
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC Les Avant-Monts

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 %.

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	14,0%
Taux moyen pondéré	14,1%
Taux maximum	14,0%

Produit de TEOM levé sur le territoire

3 561 106 €

Part provenant des ménages	91%
Part provenant des professionnels	7%
Part provenant des dépendances	2%

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

168 €/local

Appartements uniquement	117 €/local
Maisons uniquement	174 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

261 €/local

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

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

24%

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.
Abeilhan	1 394 973	14,05%	196 009	5,5%	109
Autignac	982 428	14,05%	138 034	3,9%	150
Cabrerolles	301 492	14,05%	42 298	1,2%	125
Causses-et-Veyran	567 441	14,05%	79 736	2,2%	127
Caussiniojous	117 856	14,05%	16 558	0,5%	106
Faugères	547 469	14,05%	76 937	2,2%	140
Fos	75 367	14,05%	10 588	0,3%	83
Fouzilhon	179 290	14,05%	25 181	0,7%	100
Gabian	810 027	14,05%	113 798	3,2%	135
Laurens	1 559 914	14,05%	219 158	6,2%	123
Magalas	3 128 267	14,05%	439 384	12,3%	128
Margon	517 504	14,05%	72 713	2,0%	100
Montesquieu	61 529	14,05%	8 651	0,2%	115
Murviel-lès-Béziers	2 770 984	14,05%	389 860	11,0%	125
Neffiès	961 813	14,05%	135 132	3,8%	131
Pailhès	420 261	14,05%	59 054	1,7%	103
Pouzolles	1 062 991	14,05%	149 262	4,2%	127
Puimisson	1 051 324	14,05%	147 705	4,2%	126

Puissalicon	1 391 518	14,05%	195 576	5,5%	145
Roquessels	97 093	14,05%	13 637	0,4%	145
Roujan	2 686 892	14,05%	377 713	10,6%	170
Saint-Geniès-de-Fontedit	1 523 146	14,05%	213 972	6,0%	128
Saint-Nazaire-de-Ladarez	230 380	14,05%	32 383	0,9%	101
Thézan-lès-Béziers	2 780 811	14,05%	390 261	11,0%	128
Vailhan	124 565	14,05%	17 506	0,5%	118
CC Les Avant-Monts	25 345 335	14,05%	3 561 106	100,0%	129

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

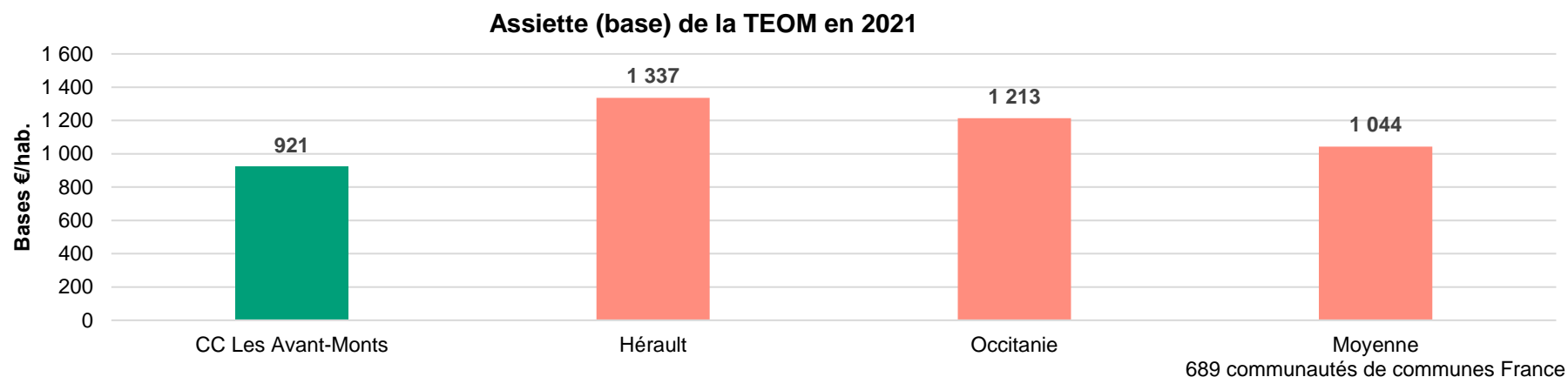
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



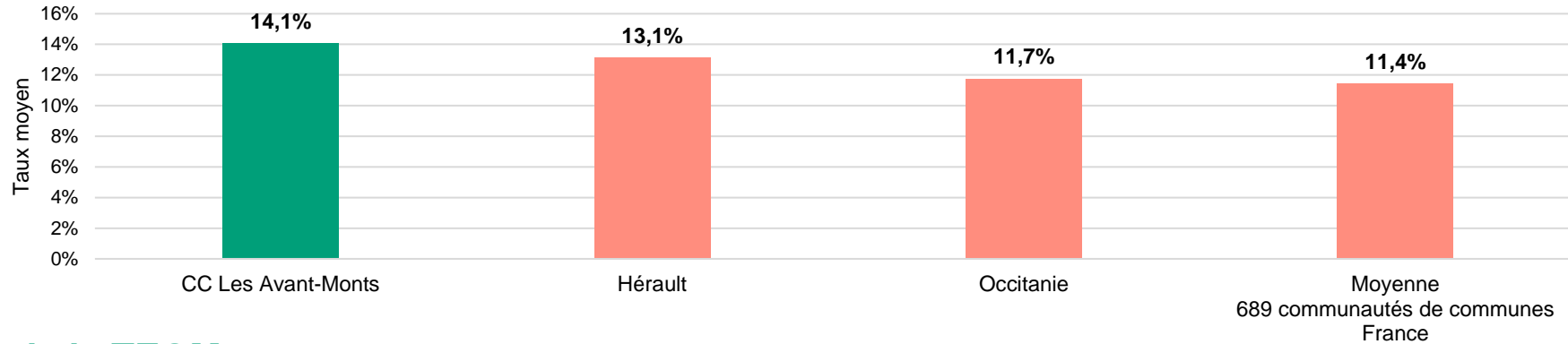
Taux de la TEOM

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.

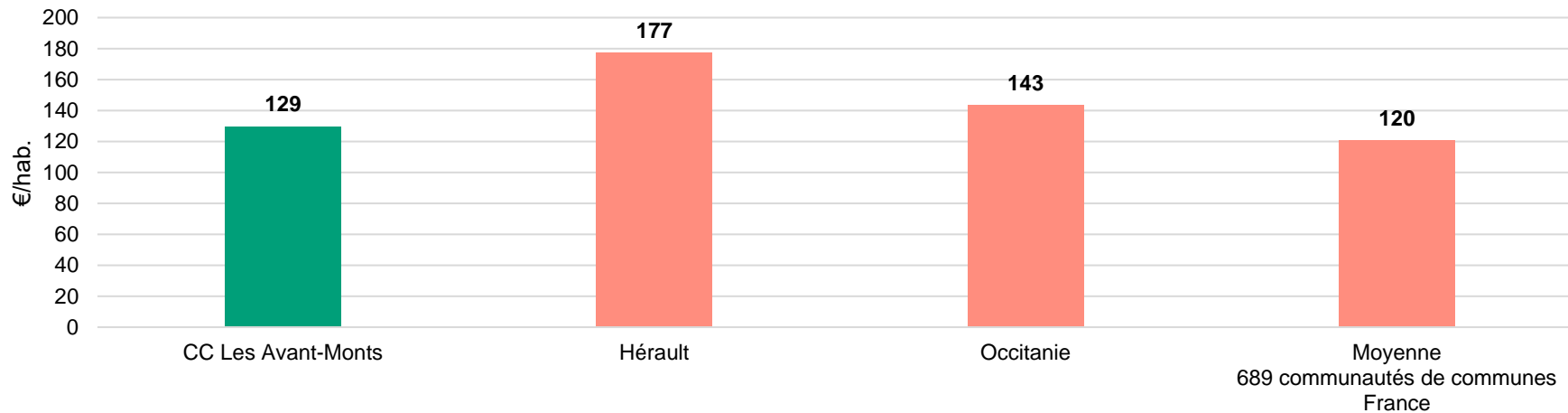
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 91 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

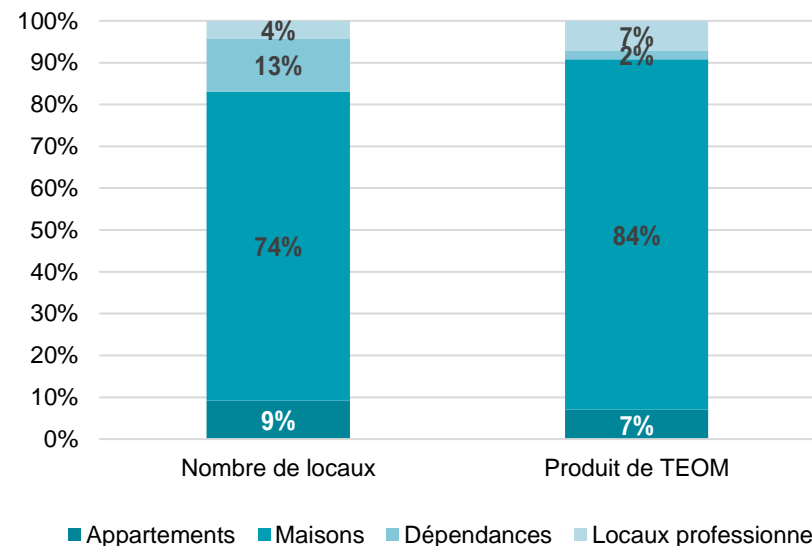
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	2 140	9%	251 000	7%
Maisons	17 160	74%	2 983 800	84%
Dépendances	2 960	13%	70 500	2%
Locaux professionnels	980	4%	255 700	7%
Total	23 240	100%	3 561 000	100%

Les locaux professionnels représentent 4 % des locaux et contribuent à 7 % 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

