
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC Lodévois et Larzac

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 0,05 %.

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	17,9%
Taux moyen pondéré	17,9%
Taux maximum	17,9%

Produit de TEOM levé sur le territoire

2 655 697 €

Part provenant des ménages	86%
Part provenant des professionnels	12%
Part provenant des dépendances	2%

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

199 €/local

Appartements uniquement	157 €/local
Maisons uniquement	221 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

421 €/local

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

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.
Celles	38 671	17,92%	6 930	0,3%	231
Fozières	172 342	17,92%	30 885	1,2%	166
La Vacquerie-et-Saint-Martin-de-Castries	210 715	17,92%	37 775	1,4%	202
Lauroux	224 462	17,92%	40 232	1,5%	197
Lavalette	48 740	17,92%	8 731	0,3%	162
Le Bosc	1 274 562	17,92%	227 647	8,6%	166
Le Caylar	539 751	17,92%	96 930	3,7%	208
Le Cros	69 508	17,92%	12 458	0,5%	222
Le Puech	224 552	17,92%	40 251	1,5%	158
Les Plans	289 894	17,92%	52 113	2,0%	178
Les Rives	125 953	17,92%	22 587	0,9%	154
Lodève	7 962 532	17,92%	1 428 489	53,8%	194
Olmet-et-Villecun	187 559	17,92%	33 607	1,3%	180
Pégairolles-de-l'Escalette	132 826	17,92%	23 801	0,9%	153
Pujols	143 488	17,92%	25 717	1,0%	142
Romiguières	20 446	17,92%	3 664	0,1%	174
Roqueredonde	139 847	17,92%	25 062	0,9%	119
Saint-Étienne-de-Gourgas	420 623	17,92%	75 378	2,8%	144

Saint-Félix-de-l'Héras	49 165	17,92%	8 810	0,3%	267
Saint-Jean-de-la-Blaquière	571 842	17,92%	102 503	3,9%	157
Saint-Maurice-Navacelles	211 254	17,92%	37 901	1,4%	206
Saint-Michel	64 314	17,92%	11 526	0,4%	202
Saint-Pierre-de-la-Fage	103 166	17,92%	18 485	0,7%	141
Saint-Privat	385 470	17,92%	69 071	2,6%	165
Sorbs	61 389	17,92%	11 002	0,4%	282
Soubès	786 511	17,92%	140 928	5,3%	151
Soumont	174 183	17,92%	31 221	1,2%	156
Usclas-du-Bosc	178 524	17,92%	31 993	1,2%	136
CC Lodévois et Larzac	14 812 289	17,93%	2 655 697	100,0%	180

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

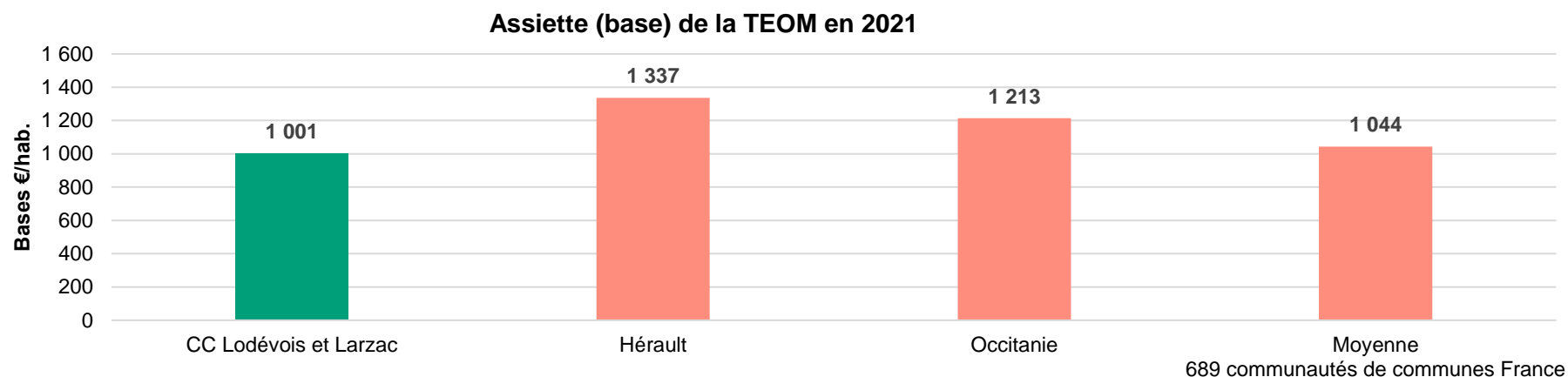
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



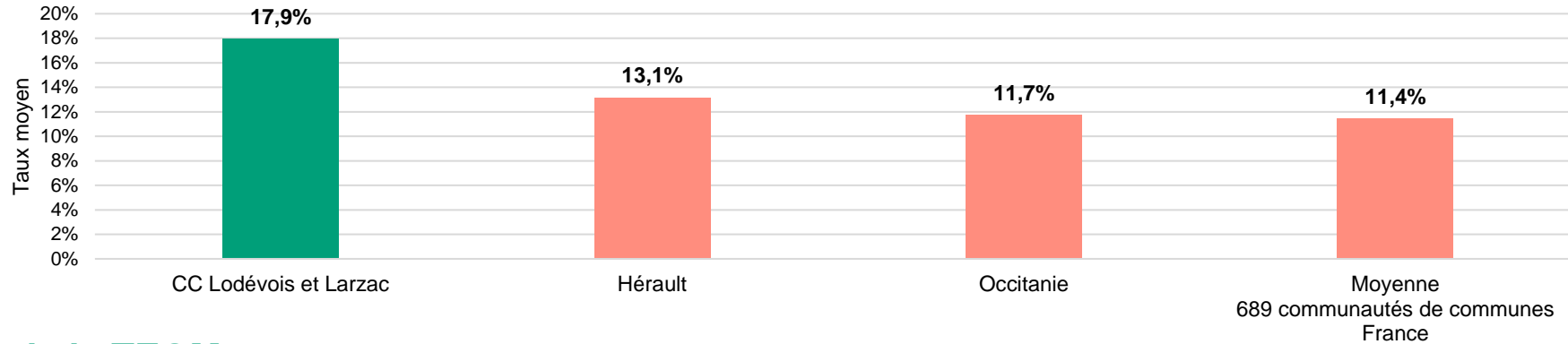
Taux de la TEOM

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.

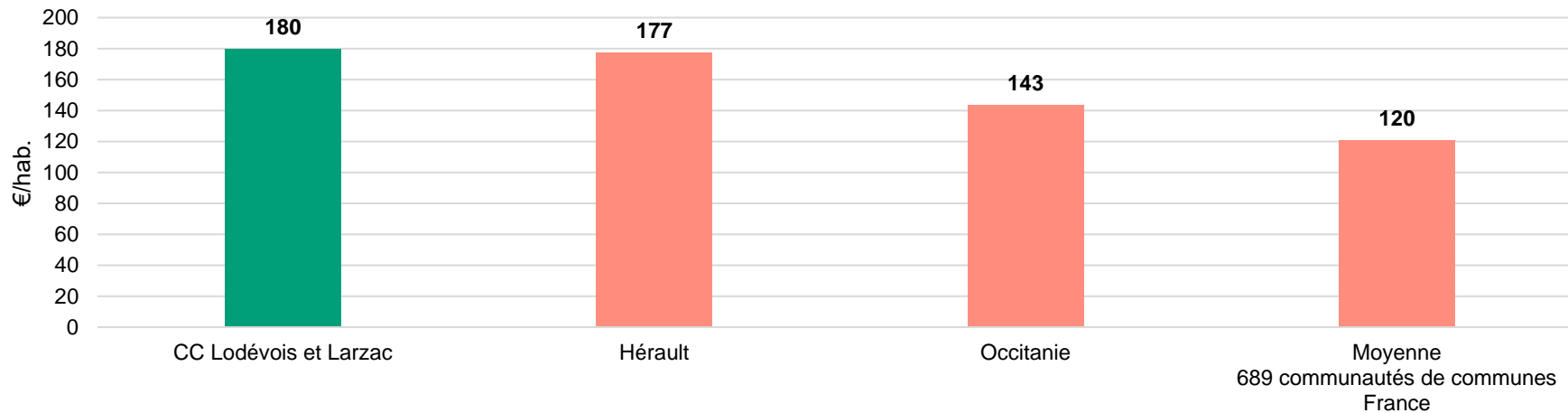
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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-finance 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, 86 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

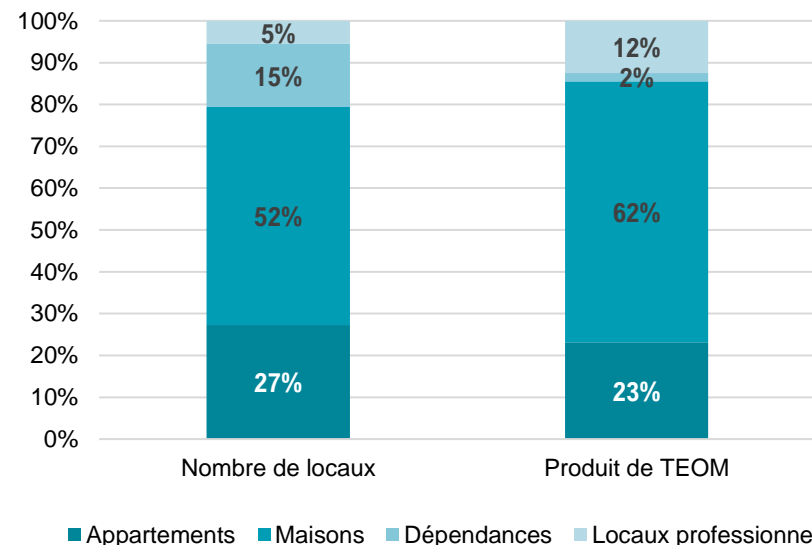
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	3 920	27%	615 000	23%
Maisons	7 490	52%	1 655 400	62%
Dépendances	2 170	15%	52 800	2%
Locaux professionnels	790	5%	331 200	12%
Total	14 370	100%	2 654 400	100%

Les locaux professionnels représentent 5 % 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

