509 615 €	2,9%
[380€-400€]	1 185	1,3%	461 970 €	2,6%
> 400 €	5 747	6,2%	2 866 687 €	16,2%
Total	92 816	100,0%	17 706 079 €	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 Hérault-Méditerranée	50%	14%	21%	14%	0%	1%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

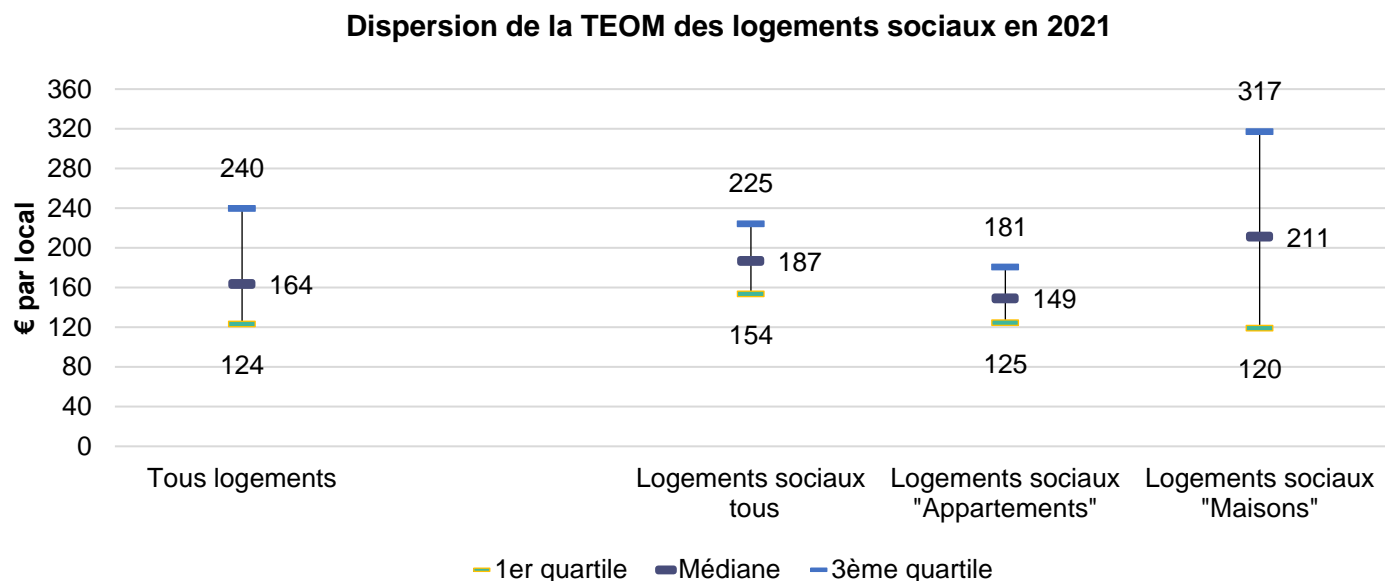
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

TEOM et habitat social

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

Selon cette source, on estime que 3028 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (3 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 538000 € soit 3 % 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.



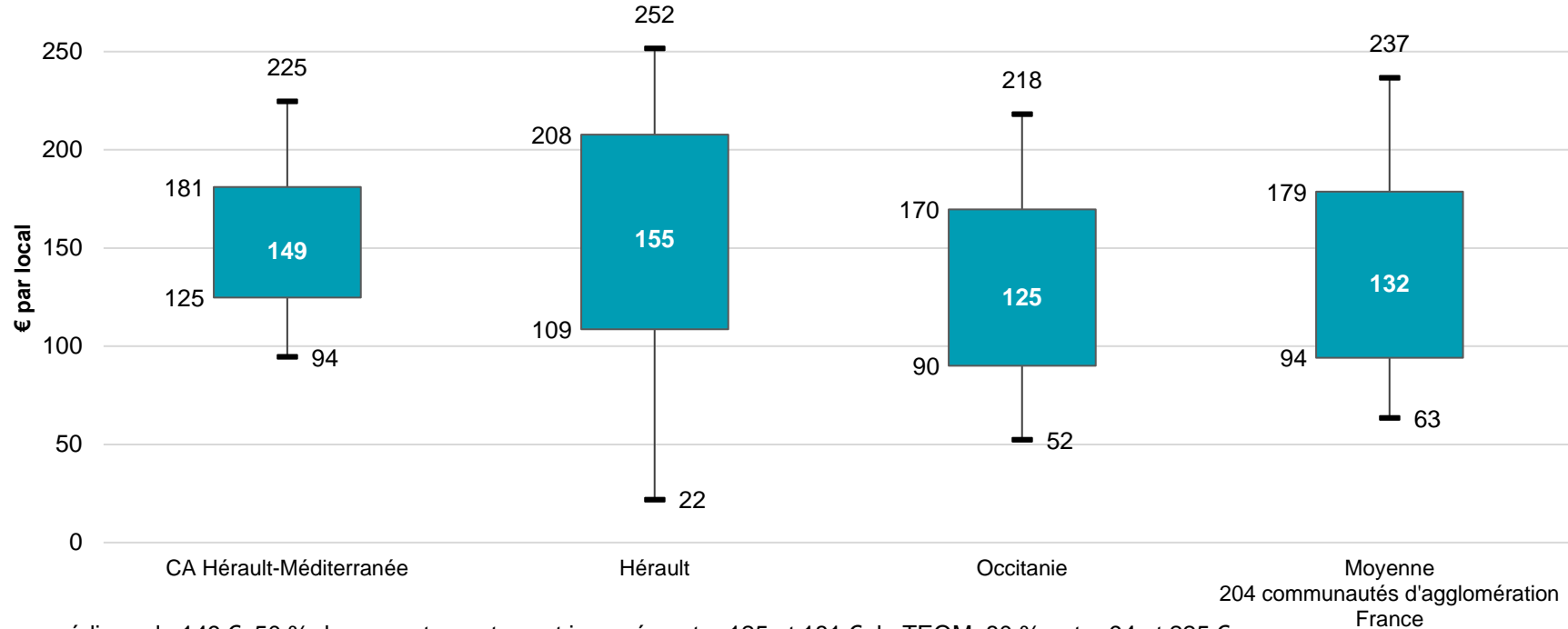
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **153 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