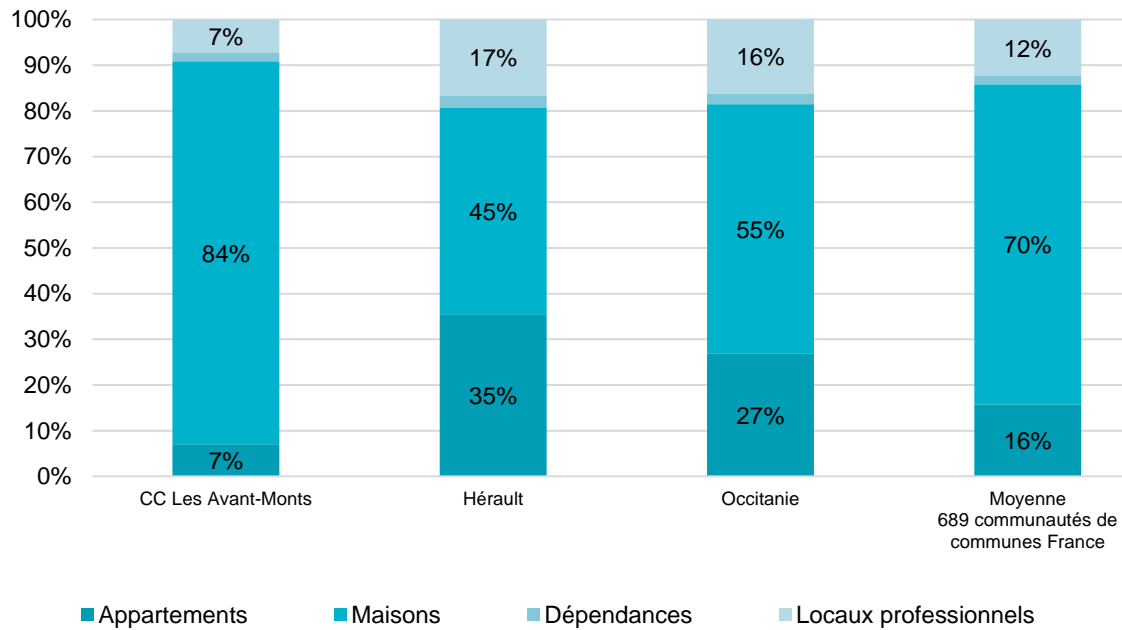
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 308 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 828	90%	689 000	80%
Locaux professionnels	201	10%	168 000	20%
Total	2 029	100%	857 000	100%

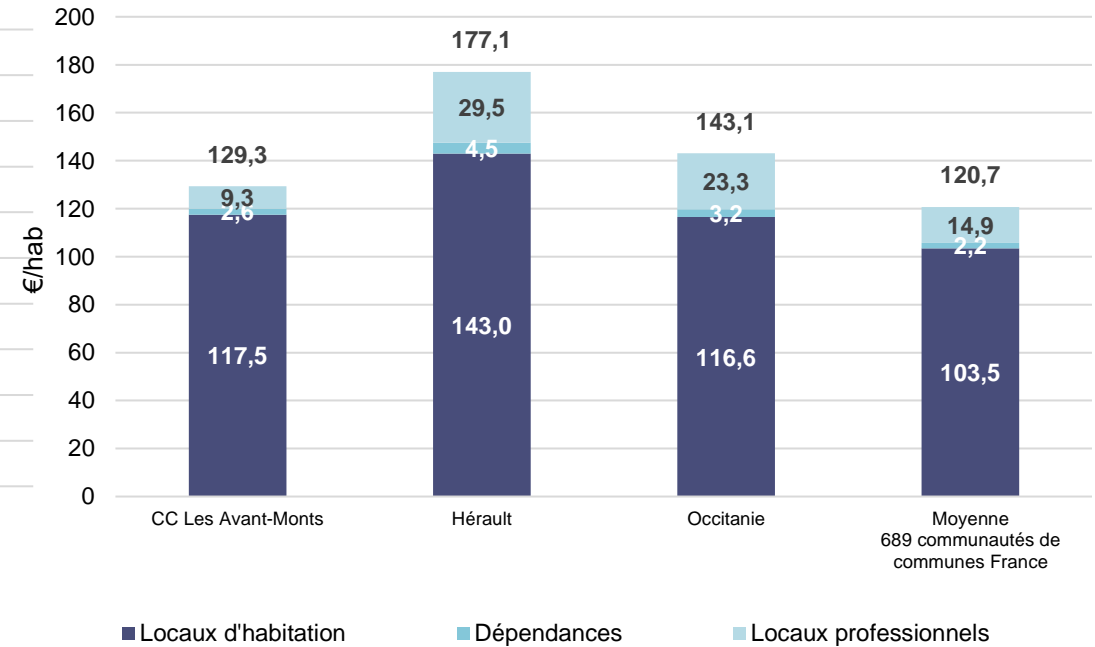
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 10 % en nombre (201 locaux) et 20 % en contribution (168000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

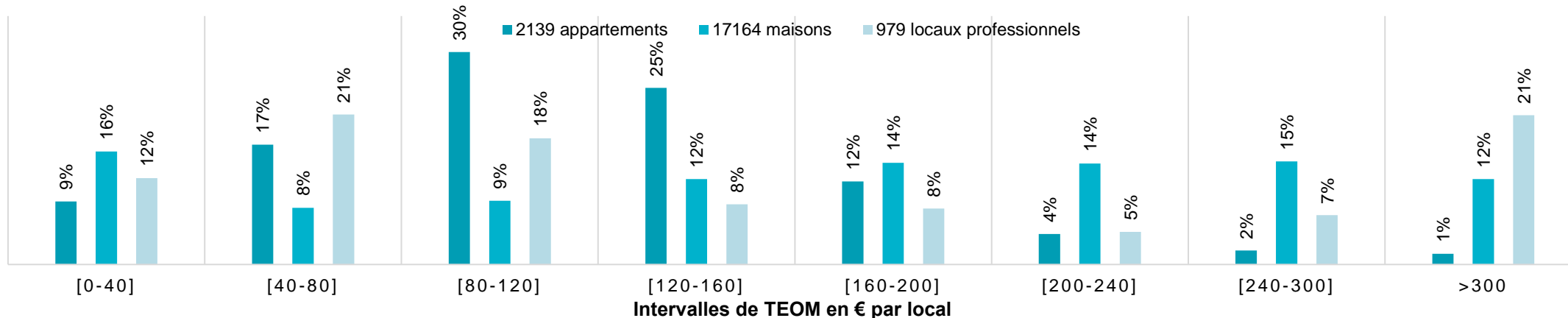


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 91 % - 117,5 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 7 % contre 17 % dans le département.

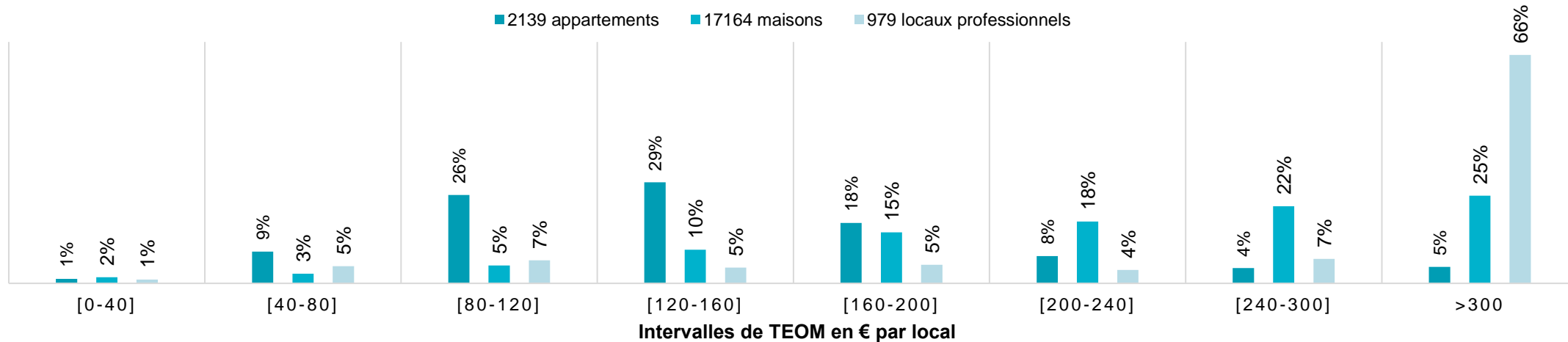
Répartition par tranche de montant de TEOM

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 66 % de la TEOM des locaux non ménagers.

Répartition du produit de TEOM par catégorie et tranche de montant de TEOM en 2021



5. Détail selon l'occupation des locaux

Dans ce chapitre, les locaux et leur TEOM sont distingués selon qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou un locataire, ou bien vacants.

Attention, le CEREMA considère comme imparfaite la qualité de cette information dans le fichier - à considérer comme des ordres de grandeur.

Ces informations peuvent être utiles pour les collectivités souhaitant engager une réflexion sur la mise en oeuvre d'un financement incitatif :

- Des locaux indiqués comme vacants pourraient ne pas contribuer au financement des déchets dans le cadre d'une redevance incitative ou contribuer uniquement sur la part fixe en TEOM incitative, d'où l'importance de mesurer le produit de TEOM que représentent ces locaux vacants ;
- En TEOMI, si les occupants/usagers sont des locataires, l'imposition des locaux à la TEOM s'applique à leur propriétaire - il est intéressant de quantifier le nombre de locaux occupés par des locataires (gestion plus complexe, nécessitant une communication répétée au fil des changements de locataire).

Répartition des locaux selon leur occupation

Nombre de locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	1 210	680	250	-	2 140
Maisons	1 440	14 390	1 330	-	17 160
Dépendances	180	2 570	200	10	2 960
Locaux professionnels	480	350	40	120	990
Total	3 310	17 990	1 820	130	23 250

Répartition du total hors dépendances

14% 77% 8% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	37%	4%	14%	-	9%
Maisons	44%	80%	73%	-	74%
Dépendances	5%	14%	11%	8%	13%
Locaux professionnels	15%	2%	2%	92%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

37 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 1210 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	137 200	87 400	26 400	-	251 000
Maisons	224 200	2 583 300	176 400	-	2 983 900
Dépendances	3 200	62 700	4 500	200	70 600
Locaux professionnels	133 700	72 800	13 500	35 700	255 700
Total	498 300	2 806 200	220 800	35 900	3 561 200