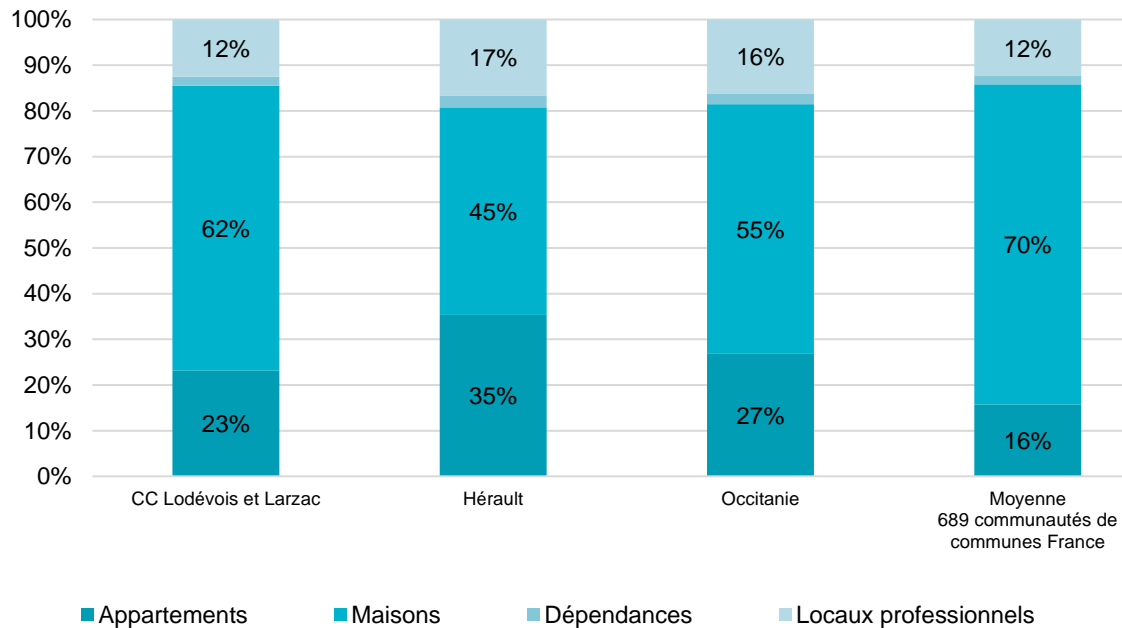
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 375 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 010	83%	466 000	66%
Locaux professionnels	208	17%	243 000	34%
Total	1 218	100%	709 000	100%

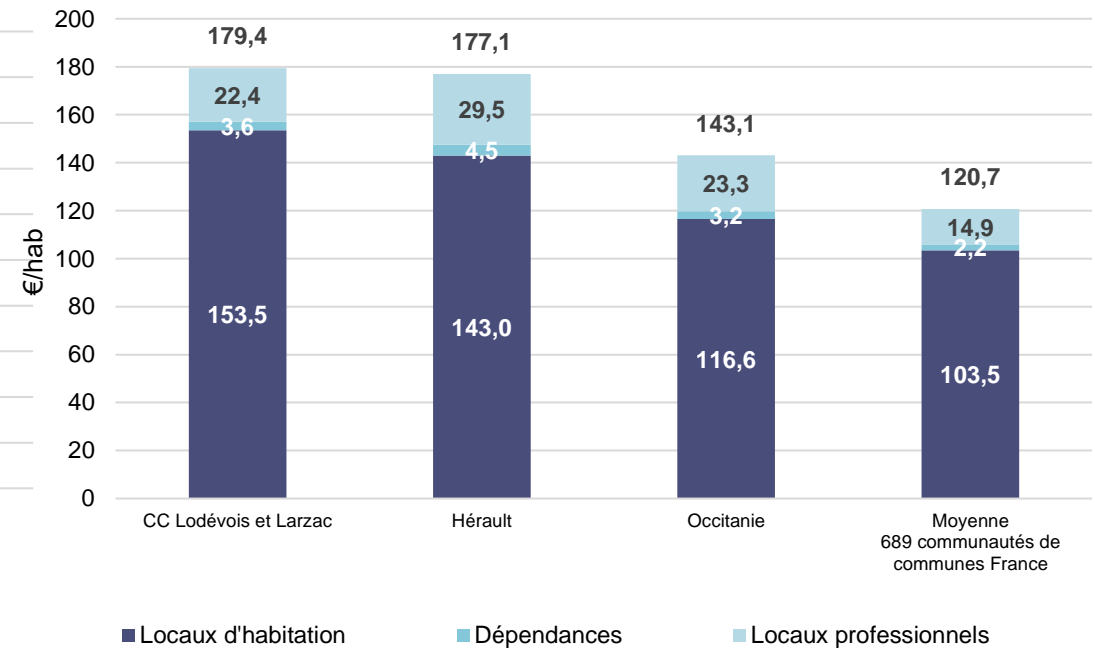
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 17 % en nombre (208 locaux) et 34 % en contribution (243000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

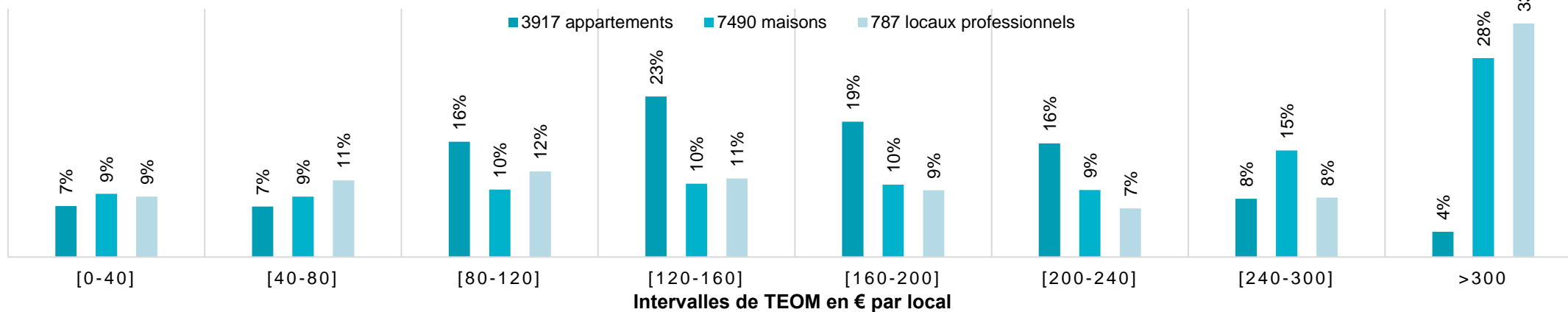


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 86 % - 153,5 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

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

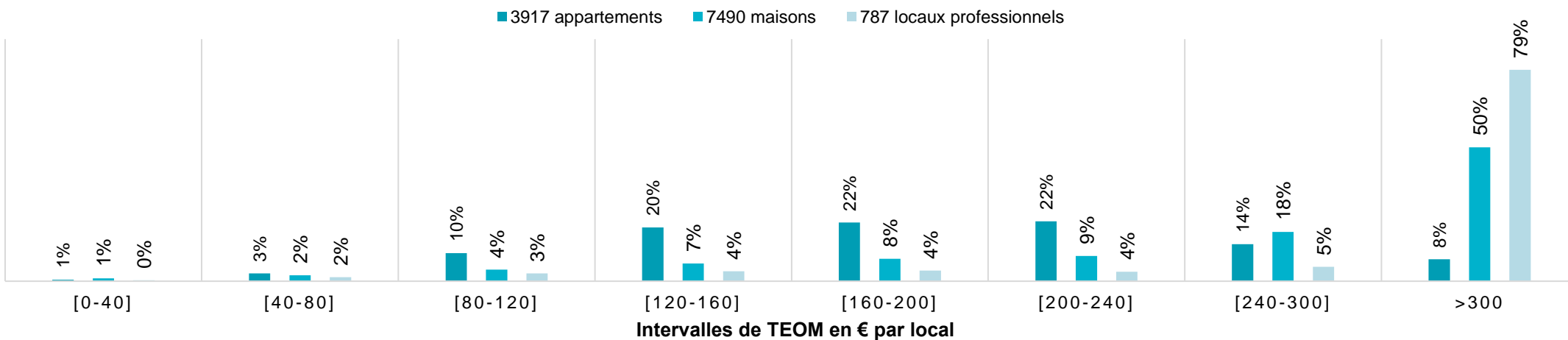
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



33 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 79 % 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	2 020	1 210	700	-	3 930
Maisons	860	6 050	590	-	7 500
Dépendances	400	1 320	450	10	2 180
Locaux professionnels	420	210	100	60	790
Total	3 700	8 790	1 840	70	14 400

Répartition du total hors dépendances

26% 61% 13% 0% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	55%	14%	38%	-	27%
Maisons	23%	69%	32%	-	52%
Dépendances	11%	15%	24%	14%	15%
Locaux professionnels	11%	2%	5%	86%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

55 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 2020 locaux.

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 :

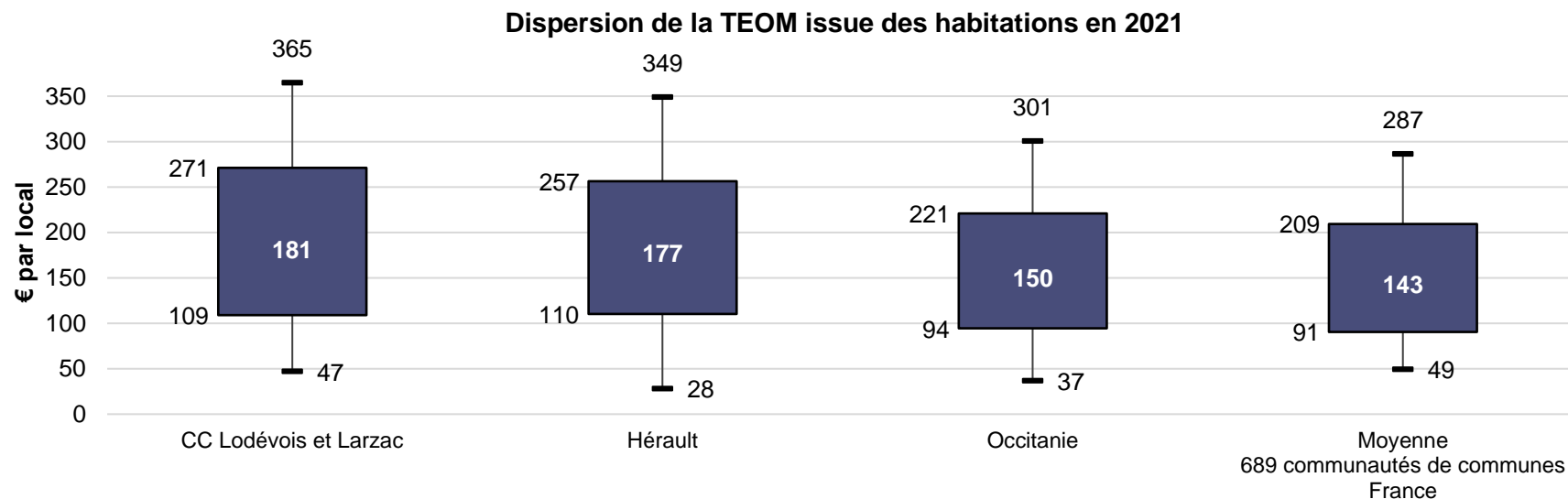
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

