
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC Grand Orb communauté de communes en Languedoc



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 0,09 %.

Plusieurs indicateurs sont présentés : bases, taux, produits de TEOM, origine par type de local, dispersion des montants, exonérations...

Afin de les relativiser, des moyennes ou médianes sont présentées à différents échelons :

- > les collectivités en TEOM du département ;
- > les collectivités en TEOM de la région - à noter qu'en Occitanie, la TEOM est instituée sur 89 % des communes ;
- > 689 communautés de communes 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	13,5%
Taux moyen pondéré	13,4%
Taux maximum	13,5%

Produit de TEOM levé sur le territoire

3 043 047 €

Part provenant des ménages	81%
Part provenant des professionnels	16%
Part provenant des dépendances	3%

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

141 €/local

Appartements uniquement	106 €/local
Maisons uniquement	163 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

363 €/local

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

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

30%

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.
Avène	648 095	13,46%	87 341	2,9%	310
Bédarieux	7 363 861	13,46%	987 558	32,5%	172
Brenas	45 692	13,46%	6 151	0,2%	112
Camplong	186 241	13,46%	25 054	0,8%	110
Carlencas-et-Levas	99 682	13,46%	13 408	0,4%	106
Ceilhes-et-Rocozeles	366 382	13,46%	49 533	1,6%	164
Combes	242 692	13,46%	32 662	1,1%	101
Dio-et-Valquières	212 111	13,46%	28 553	0,9%	194
Graissessac	681 005	13,46%	91 657	3,0%	157
Hérépian	1 287 872	13,46%	173 266	5,7%	114
Joncels	253 555	13,46%	34 089	1,1%	126
La Tour-sur-Orb	1 179 931	13,46%	158 748	5,2%	122
Lamalou-les-Bains	4 002 859	13,46%	539 932	17,7%	217
Le Bousquet-d'Orb	1 481 171	13,46%	199 262	6,6%	126
Le Pujol-sur-Orb	806 125	13,46%	108 465	3,6%	112
Le Pradal	243 732	13,46%	32 808	1,1%	99
Les Aires	454 764	13,46%	61 103	2,0%	100
Lunas	743 760	13,46%	100 112	3,3%	150

Pézènes-les-Mines	220 672	13,46%	29 693	1,0%	127
Saint-Étienne-Estréchoux	229 542	13,46%	30 896	1,0%	122
Saint-Geniès-de-Varensal	128 739	13,46%	17 326	0,6%	80
Saint-Gervais-sur-Mare	836 172	13,46%	112 522	3,7%	133
Taussac-la-Billière	370 132	13,46%	49 821	1,6%	109
Villemagne-l'Argentière	544 414	13,46%	73 087	2,4%	172
CC Grand Orb communauté de communes en Languedoc	22 629 201	13,45%	3 043 047	100,0%	153

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

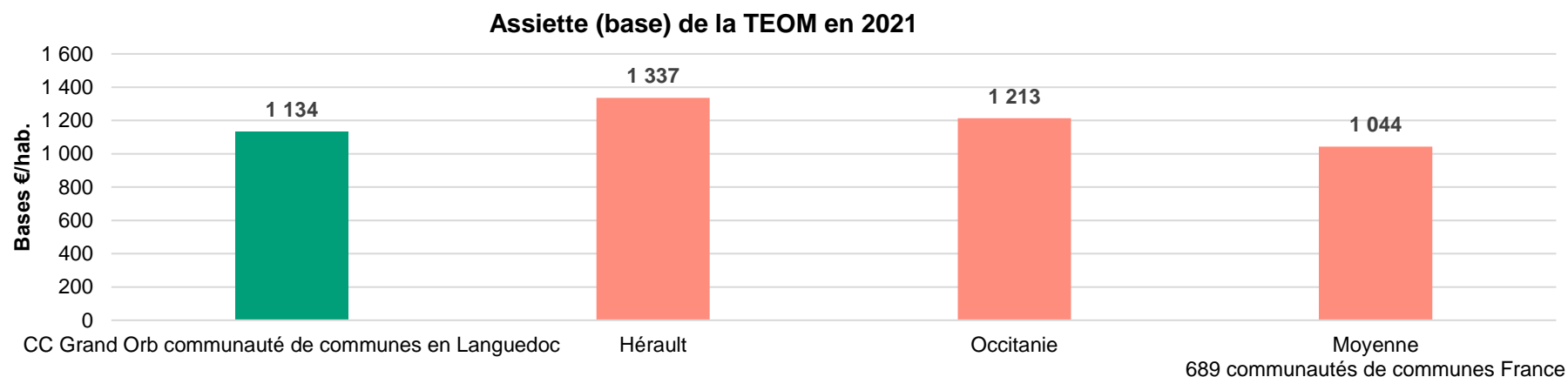
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



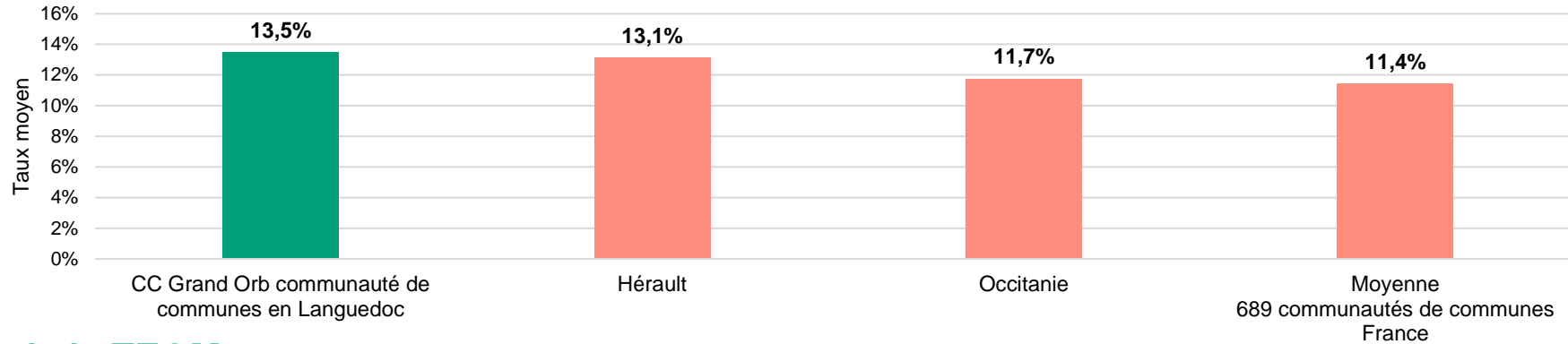
Taux de la TEOM

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.

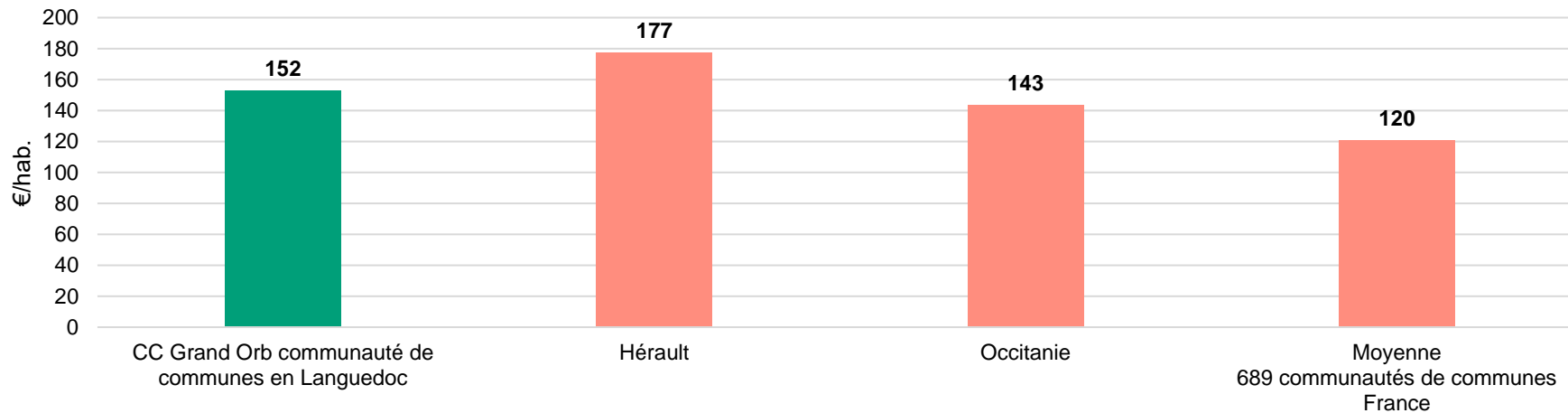
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 81 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

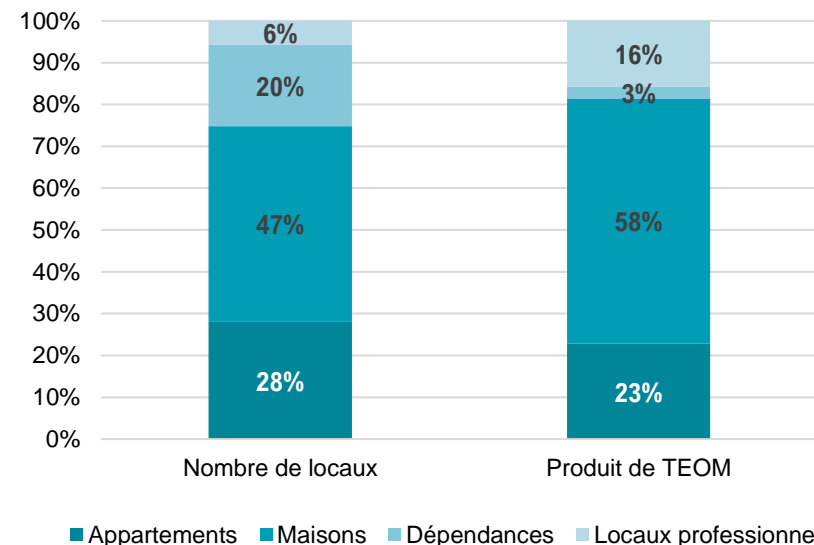
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	6 560	28%	696 400	23%
Maisons	10 950	47%	1 780 900	58%
Dépendances	4 570	20%	90 400	3%
Locaux professionnels	1 320	6%	478 300	16%
Total	23 400	100%	3 046 000	100%

Les locaux professionnels représentent 6 % des locaux et contribuent à 16 % 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