Répartition du total 14% 79% 6% 1% 100%

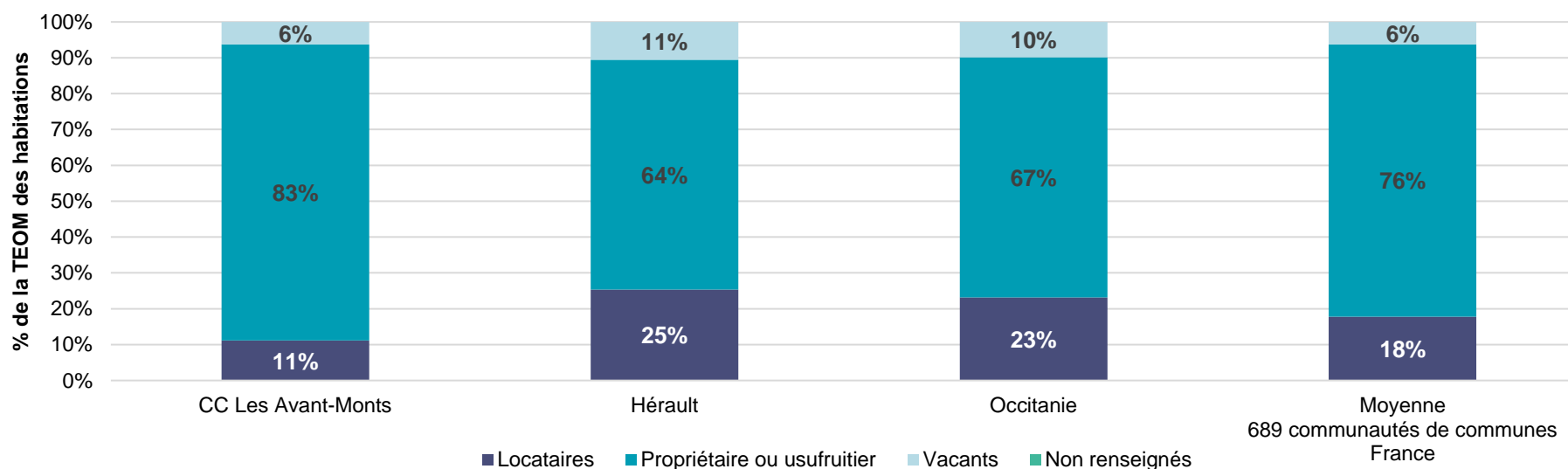
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 6 % du total, soit 220800 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 14 % du total, soit 498300 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 79 % du produit total de la taxe, soit 2806200 €.

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 83 % 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 :

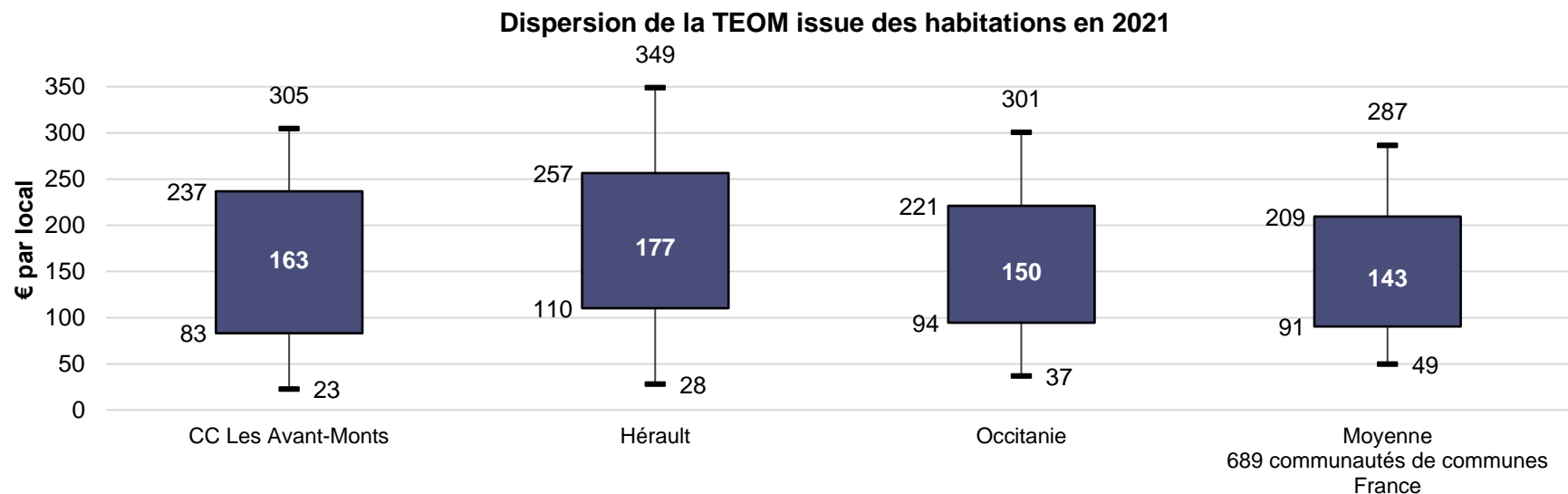
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

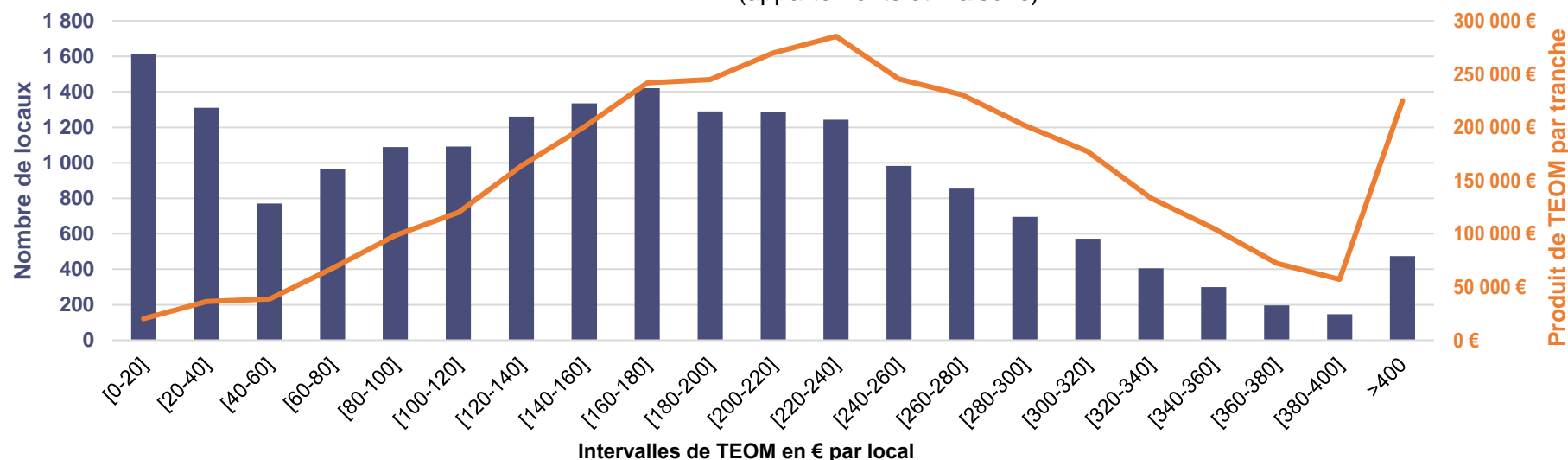
168 €/local



Autour d'une médiane de 163 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 83 et 237 €, 80 % entre 23 et 305 €.

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)

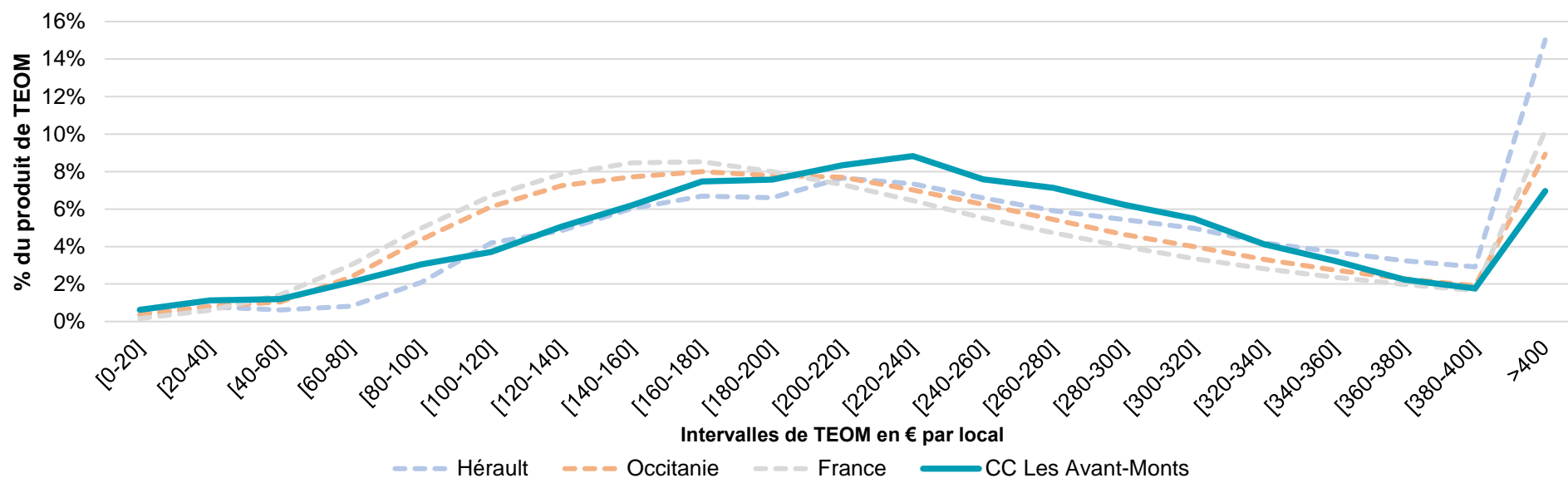


7 % de la TEOM issue des habitations provient de 2,5 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 614	8,4%	20 167 €	0,6%
[20€-40€]	1 310	6,8%	36 354 €	1,1%
[40€-60€]	770	4,0%	38 767 €	1,2%
[60€-80€]	963	5,0%	67 556 €	2,1%
[80€-100€]	1 089	5,6%	98 489 €	3,0%
[100€-120€]	1 092	5,7%	119 957 €	3,7%
[120€-140€]	1 260	6,5%	163 791 €	5,1%
[140€-160€]	1 335	6,9%	200 365 €	6,2%
[160€-180€]	1 421	7,4%	241 605 €	7,5%
[180€-200€]	1 290	6,7%	244 733 €	7,6%
[200€-220€]	1 288	6,7%	269 688 €	8,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 243	6,4%	285 437 €	8,8%
[240€-260€]	982	5,1%	245 387 €	7,6%
[260€-280€]	855	4,4%	230 656 €	7,1%
[280€-300€]	696	3,6%	201 689 €	6,2%
[300€-320€]	573	3,0%	177 162 €	5,5%
[320€-340€]	405	2,1%	133 496 €	4,1%
[340€-360€]	300	1,6%	104 875 €	3,2%
[360€-380€]	196	1,0%	72 363 €	2,2%
[380€-400€]	147	0,8%	57 253 €	1,8%
> 400 €	474	2,5%	225 024 €	7,0%
Total	19 303	100,0%	3 234 814 €	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 Les Avant-Monts	89%	7%	4%	0%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