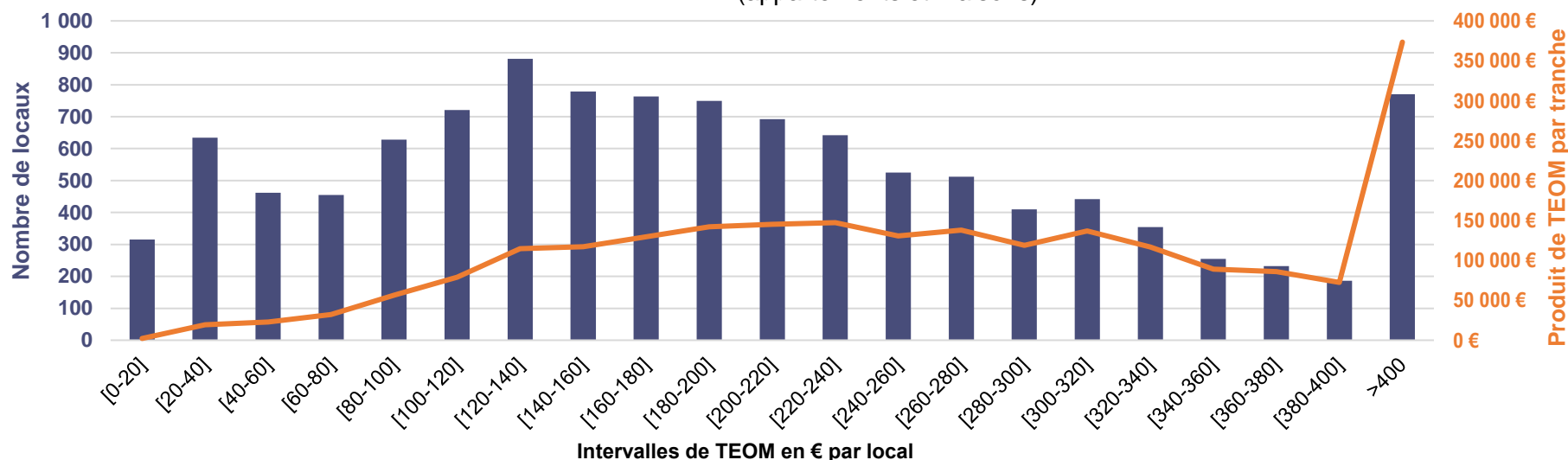
199 €/local



Autour d'une médiane de 181 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 109 et 271 €, 80 % entre 47 et 365 €.

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)

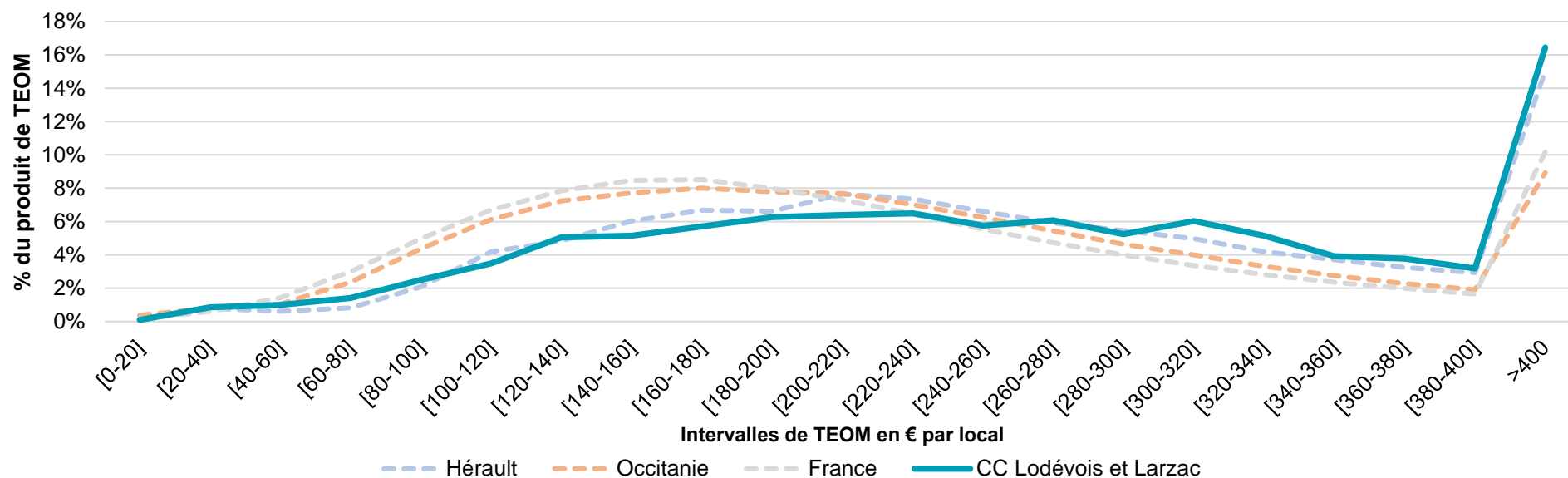


16,4 % de la TEOM issue des habitations provient de 6,8 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	315	2,8%	2 229 €	0,1%
[20€-40€]	634	5,6%	19 382 €	0,9%
[40€-60€]	462	4,1%	22 779 €	1,0%
[60€-80€]	455	4,0%	32 174 €	1,4%
[80€-100€]	628	5,5%	56 645 €	2,5%
[100€-120€]	721	6,3%	79 094 €	3,5%
[120€-140€]	881	7,7%	114 792 €	5,1%
[140€-160€]	779	6,8%	116 963 €	5,2%
[160€-180€]	763	6,7%	129 706 €	5,7%
[180€-200€]	749	6,6%	142 245 €	6,3%
[200€-220€]	692	6,1%	145 251 €	6,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	642	5,6%	147 303 €	6,5%
[240€-260€]	525	4,6%	130 772 €	5,8%
[260€-280€]	512	4,5%	137 965 €	6,1%
[280€-300€]	410	3,6%	119 026 €	5,2%
[300€-320€]	442	3,9%	136 709 €	6,0%
[320€-340€]	354	3,1%	116 770 €	5,1%
[340€-360€]	255	2,2%	88 992 €	3,9%
[360€-380€]	232	2,0%	85 845 €	3,8%
[380€-400€]	186	1,6%	72 346 €	3,2%
> 400 €	770	6,8%	373 422 €	16,4%
Total	11 407	100,0%	2 270 410 €	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 Lodévois et Larzac	66%	9%	20%	5%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

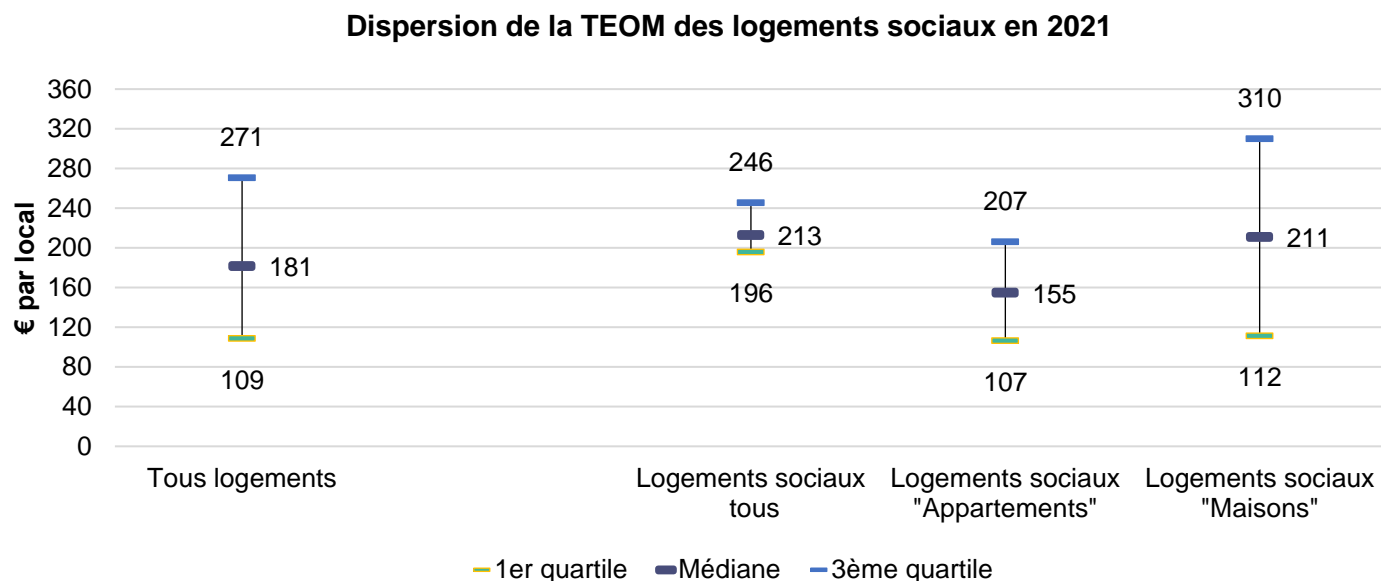
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 519 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (5 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 115000 € soit 5 % 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.