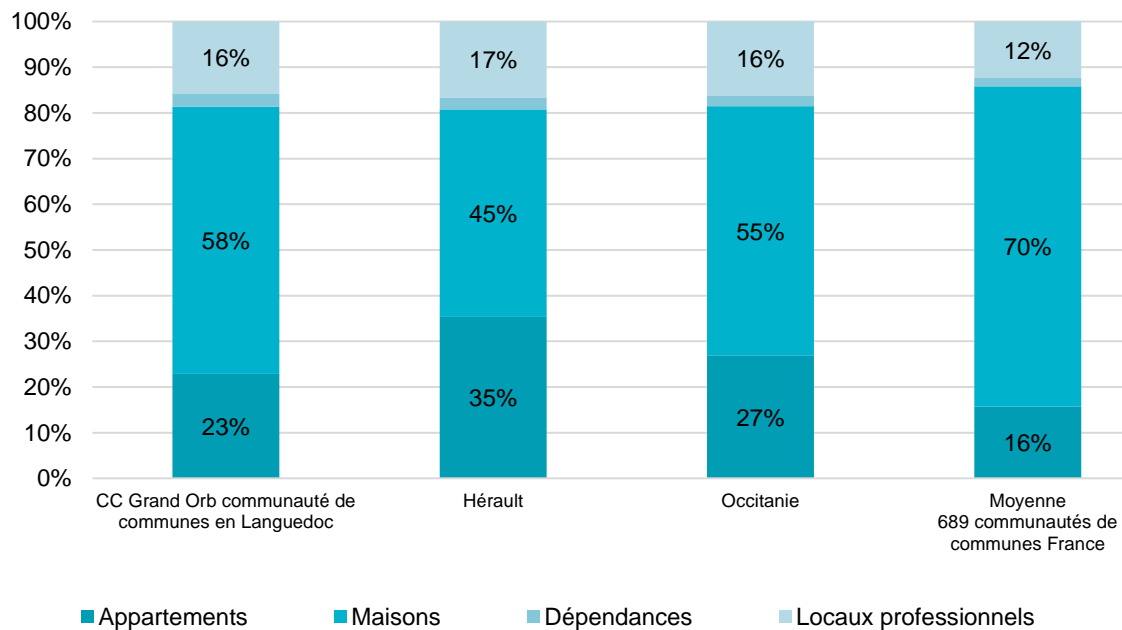
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 274 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 580	84%	555 000	60%
Locaux professionnels	300	16%	363 000	40%
Total	1 880	100%	918 000	100%

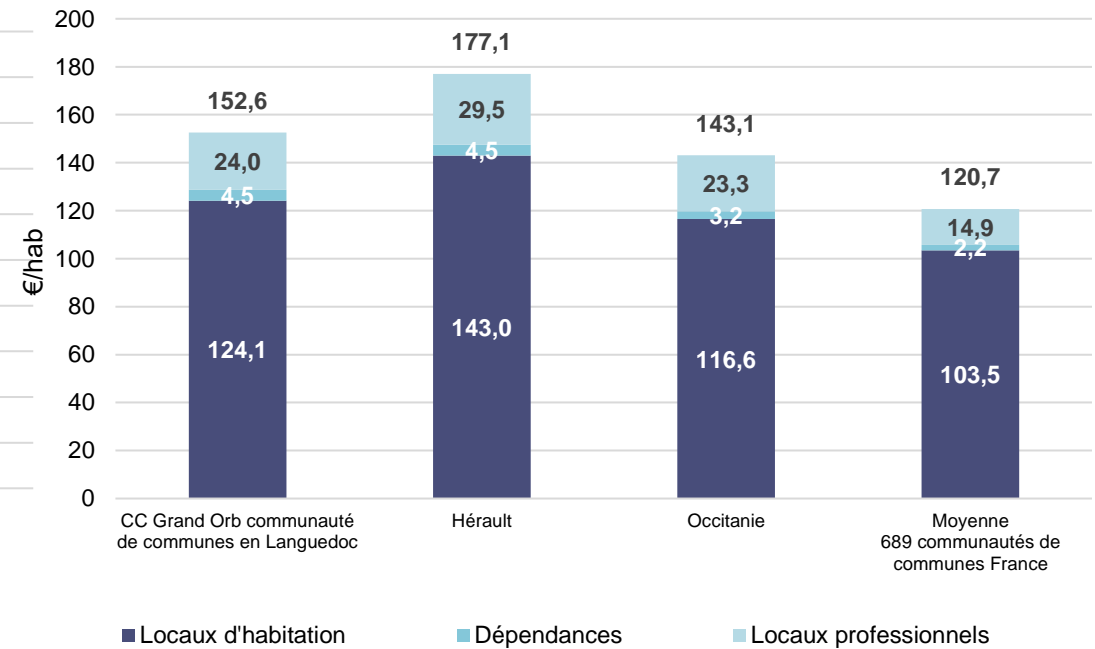
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 16 % en nombre (300 locaux) et 40 % en contribution (363000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

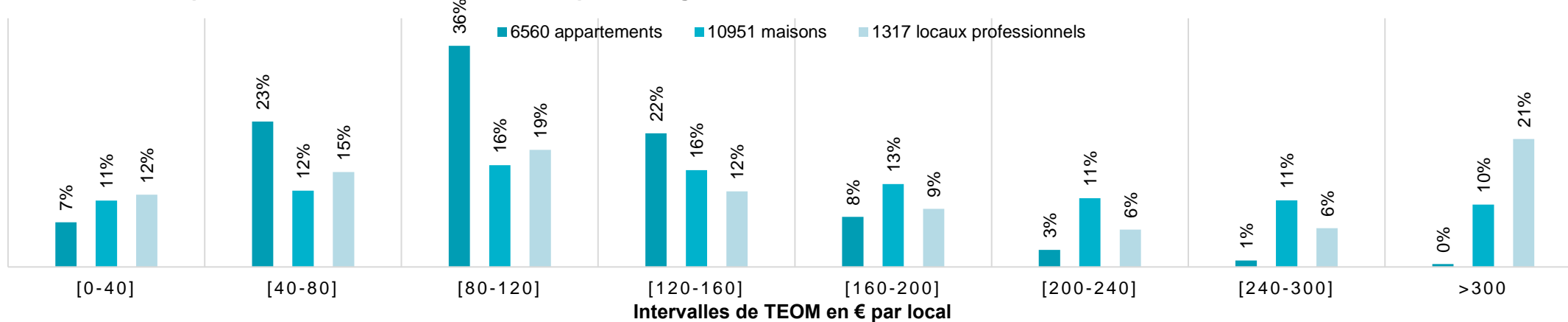


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 81 % - 124,1 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 16 % contre 17 % dans le département.

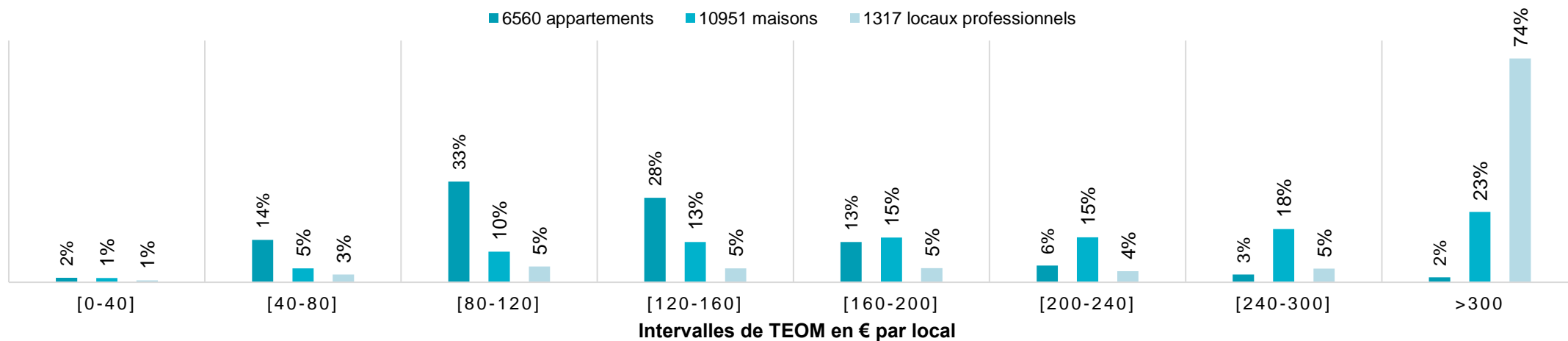
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



21 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 74 % 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	3 030	2 480	1 050	-	6 560
Maisons	1 150	8 870	930	-	10 950
Dépendances	440	3 460	600	70	4 570
Locaux professionnels	760	400	80	70	1 310
Total	5 380	15 210	2 660	140	23 390

Répartition du total hors dépendances

23% 65% 11% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	56%	16%	39%	-	28%
Maisons	21%	58%	35%	-	47%
Dépendances	8%	23%	23%	50%	20%
Locaux professionnels	14%	3%	3%	50%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

56 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 3030 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	319 900	275 100	101 400	-	696 400
Maisons	161 800	1 509 200	109 900	-	1 780 900
Dépendances	7 400	71 600	10 300	1 100	90 400
Locaux professionnels	240 300	200 800	7 200	30 000	478 300
Total	729 400	2 056 700	228 800	31 100	3 046 000

Répartition du total 24% 68% 8% 1% 100%

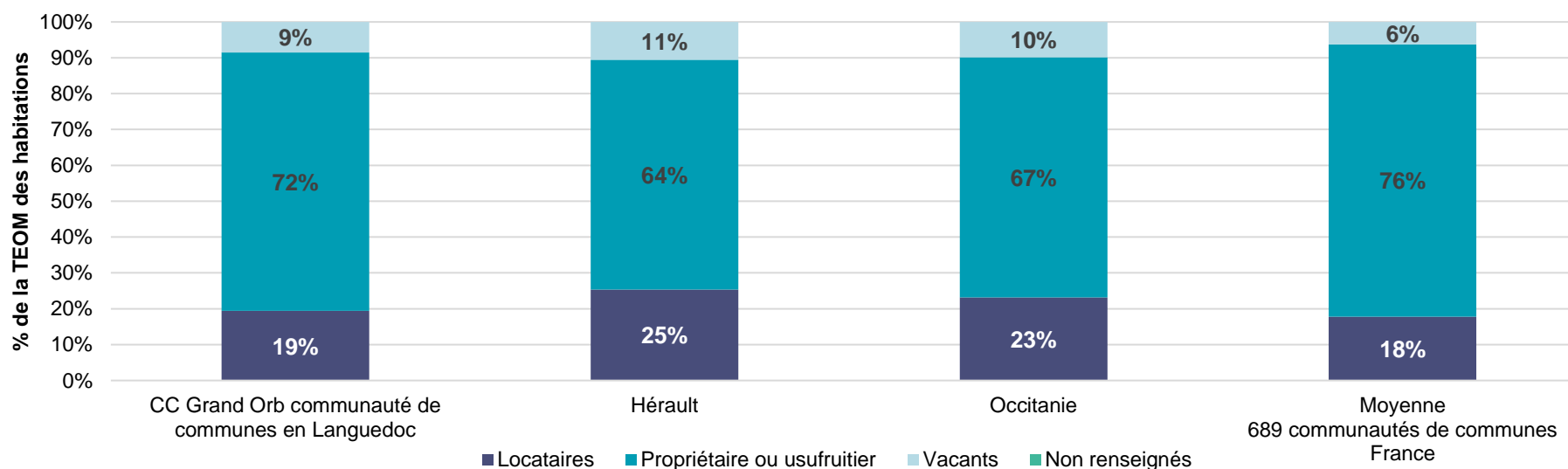
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 8 % du total, soit 228800 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 24 % du total, soit 729400 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 68 % du produit total de la taxe, soit 2056700 €.