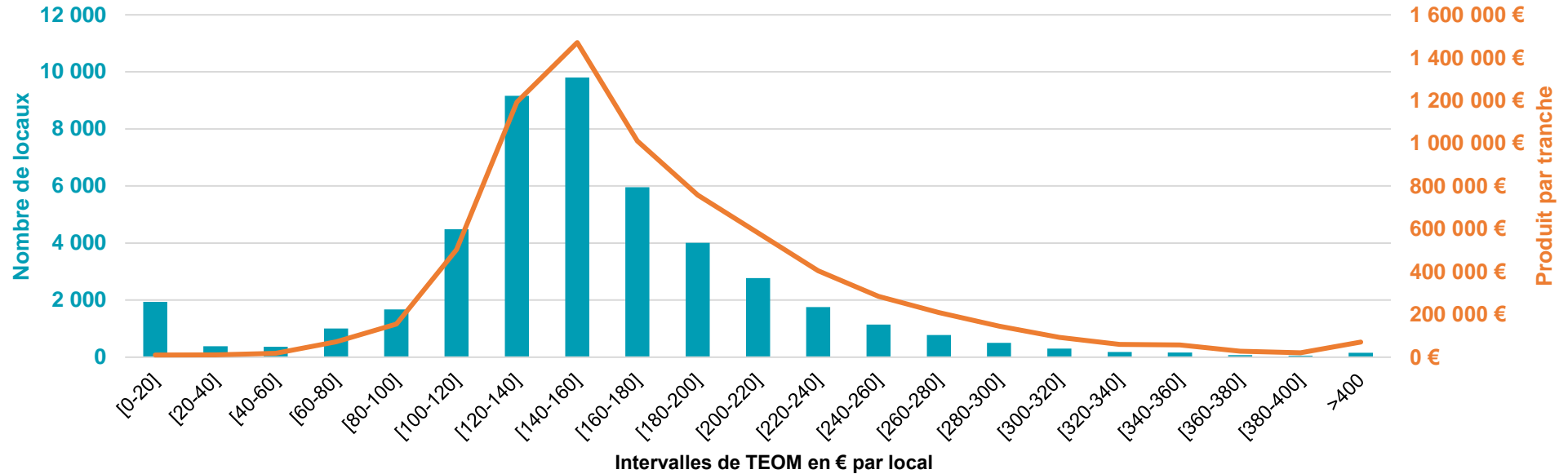


Autour d'une médiane de 149 €, 50 % des appartements sont imposés entre 125 et 181 € de TEOM, 80 % entre 94 et 225 €.

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

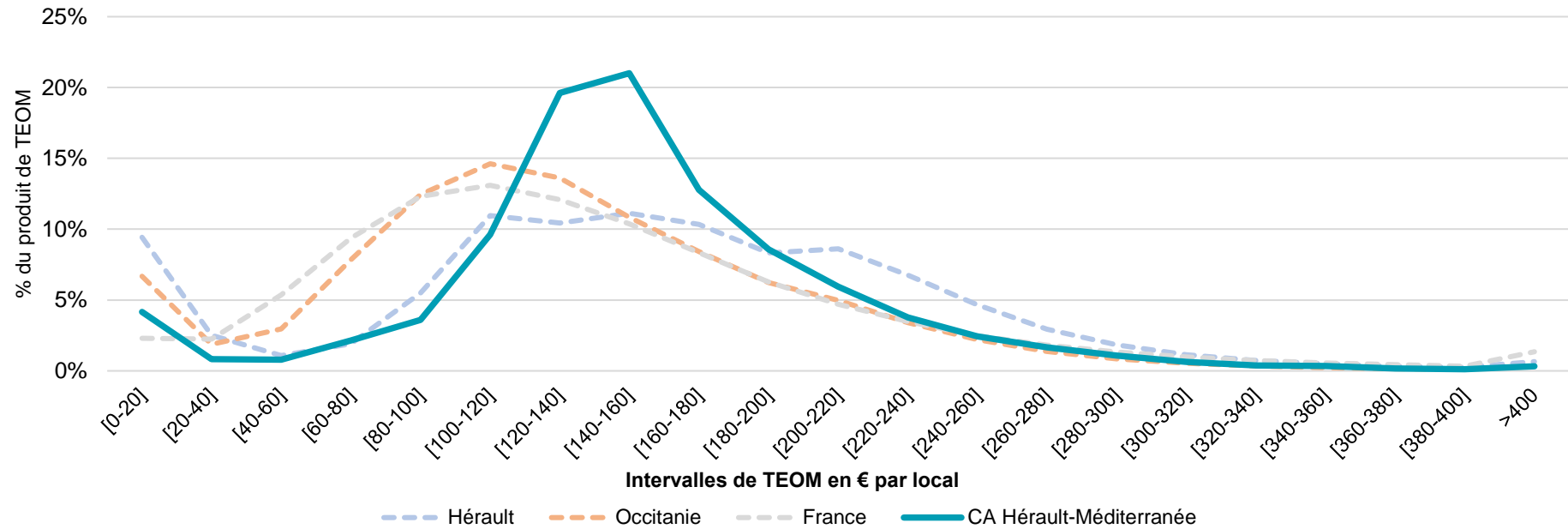


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,2 % des appartements) représente 10354,2184 € soit 0,1 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 944	4,2%	10 354 €	0,1%
[20€-40€]	384	0,8%	11 173 €	0,2%
[40€-60€]	364	0,8%	18 676 €	0,3%
[60€-80€]	1 004	2,2%	71 565 €	1,0%
[80€-100€]	1 677	3,6%	154 765 €	2,2%
[100€-120€]	4 488	9,6%	502 436 €	7,0%
[120€-140€]	9 159	19,6%	1 192 052 €	16,7%
[140€-160€]	9 806	21,0%	1 470 407 €	20,6%
[160€-180€]	5 962	12,8%	1 009 937 €	14,1%
[180€-200€]	4 005	8,6%	758 307 €	10,6%
[200€-220€]	2 777	5,9%	581 343 €	8,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 759	3,8%	403 436 €	5,6%
[240€-260€]	1 140	2,4%	284 597 €	4,0%
[260€-280€]	775	1,7%	208 931 €	2,9%
[280€-300€]	500	1,1%	144 777 €	2,0%
[300€-320€]	299	0,6%	92 287 €	1,3%
[320€-340€]	182	0,4%	59 969 €	0,8%
[340€-360€]	164	0,4%	57 204 €	0,8%
[360€-380€]	76	0,2%	28 097 €	0,4%
[380€-400€]	54	0,1%	21 058 €	0,3%
> 400 €	154	0,3%	70 826 €	1,0%
Total	46 673	100,0%	7 152 196 €	100,0%