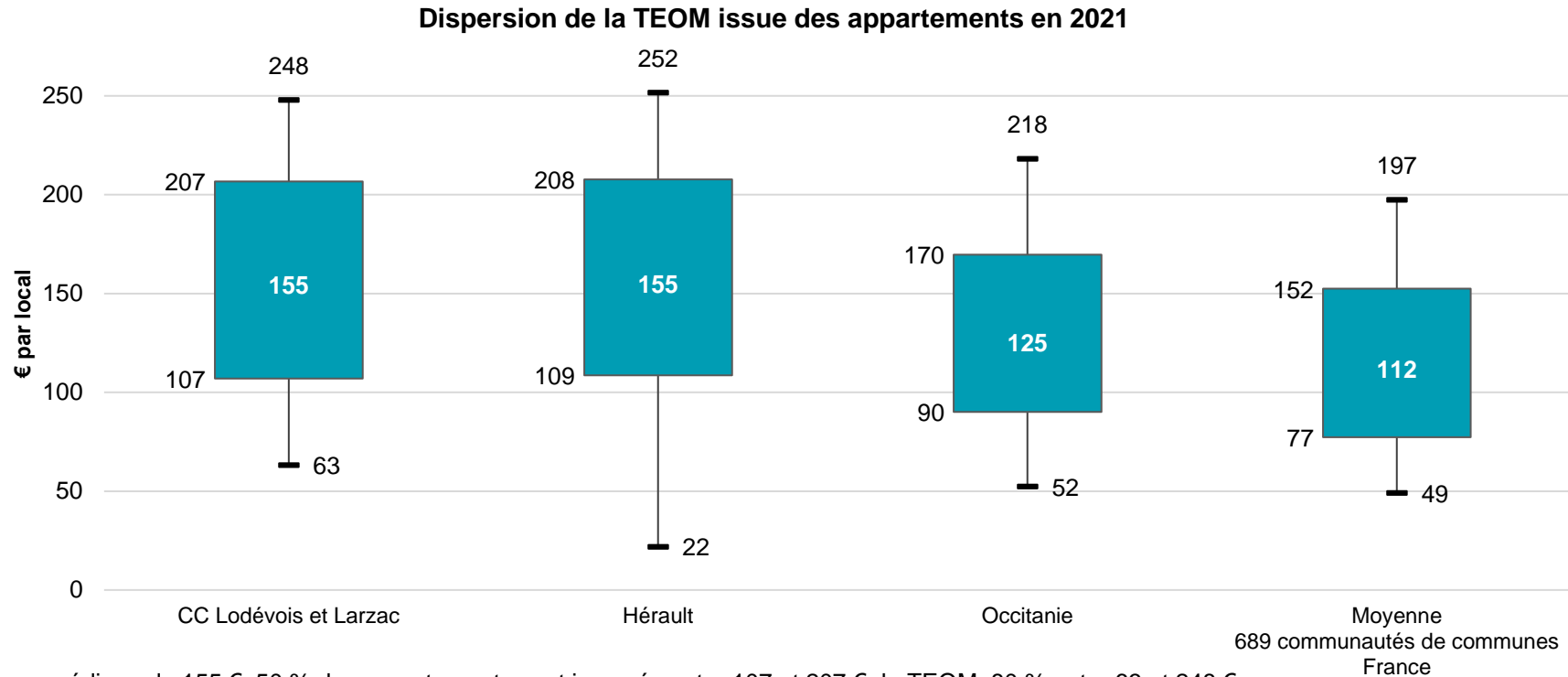


Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **157 €/local**

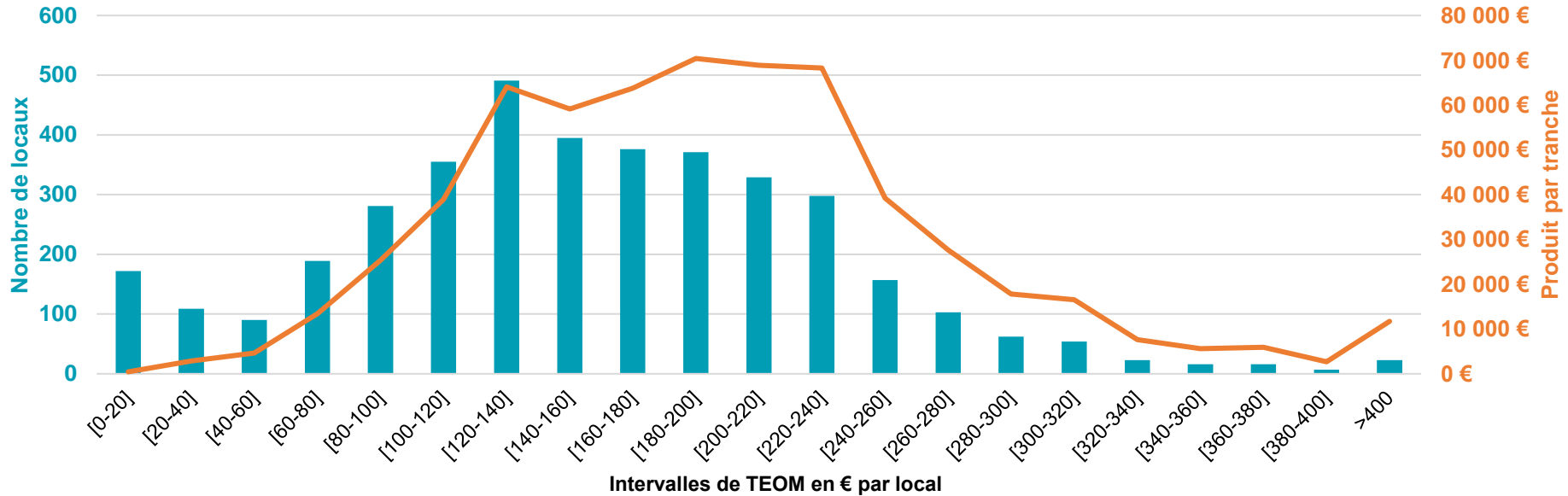


Autour d'une médiane de 155 €, 50 % des appartements sont imposés entre 107 et 207 € de TEOM, 80 % entre 63 et 248 €.

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

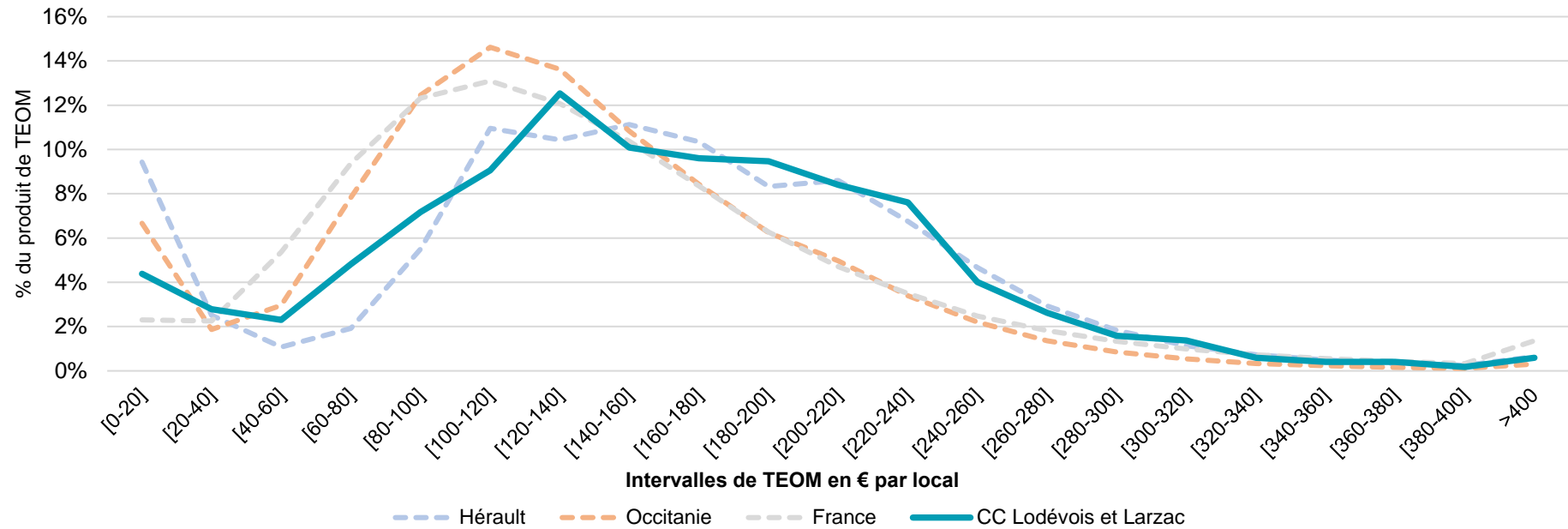


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,4 % des appartements) représente 440,1151990176 € soit 0,1 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	172	4,4%	440 €	0,1%
[20€-40€]	109	2,8%	2 885 €	0,5%
[40€-60€]	90	2,3%	4 631 €	0,8%
[60€-80€]	189	4,8%	13 445 €	2,2%
[80€-100€]	281	7,2%	25 392 €	4,1%
[100€-120€]	355	9,1%	38 946 €	6,3%
[120€-140€]	491	12,5%	64 060 €	10,4%
[140€-160€]	395	10,1%	59 101 €	9,6%
[160€-180€]	376	9,6%	63 785 €	10,4%
[180€-200€]	371	9,5%	70 401 €	11,4%
[200€-220€]	329	8,4%	68 907 €	11,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	298	7,6%	68 244 €	11,1%
[240€-260€]	157	4,0%	39 229 €	6,4%
[260€-280€]	103	2,6%	27 645 €	4,5%
[280€-300€]	62	1,6%	17 843 €	2,9%
[300€-320€]	54	1,4%	16 556 €	2,7%
[320€-340€]	23	0,6%	7 595 €	1,2%
[340€-360€]	16	0,4%	5 588 €	0,9%
[360€-380€]	16	0,4%	5 898 €	1,0%
[380€-400€]	7	0,2%	2 677 €	0,4%
> 400 €	23	0,6%	11 718 €	1,9%
Total	3 917	100,0%	614 986 €	100,0%

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



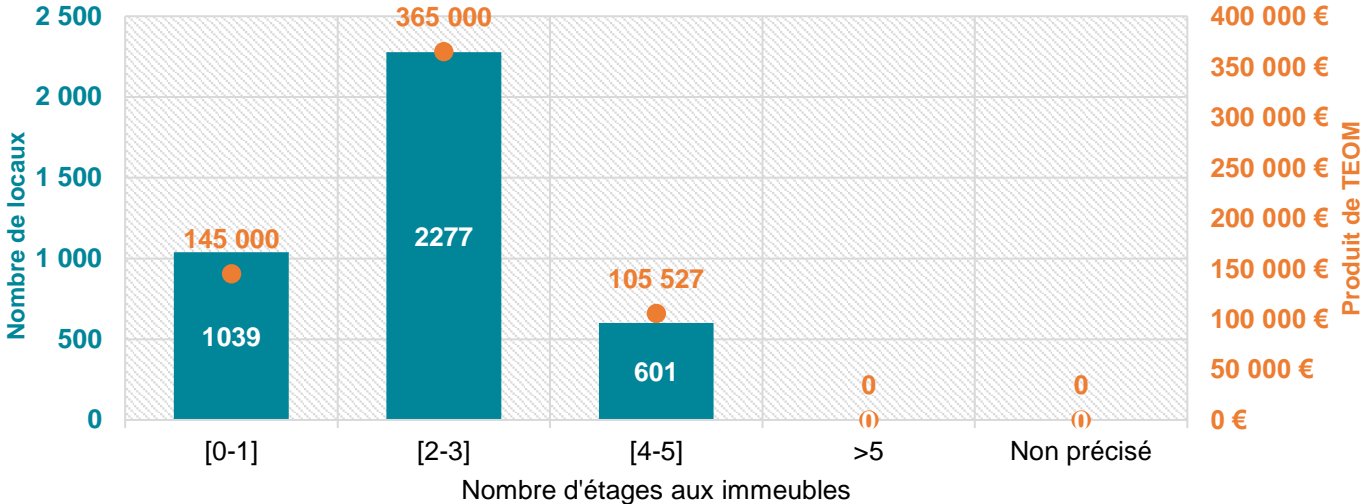
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC Lodévois et Larzac	27%	58%	15%	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).