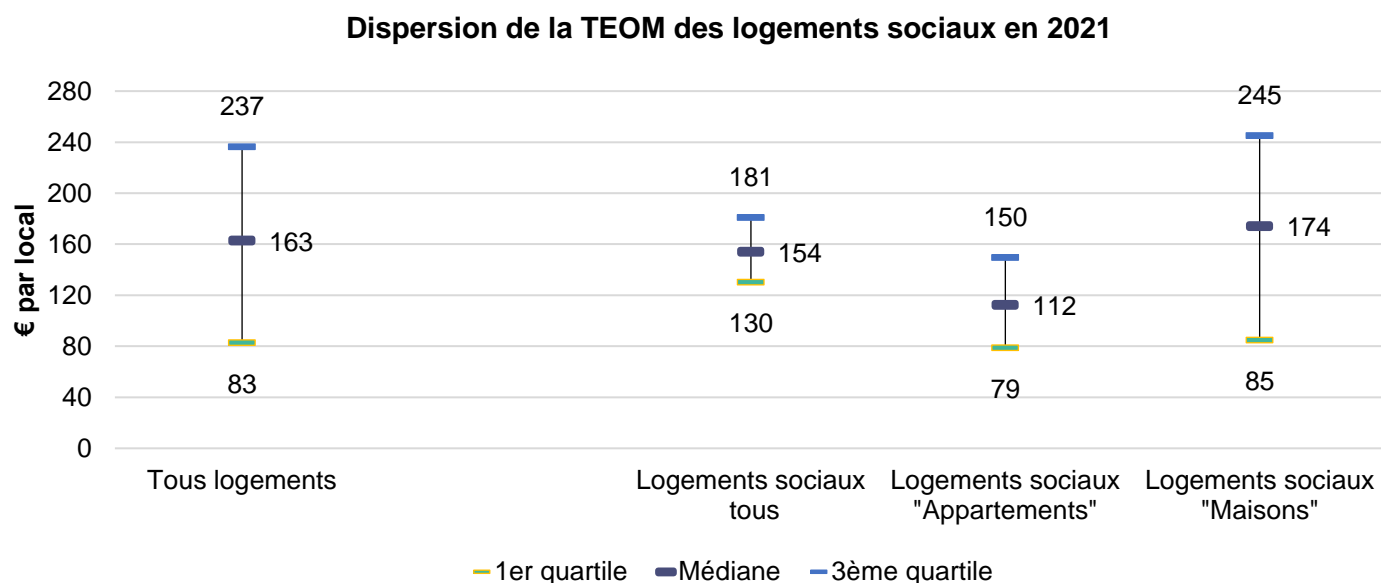
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 278 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (1 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 43000 € soit 1 % 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.



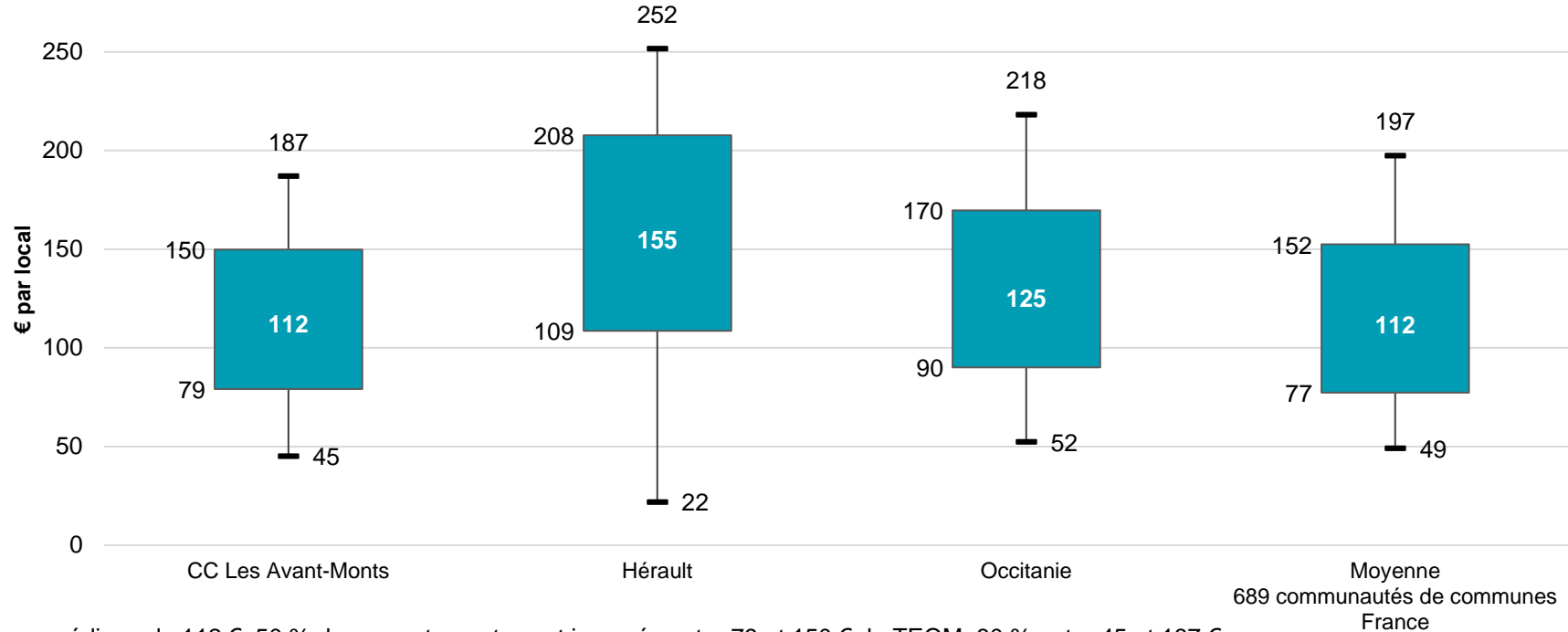
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **117 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

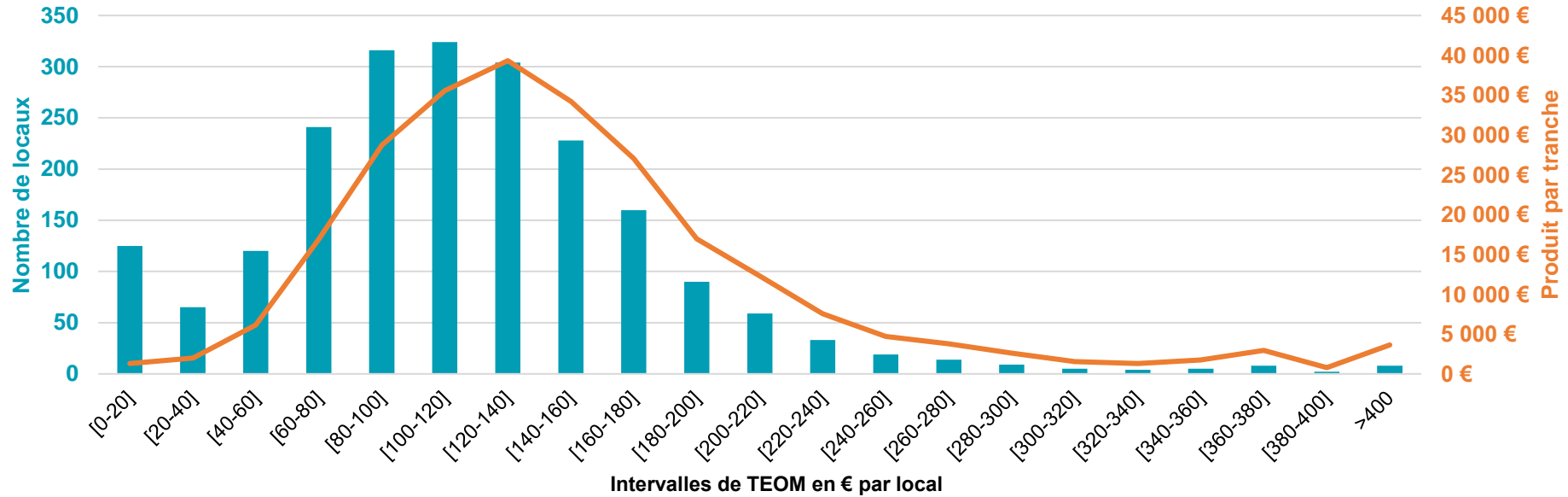


Autour d'une médiane de 112 €, 50 % des appartements sont imposés entre 79 et 150 € de TEOM, 80 % entre 45 et 187 €.