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



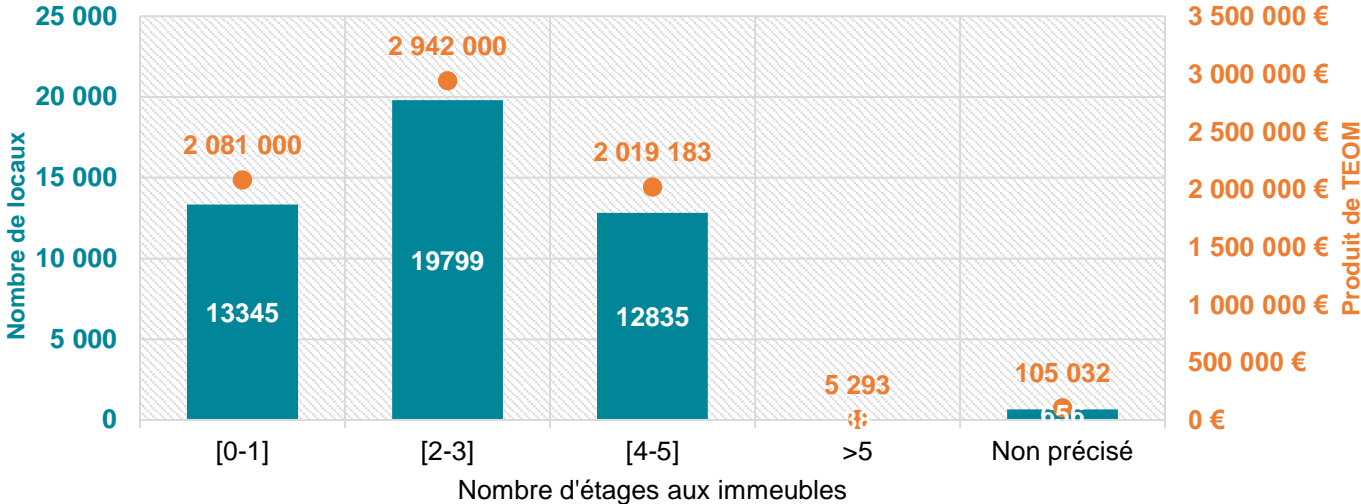
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CA Hérault-Méditerranée	29%	42%	27%	0%	1%
Hérault	19%	44%	25%	7%	4%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

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

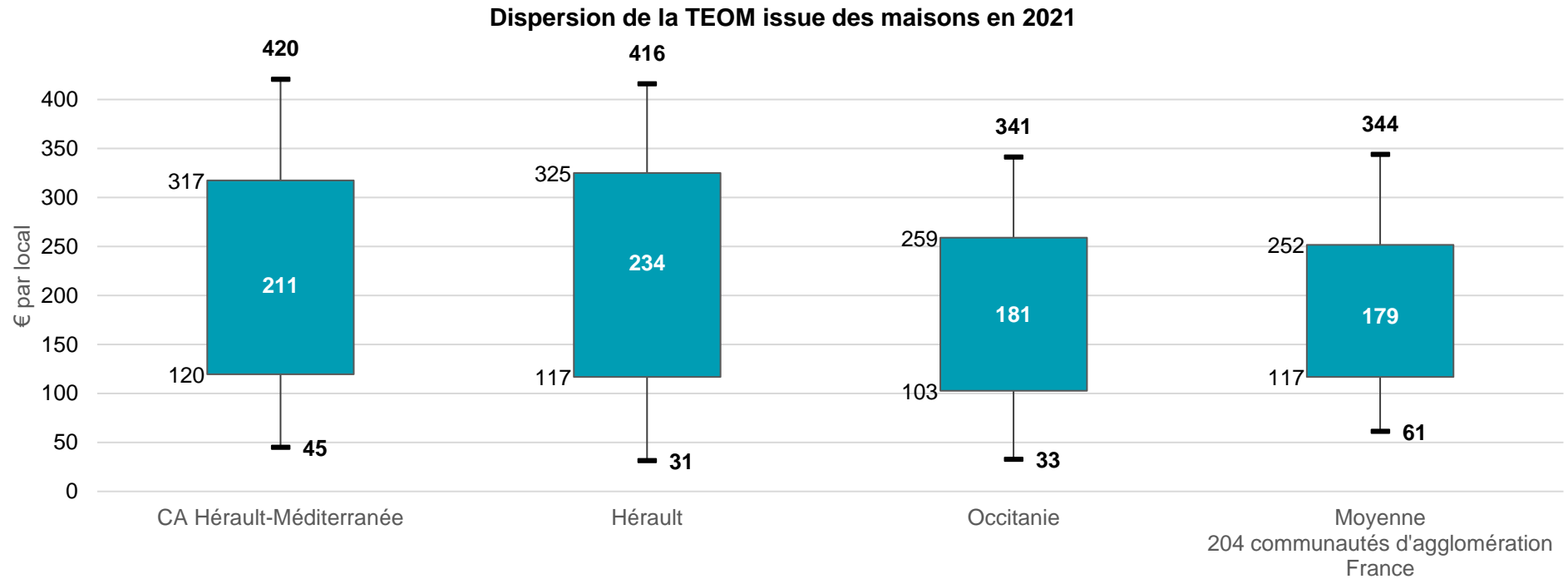
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