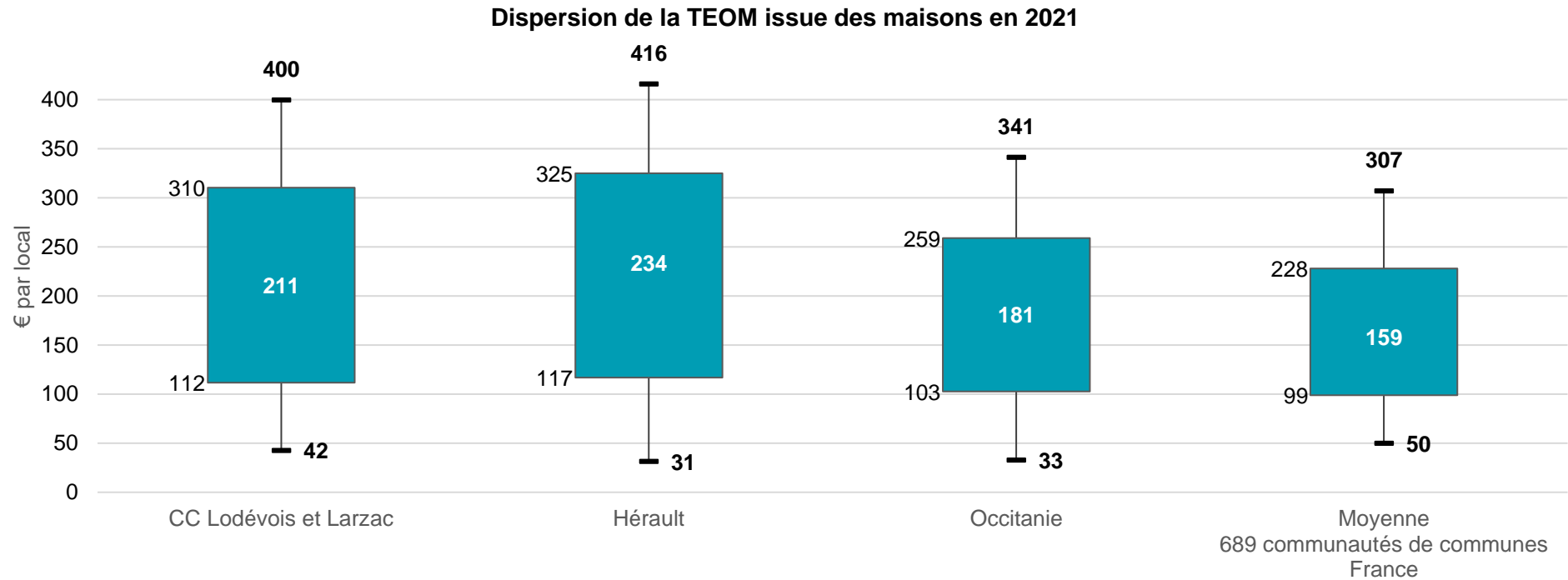
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

221 €/local

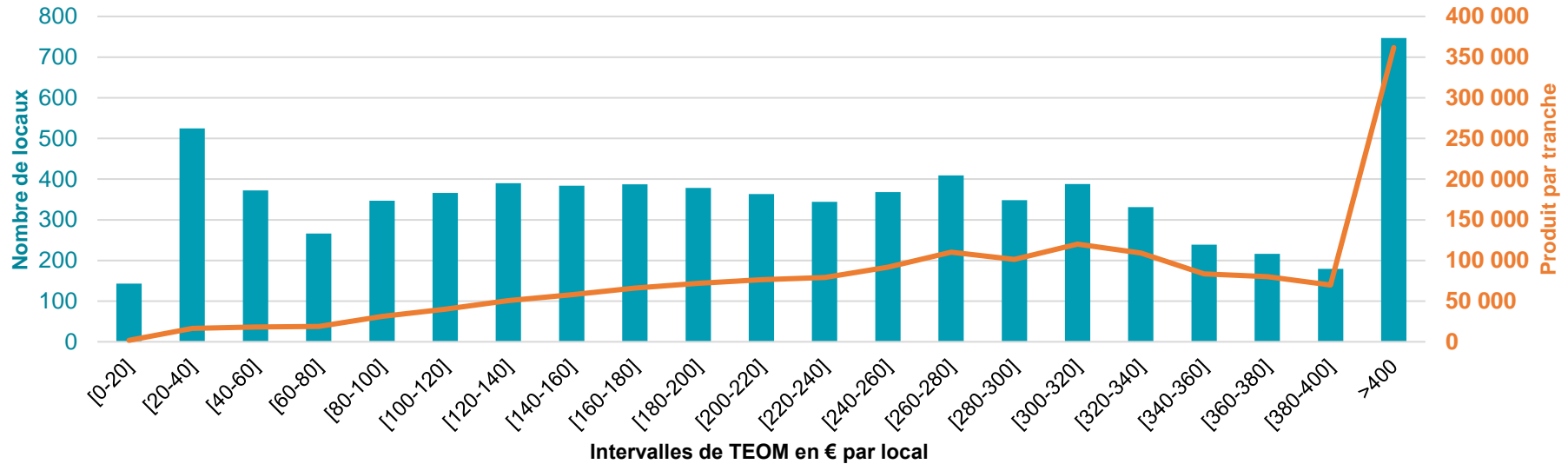


Autour d'une médiane de 211 €, 50 % des maisons sont imposées entre 112 et 310 € de TEOM, 80 % entre 42 et 400 €.

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).

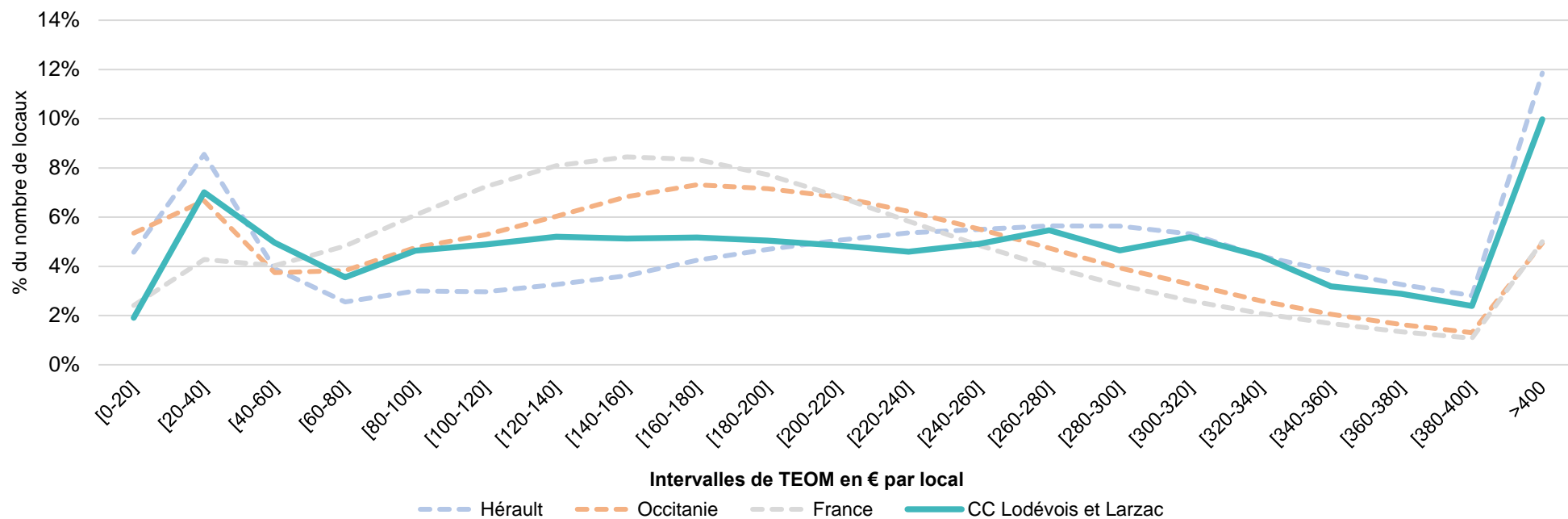
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	143	1,9%	1 789 €	0,1%
[20€-40€]	525	7,0%	16 497 €	1,0%
[40€-60€]	372	5,0%	18 149 €	1,1%
[60€-80€]	266	3,6%	18 730 €	1,1%
[80€-100€]	347	4,6%	31 252 €	1,9%
[100€-120€]	366	4,9%	40 148 €	2,4%
[120€-140€]	390	5,2%	50 732 €	3,1%
[140€-160€]	384	5,1%	57 862 €	3,5%
[160€-180€]	387	5,2%	65 921 €	4,0%
[180€-200€]	378	5,0%	71 844 €	4,3%
[200€-220€]	363	4,8%	76 344 €	4,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	344	4,6%	79 059 €	4,8%
[240€-260€]	368	4,9%	91 543 €	5,5%
[260€-280€]	409	5,5%	110 320 €	6,7%
[280€-300€]	348	4,6%	101 183 €	6,1%
[300€-320€]	388	5,2%	120 153 €	7,3%
[320€-340€]	331	4,4%	109 175 €	6,6%
[340€-360€]	239	3,2%	83 403 €	5,0%
[360€-380€]	216	2,9%	79 948 €	4,8%
[380€-400€]	179	2,4%	69 669 €	4,2%
> 400 €	747	10,0%	361 704 €	21,8%
Total	7 490	100,0%	1 655 423 €	100,0%