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 72 % 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 :

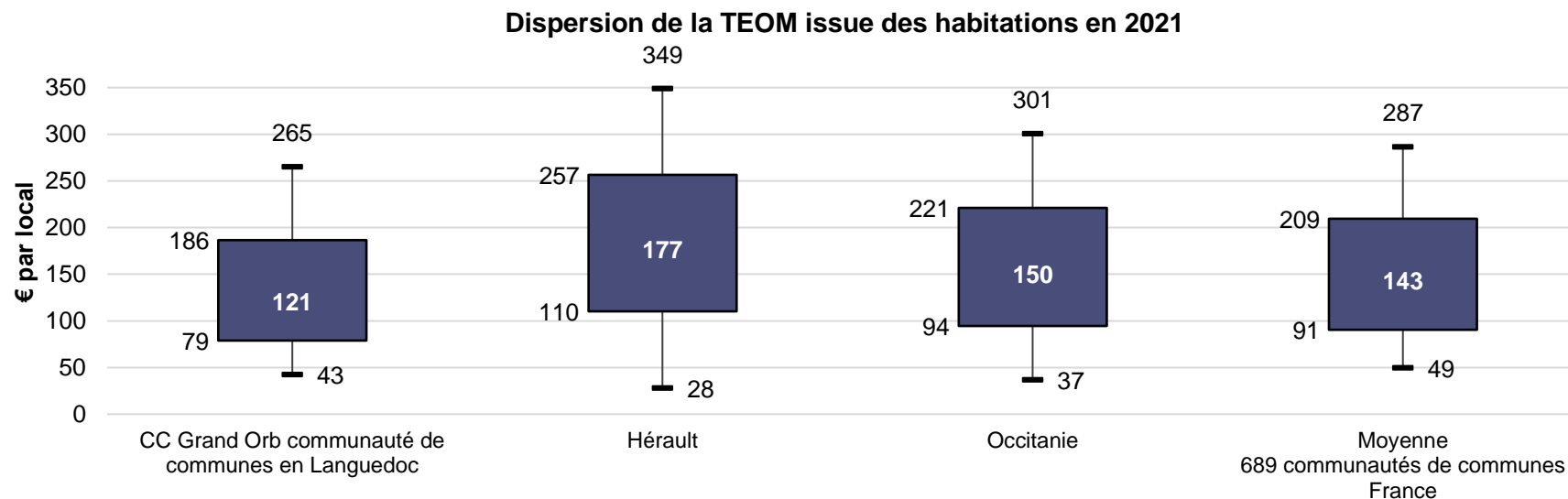
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

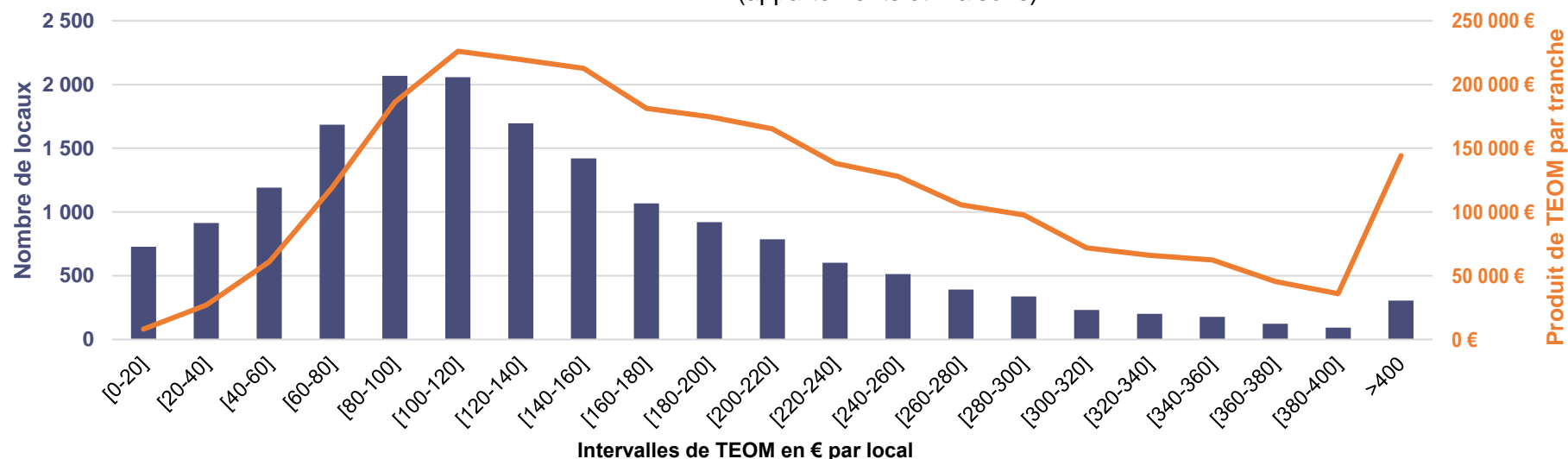
141 €/local



Autour d'une médiane de 121 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 79 et 186 €, 80 % entre 43 et 265 €.

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)

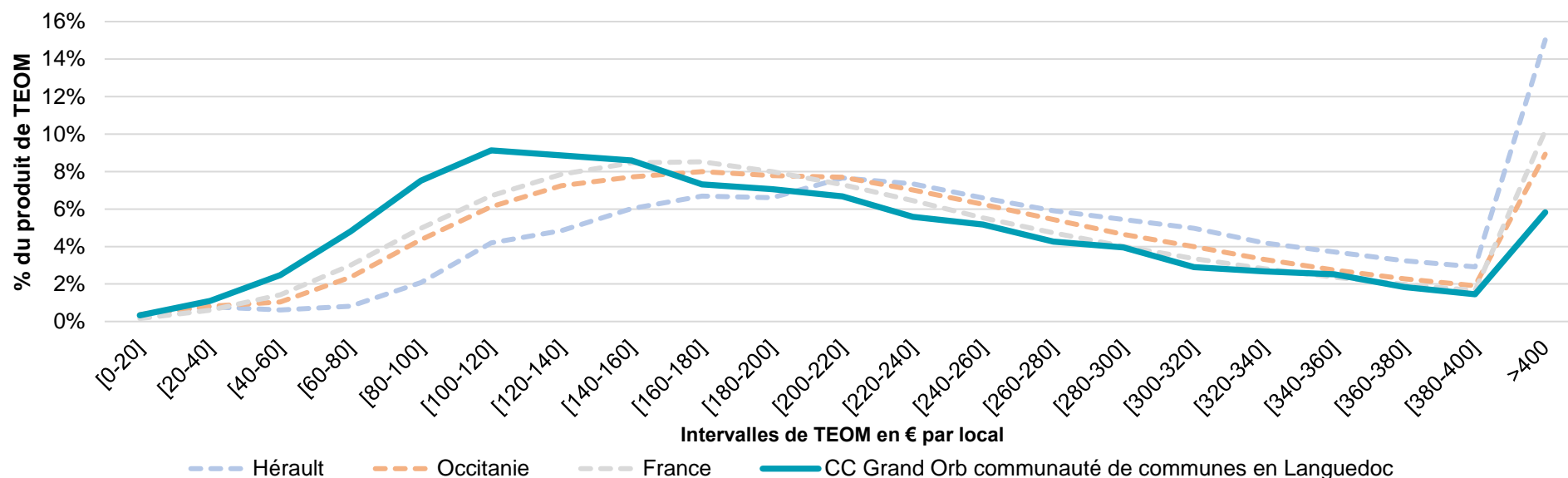


5,8 % de la TEOM issue des habitations provient de 1,7 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	728	4,2%	8 140 €	0,3%
[20€-40€]	913	5,2%	27 121 €	1,1%
[40€-60€]	1 192	6,8%	61 135 €	2,5%
[60€-80€]	1 685	9,6%	119 106 €	4,8%
[80€-100€]	2 069	11,8%	186 280 €	7,5%
[100€-120€]	2 057	11,7%	226 125 €	9,1%
[120€-140€]	1 696	9,7%	219 564 €	8,9%
[140€-160€]	1 421	8,1%	212 760 €	8,6%
[160€-180€]	1 067	6,1%	181 256 €	7,3%
[180€-200€]	920	5,3%	174 757 €	7,1%
[200€-220€]	787	4,5%	165 247 €	6,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	602	3,4%	138 178 €	5,6%
[240€-260€]	513	2,9%	128 053 €	5,2%
[260€-280€]	392	2,2%	105 742 €	4,3%
[280€-300€]	338	1,9%	97 732 €	3,9%
[300€-320€]	232	1,3%	71 992 €	2,9%
[320€-340€]	201	1,1%	66 137 €	2,7%
[340€-360€]	178	1,0%	62 308 €	2,5%
[360€-380€]	123	0,7%	45 548 €	1,8%
[380€-400€]	92	0,5%	35 865 €	1,4%
> 400 €	305	1,7%	144 188 €	5,8%
Total	17 511	100,0%	2 477 234 €	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	
CC Grand Orb communauté de communes en L	63%	13%	21%	3%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