229 €/local

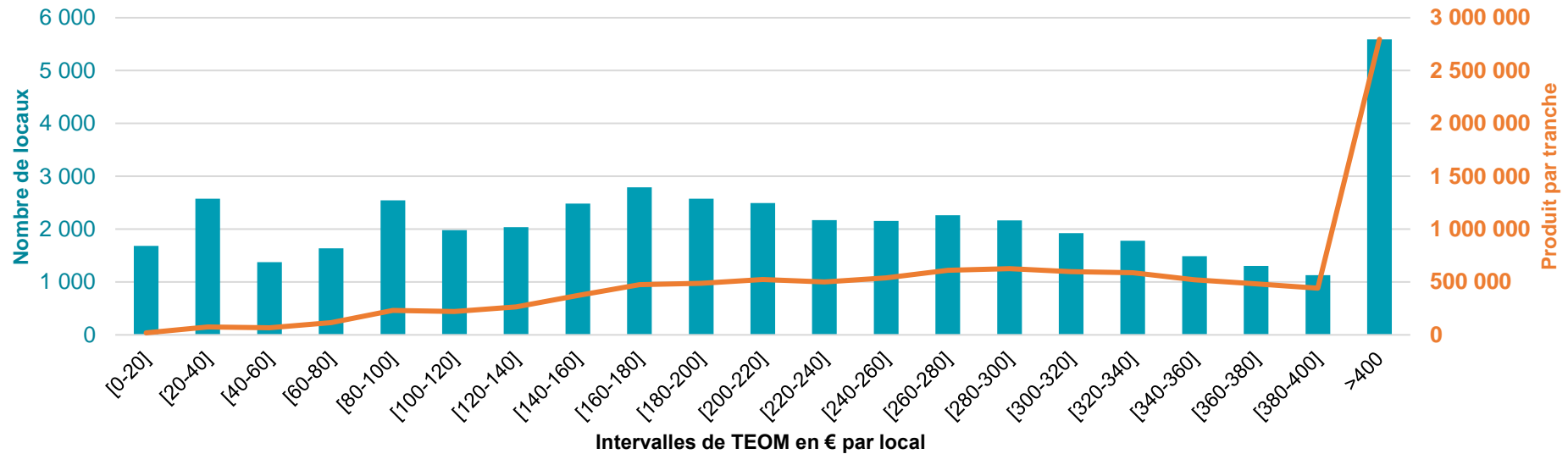


Autour d'une médiane de 211 €, 50 % des maisons sont imposées entre 120 et 317 € de TEOM, 80 % entre 45 et 420 €.

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).

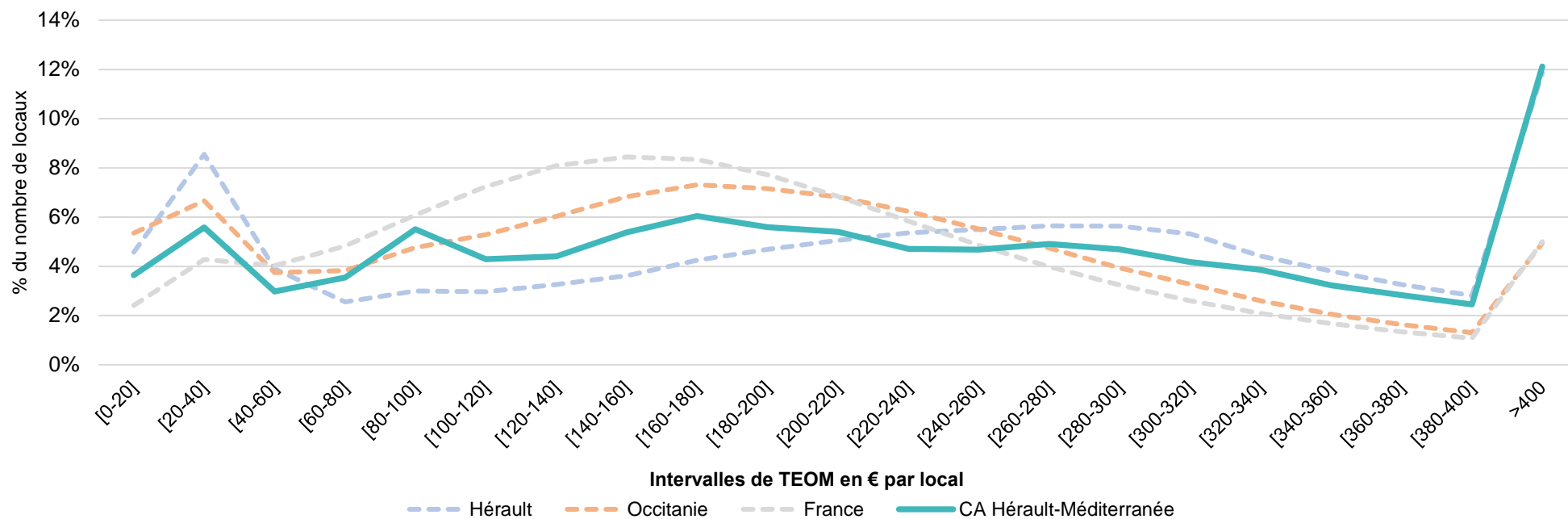
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 681	3,6%	18 992 €	0,2%
[20€-40€]	2 575	5,6%	74 678 €	0,7%
[40€-60€]	1 374	3,0%	67 811 €	0,6%
[60€-80€]	1 635	3,5%	117 018 €	1,1%
[80€-100€]	2 543	5,5%	230 317 €	2,2%
[100€-120€]	1 980	4,3%	220 214 €	2,1%
[120€-140€]	2 035	4,4%	264 837 €	2,5%
[140€-160€]	2 482	5,4%	373 315 €	3,5%
[160€-180€]	2 789	6,0%	474 991 €	4,5%
[180€-200€]	2 578	5,6%	487 773 €	4,6%
[200€-220€]	2 492	5,4%	523 388 €	5,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 173	4,7%	499 633 €	4,7%
[240€-260€]	2 157	4,7%	539 460 €	5,1%
[260€-280€]	2 263	4,9%	610 472 €	5,8%
[280€-300€]	2 163	4,7%	626 878 €	5,9%
[300€-320€]	1 924	4,2%	596 658 €	5,7%
[320€-340€]	1 781	3,9%	588 086 €	5,6%
[340€-360€]	1 490	3,2%	521 072 €	4,9%
[360€-380€]	1 304	2,8%	481 518 €	4,6%
[380€-400€]	1 131	2,5%	440 912 €	4,2%
> 400 €	5 593	12,1%	2 795 861 €	26,5%
Total	46 143	100,0%	10 553 883 €	100,0%