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



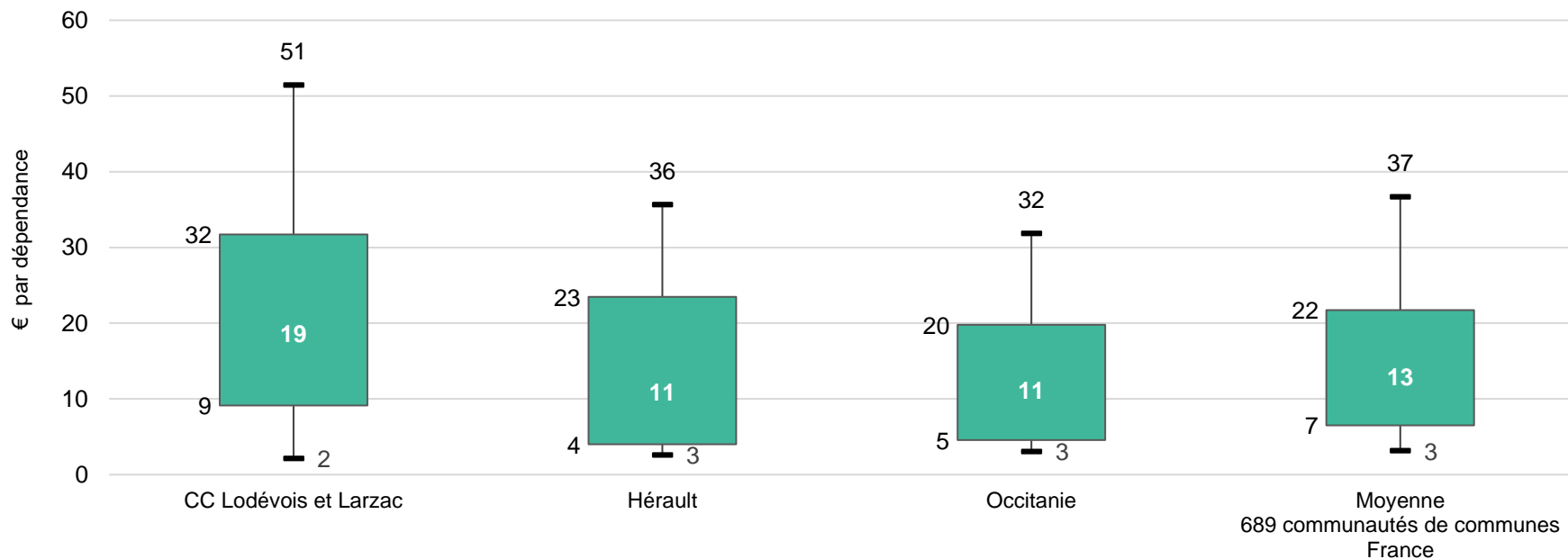
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

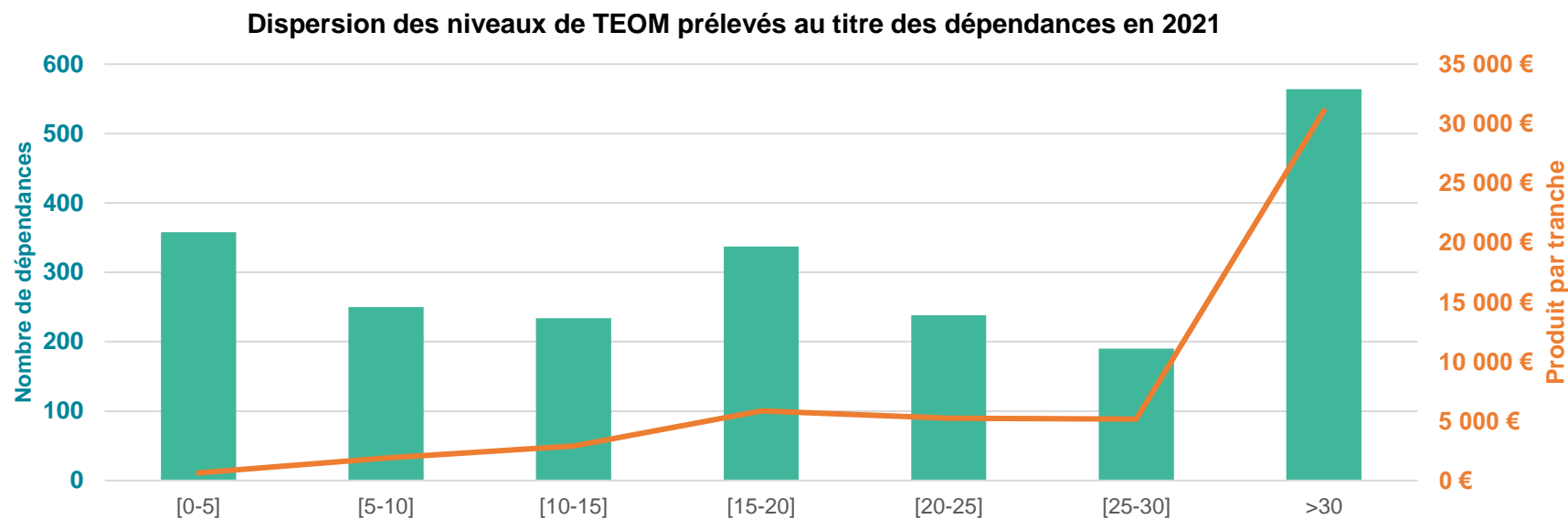
24 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



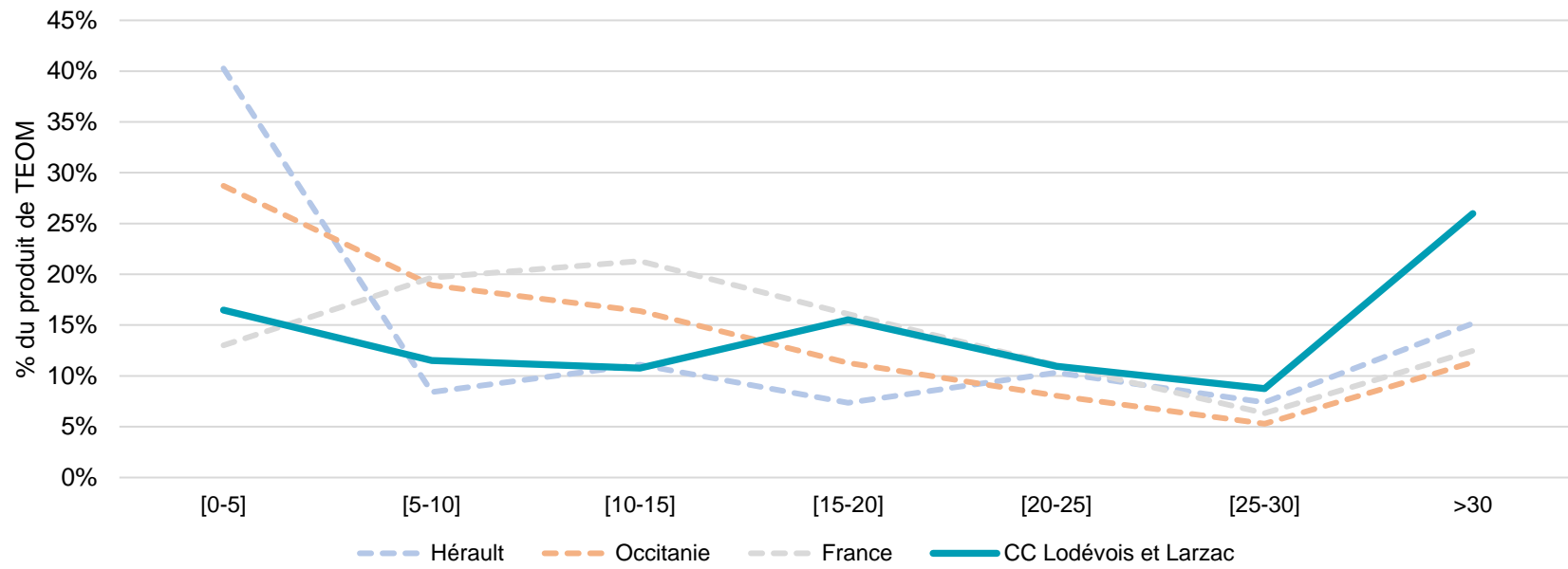
Autour d'une médiane de 19 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 9 et 32 € de TEOM, 80 % entre 2 et 51 €.

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]	358	16,5%	644 €	1,2%
[5-10]	250	11,5%	1 895 €	3,6%
[10-15]	234	10,8%	2 904 €	5,5%
[15-20]	337	15,5%	5 842 €	11,1%
[20-25]	238	11,0%	5 236 €	9,9%
[25-30]	190	8,8%	5 163 €	9,8%
>30	564	26,0%	31 086 €	58,9%
Total	2 171	100,0%	52 771 €	100,0%