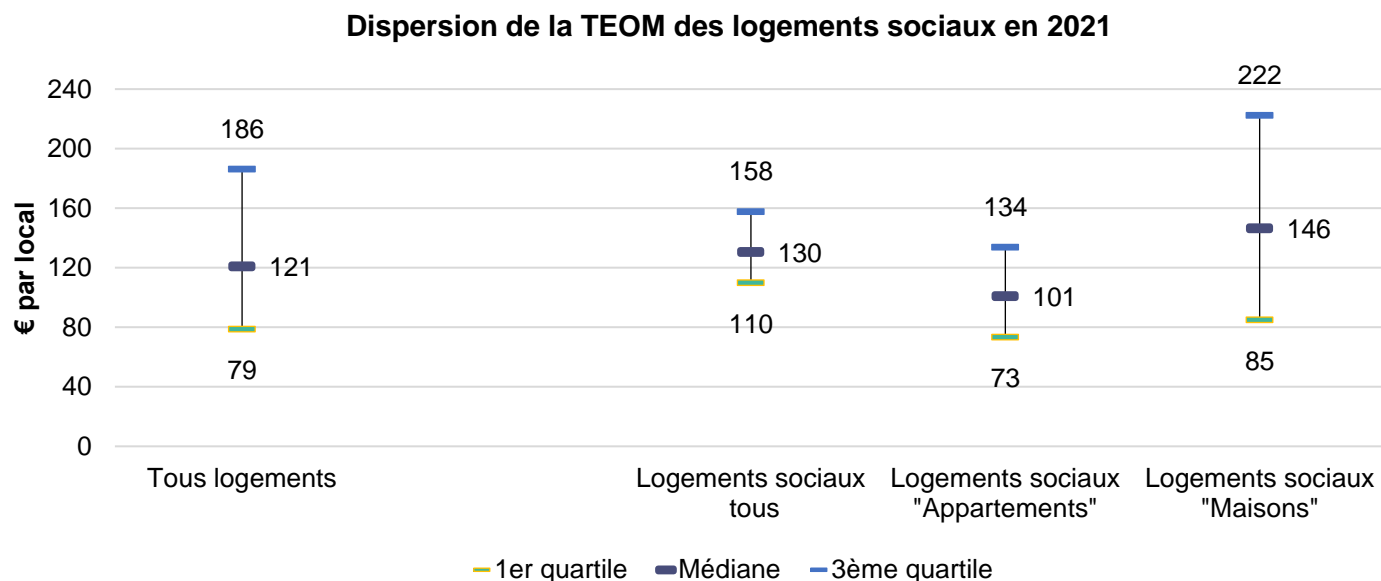
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 498 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (3 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 63000 € 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.



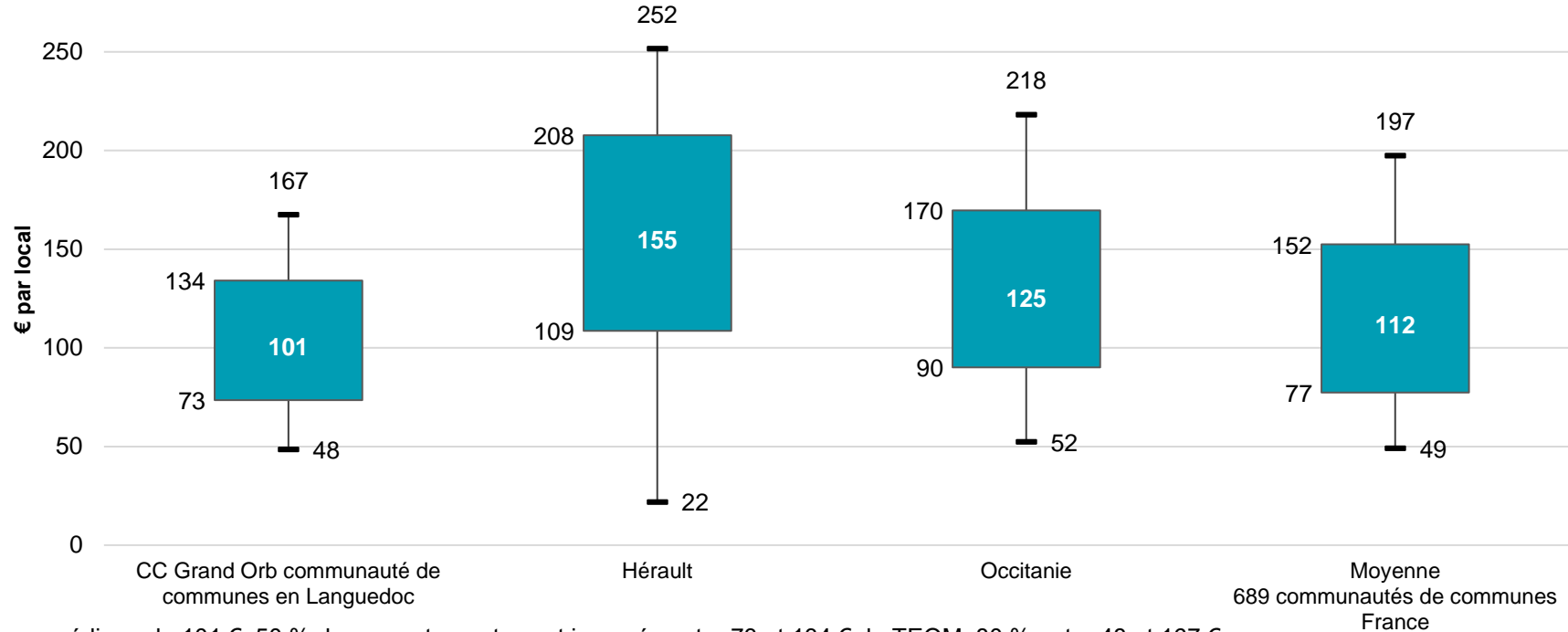
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **106 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

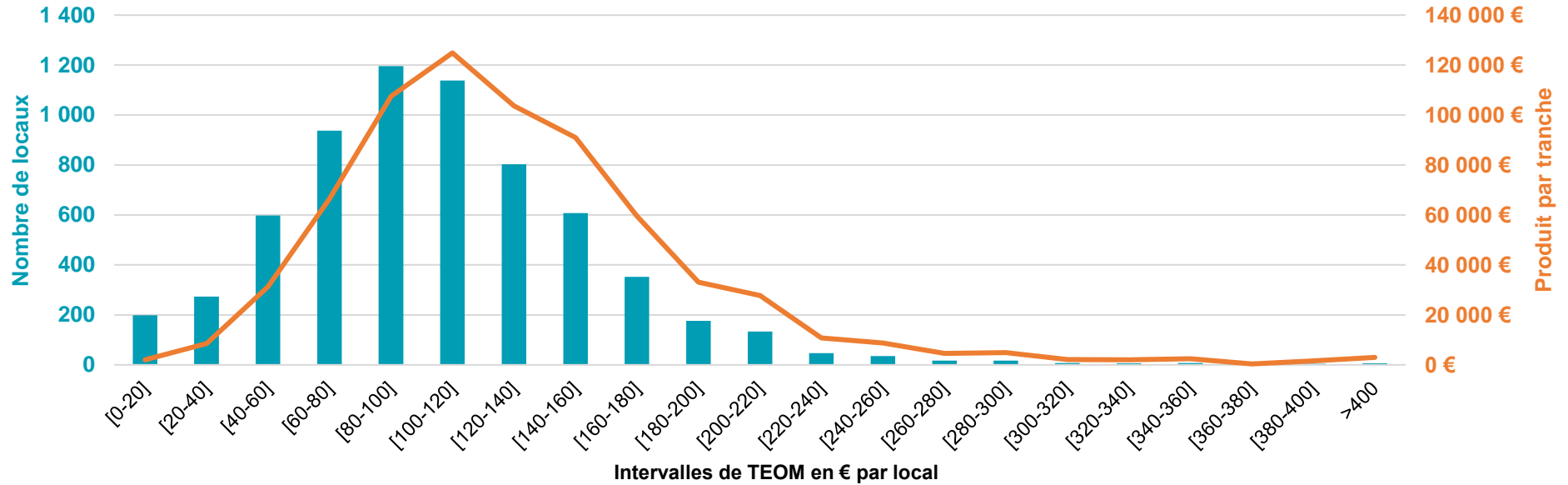


Autour d'une médiane de 101 €, 50 % des appartements sont imposés entre 73 et 134 € de TEOM, 80 % entre 48 et 167 €.

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

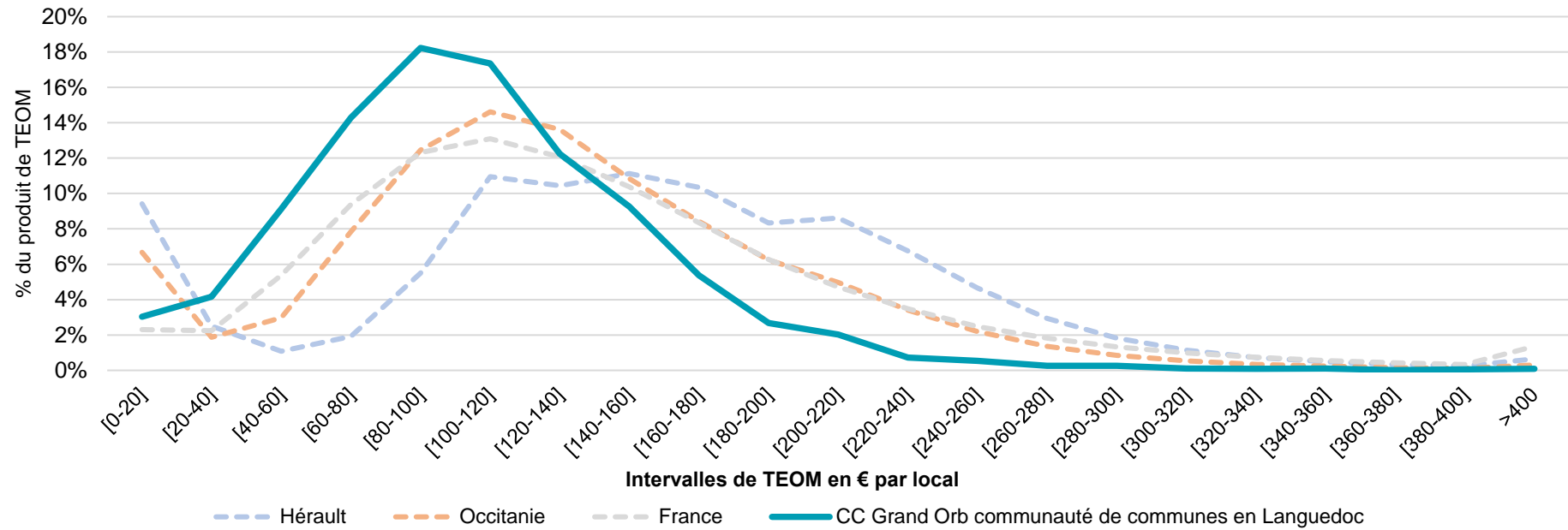


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (3 % des appartements) représente 1980,1005970578 € soit 0,3 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	199	3,0%	1 980 €	0,3%
[20€-40€]	273	4,2%	8 567 €	1,2%
[40€-60€]	598	9,1%	31 251 €	4,5%
[60€-80€]	937	14,3%	66 500 €	9,5%
[80€-100€]	1 196	18,2%	107 509 €	15,4%
[100€-120€]	1 138	17,3%	124 883 €	17,9%
[120€-140€]	803	12,2%	103 725 €	14,9%
[140€-160€]	608	9,3%	90 977 €	13,1%
[160€-180€]	352	5,4%	59 621 €	8,6%
[180€-200€]	176	2,7%	33 130 €	4,8%
[200€-220€]	133	2,0%	27 763 €	4,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	47	0,7%	10 787 €	1,5%
[240€-260€]	35	0,5%	8 709 €	1,3%
[260€-280€]	17	0,3%	4 565 €	0,7%
[280€-300€]	17	0,3%	4 936 €	0,7%
[300€-320€]	7	0,1%	2 167 €	0,3%
[320€-340€]	6	0,1%	1 983 €	0,3%
[340€-360€]	7	0,1%	2 422 €	0,3%
[360€-380€]	1	0,0%	379 €	0,1%
[380€-400€]	4	0,1%	1 555 €	0,2%
> 400 €	6	0,1%	2 946 €	0,4%
Total	6 560	100,0%	696 356 €	100,0%