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



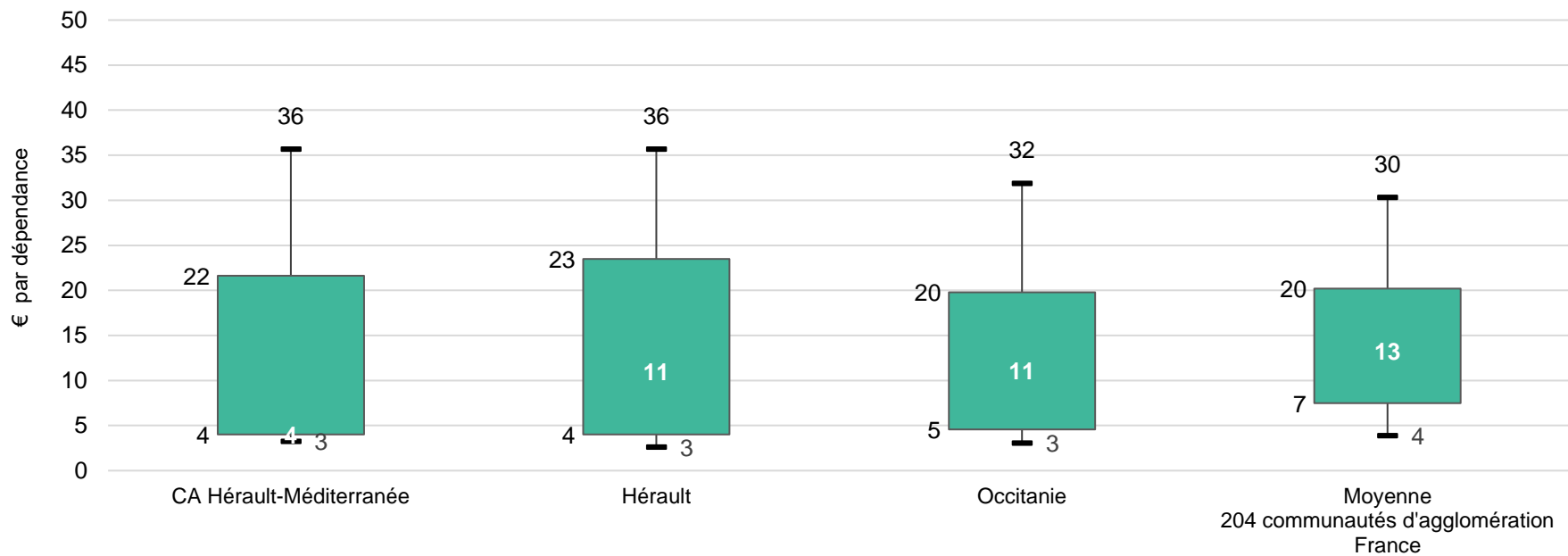
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

14 €/dépendance

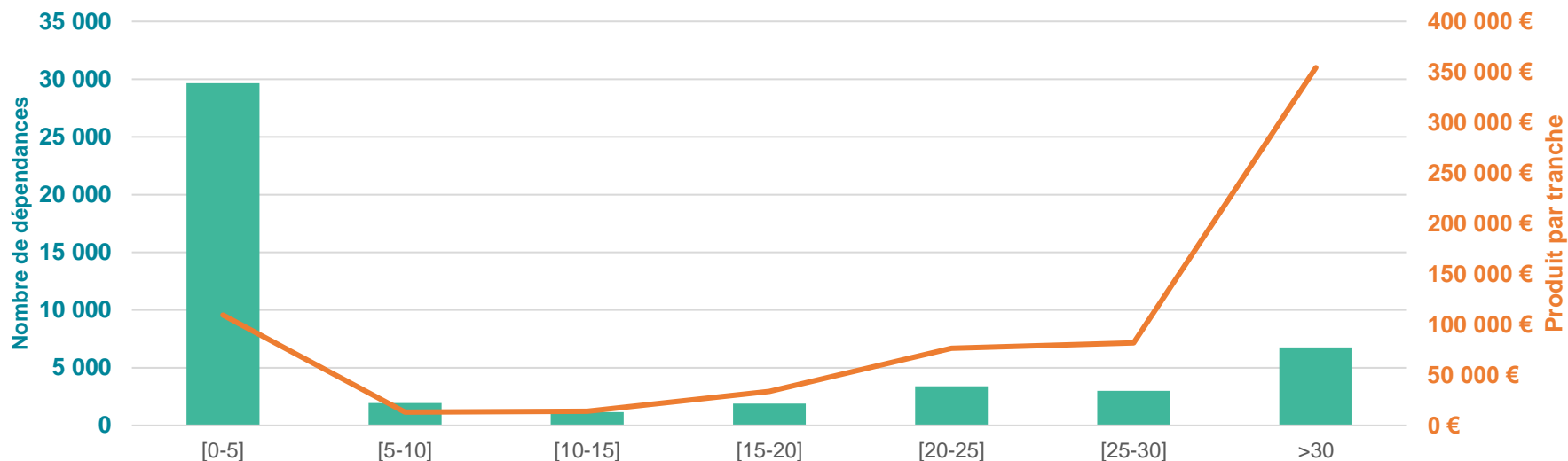
Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



Autour d'une médiane de 4 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 4 et 22 € de TEOM, 80 % entre 3 et 36 €.

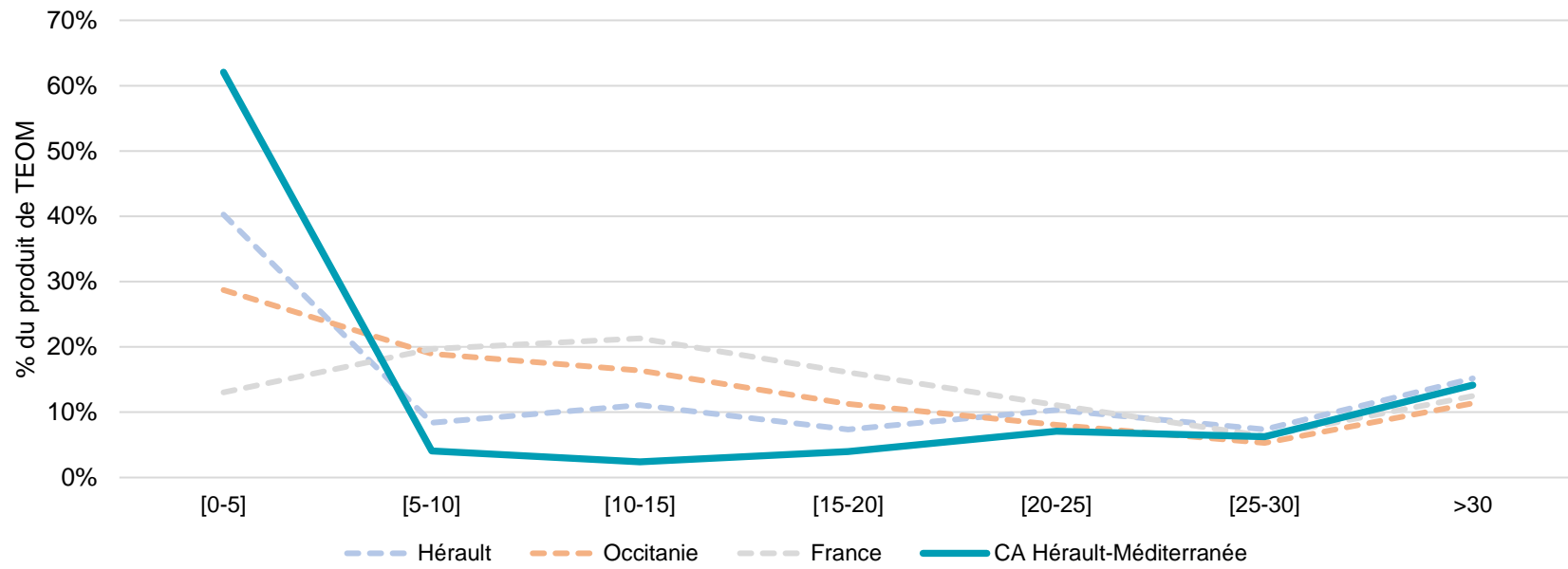
L'histogramme suivant répartit le nombre de dépendances assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche);
La courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).