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

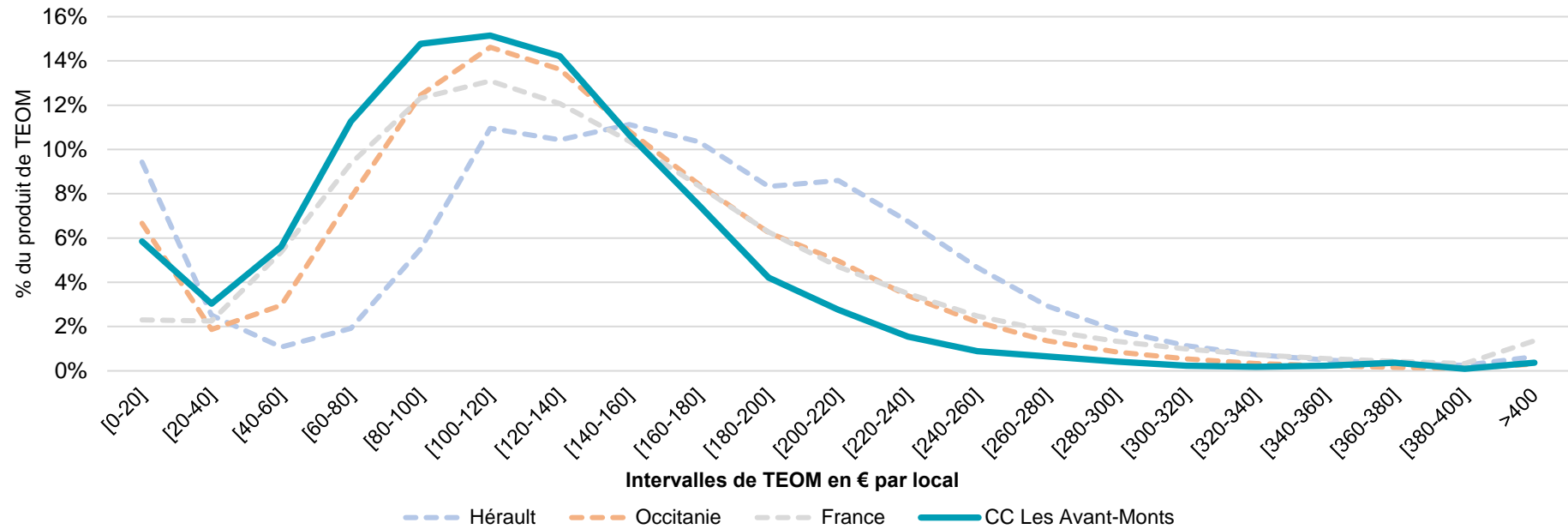


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (5,8 % des appartements) représente 1295,1289981564 € soit 0,5 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	125	5,8%	1 295 €	0,5%
[20€-40€]	65	3,0%	1 994 €	0,8%
[40€-60€]	120	5,6%	6 129 €	2,4%
[60€-80€]	241	11,3%	16 926 €	6,7%
[80€-100€]	316	14,8%	28 730 €	11,4%
[100€-120€]	324	15,1%	35 552 €	14,2%
[120€-140€]	304	14,2%	39 325 €	15,7%
[140€-160€]	228	10,7%	34 204 €	13,6%
[160€-180€]	160	7,5%	27 056 €	10,8%
[180€-200€]	90	4,2%	16 958 €	6,8%
[200€-220€]	59	2,8%	12 275 €	4,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	33	1,5%	7 550 €	3,0%
[240€-260€]	19	0,9%	4 683 €	1,9%
[260€-280€]	14	0,7%	3 762 €	1,5%
[280€-300€]	9	0,4%	2 615 €	1,0%
[300€-320€]	5	0,2%	1 558 €	0,6%
[320€-340€]	4	0,2%	1 303 €	0,5%
[340€-360€]	5	0,2%	1 735 €	0,7%
[360€-380€]	8	0,4%	2 944 €	1,2%
[380€-400€]	2	0,1%	784 €	0,3%
> 400 €	8	0,4%	3 643 €	1,5%
Total	2 139	100,0%	251 022 €	100,0%

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



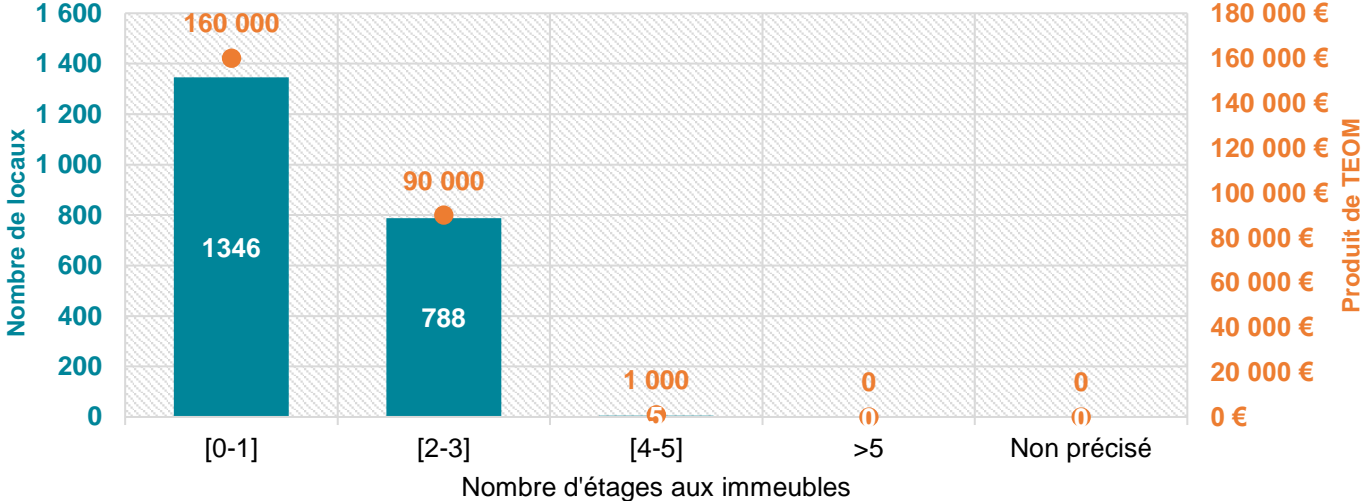
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC Les Avant-Monts	63%	37%	0%	0%	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).

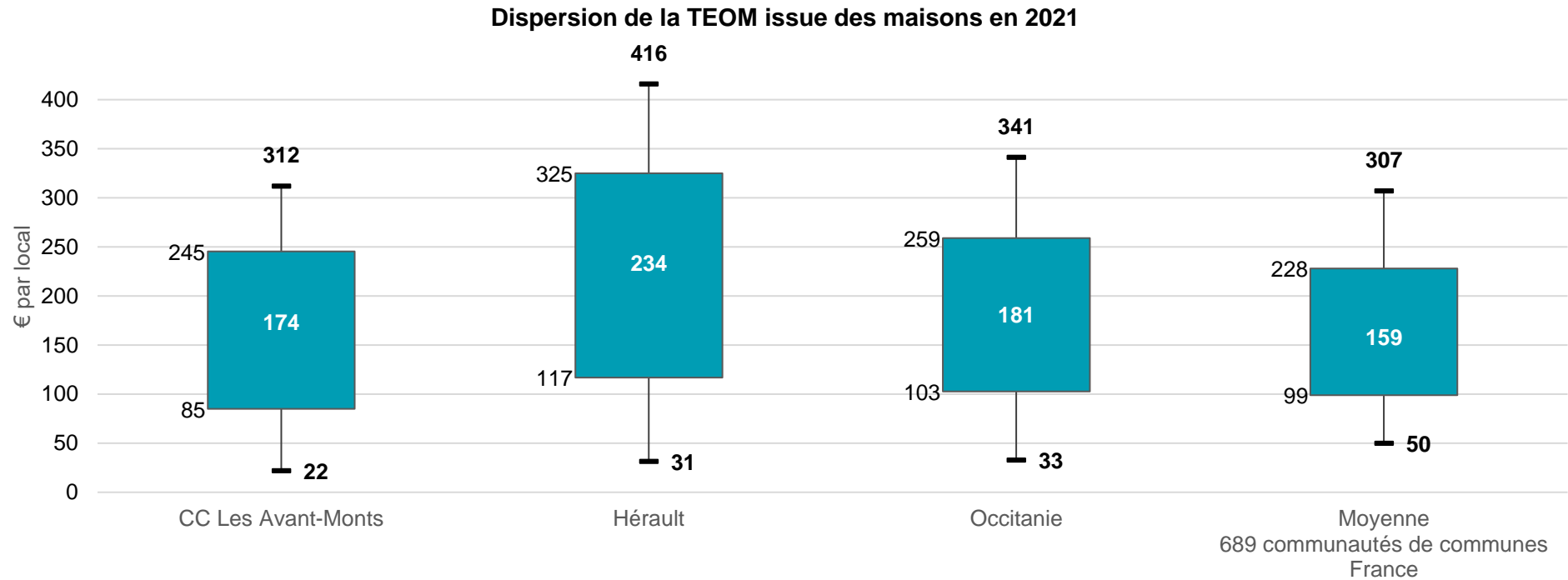
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

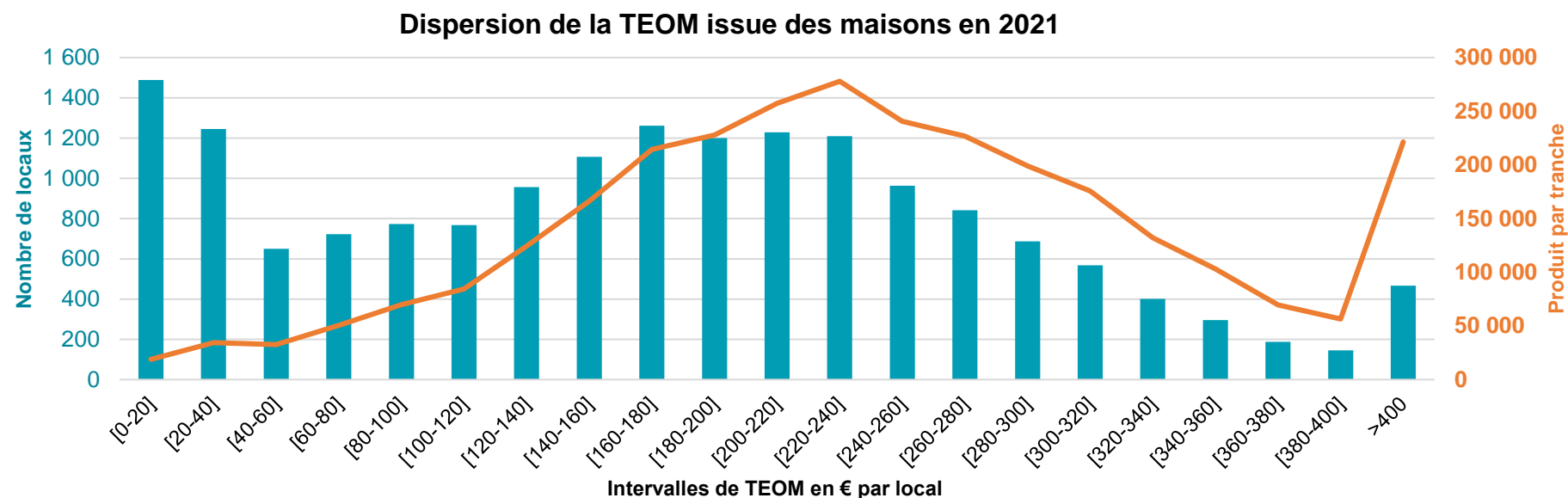
174 €/local



Autour d'une médiane de 174 €, 50 % des maisons sont imposées entre 85 et 245 € de TEOM, 80 % entre 22 et 312 €.