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



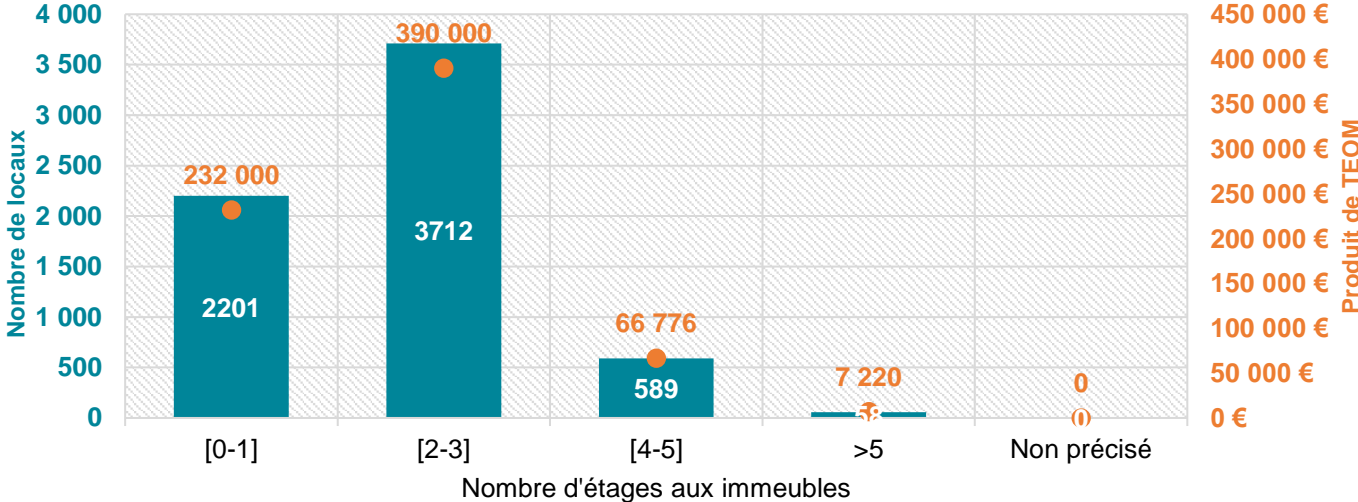
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC Grand Orb communauté de communes en Languedoc	34%	57%	9%	1%	0%
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).

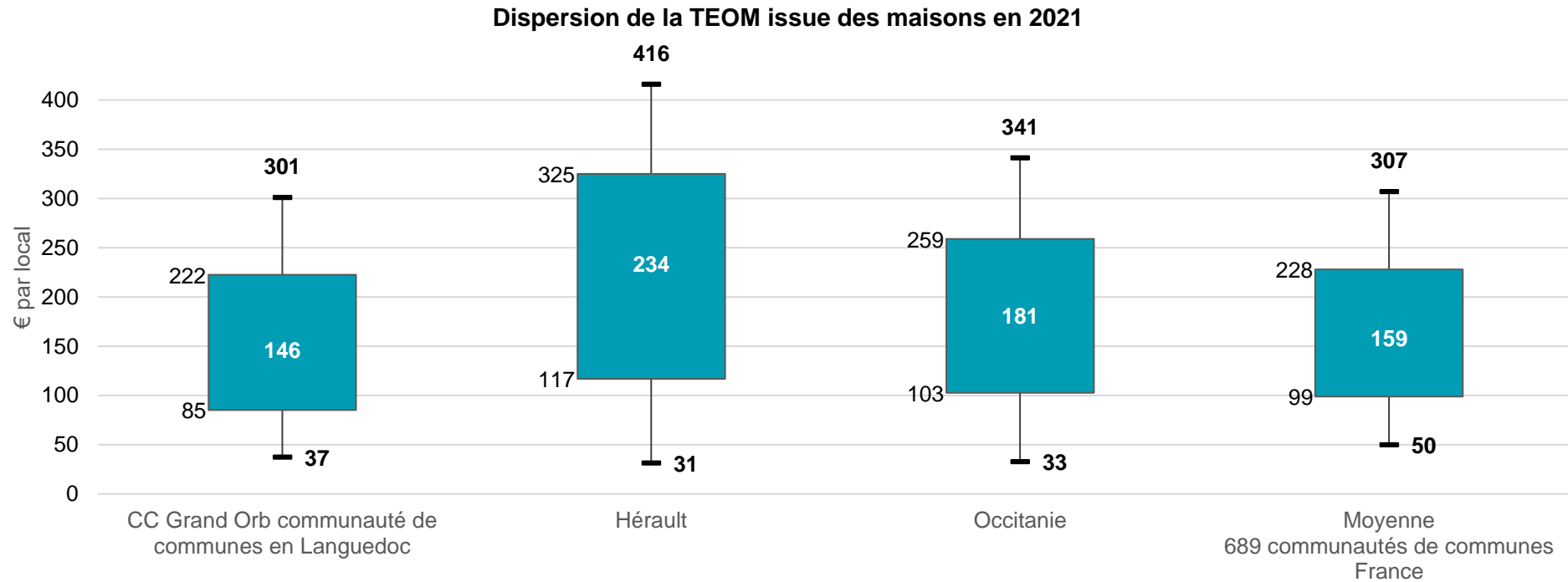
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

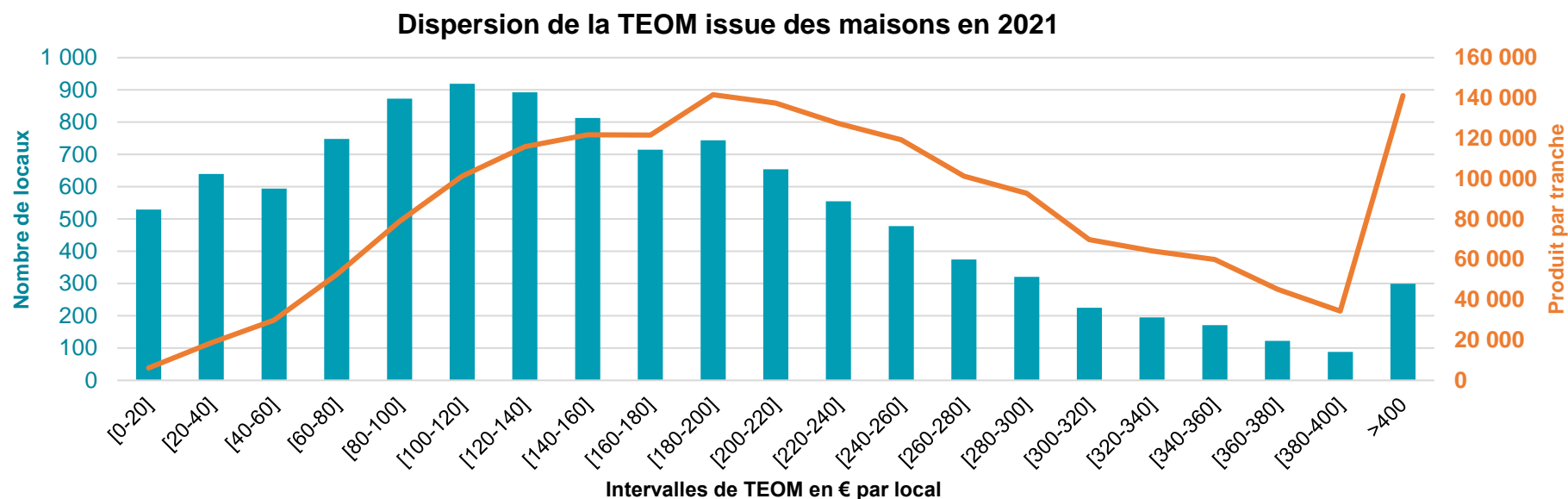
163 €/local



Autour d'une médiane de 146 €, 50 % des maisons sont imposées entre 85 et 222 € de TEOM, 80 % entre 37 et 301 €.