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



TEOM €/dépendance	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0-5]	29 663	62,1%	109 358 €	16,0%
[5-10]	1 952	4,1%	13 175 €	1,9%
[10-15]	1 148	2,4%	14 084 €	2,1%
[15-20]	1 894	4,0%	33 668 €	4,9%
[20-25]	3 392	7,1%	76 343 €	11,2%
[25-30]	2 995	6,3%	81 853 €	12,0%
>30	6 754	14,1%	354 292 €	51,9%
Total	47 798	100,0%	682 772 €	100,0%

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

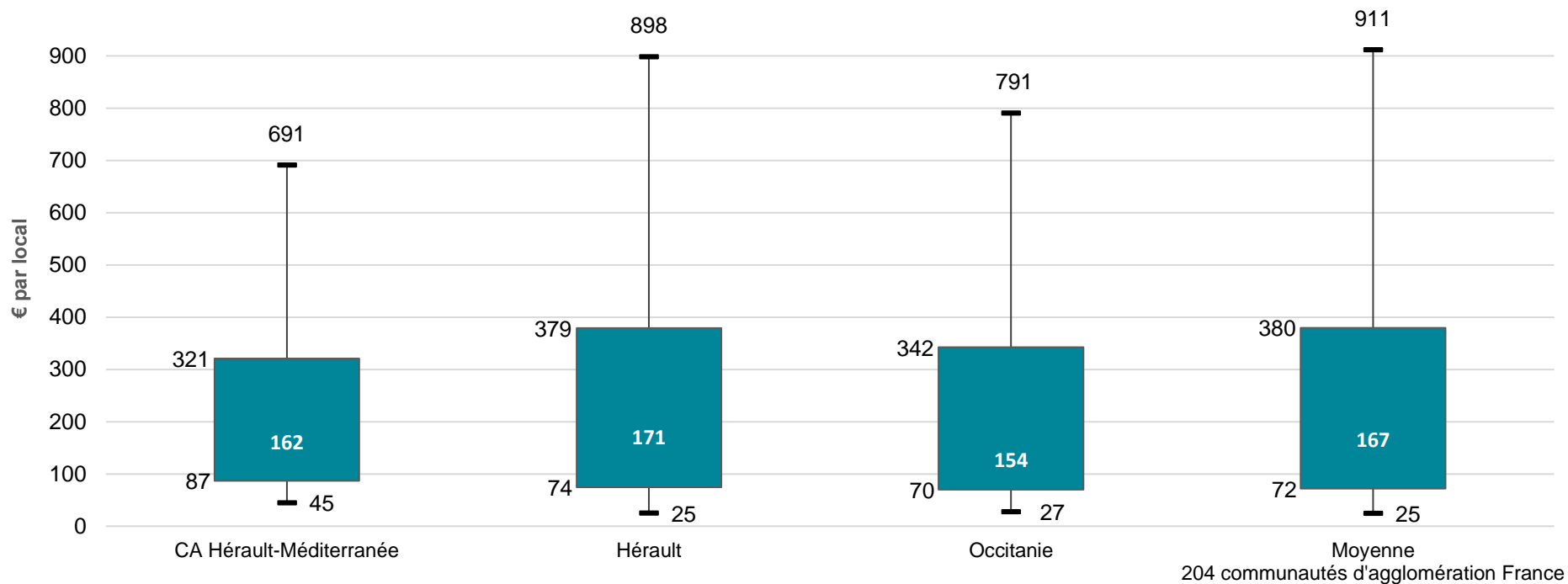


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

396 €/local

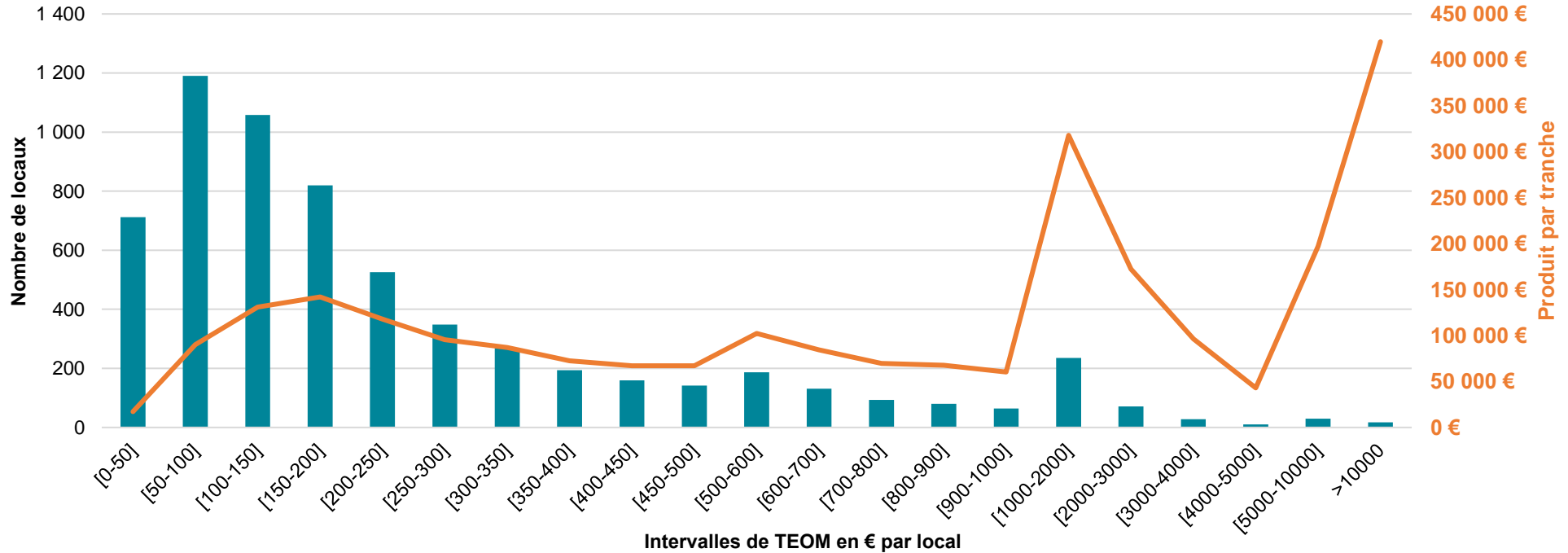
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 162 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 87 et 321 € de TEOM, 80 % entre 45 et 691 €.