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

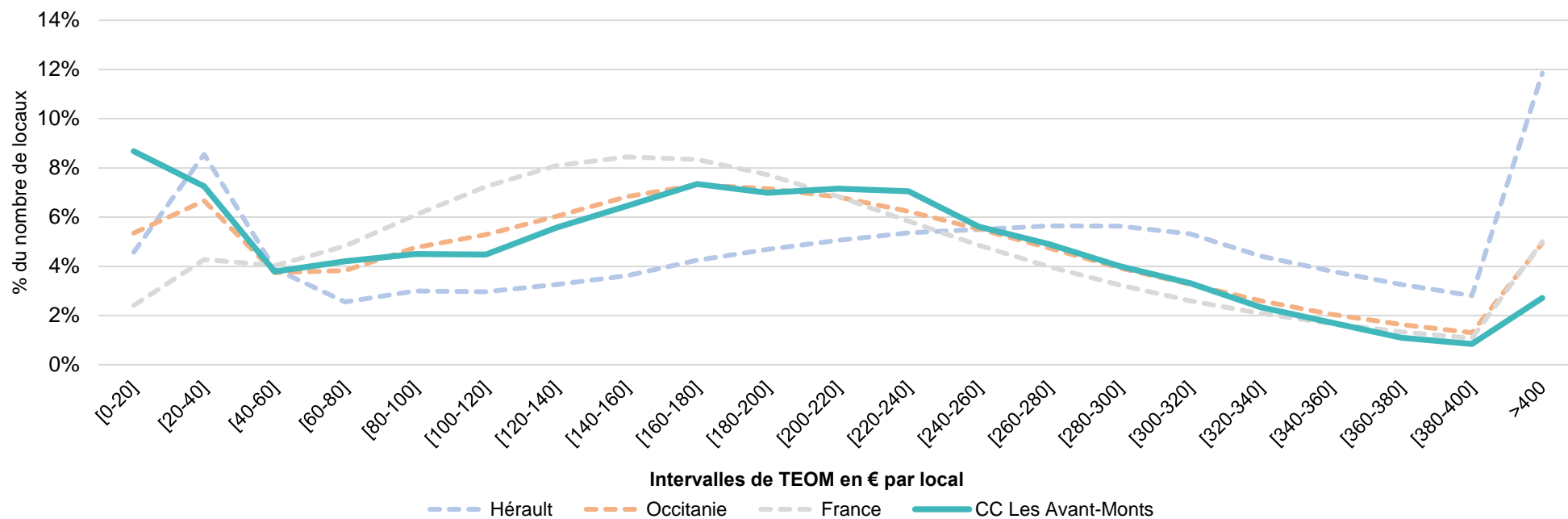
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 489	8,7%	18 872 €	0,6%
[20€-40€]	1 245	7,3%	34 359 €	1,2%
[40€-60€]	650	3,8%	32 638 €	1,1%
[60€-80€]	722	4,2%	50 630 €	1,7%
[80€-100€]	773	4,5%	69 758 €	2,3%
[100€-120€]	768	4,5%	84 405 €	2,8%
[120€-140€]	956	5,6%	124 466 €	4,2%
[140€-160€]	1 107	6,4%	166 161 €	5,6%
[160€-180€]	1 261	7,3%	214 549 €	7,2%
[180€-200€]	1 200	7,0%	227 775 €	7,6%
[200€-220€]	1 229	7,2%	257 413 €	8,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 210	7,0%	277 887 €	9,3%
[240€-260€]	963	5,6%	240 704 €	8,1%
[260€-280€]	841	4,9%	226 894 €	7,6%
[280€-300€]	687	4,0%	199 074 €	6,7%
[300€-320€]	568	3,3%	175 604 €	5,9%
[320€-340€]	401	2,3%	132 193 €	4,4%
[340€-360€]	295	1,7%	103 140 €	3,5%
[360€-380€]	188	1,1%	69 418 €	2,3%
[380€-400€]	145	0,8%	56 469 €	1,9%
> 400 €	466	2,7%	221 381 €	7,4%
Total	17 164	100,0%	2 983 792 €	100,0%

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



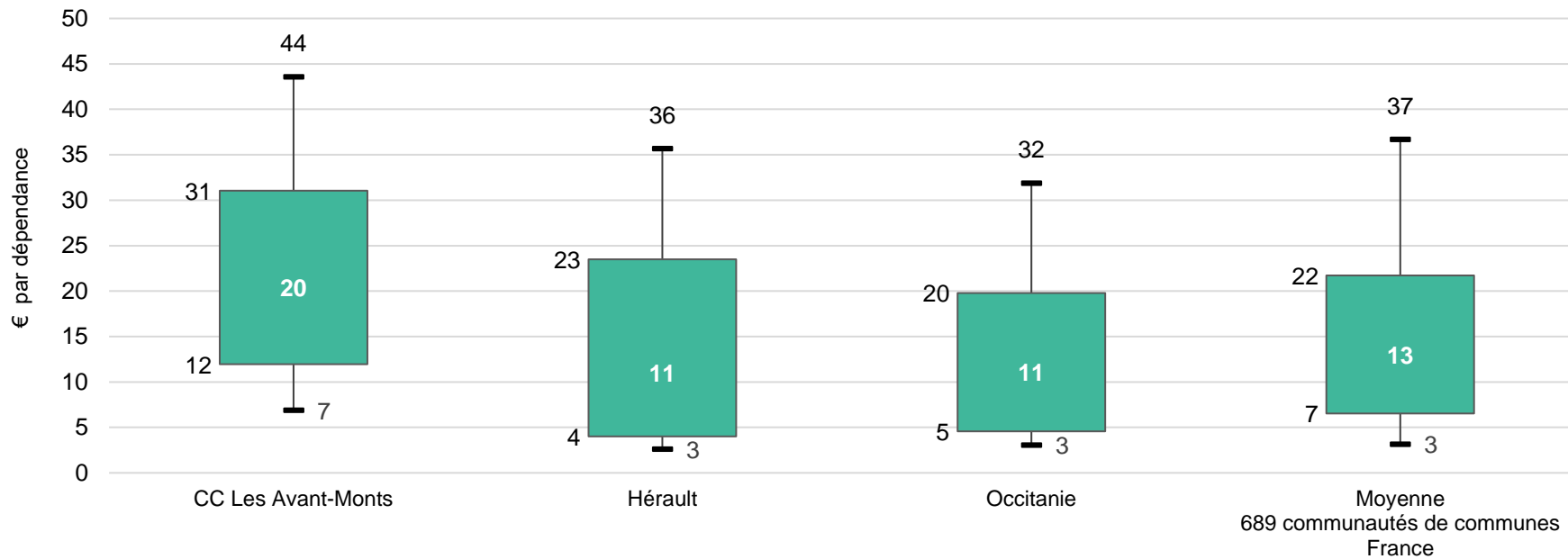
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

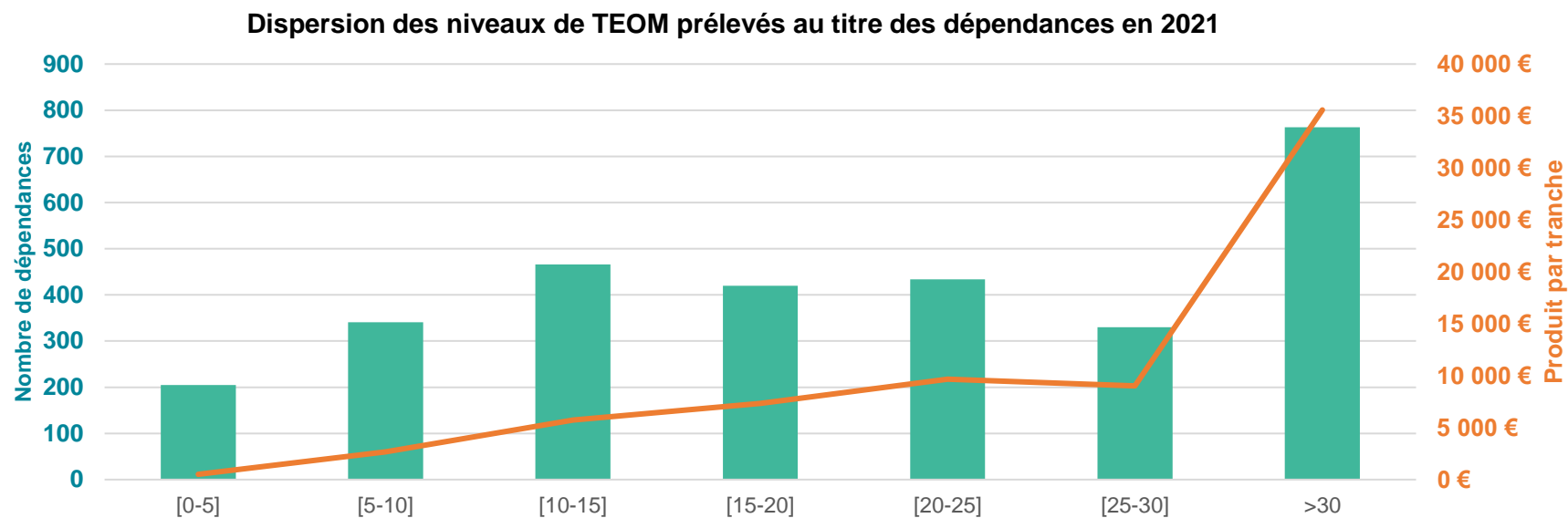
24 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



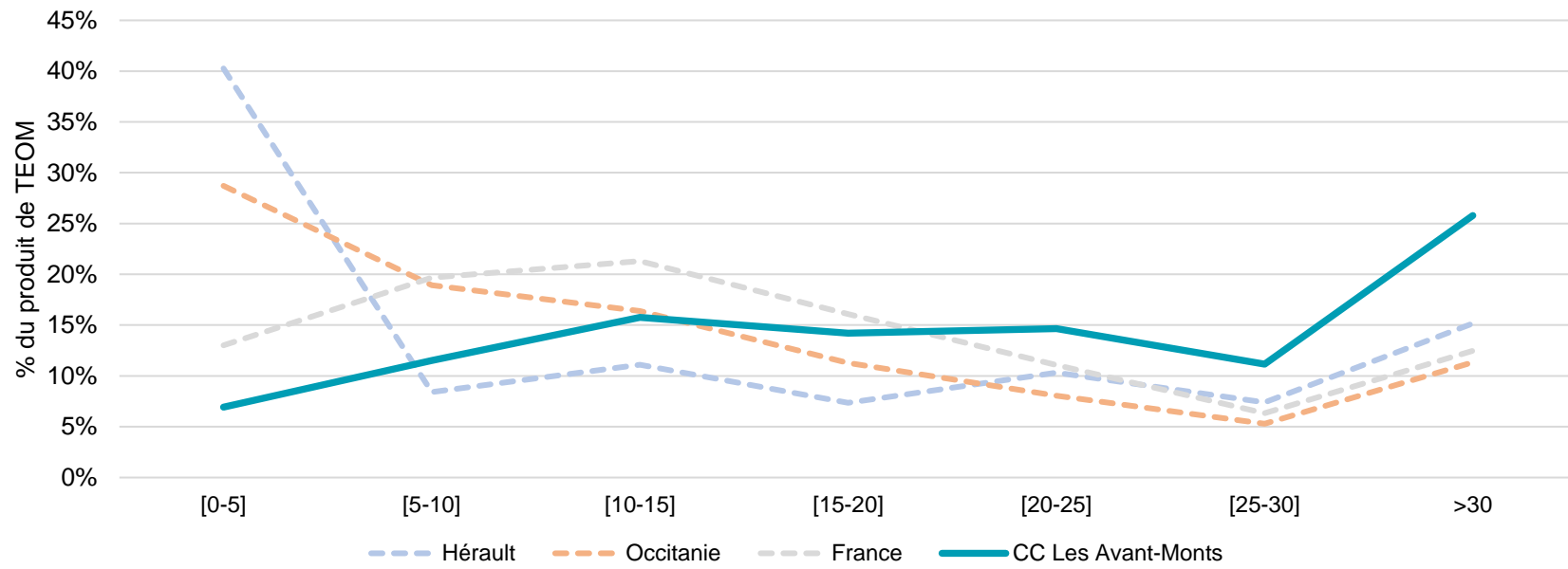
Autour d'une médiane de 20 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 12 et 31 € de TEOM, 80 % entre 7 et 44 €.