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

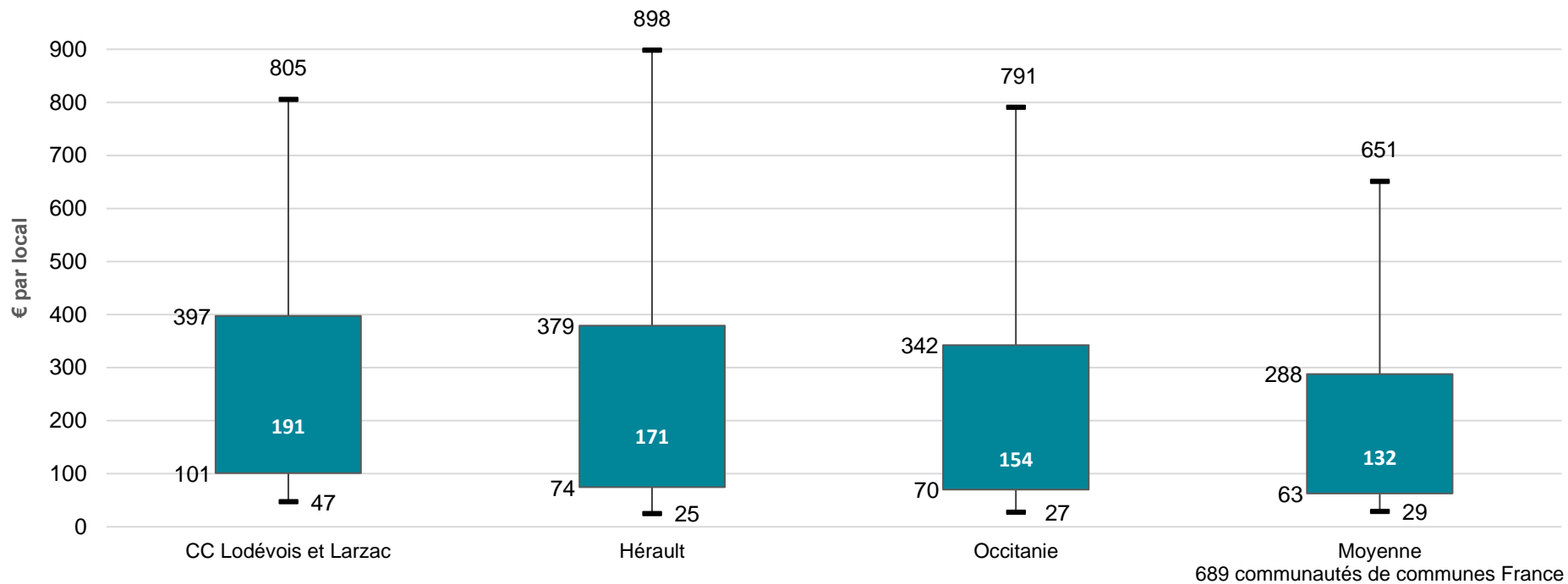


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

421 €/local

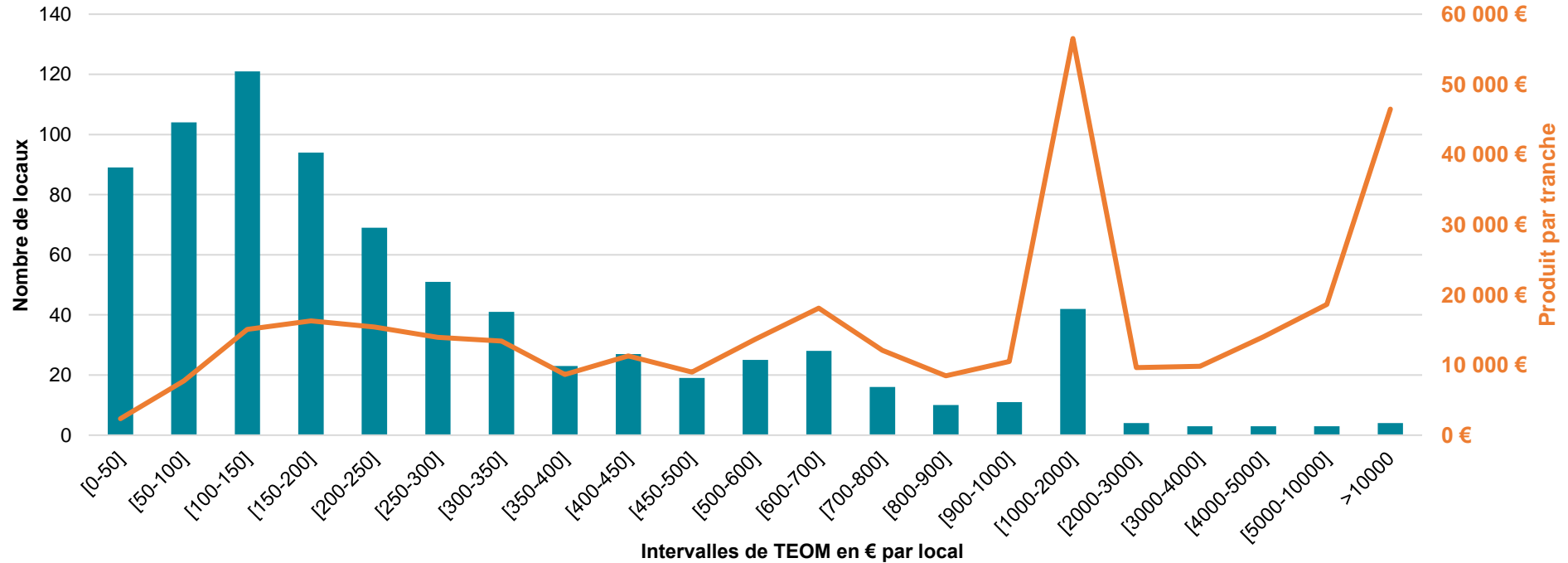
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 191 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 101 et 397 € de TEOM, 80 % entre 47 et 805 €.

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).

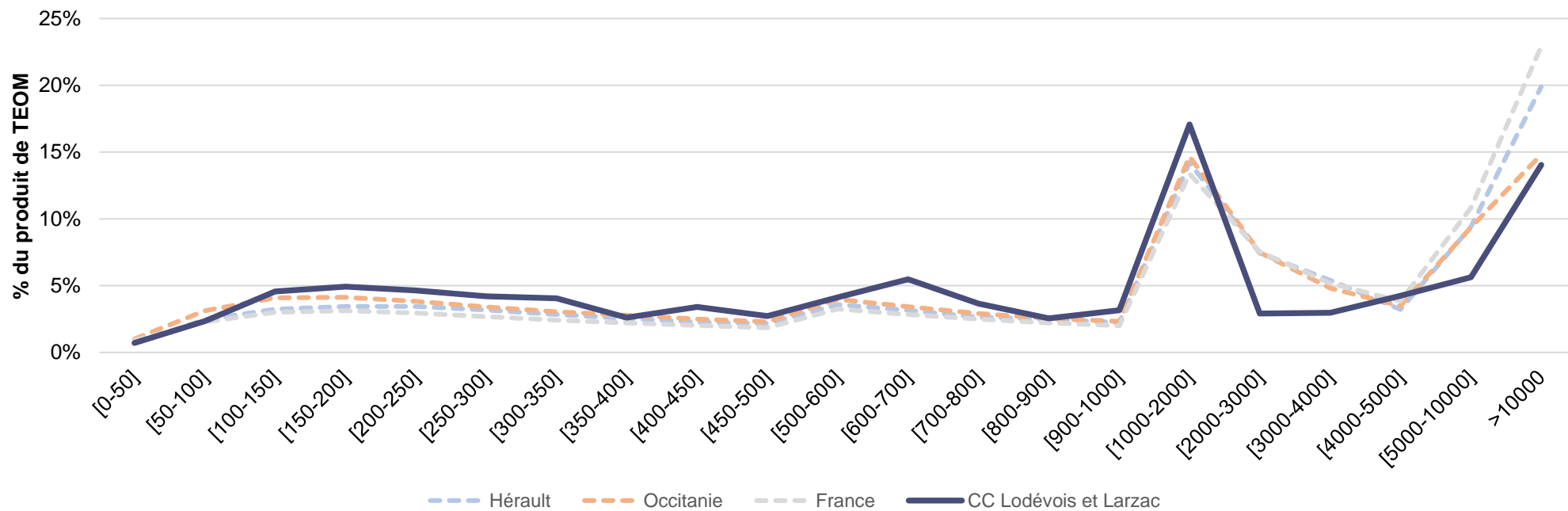
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	89	11,3%	2 349 €	0,7%
[50€-100€]	104	13,2%	7 742 €	2,3%
[100€-150€]	121	15,4%	15 096 €	4,6%
[150€-200€]	94	11,9%	16 305 €	4,9%
[200€-250€]	69	8,8%	15 401 €	4,7%
[250€-300€]	51	6,5%	13 954 €	4,2%
[300€-350€]	41	5,2%	13 427 €	4,1%
[350€-400€]	23	2,9%	8 647 €	2,6%
[400€-450€]	27	3,4%	11 306 €	3,4%
[450€-500€]	19	2,4%	9 001 €	2,7%
[500€-600€]	25	3,2%	13 693 €	4,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	28	3,6%	18 118 €	5,5%
[700€-800€]	16	2,0%	12 076 €	3,6%
[800€-900€]	10	1,3%	8 443 €	2,5%
[900€-1000€]	11	1,4%	10 493 €	3,2%
[1000€-2000€]	42	5,3%	56 536 €	17,1%
[2000€-3000€]	4	0,5%	9 646 €	2,9%
[3000€-4000€]	3	0,4%	9 814 €	3,0%
[4000€-5000€]	3	0,4%	14 026 €	4,2%
[5000€-10000€]	3	0,4%	18 626 €	5,6%
>10000 €	4	0,5%	46 483 €	14,0%
Total	787	100,0%	331 182 €	100,0%

Dispersion comparée des produits des locaux professionnels par tranche en 2021



Détail des locaux professionnels par type d'activité

Le tableau ci-dessous liste les différents types de locaux professionnels contribuant à la TEOM.

Pour des considérations de secret statistique, les valeurs ne sont pas affichées en cas d'effectif inférieur à 5 (remplacées par « ss »).

Type de local	Nombre	Produits
Bureaux et locaux divers assimilables	215	55600
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m²)	209	49700
Ateliers et autres locaux assimilables	113	35900
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)	14	34000
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	8	33600
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	115	27700
Hôtels et locaux assimilables	29	22600
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m²)	27	19000
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	8	18300
Stations-service, stations de lavage et assimilables	ss	ss
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	19	6700
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)	ss	ss
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	ss	ss
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m²)	12	1900
Autres établissements	ss	ss

7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

Certains locaux sont exonérés de la TEOM, conformément à l'article 1521 du code général des impôts :

- les locaux exonérés de droit : usines, bâtiments occupés par des administrations et établissements publics ainsi que les missions diplomatiques et consulaires ;
- les locaux exonérés de TEOM suite à des demandes des contribuables justifiant une vacance des locaux (de plus de 3 mois) ;
- les locaux professionnels lorsque l'autorité délibérante accorde cette exonération (par exemple pour ceux n'ayant pas accès au service ou facturés uniquement en redevance spéciale).

Sont présentés ci-dessous le nombre de locaux concernés et une estimation du produit théorique de TEOM que représentent ces exonérations.