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).

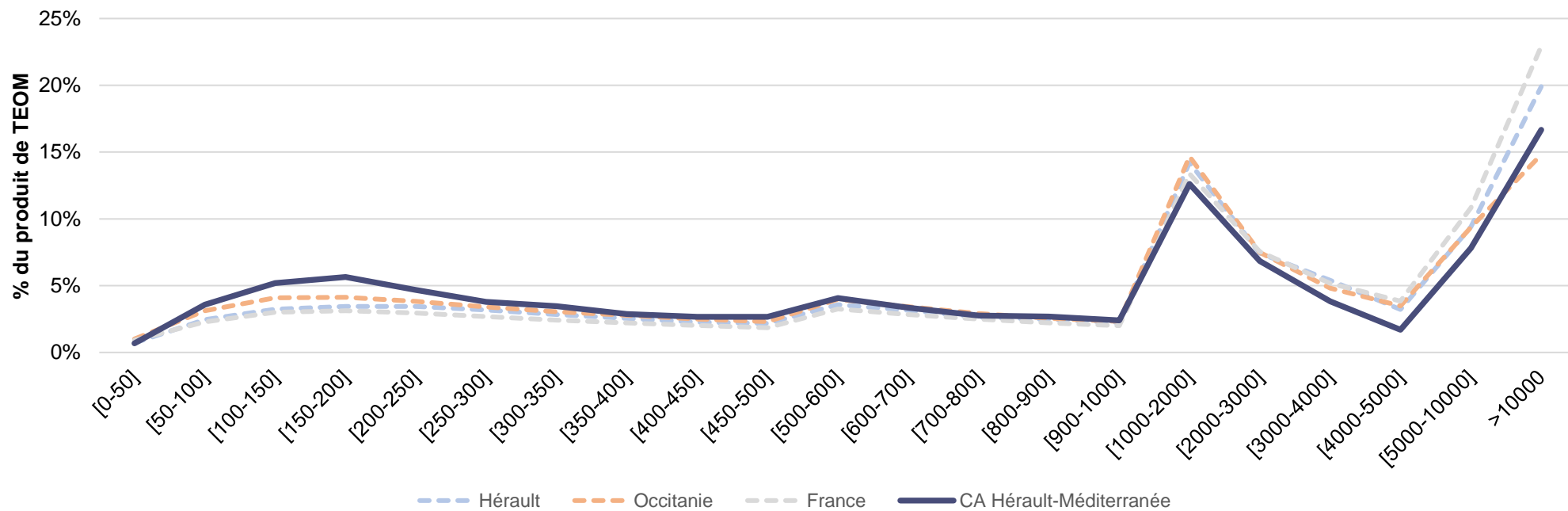
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	712	11,2%	17 170 €	0,7%
[50€-100€]	1 190	18,7%	90 011 €	3,6%
[100€-150€]	1 058	16,6%	130 985 €	5,2%
[150€-200€]	820	12,9%	142 119 €	5,6%
[200€-250€]	526	8,3%	118 051 €	4,7%
[250€-300€]	348	5,5%	95 394 €	3,8%
[300€-350€]	269	4,2%	87 089 €	3,5%
[350€-400€]	194	3,0%	72 509 €	2,9%
[400€-450€]	159	2,5%	67 245 €	2,7%
[450€-500€]	142	2,2%	67 231 €	2,7%
[500€-600€]	187	2,9%	102 335 €	4,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	131	2,1%	84 539 €	3,4%
[700€-800€]	93	1,5%	69 589 €	2,8%
[800€-900€]	80	1,3%	67 572 €	2,7%
[900€-1000€]	64	1,0%	60 374 €	2,4%
[1000€-2000€]	235	3,7%	317 974 €	12,6%
[2000€-3000€]	71	1,1%	172 525 €	6,8%
[3000€-4000€]	28	0,4%	96 257 €	3,8%
[4000€-5000€]	10	0,2%	42 917 €	1,7%
[5000€-10000€]	30	0,5%	196 993 €	7,8%
>10000 €	17	0,3%	419 808 €	16,7%
Total	6 364	100,0%	2 518 688 €	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
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	2584	592000
Hôtels et locaux assimilables	408	280900
Bureaux et locaux divers assimilables	1035	257000
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	248	236400
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	916	221400
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	106	183700
Ateliers et autres locaux assimilables	394	131000
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	10	106700
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	142	95700
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	138	72100
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	235	68800
Autres établissements	24	35100
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	39	17100
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	12	14400
Stations-service, stations de lavage et assimilables	19	11200
Marchés	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	316	
Locaux exonérés car vacants	10	2 236 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	6	5 200 €

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	6	5200	100%	100%

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
ADISSAN	799	118	19	85%	13%	2%
AGDE	52385	38595	3363	56%	41%	4%
AUMES	351	63	6	84%	15%	1%
BESSAN	3250	446	163	84%	12%	4%
CASTELNAU DE GUERS	866	131	22	85%	13%	2%
CAUX	1853	405	108	78%	17%	5%
CAZOULS-D'HERAULT	295	74	8	78%	20%	2%
FLORENSAC	3187	462	146	84%	12%	4%
LEZIGNAN LA CEBE	944	137	35	85%	12%	3%
MONTAGNAC	2937	434	154	83%	12%	4%
NEZIGNAN L'EVEQUE	1203	155	40	86%	11%	3%
NIZAS	522	74	12	86%	12%	2%
PEZENAS	6202	2031	1299	65%	21%	14%
PINET	1149	124	34	88%	9%	3%
POMEROLS	1684	180	43	88%	9%	2%
PORTIRAGNES	5238	1286	270	77%	19%	4%
ST PONS DE MAUCHIENS	495	105	11	81%	17%	2%
ST THIBERY	1807	352	137	79%	15%	6%
TOURBES	1203	296	51	78%	19%	3%
VIAS	6446	2330	443	70%	25%	5%
TOTAL	92816	47798	6364	63%	33%	4%