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]	205	6,9%	508 €	0,7%
[5-10]	341	11,5%	2 679 €	3,8%
[10-15]	466	15,7%	5 739 €	8,1%
[15-20]	420	14,2%	7 346 €	10,4%
[20-25]	434	14,7%	9 667 €	13,7%
[25-30]	330	11,2%	9 021 €	12,8%
>30	763	25,8%	35 583 €	50,4%
Total	2 959	100,0%	70 542 €	100,0%

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

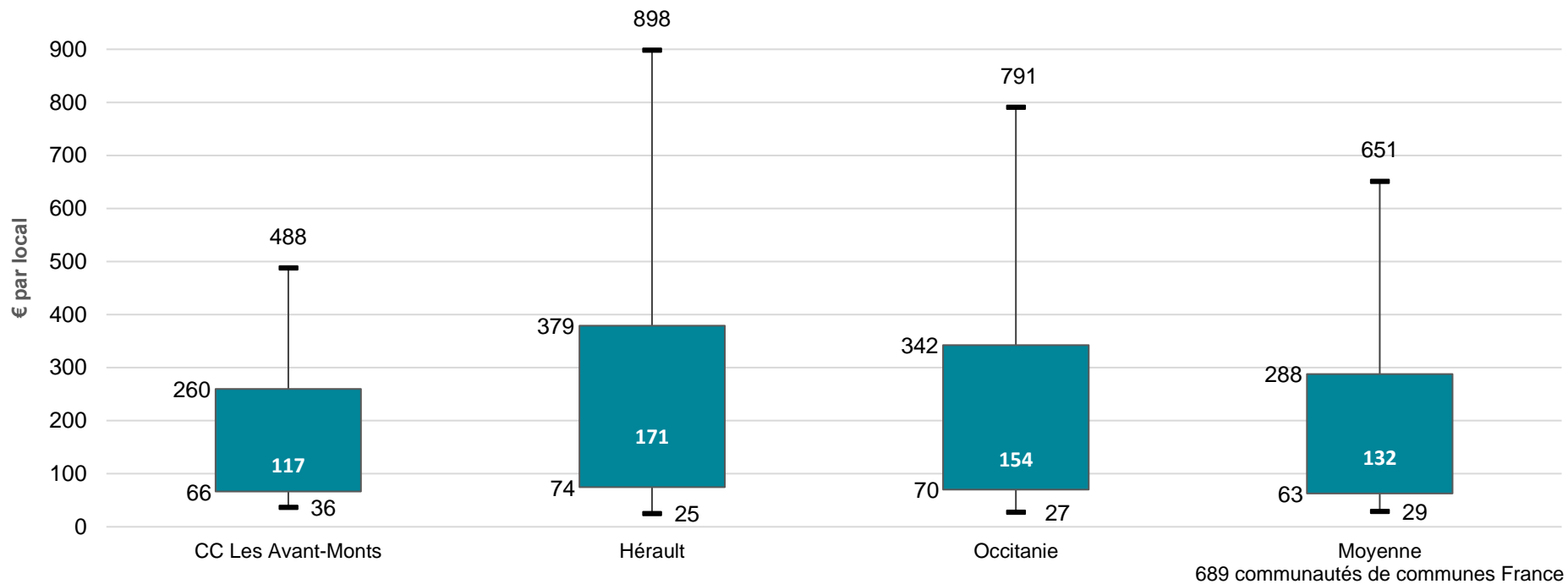


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

261 €/local

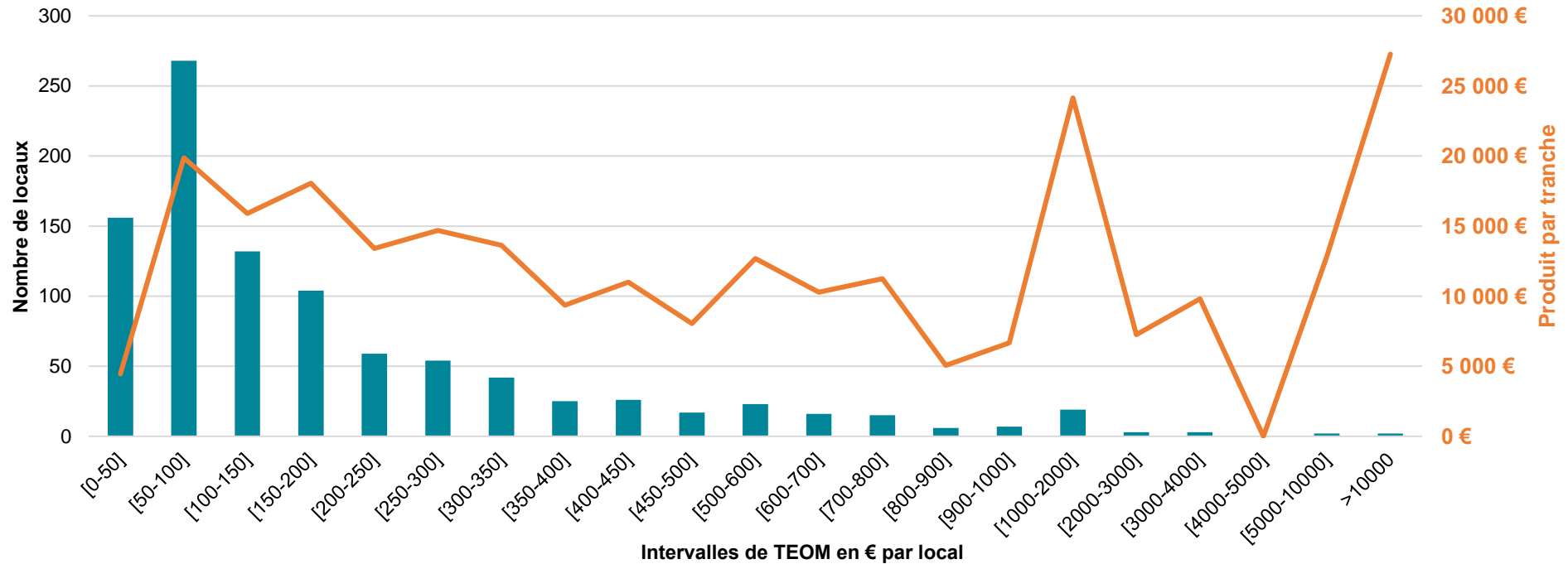
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 117 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 66 et 260 € de TEOM, 80 % entre 36 et 488 €.

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).