Exonérations	Nombre de locaux	Montant théorique de TEOM exonéré
Locaux exonérés de droit	176	
Locaux exonérés car vacants	4	1 172 €
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
LE BOSC	934	108	54	85%	10%	5%
LE CAYLAR	377	91	43	74%	18%	8%
CELLES	25	1	4	83%	3%	13%
LE CROS	74	8	3	87%	9%	4%
FOZIERES	168	18	1	90%	10%	1%
LAUROUX	213	37	2	85%	15%	1%
LAVALETTE	54	10	2	82%	15%	3%
LODEVE	5380	1387	533	74%	19%	7%
OLMET-ET-VILLECUN	159	11	1	93%	6%	1%
PEGAIROLLES DE L'ESCAL.	184	37	3	82%	17%	1%
LES PLANS	261	27	10	88%	9%	3%
POUJOLS	137	24	3	84%	15%	2%
LE PUECH	203	24	6	87%	10%	3%
LES RIVES	119	21	2	84%	15%	1%
ROMIGUIERES	24			100%	0%	0%
ROQUEREDONDE	159	19	8	85%	10%	4%
ST ETIENNE DE GOURGAS	374	52	4	87%	12%	1%
ST FELIX DE L'HERAS	40	4	4	83%	8%	8%
ST JEAN DE LA BLAQUIERE	464	53	19	87%	10%	4%
ST MAURICE NAVACELLES	241	41	9	83%	14%	3%
ST MICHEL	76	8		90%	10%	0%
ST PIERRE DE LA FAGE	108	24	2	81%	18%	1%
ST PRIVAT	368	48	12	86%	11%	3%
SORBS	62	10	2	84%	14%	3%
SOUBES	670	63	38	87%	8%	5%
SOUMONT	179	21	6	87%	10%	3%
USCLAS DU BOSC	154	11		93%	7%	0%
LA VACQUERIE-ST-MARTIN	200	13	16	87%	6%	7%
TOTAL	11407	2171	787	79%	15%	5%

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
CELLES	147	2	108	57%	1%	42%
FOZIERES	165	3	4	96%	2%	2%
LA VACQUERIE-ST-MARTIN	186	4	14	91%	2%	7%
LAUROUX	190	4	2	97%	2%	1%
LAVALETTE	140	3	11	91%	2%	7%
LE BOSC	143	2	23	85%	1%	14%
LE CAYLAR	145	5	61	69%	3%	29%
LE CROS	196	4	23	88%	2%	10%
LE PUECH	154	3	3	96%	2%	2%
LES PLANS	172	2	10	94%	1%	5%
LES RIVES	148	4	2	96%	2%	1%
LODEVE	156	4	31	82%	2%	16%
OLMET-ET-VILLECUN	171	2	6	96%	1%	3%
PEGAIROLLES DE L'ESCAL.	145	4	1	97%	3%	0%
POUJOLS	142	4	2	96%	3%	1%
ROMIGUIERES	175			100%	0%	0%
ROQUEREDONDE	90	2	27	75%	2%	23%
SORBS	236	5	48	82%	2%	17%
SOUBES	140	2	12	91%	1%	8%
SOUMONT	168	3	9	93%	1%	5%
ST ETIENNE DE GOURGAS	142	3	1	98%	2%	0%
ST FELIX DE L'HERAS	231	4	24	89%	2%	9%
ST JEAN DE LA BLAQUIERE	152	3	7	94%	2%	4%
ST MAURICE NAVACELLES	179	5	20	88%	3%	10%
ST MICHEL	208	1		99%	1%	0%
ST PIERRE DE LA FAGE	131	4	2	95%	3%	2%
ST PRIVAT	167	4	2	97%	2%	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
Celles	98	140	203
Fozières	62	161	258
La Vacquerie-et-Saint-Martin-de-Castries	97	155	221
Lauroux	104	177	244
Lavalette	78	121	182
Le Bosc	113	206	290
Le Caylar	108	159	236
Le Cros	84	126	173
Le Puech	93	174	279
Les Plans	80	158	262
Les Rives	101	165	242
Lodève	130	201	294
Olmet-et-Villecun	70	162	296
Pégairolles-de-l'Escalette	74	109	164
Poujols	111	176	244
Romiguières	105	145	203
Roqueredonde	60	98	164
Saint-Étienne-de-Gourgas	105	173	286
Saint-Félix-de-l'Héras	86	178	262
Saint-Jean-de-la-Blaquière	107	188	288
Saint-Maurice-Navacelles	93	132	180
Saint-Michel	101	130	180
Saint-Pierre-de-la-Fage	84	133	244
Saint-Privat	106	167	245
Sorbs	87	132	192
Soubès	92	164	278
Soumont	102	140	205
Usclas-du-Bosc	123	207	296

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Celles	98	137	151
Fozières	80	115	167
La Vacquerie-et-Saint-Martin-de-Castries	80	87	127
Lauroux	37	88	117
Lavalette	68	78	99
Le Bosc	88	124	158
Le Caylar	94	119	163
Le Cros	69	138	138
Le Puech	88	117	183
Les Plans	99	134	163
Les Rives	91	130	175
Lodève	122	167	215
Olmet-et-Villecun	66	82	94
Pégairolles-de-l'Escalette	50	74	125
Pujols	83	111	125
Roqueredonde	43	62	85
Saint-Étienne-de-Gourgas	99	142	170
Saint-Félix-de-l'Héras	77	89	145
Saint-Jean-de-la-Blaquière	94	126	154
Saint-Maurice-Navacelles	5	68	117
Saint-Michel	20	48	73
Saint-Pierre-de-la-Fage	79	90	119
Saint-Privat	96	142	182
Sorbs	124	169	169
Soubès	90	124	164
Soumont	113	130	145
Usclas-du-Bosc	0	76	90

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Celles	97	163	225
Fozières	62	163	272
La Vacquerie-et-Saint-Martin-de-Castries	105	158	229
Lauroux	115	190	252
Lavalette	83	135	199
Le Bosc	131	226	302
Le Caylar	122	180	252
Le Cros	84	125	182
Le Puech	95	179	286
Les Plans	77	167	271
Les Rives	103	170	246
Lodève	195	300	377
Olmet-et-Villecun	72	180	303
Pégairolles-de-l'Escalette	86	118	173
Pujols	125	188	260
Romiguières	105	145	203
Roqueredonde	86	140	189
Saint-Étienne-de-Gourgas	107	191	299
Saint-Félix-de-l'Héras	121	203	275
Saint-Jean-de-la-Blaquière	114	208	295
Saint-Maurice-Navacelles	104	141	186
Saint-Michel	104	135	183
Saint-Pierre-de-la-Fage	86	149	253
Saint-Privat	109	171	250
Sorbs	88	131	198
Soubès	94	178	297
Soumont	99	151	228
Usclas-du-Bosc	137	215	303

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Lodève	7382
Le Bosc	1371
Soubès	932
Saint-Jean-de-la-Blaquière	654
Saint-Étienne-de-Gourgas	523
Le Caylar	465
Saint-Privat	418
Les Plans	293
Le Puech	255
Usclas-du-Bosc	236
Roqueredonde	210
Lauroux	204
La Vacquerie-et-Saint-Martin-de-Castries	187
Soumont	200
Saint-Maurice-Navacelles	184
Olmét-et-Villecun	187
Fozières	186
Poujols	181
Pégairolles-de-l'Escalette	156
Les Rives	147
Saint-Pierre-de-la-Fage	131
Lavalette	54
Le Cros	56
Saint-Michel	57
Sorbs	39
Saint-Félix-de-l'Héras	33
Celles	30
Romigières	21

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>

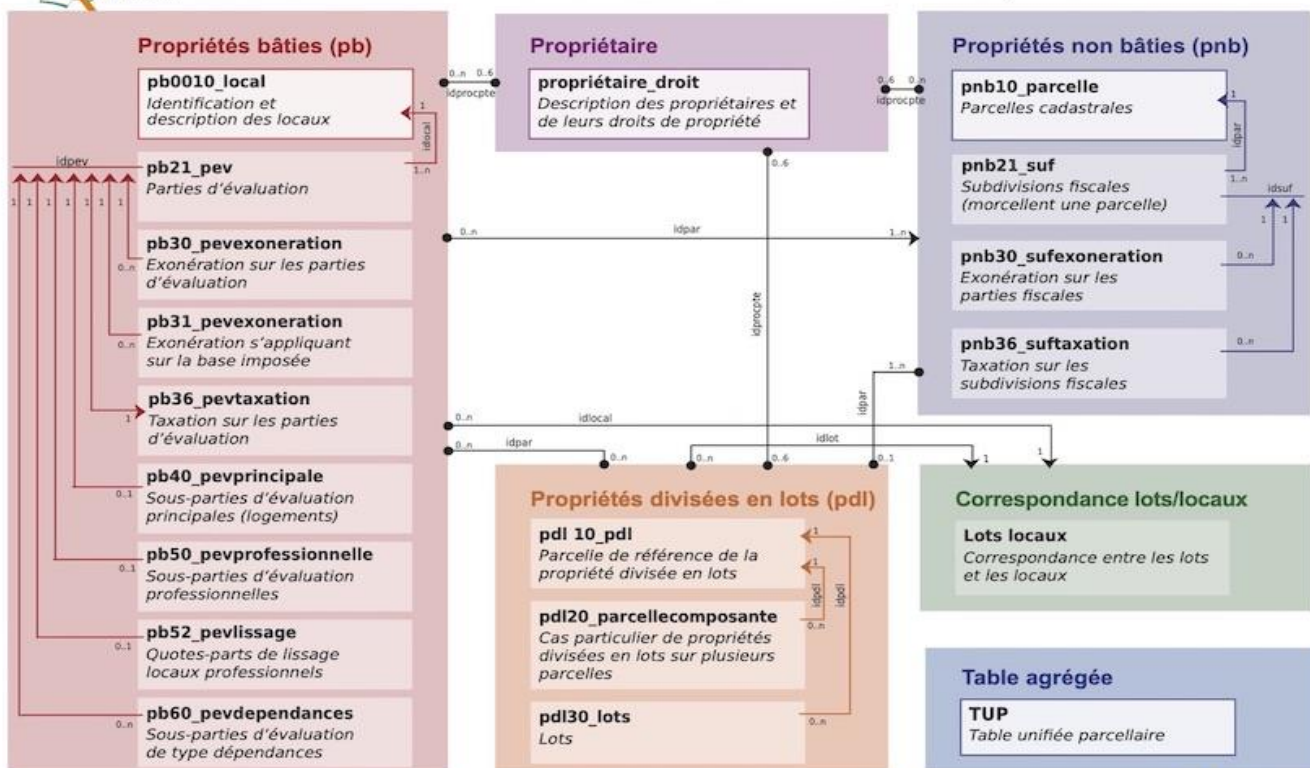
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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