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

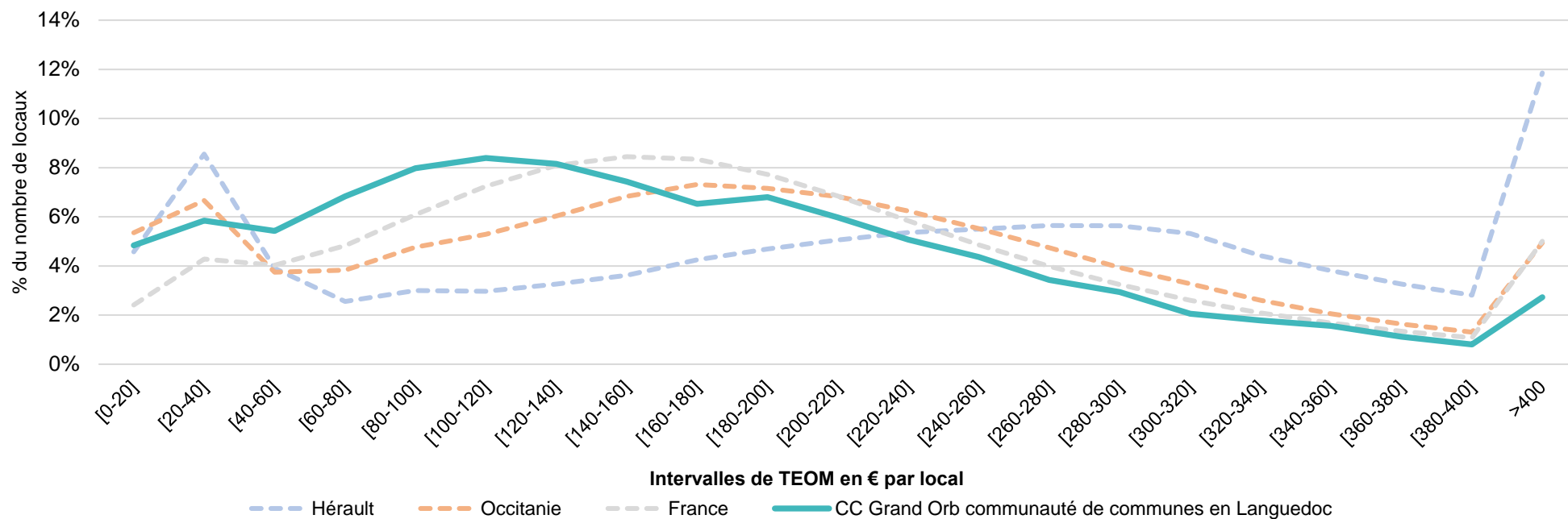
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	529	4,8%	6 160 €	0,3%
[20€-40€]	640	5,8%	18 554 €	1,0%
[40€-60€]	594	5,4%	29 885 €	1,7%
[60€-80€]	748	6,8%	52 607 €	3,0%
[80€-100€]	873	8,0%	78 771 €	4,4%
[100€-120€]	919	8,4%	101 242 €	5,7%
[120€-140€]	893	8,2%	115 839 €	6,5%
[140€-160€]	813	7,4%	121 782 €	6,8%
[160€-180€]	715	6,5%	121 636 €	6,8%
[180€-200€]	744	6,8%	141 627 €	8,0%
[200€-220€]	654	6,0%	137 483 €	7,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	555	5,1%	127 391 €	7,2%
[240€-260€]	478	4,4%	119 344 €	6,7%
[260€-280€]	375	3,4%	101 176 €	5,7%
[280€-300€]	321	2,9%	92 795 €	5,2%
[300€-320€]	225	2,1%	69 825 €	3,9%
[320€-340€]	195	1,8%	64 153 €	3,6%
[340€-360€]	171	1,6%	59 886 €	3,4%
[360€-380€]	122	1,1%	45 169 €	2,5%
[380€-400€]	88	0,8%	34 310 €	1,9%
> 400 €	299	2,7%	141 242 €	7,9%
Total	10 951	100,0%	1 780 877 €	100,0%

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



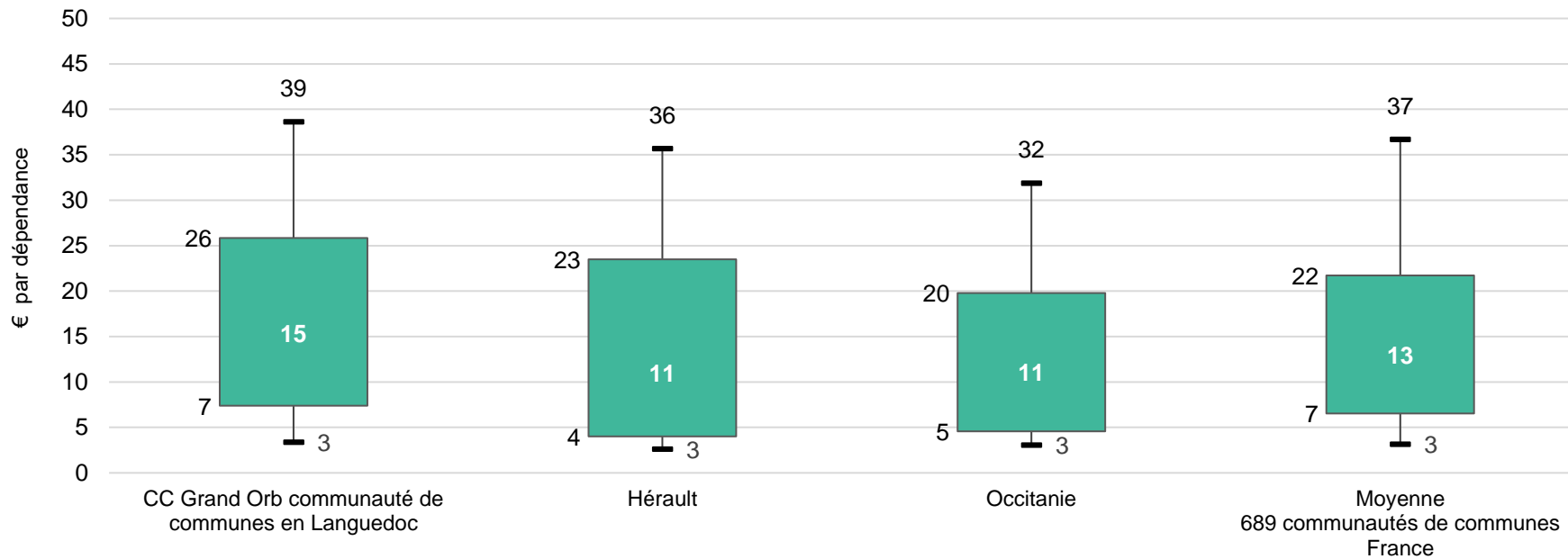
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

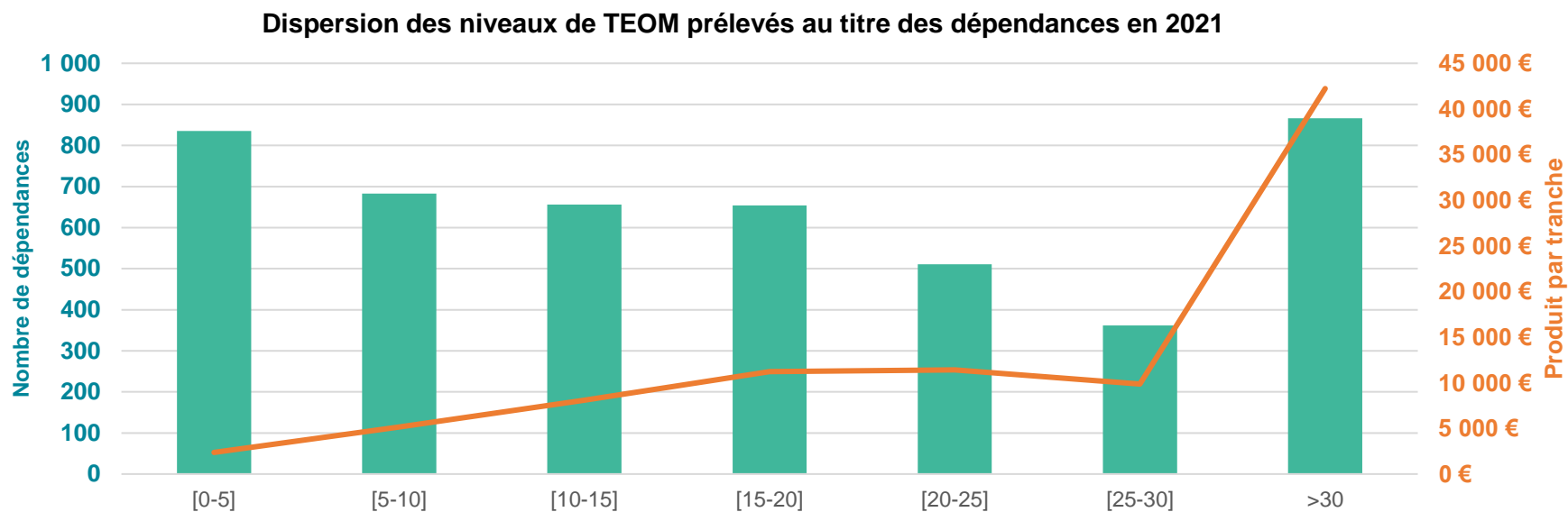
20 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



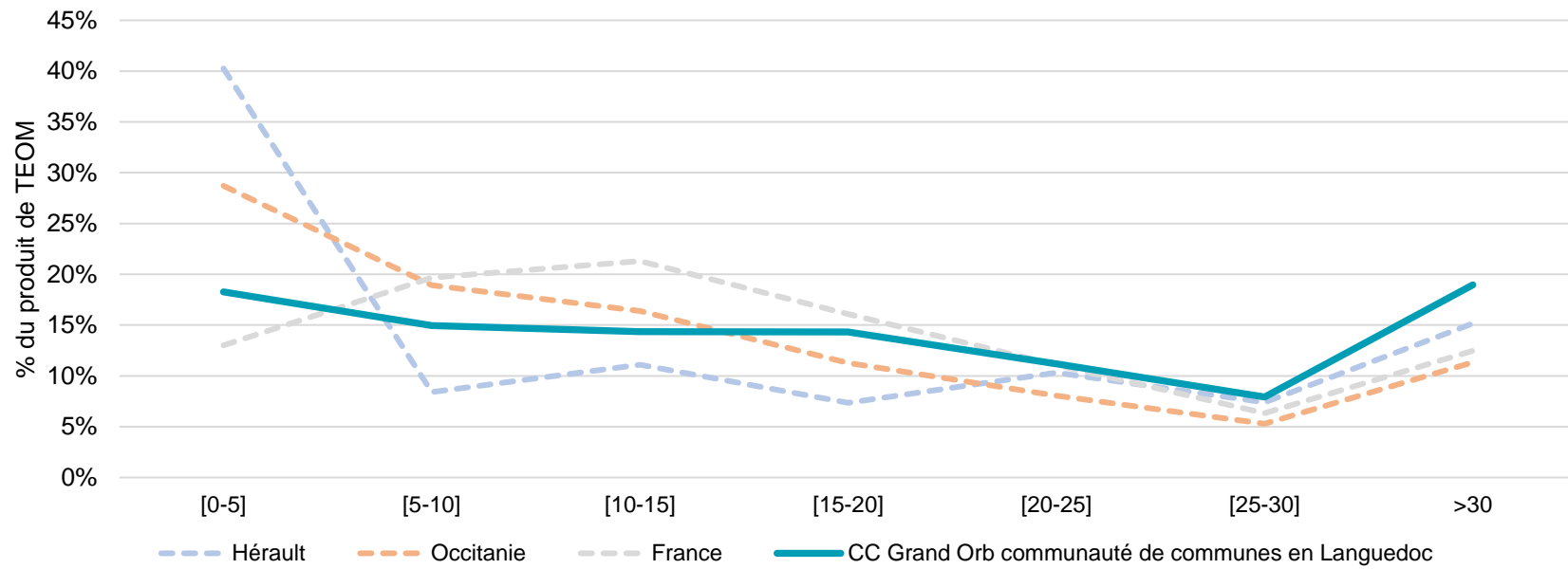
Autour d'une médiane de 15 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 7 et 26 € de TEOM, 80 % entre 3 et 39 €.