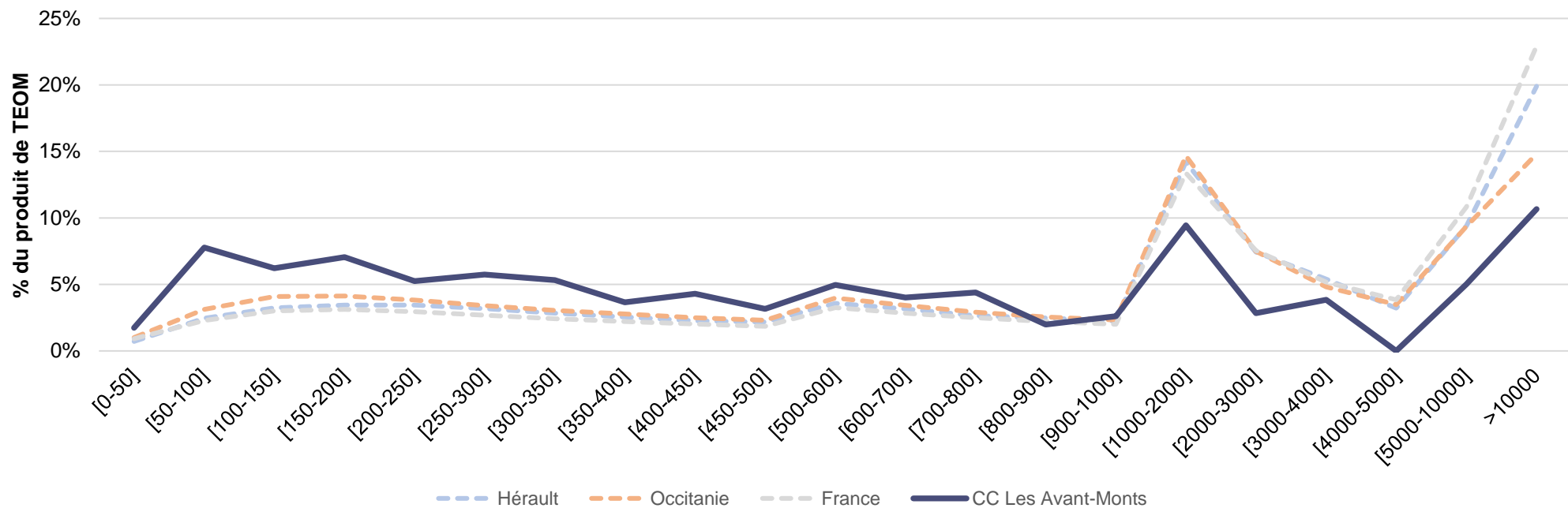
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	156	15,9%	4 452 €	1,7%
[50€-100€]	268	27,4%	19 862 €	7,8%
[100€-150€]	132	13,5%	15 891 €	6,2%
[150€-200€]	104	10,6%	18 050 €	7,1%
[200€-250€]	59	6,0%	13 408 €	5,2%
[250€-300€]	54	5,5%	14 690 €	5,7%
[300€-350€]	42	4,3%	13 635 €	5,3%
[350€-400€]	25	2,6%	9 357 €	3,7%
[400€-450€]	26	2,7%	11 006 €	4,3%
[450€-500€]	17	1,7%	8 059 €	3,2%
[500€-600€]	23	2,3%	12 684 €	5,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	16	1,6%	10 284 €	4,0%
[700€-800€]	15	1,5%	11 246 €	4,4%
[800€-900€]	6	0,6%	5 064 €	2,0%
[900€-1000€]	7	0,7%	6 664 €	2,6%
[1000€-2000€]	19	1,9%	24 145 €	9,4%
[2000€-3000€]	3	0,3%	7 248 €	2,8%
[3000€-4000€]	3	0,3%	9 817 €	3,8%
[4000€-5000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[5000€-10000€]	2	0,2%	12 835 €	5,0%
>10000 €	2	0,2%	27 267 €	10,7%
Total	979	100,0%	255 664 €	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)	255	49700
Bureaux et locaux divers assimilables	230	38400
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	176	31700
Ateliers et autres locaux assimilables	137	30900
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	10	19900
Hôtels et locaux assimilables	15	14200
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	63	10400
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	26	8800
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	11	7100
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	12	5000
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	14	2800
Stations-service, stations de lavage et assimilables	6	2700
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss
Autres établissements	6	200
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	78	
Locaux exonérés car vacants	11	1 522 €
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
ABEILHAN	1039	167	61	82%	13%	5%
AUTIGNAC	788	74	22	89%	8%	2%
CABREROLLES	324	57	10	83%	15%	3%
CAUSSES ET VEYRAN	523	44	14	90%	8%	2%
CAUSSINIOJOULS	126	14	6	86%	10%	4%
FAUGERES	484	96	24	80%	16%	4%
FOS	81	18	3	79%	18%	3%
FOUZILHON	177	25	2	87%	12%	1%
GABIAN	664	126	25	81%	15%	3%
LAURENS	1160	113	67	87%	8%	5%
MAGALAS	2222	334	187	81%	12%	7%
MARGON	440	80	8	83%	15%	2%
MONTESQUIEU	73	15	3	80%	16%	3%
MURVIEL LES BEZIERS	1993	318	114	82%	13%	5%
NEFFIES	774	136	22	83%	15%	2%
PAILHES	429	64	6	86%	13%	1%
POUZOLLES	809	119	26	85%	12%	3%
PUIMISSON	842	91	31	87%	9%	3%
PUISSALICON	990	235	45	78%	19%	4%
ROQUESSELS	97	13		88%	12%	0%
ROUJAN	1597	314	123	79%	15%	6%
ST GENIES DE FONTEDIT	1228	159	25	87%	11%	2%
ST NAZAIRE DE LADAREZ	297	26	5	91%	8%	2%
THEZAN LES BEZIERS	2027	285	148	82%	12%	6%
VAILHAN	119	36	2	76%	23%	1%
TOTAL	19303	2959	979	83%	13%	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
ABEILHAN	103	2	4	95%	2%	3%
AUTIGNAC	144	2	4	96%	1%	3%
CABREROLLES	118	4	3	95%	3%	2%
CAUSSES ET VEYRAN	123	2	4	96%	2%	3%
CAUSSINIOJOULS	104	2	3	96%	2%	2%
FAUGERES	132	4	5	93%	3%	4%
FOS	78	3	2	93%	4%	3%
FOUZILHON	96	2	1	97%	2%	1%
GABIAN	127	5	3	94%	4%	2%
LAURENS	115	2	7	93%	1%	6%
MAGALAS	114	2	14	87%	2%	11%
MARGON	96	3	2	95%	3%	2%
MONTESQUIEU	108	6	3	93%	5%	2%
MURVIEL LES BEZIERS	115	2	8	92%	2%	6%
NEFFIES	124	3	3	96%	2%	2%
PAILHES	99	4	1	96%	4%	1%
POUZOLLES	120	3	4	94%	2%	3%
PUIMISSON	120	2	7	93%	1%	5%
PUISSALICON	133	3	10	91%	2%	7%
ROQUESSELS	138	3		98%	2%	0%
ROUJAN	149	4	20	86%	2%	11%
ST GENIES DE FONTEDIT	124	2	2	97%	2%	1%
ST NAZAIRE DE LADAREZ	96	2	1	96%	2%	1%
THEZAN LES BEZIERS	103	2	24	80%	2%	19%
VAILHAN	111	3	1	96%	3%	1%

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
Abeilhan	125	185	236
Autignac	76	158	254
Cabrerolles	73	114	164
Causses-et-Veyran	73	132	195
Caussinijouls	73	116	168
Faugères	79	132	192
Fos	80	103	166
Fouzilhon	83	139	189
Gabian	99	155	220
Laurens	96	174	243
Magalas	77	179	249
Margon	114	159	202
Montesquieu	70	98	138
Murviel-lès-Béziers	100	179	247
Neffiès	100	166	223
Pailhès	50	132	191
Pouzolles	94	173	246
Puimisson	58	161	240
Puissalicon	79	187	272
Roquessels	71	108	168
Roujan	124	203	267
Saint-Geniès-de-Fontedit	50	163	259
Saint-Nazaire-de-Ladarez	58	90	143
Thézan-lès-Béziers	63	147	226
Vailhan	92	132	183

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Abeilhan	96	123	146
Autignac	84	100	132
Cabrerolles	56	78	93
Causses-et-Veyran	53	80	114
Caussiniojols	88	94	115
Faugères	56	85	113
Fos	79	83	90
Fouzilhon	67	83	93
Gabian	97	125	155
Laurens	91	111	126
Magalas	92	122	151
Margon	76	104	114
Murviel-lès-Béziers	102	140	168
Neffiès	96	128	151
Pailhès	62	84	100
Pouzolles	86	116	128
Puimisson	78	109	153
Puissalicon	56	126	238
Roquessels	88	88	88
Roujan	102	129	162
Saint-Geniès-de-Fontedit	96	128	145
Saint-Nazaire-de-Ladarez	60	81	92
Thézan-lès-Béziers	64	89	119
Vailhan	44	50	55

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Abeilhan	132	194	241
Autignac	71	167	262
Cabrerolles	79	118	170
Causses-et-Veyran	79	139	207
Caussiniojols	72	117	168
Faugères	86	138	203
Fos	80	105	176
Fouzilhon	88	145	195
Gabian	100	165	232
Laurens	98	184	254
Magalas	72	195	260
Margon	120	159	202
Montesquieu	70	98	138
Murviel-lès-Béziers	100	191	260
Neffiès	100	172	228
Pailhès	49	142	195
Pouzolles	96	180	253
Puimisson	48	171	245
Puissalicon	91	196	273
Roquessels	71	111	171
Roujan	141	216	277
Saint-Geniès-de-Fontedit	44	172	264
Saint-Nazaire-de-Ladarez	58	93	150
Thézan-lès-Béziers	60	164	242
Vailhan	97	134	189

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Magalas	3424
Murviel-lès-Béziers	3112
Thézan-lès-Béziers	3040
Roujan	2223
Abeilhan	1805
Laurens	1776
Saint-Geniès-de-Fontedit	1676
Puissalicon	1349
Pouzolles	1173
Puimisson	1174
Neffiès	1030
Autignac	922
Gabian	845
Margon	724
Causses-et-Veyran	627
Pailhès	571
Faugères	550
Saint-Nazaire-de-Ladarez	322
Cabrerolles	339
Fouzilhon	251
Vailhan	148
Caussiniojols	156
Fos	128
Roquessels	94
Montesquieu	75

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>

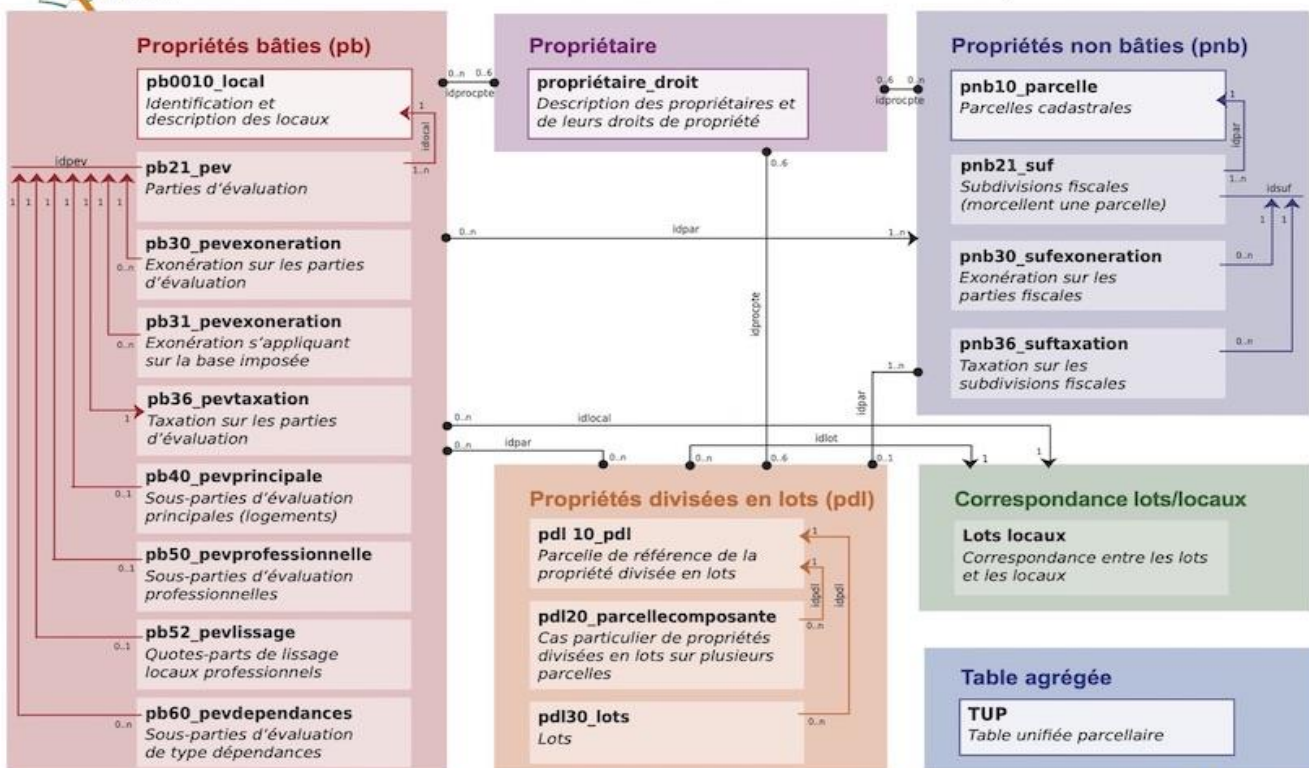
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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