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
ADISSAN	124	3	4	95%	2%	3%
AGDE	338	16	53	83%	4%	13%
AUMES	150	4	1	97%	2%	1%
BESSAN	123	2	12	90%	2%	9%
CASTELNAU DE GUERS	150	3	6	94%	2%	4%
CAUX	151	5	9	91%	3%	6%
CAZOULS-D'HERAULT	143	5	6	93%	3%	4%
FLORENSAC	119	3	13	88%	2%	10%
LEZIGNAN LA CEBE	128	3	6	93%	2%	5%
MONTAGNAC	123	3	11	90%	2%	8%
NEZIGNAN L'EVEQUE	129	2	7	93%	2%	5%
NIZAS	155	4	5	94%	2%	3%
PEZENAS	155	7	49	74%	3%	23%
PINET	120	2	7	93%	2%	6%
POMEROLS	146	2	8	93%	2%	5%
PORTIRAGNES	225	6	26	88%	2%	10%
ST PONS DE MAUCHIENS	141	6	2	95%	4%	1%
ST THIBERY	125	3	24	83%	2%	15%
TOURBES	175	6	7	93%	3%	4%
VIAS	226	5	24	89%	2%	9%

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
Adissan	105	195	267
Agde	131	159	218
Aumes	97	214	313
Bessan	110	188	273
Castelnau-de-Guers	110	194	305
Caux	105	206	294
Cazouls-d'Hérault	114	178	258
Florensac	105	183	263
Lézignan-la-Cèbe	126	221	292
Montagnac	97	170	262
Nézignan-l'Évêque	94	200	286
Nizas	106	192	286
Pézenas	103	167	271
Pinet	118	205	275
Pomérois	109	185	264
Portiragnes	79	112	168
Saint-Pons-de-Mauchiens	103	166	253
Saint-Thibéry	125	188	256
Tourbes	121	251	363
Vias	105	167	276

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Adissan	99	132	172
Agde	129	151	181
Aumes	100	126	178
Bessan	104	144	180
Castelnau-de-Guers	57	107	168
Caux	91	130	165
Cazouls-d'Hérault	101	122	188
Florensac	88	129	162
Lézignan-la-Cèbe	103	150	189
Montagnac	60	121	171
Nézignan-l'Évêque	41	120	157
Nizas	102	124	155
Pézenas	95	135	183
Pinet	99	129	148
Pomérois	91	124	162
Portiragnes	69	83	115
Saint-Pons-de-Mauchiens	44	101	147
Saint-Thibéry	102	136	172
Tourbes	108	140	163
Vias	124	160	216

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Adissan	109	203	280
Agde	162	257	379
Aumes	97	237	320
Bessan	111	212	296
Castelnau-de-Guers	123	216	326
Caux	111	220	305
Cazouls-d'Hérault	117	196	265
Florensac	114	207	280
Lézignan-la-Cèbe	131	236	305
Montagnac	120	202	297
Nézignan-l'Évêque	105	215	297
Nizas	111	210	303
Pézenas	135	252	364
Pinet	126	215	283
Pomérols	112	192	271
Portiragnes	84	120	178
Saint-Pons-de-Mauchiens	113	178	264
Saint-Thibéry	138	202	274
Tourbes	130	267	375
Vias	97	172	309

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Agde	29201
Pézenas	7857
Vias	5804
Bessan	5365
Florensac	5035
Montagnac	4318
Portiragnes	3090
Saint-Thibéry	2875
Caux	2589
Pomérols	2151
Nézignan-l'Évêque	1795
Pinet	1987
Tourbes	1782
Lézignan-la-Cèbe	1567
Adissan	1303
Castelnau-de-Guers	1231
Nizas	669
Saint-Pons-de-Mauchiens	638
Aumes	499
Cazouls-d'Hérault	409

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>

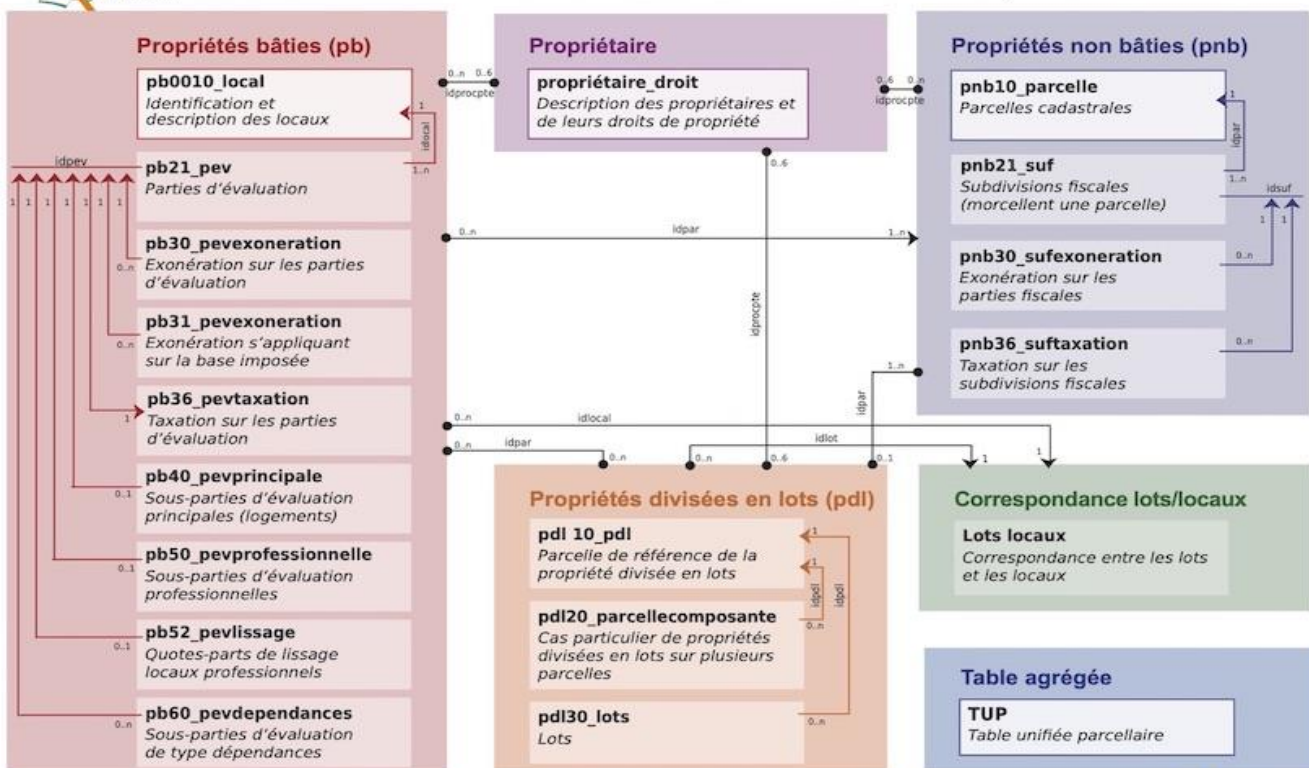
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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