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]	835	18,3%	2 367 €	2,6%
[5-10]	683	15,0%	5 146 €	5,7%
[10-15]	656	14,4%	8 103 €	9,0%
[15-20]	654	14,3%	11 235 €	12,4%
[20-25]	511	11,2%	11 420 €	12,6%
[25-30]	362	7,9%	9 850 €	10,9%
>30	866	19,0%	42 231 €	46,7%
Total	4 567	100,0%	90 352 €	100,0%

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

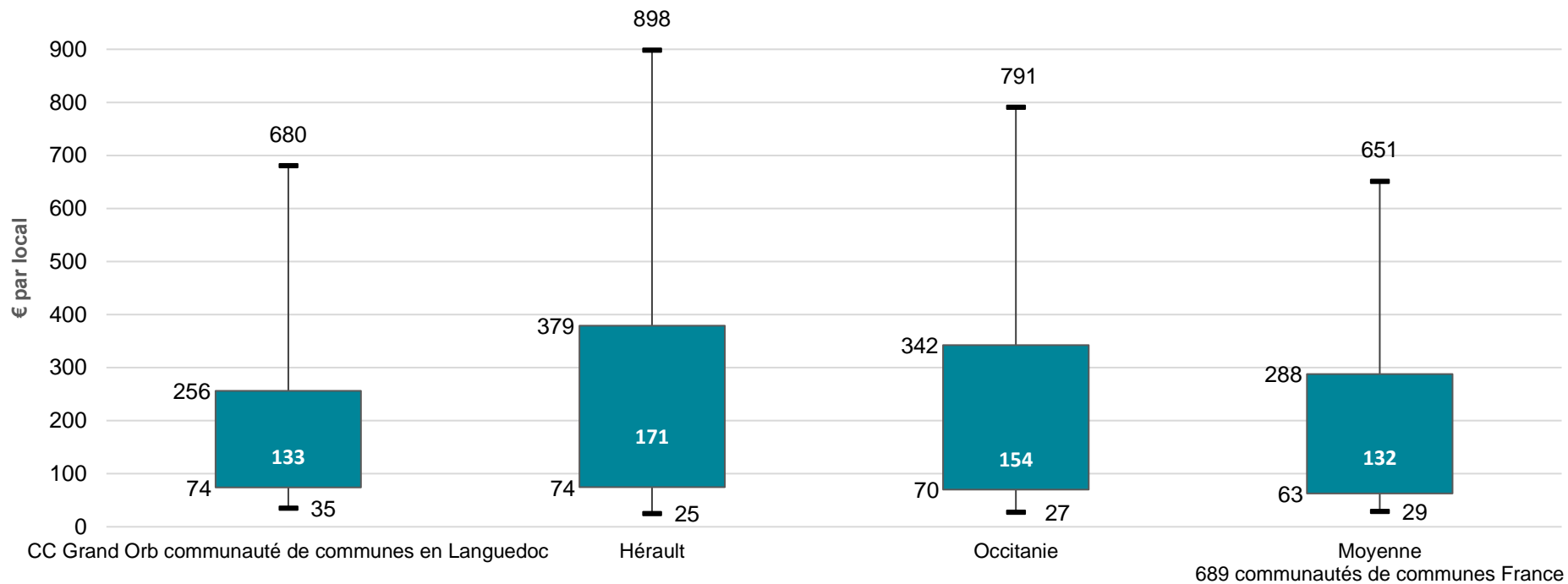


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

363 €/local

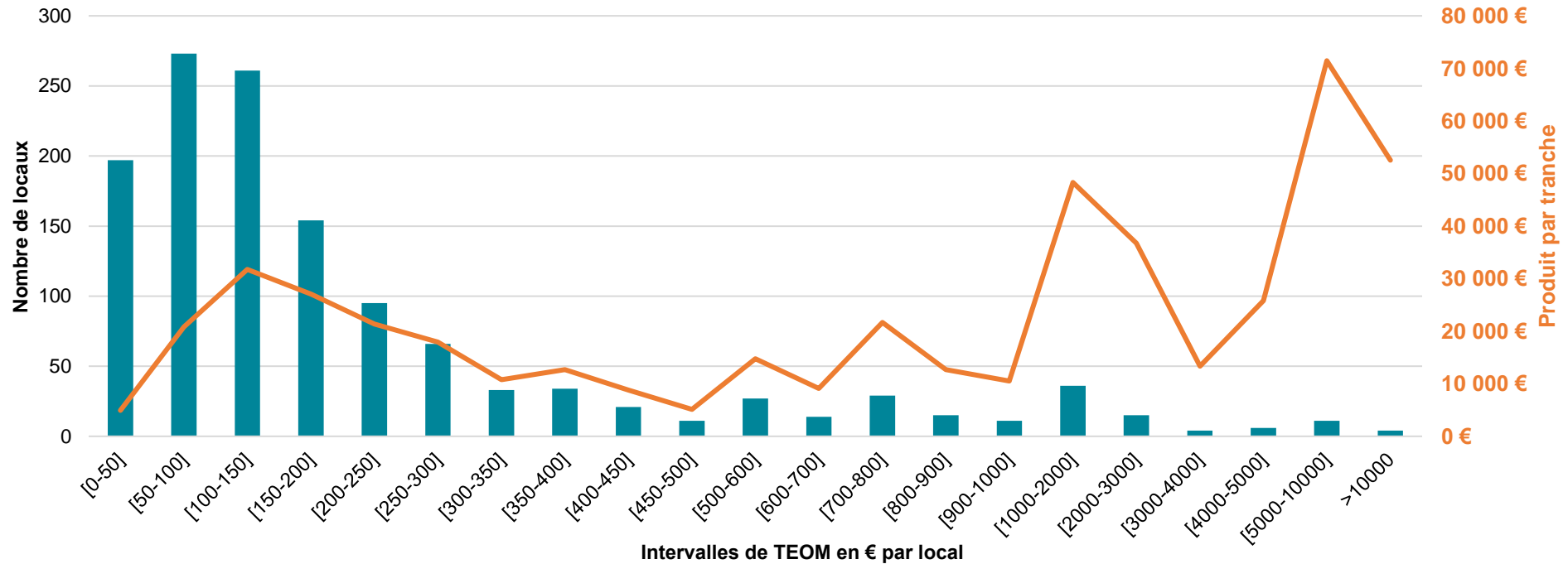
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 133 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 74 et 256 € de TEOM, 80 % entre 35 et 680 €.

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).

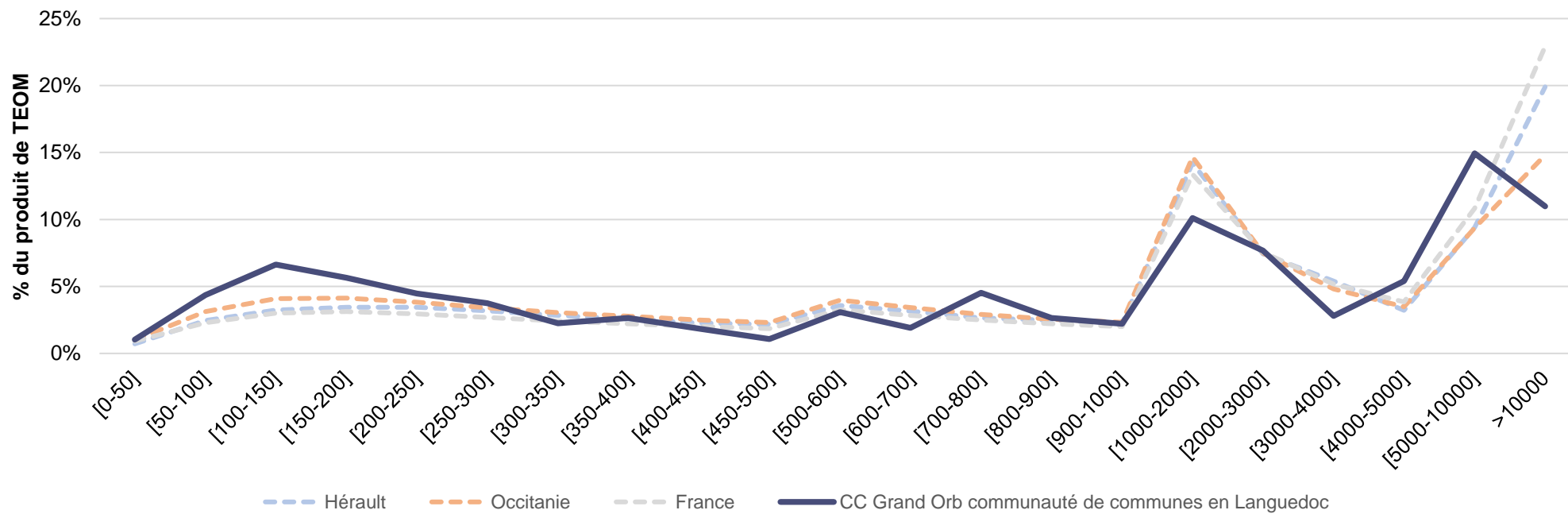
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	197	15,0%	4 938 €	1,0%
[50€-100€]	273	20,7%	20 823 €	4,4%
[100€-150€]	261	19,8%	31 774 €	6,6%
[150€-200€]	154	11,7%	27 055 €	5,7%
[200€-250€]	95	7,2%	21 374 €	4,5%
[250€-300€]	66	5,0%	17 912 €	3,7%
[300€-350€]	33	2,5%	10 786 €	2,3%
[350€-400€]	34	2,6%	12 677 €	2,7%
[400€-450€]	21	1,6%	8 826 €	1,8%
[450€-500€]	11	0,8%	5 144 €	1,1%
[500€-600€]	27	2,1%	14 749 €	3,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	14	1,1%	9 091 €	1,9%
[700€-800€]	29	2,2%	21 682 €	4,5%
[800€-900€]	15	1,1%	12 697 €	2,7%
[900€-1000€]	11	0,8%	10 537 €	2,2%
[1000€-2000€]	36	2,7%	48 324 €	10,1%
[2000€-3000€]	15	1,1%	36 751 €	7,7%
[3000€-4000€]	4	0,3%	13 359 €	2,8%
[4000€-5000€]	6	0,5%	25 809 €	5,4%
[5000€-10000€]	11	0,8%	71 462 €	14,9%
>10000 €	4	0,3%	52 535 €	11,0%
Total	1 317	100,0%	478 305 €	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
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	44	114300
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	408	81100
Bureaux et locaux divers assimilables	276	60900
Hôtels et locaux assimilables	146	59200
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	196	44900
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	19	30700
Ateliers et autres locaux assimilables	122	30200
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	29	13200
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	21	4900
Autres établissements	11	3600
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	6	3300
Stations-service, stations de lavage et assimilables	10	2200
Marchés	17	300
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	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	91	
Locaux exonérés car vacants	5	678 €
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
LES AIRES	448	77	12	83%	14%	2%
AVENE	518	90	101	73%	13%	14%
BEDARIEUX	4770	1747	462	68%	25%	7%
LE BOUSQUET D'ORB	1305	288	88	78%	17%	5%
BRENAS	48	3		94%	6%	0%
CAMPLONG	254	78	10	74%	23%	3%
CARLENCAS ET LEVAS	89	18	7	78%	16%	6%
CEILHES ET ROCOZELS	354	54	17	83%	13%	4%
COMBES	221	46	7	81%	17%	3%
DIO ET VALQUIERES	190	37	9	81%	16%	4%
GRAISSESSAC	710	281	30	70%	28%	3%
HEREPIAN	1138	173	89	81%	12%	6%
JONCELS	259	39	6	85%	13%	2%
LAMALOU LES BAINS	2350	415	309	76%	14%	10%
LUNAS	659	130	29	81%	16%	4%
PEZENES LES MINES	213	46	4	81%	17%	2%
LE POUJOL SUR ORB	763	125	34	83%	14%	4%
LE PRADAL	189	52	2	78%	21%	1%
ST ETIENNE D'ESTRECHOUX	298	149	6	66%	33%	1%
ST GENIES DE VARENSAL	163	103	6	60%	38%	2%
ST GERVAIS SUR MARE	853	182	34	80%	17%	3%
TAUSSAC LA BILLIERE	363	91	7	79%	20%	2%
LA TOUR SUR ORB	1036	281	28	77%	21%	2%
VILLEMAGNE	320	62	20	80%	15%	5%
TOTAL	17511	4567	1317	75%	20%	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
AVENE	190	5	121	60%	2%	38%
BEDARIEUX	136	6	31	79%	3%	18%
BRENAS	113	1		99%	1%	0%
CAMPLONG	102	5	3	93%	4%	3%
CARLENCAS ET LEVAS	100	3	3	95%	2%	3%
CEILHES ET ROCOZELS	128	4	18	86%	2%	12%
COMBES	75	4	22	74%	4%	22%
DIO ET VALQUIERES	175	5	15	90%	3%	8%
GRAISSESSAC	135	8	8	89%	6%	5%
HEREPIAN	104	2	8	91%	2%	7%
JONCELS	114	3	3	95%	2%	3%
LA TOUR SUR ORB	114	5	6	92%	4%	4%
LAMALOU LES BAINS	150	4	62	70%	2%	29%
LE BOUSQUET D'ORB	113	4	8	90%	3%	7%
LE POUJOL SUR ORB	100	2	6	92%	2%	5%
LE PRADAL	94	4	0	96%	4%	0%
LES AIRES	90	3	9	89%	3%	8%
LUNAS	139	4	8	92%	3%	6%
PEZENES LES MINES	117	5	5	93%	4%	4%
ST ETIENNE D'ESTRECHOUX	113	7	2	93%	6%	2%
ST GENIES DE VARENSAL	69	9	2	87%	11%	3%
ST GERVAIS SUR MARE	118	5	9	90%	3%	7%
TAUSSAC LA BILLIERE	103	4	2	95%	3%	2%
VILLEMAGNE	99	2	74	56%	1%	42%

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
Avène	62	88	122
Bédarieux	87	138	216
Brenas	76	122	168
Camplong	49	82	121
Carlencas-et-Levas	74	124	188
Ceilhes-et-Rocozens	77	106	154
Combes	57	99	143
Dio-et-Valquières	75	114	181
Graissessac	73	105	137
Hérépian	88	133	183
Joncels	66	108	178
La Tour-sur-Orb	79	131	205
Lamalou-les-Bains	87	125	209
Le Bousquet-d'Orb	84	125	175
Le Poujol-sur-Orb	79	119	171
Le Pradal	103	173	214
Les Aires	76	119	157
Lunas	88	123	182
Pézènes-les-Mines	64	120	176
Saint-Étienne-Estréchoux	49	78	121
Saint-Geniès-de-Varensal	59	82	124
Saint-Gervais-sur-Mare	64	100	157
Taussac-la-Billière	65	120	193
Villemagne-l'Argentière	78	121	178

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Avène	51	64	90
Bédarieux	83	113	150
Brenas	48	57	68
Camplong	38	78	102
Carlencas-et-Levas	52	57	74
Ceilhes-et-Rocozens	73	95	124
Combes	38	60	81
Dio-et-Valquières	71	91	105
Graissessac	69	100	117
Hérépian	80	103	131
Joncels	49	78	103
La Tour-sur-Orb	48	87	106
Lamalou-les-Bains	81	102	136
Le Bousquet-d'Orb	73	102	126
Le Pujol-sur-Orb	68	95	121
Le Pradal	79	91	100
Les Aires	77	105	130
Lunas	68	102	133
Pézènes-les-Mines	54	64	81
Saint-Étienne-Estréchoux	48	66	89
Saint-Geniès-de-Varensal	41	58	77
Saint-Gervais-sur-Mare	59	69	114
Taussac-la-Billière	58	60	64
Villemagne-l'Argentière	60	76	96

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Avène	72	99	145
Bédarieux	113	211	301
Brenas	93	128	175
Camplong	50	86	127
Carlencas-et-Levas	89	133	191
Ceilhes-et-Rocozens	81	110	161
Combes	68	111	157
Dio-et-Valquières	78	122	186
Graissessac	79	124	189
Hérépian	100	148	203
Joncels	72	116	189
La Tour-sur-Orb	88	144	214
Lamalou-les-Bains	146	223	315
Le Bousquet-d'Orb	104	154	219
Le Poujol-sur-Orb	85	130	191
Le Pradal	107	178	216
Les Aires	76	120	163
Lunas	94	131	192
Pézènes-les-Mines	66	123	178
Saint-Étienne-Estréchoux	50	91	165
Saint-Geniès-de-Varensal	64	90	130
Saint-Gervais-sur-Mare	79	116	171
Taussac-la-Billière	70	129	199
Villemagne-l'Argentière	82	127	186

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Bédarieux	5736
Lamalou-les-Bains	2483
Le Bousquet-d'Orb	1584
Hérépian	1526
La Tour-sur-Orb	1301
Le Poujol-sur-Orb	970
Saint-Gervais-sur-Mare	849
Lunas	668
Graissessac	585
Les Aires	610
Taussac-la-Billière	455
Villemagne-l'Argentière	424
Combes	322
Le Pradal	331
Ceilhes-et-Rocozels	302
Joncels	271
Avène	282
Saint-Étienne-Estréchoux	254
Pézènes-les-Mines	234
Camplong	227
Saint-Geniès-de-Varensal	216
Dio-et-Valquières	147
Carlencas-et-Levas	126
Brenas	55

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>

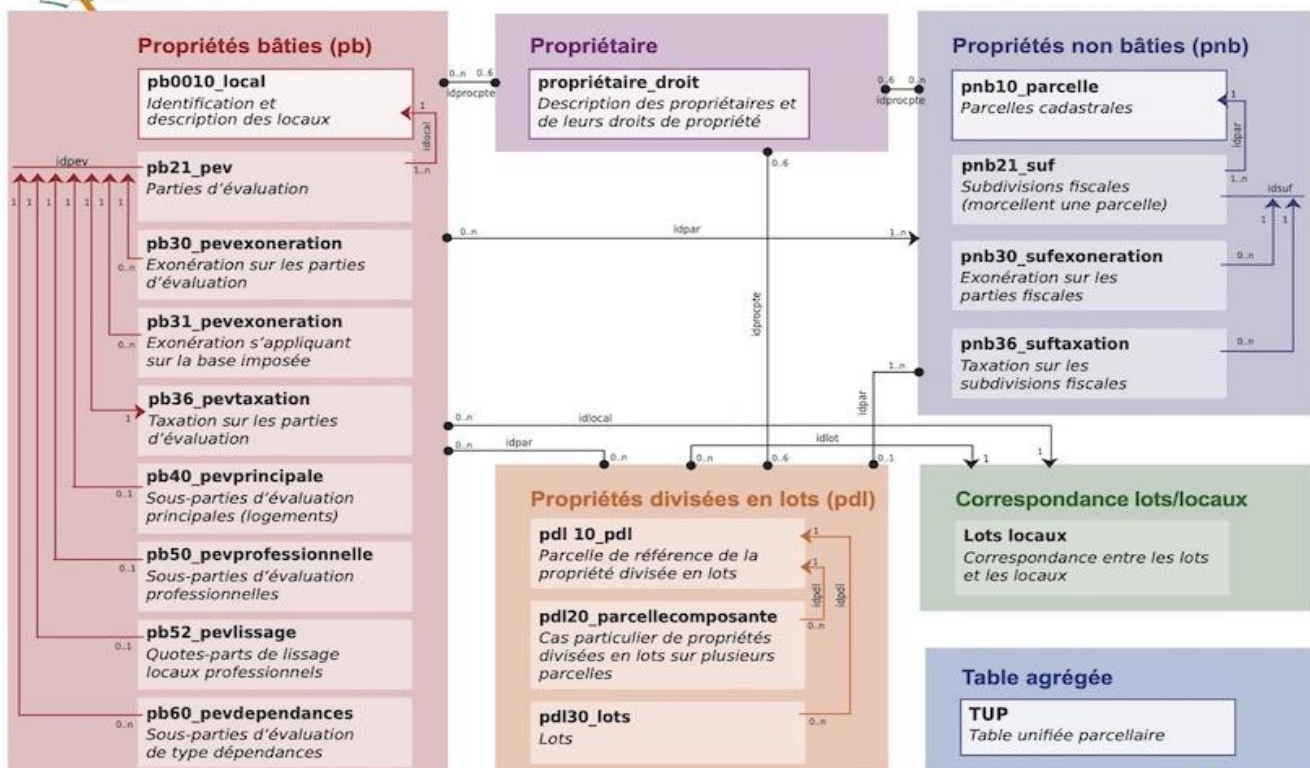
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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